创金合信电子城产业园封闭式基础设施

证券投资基金招募说明书（草案）

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

二零二五年五月

重要提示

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）【】年【】月【】日证监许可[202X]XX号文注册募集。

基金管理人保证本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投资价值、市场前景和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。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。基础设施基金通过以上交易架构，获取基础设施项目运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，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，基础设施基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。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证券全部份额。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有风险及基金投资的其他风险。其中，与公募基金相关的风险、与基础设施项目相关的风险、与基础设施项目相关的特别风险因素、与交易安排相关的各项风险因素，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等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。

本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件，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，全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做

出投资决策。投资者应当认真阅读并完全理解基金合同第二十三部分规定的免责条款、第二十四部分规定的争议处理方式。

本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资产、履行基础设施项目运营管理职责，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益或投资本金不受损失。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现，基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。

本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配。本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。**基础设施项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。**

本基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化及基金份额上市交易价格波动引致的投资风险，由投资者自行负担。

重要风险提示

本基金是公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”），主要投资于基础设施资产支持证券（以下简称“资产支持证券”或“专项计划”），从而间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施项目资产价格波动的风险。本基金主要风险包括但不限于：

一、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。

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。上市期间可能因各种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。

此外，本基金投资者结构以机构投资者为主，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，存在流动性不足的风险。

（三）集中投资的风险

其他类型的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。本基金投资于产业园区行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的80%，收入来源集中度较高，本基金收益存在因产业园区行业相关情况变化而发生波动的风险。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。

（四）投资于资产支持证券的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给基金和基金持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（五）投资于债券的市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于80%，或有部分资产投资于利率债、AAA级信用债、货币市场工具，比例不超过20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，

将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，包括政策风险、经济周期风险、利率风险、信用风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险等，可能会对投资人收益产生影响。

（六）基金限售份额解禁的风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不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。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可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（七）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模、募集资金规模不足 2 亿元、投资人少于 1,000 人、原始权益人或同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件而导致本基金发售失败的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退回投资者已缴纳的认购款及认购款的募集期利息（按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算，银行手续费将从中予以扣除）。

（八）中止发售的风险

本基金存在因网下询价阶段网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量，基金份额认购价格未达原始权益人预期，或原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或基础设施项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的风险。如发生以上情形，基金管理人、财务顾问可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。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。该等情形下，投资者预先在相关账户中缴存的资金无法成功用于认购基金份额，存在投资者资金闲置、无法按照预期达到投资目的的风险。

（九）停牌、暂停上市或终止上市风险

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上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因各种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，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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（十）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、《基金合同》约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十一）本基金整体架构所涉及的潜在交易风险

本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割、资产重组无法完成等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成、基金合同提前终止等风险。

1.相关交易未能完成的风险

基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划未能成功发行或备案，可能导致本基金无法投资于该资产支持专项计划，本基金将面临提前终止的风险。

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金基金合同提前终止。

截至本招募说明书出具之日，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，若项目公司无法按时取得基础设施项目的所有权，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

2.应纳所得税额增加的风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款。资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司的唯一股东作出股东决定，决定对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润进行分配，形成项目公司对专项计划的应付股利，并最终根据《债权债务确认协议》的约定，将应付股利确认为项目公司对专项计划的有息债务。存续期间项目公司向资产支持专项计划支付股东借款利息，部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，资产支持专项计划收到的股东借款利息，可用于向基础设施基金分配。但存在股东借款利息税前抵扣政策变动、借款利率波动导致抵扣减少等风险，可能会导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额增加，进而使本基金可供分配金额减少或不达预期。

3.租赁合同暂未完成换签的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金基础设施项目公司尚未完成重组，存在租赁合同暂未完成换签（主要涉及租赁合同出租人变更为项目公司的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据《划转协议》之约定尽其最大努力尽快完成租赁合同换签（具体方式为重新签署租赁合同或签署相关变更协议），将基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。

4.交易结构设计的风险

本基金整体交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

5.专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

存在专项计划等特殊目的载体因法律文件约定而提前终止的风险，如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的风险。

（十二）管理风险

基础设施基金产品结构与其他公开募集证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人及专项计划管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。存在相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（十三）关联交易或潜在利益冲突的风险

本基金运作过程中，本基金存在与发起人、原始权益人及其关联方等主体发生关联交易或潜在利益冲突的风险。包括但不限于收购该等主体相关资产、委托原始权益人运营基础设施资产、与发起人、原始权益人及其关联方等主体持有或运营其他同类型基础设施项目产生同业竞争等情况。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易可能导致的利益输送风险。

本基金运作过程中，基金管理人可能同时管理其他相同类型基础设施项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（十四）参与主体尽职履约风险

基础设施基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在相关参与主体违约违规的风险。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，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十五）操作或技术风险

本基金相关当事人在业务各环节操作过程中，可能因内部控制存在缺陷或者人为因素出现操作失误或违反操作规程（越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等），从而给基金造成损失。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、基金托管人、计划管理人、登记机构、销售机构、证券交易所等。根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中国证券登记结算有限责任公司和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

（十六）特定声誉风险

特定声誉风险是指由原始权益人、外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

（十七）基础设施基金对外借款的风险

本基金存续期间在履行适当程序后，可直接或间接对外借款。根据《基础设施基金指引》规定，本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，对并购计划产生不利影响。若基础设施基金对外借入款项，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，采取要求强制出售基础设施资产等措施。

如上述事件发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

（十八）基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金投资的基础设施项目在基金层面一般采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

（十九）税务风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司等多层面税负，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。鉴于基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（二十）会计准则变化的风险

本基金的可供分配金额取决于基础设施项目的净利润，并在净利润的基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则影响。我国现行的会计准则可能会发生改变，本基金、专项计划及项目公司所控制的基础设施项目的会计表现可能会因此受到影响，相应地影响本基金的可供分配金额。

（二十一）法律法规变动的风险

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

（二十二）风险评价不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。

销售机构（包括基金管理人直销机构和非直销销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

（二十三）新种类基金不达预期的风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此可用以判断其表现的历史业绩的数据较少，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（二十四）投资目标不达预期的风险

本基金的主要投资标的为基础设施项目。基金管理人通过积极主动管理，力求实现基础设施项目的现金流长期稳定增长。虽然，本基金已制定明确、清晰的投资计划及实施方案，但仍难以保证可以无障碍推行计划及方案。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内完成，或无法完全实现的风险。

（二十五）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、交易对手方违约、参与主体被取消资质、行业竞争等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

二、与基础设施项目相关的特有风险

（一）产业园行业及所属区域的相关风险

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.相关政策变化可能导致的风险

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。

3.基础设施项目周边产业规划等发生变化的风险

本基金投资的基础设施项目的现金流主要源自项目公司项下产业用房所产生的租金收入等业务收入。本项目底层资产是位于北京市中关村科技园朝阳园的科研办公产业园项目，符合《京津冀协同发展规划纲要》《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》《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》《“十四五”数字经济发展规划》等国家发展规划政策和要求。随着我国城市化进程的持续，基础设施项目所在地可能发生用地规划、产业规划等调整，导致基础设施项目周边区域的产业结构发生变化，影响产业用房供需关系，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。因此，如国家或北京市对于新一代信息技术、智能制造产业相关政策或规划发生变化，可能对基础设施项目的配租、经营现金流、估值水平和持续经营等造成重大不利影响，进而可能对基金存续、投资运作等方面造成不利影响。

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。在本基础设施项目一定距离范围内，可能存在与其定位及目标客群类似的竞争项目，前述竞争项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

5.所属区域的相关风险

目标资产位于北京市朝阳区望京酒仙桥区域，目标资产表现将面临北京经济发展情况、北京区域竞争力变化、北京区域产业园供应过剩等影响的风险。如果未来目标资产所在地区或区域市场竞争力有变，导致产业园或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，都会影响目标资产的经营情况。

（二）基础设施项目经营租赁相关的风险

本基金收益主要来源于园区空间租金收入，依赖于基础设施项目租赁情况。在基金运作期内，基础设施项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

1.租户整租的风险

截至2024年12月31日，基础设施项目共计108家租户，签署租赁合同115份（不含补充协议），已出租面积57,515.07平方米。其中国电总部4号楼项目由单一租户中国联合重型燃气轮机技术有限公司（以下简称“中国重燃”）整租。中国重燃租赁国电总部4号楼项目面积为15,018.26平方米，占基础设施项目可出租面积的23.05%，占已出租面积的26.11%。中国重燃作为承担重型燃气轮机国家科技重大专项的新型科研企业，自2020年初入驻国电总部4号楼，首个租赁合同的到期日为2024年12月31日。结合国家重大专项的工作进展及相关办公需求，电子城有限已与中国重燃于2024年12月完成续约合同签署，租期为自2025年1月1日起至2027年12月31日止。其中，自2025年1月1日起至2025年12月31日止为固定租赁期限；自2026年1月1日起至2026年12月31日止为第一个可约定租赁期限，自2027年1月1日起至2027年12月31日止为第二个可约定租赁期限。

根据电子城有限与中国重燃签订的续租合同，可约定租赁期限的含义为中国重燃保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

中国重燃于2025年3月4日向电子城有限出具了《续租意向函》，“希望在2026、2027年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部4号楼。”

尽管中国重燃已出具《续租意向函》，本基金运作期内，如发生中国重燃提前退租、到期不续租、未按《续租意向函》约定在可约定租赁期限内继续承租、经营情况陷入困境或者拒绝履约等情形，可能会对目标基础设施项目的现金流产生不利影响，亦可能因整租方式（包括更换整租租户或者转为散租经营等）对项目运营稳定性产生影响。

2.租约集中到期、到期未续及新客户招租的风险

根据本项目已签定租约的到期分布来看，目前已签约租户将集中于2025年至2027年到期，到期租户租赁面积合计 51,581.08 平方米。其中 2025 年到期 15,654.39 平方米，2026 年到期 15,152.91 平方米，2027 年到期 20,773.78 平方米。

考虑到届时到期租户面积较大、到期时间集中等因素，如未来租约到期未获续期、未获替代、未找到合适充足的新租户等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而影响租金收入。

3.重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的基础设施项目存在两家重要现金流提供方，分别为中国重燃和北京链家置地房地产经纪有限公司及其工会委员会（以下合称“北京链家”）。

中国重燃自 2020 年 1 月 1 日起入驻国电总部 4 号楼，用途为科研办公，租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。根据与中国重燃签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向中国重燃收取三个月租金的违约金。

北京链家于 2020 年入驻研发 A1 楼，用途为办公，其中北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，租期 3 年零 7 个月；北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 3,928.94 平方米，租期 6 年。因业务发展需要，由北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月扩租研发 A1 楼 336.11 平方米，租期 2 年。截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家租赁面积合计 7,987.76 平方米，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于 2026 年 4 月 30 日到期。根据与北京链家签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向北京链家收取三个月租金的违约金。

截至本招募说明书出具之日，北京链家置地房地产经纪有限公司租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

前述两家重要现金流提供方存在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，或因电子城有限招商工作进展不及预期导致无法及时恢复基础设施资产稳定经营，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。

4.重要现金流提供方履约能力下降、收缴不及预期的风险

在租赁合同期限内，重要现金流提供方可能因各种原因导致其履约能力下降，如企业的经营状况下行和支付能力下降等，导致租户不能按照租赁合同的约定缴纳租金，出现违约、退租、缩租、变更合同核心条款、收缴不及预期等情形，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，从而可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

5.重要现金流提供方经营发生不利变化的风险

基础设施项目两大重要现金流提供方分别为中国重燃和北京链家，目前整体经营稳健。但由于产业会受到行业监管政策、技术更新换代、竞争格局变化等影响，租户自身经营情况可能出现不利变化，如发生不利变化将对履约能力和意愿产生影响，可能会对本基础设施项目经营产生负面影响。

6.出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险

截至2024年12月31日，基础设施项目时点出租率为88.28%，科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼该时点的平均月租金分别为134.42元/平方米/月、131.25元/平方米/月及308.76元/平方米/月，目前出租率和租金单价均保持较高水平。但如发生租约期内租户提前退租、缩租、合同条款变更等情形，可能会出现出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险，可能将对基金收益产生负面影响。

7.本基金存续期间可能出现租金减免所带来的风险

本基金上市后若因租金减免政策出台或其他原因导致基础设施项目需进行相应的租金减免，则会直接减少基础设施项目的租金收入，对基础设施项目的运营产生不利影响。

8.未进行租赁合同备案的风险

基础设施资产尚未完成重组，租赁合同存在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。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。就未办理房屋租赁合同登记备案的情况，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则可能会被处以一定金额的处罚。对此，电子城有限已出具《承诺函》，承诺如果因基础设施资产租赁合同未备案问题导致本基金或项目公司承担任何责任或损失的，电子城有限将向本基金或项目公司承担相应赔偿责任。

9.未办理经营性停车设施备案手续的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦的地上停车位存在尚未办理经营性停车设施备案手续的情况。截至本招募说明书出具之日，原始权益人正在向北京市朝阳区交通委员会申请办理经营性停车设施备案手续。如在科技大厦重组完成后，上述经营性停车设施备案手续仍未完成办理的，项目公司可能面临主管部门的行政处罚，包括但不限于责令限期改正、金额为 1 万元的罚款等。此外，经营性停车设施备案手续的缺失可能影响科技大厦地上停车场的正常运营，进而对科技大厦项目的整体收益和运营效率产生不利影响。

对此，原始权益人拟签署的《项目公司股权转让协议》已约定：原始权益人承诺，若任何主体向项目公司主张因该协议签署前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务的或基于股权交割日之前的任何原因或情形，导致项目公司遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由原始权益人无条件全额承担。

10.基础设施项目经营租赁相关风险的缓释措施

（1）发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

1) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过 30 家世界 500 强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

2) 原始权益人其他在管物业租户优先导入基础设施资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生基础设施资产租户退租导致的出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

3) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向基础设施资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造的核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造领域的核心企业，燕东微电子是国

内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向基础设施资产导入租户的优势，与基础设施资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的资源协同优势。

（2）中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（3）基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与基础设施资产的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在基础设施资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理机构及其团队为基础设施资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

（三）运营支出方面的风险

1.运营支出及税费增长的风险

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。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。

2.维修、改造等大额资本性支出的风险

本基础设施项目运营管理机构对项目过去 10 年发生的空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了梳理统计，并根据目前设备设施使用情况及常规设备设施更换维修频次对未来经营中涉及的资本性支出进行预测，本项目资本性支出按含税租金收入的 3.5%计提。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。同时，维修、改造过程，可能对项目当时正常经营产生影响。

3.无法预测的支出的风险

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏及工程质量问题或违法违规行为，可能会导致项目公司为此须额外支付开支，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能会导致基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司可能需要支出高额费用以确保符合该标准。基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。项目公司可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

（四）土地到期安排不确定性的风险

本基金存续期为 32 年，所投资的基础设施资产土地使用权具有确定的到期日。本基金拟持有基础设施资产科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2050 年至 2056 年之间。

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。同时，根据基础设施资产相关的《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权”。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。

因此，若出让方批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以基础设施基金扩募、基础设施基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由基础设施基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。若受让方申请续期未获批准的，出让方有权无偿收回该地块的土地使用权。如未来项目公司获得基础设施资产相关地上建筑物、构筑物及其附属设施残值补偿，则归属于投资人所有。

未来基金管理人将按《基金合同》、基础设施项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定，于土地使用权期限届满前根据实际情况选择是否申请续期和缴纳相关费用。鉴于目前目标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，目标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。

（五）运营管理机构的相关风险

1.管理风险

本基金将聘请运营管理机构，由其为基础设施项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

（1）虽然建立了相应的对运营管理机构的管理机制及考核安排，但本基金的表现仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管理能力等。

（2）本基金的运营管理机构为电子城有限，电子城有限与其关联方的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

（3）本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

（4）基金管理人无法提供或促使运营管理机构提供足够的设备保养及其他服务。

在本基金运作期间，基础设施项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如运营管理机构未能尽责履约、运营策略不得当、核心管理团队频繁变动，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能导致基础设施项目无法完成年度预算甚至造成损失。

运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能无法发现及防止公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

2.运营管理机构解聘及更换的风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，基金管理人应选任继任运营管理机构，该等拟选任机构需按照《基金法》第九十七条及《基础设施基金指引》第四十条规定经中国证监会备案并满足相关协议约定的要求，因此存在没有合适继任运营管理机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决（中国证监会认可的特殊情形除外），因此存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响基金份额持有人大会审议结果的可能性。

（六）产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险

基础设施项目土地为使用权经协议出让方式取得的产业用地，根据《中关村国家自主创新示范区条例》第 52 条规定：转让以协议出让方式取得的产业用地国有土地使用权须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权；根据《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）》的规定，转让产业用地房屋所有权（土地使用权）及所有权人股权的，应经市、区政府及相关主管部门同意。根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

未来若对基础设施项目进行处置的，除需要根据《基金合同》相关约定履行基金管理人或基金份额持有人大会等审批程序之外，还需要根据上述规定取得相关主管部门批准。上述审批要求，可能会降低标的基础设施项目的流动性，对基础设施项目及时完成市场化处置增加不确定性。

（七）借款及现金周转相关风险

基金存续期间，本基金所持有的项目公司可以通过借款，用于基础设施项目的日常运营、维修、保养、改造等。在对外借款及现金周转环节可能存在以下风险：

（1）项目公司在对外借款时，可能不会获得优惠融资条件，亦可能在借款及时性方面存在障碍；

（2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务本金及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预期维持在理想水平等；

（3）基础设施项目日常运营、维修、保养、改造等需要经常性或资本性开支，可能存在资金周转困难的风险。

（八）意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成损害的风险

基础设施项目维修、改造过程中，涉及电梯等专业机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；基础设施项目运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

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专项计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、专项计划管理人和/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、环境包括但不限于金融市场危机、政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化、火灾产生的风险等。目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、火灾、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、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。

（九）基础设施资产保险无法覆盖损失的风险

在本基金首次发行前，基础设施项目已购置了财产一切险和公众责任保险。基金存续期内，基金管理人和项目公司将为基础设施项目购买财产一切险和公众责任保险。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。

三、与基础设施项目相关的特别风险因素

（一）估值与现金流预测的风险

1.估值相关风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理成本等参数进行了大量的假设，评估假设是基于历史数据、市场经验等进行的主观判断，存在无法准确预测未来真实情况的风险。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出基础设施项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结

果存在滞后性，评估结果或不能及时、准确体现其公允价值。此外，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，实际变现价格可能低于评估价格或基金的购入价格。

基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。特别提示，就本次拟收购的底层资产项目而言，政策相关的转让限制提请投资者阅读本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目的合规情况”。

2.现金流预测风险

本基金的基础设施项目现金流来源于标的基础设施项目的租金收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致基础设施项目无法正常运营的其他因素，可能会对基础设施项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

本基金存续期间，随着使用年限的增长，基础设施项目的相关设施设备可能需要更换、维修，基础设施资产适用的环保、节能、绿色建筑、消防等建筑标准可能提高，本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。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。

3.可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

可供分配金额的测算系在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。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预测现金流，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。此外，可供分配金额能否实现也受会计政策、税收政策变化的影响。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，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）基础设施项目收购与处置的风险

1.大宗不动产交易风险

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。当前产业园资产的流动性较低。虽然本基金以持有基础设施资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

2.资产处置环节的限制转让风险

本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。基础设施项目所有权转让，主要包括项目公司股权交易、基础设施资产直接转让两种形式。

如若发生基础设施资产的直接交易，可能受到国家和地方性法规政策、土地出让合同等各类文件的明文转让限制，需要经过一定审批程序后方能解除转让限制完成交易。若以项目公司股权交易的方式进行，虽然不涉及底层资产的直接交易，但是对于基础设施项目的权益存在“不得擅自转让”“不得转让公司股权”等政策交易限制，进而仍然可能会对标的股权的处置产生不利影响。

在未来处置相关目标基础设施资产的过程中，受限于相关政策规定及处置变现程序和届时市场环境的影响，虽然公募基金通过专项计划取得项目公司股权已取得相关政府批准豁免，但是处置工作的可实现性、完成时间和变现金额具有一定的不确定性，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处置该等目标基础设施资产的风险，或者最终实现的变现资产可能将无法弥补对基础设施项目的投资本金，从而导致投资者的本金亏损或不能实现预期收益。

（三）基础设施项目市场风险

基础设施项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致本基金收益水平变化产生风险，主要包括：

1.政策风险

因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致资产价格波动及租金水平变化而产生风险。

2.经济周期风险

随经济运行的周期性变化，基础设施项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。

3.利率风险

金融市场利率的波动会导致基础设施项目资产价格和收益率的变动。

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、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。

四、声明

1.本基金未经任何一级政府、机构及部门担保。投资者自愿投资于本基金，须自行承担投资风险。

2.除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金还通过其他销售机构销售，但是，本基金并不是销售机构的存款或负债，也没有经销售机构担保或者背书，销售机构并不能保证其收益或本金安全。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行负担。

目录

重要提示..... 1
重要风险提示..... 3
目录..... 22
第一部分 绪言..... 24
第二部分 释义..... 26
第三部分 基础设施基金整体架构..... 36
第四部分 基础设施基金治理..... 56
第五部分 基金管理人..... 78
第六部分 基金托管人..... 87
第七部分 相关参与机构..... 93
第八部分 风险揭示..... 96
第九部分 基金的募集..... 115
第十部分 基金合同的生效..... 124
第十一部分 基金份额的上市交易和结算..... 125
第十二部分 基金的投资..... 130
第十三部分 基金的财产..... 136
第十四部分 基础设施项目基本情况..... 138
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析..... 241
第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及未来运营展望..... 253
第十七部分 基础设施项目原始权益人..... 269
第十八部分 基础设施项目运营管理安排..... 299
第十九部分 利益冲突与关联交易..... 318
第二十部分 新购入基础设施项目与基础设施基金扩募..... 331
第二十一部分 基金资产的估值..... 335
第二十二部分 基金的收益与分配..... 343
第二十三部分 基金的费用与税收..... 345
第二十四部分 基金的会计与审计..... 349
第二十五部分 基金的信息披露..... 351
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算..... 359
第二十七部分 基金合同的内容摘要..... 362
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要..... 381
第二十九部分 基金份额持有人服务..... 400

第三十部分 其他应披露事项.....402
第三十一部分 招募说明书存放及查阅方式.....403
第三十二部分 备查文件.....404
第三十三部分 招募说明书附件.....405

第一部分 绪言

《创金合信电子城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“本招募说明书”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《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》《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》《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》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》《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》”）、《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《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）》（以下简称“《业务办法》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》《证券投资基金信息披露编报规则第 5 号<招募说明书的内容与格式>》等有关法律法规等规范性文件以及《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）编写。

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

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

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

第二部分 释义

在本招募说明书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有以下含义：

一、与本基金有关的基础定义

1.基金/本基金/基础设施基金/基础设施证券投资基金：指创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金。

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

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

4.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完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期。

5.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。

6.存续期：指基金合同生效至终止之间的期限。

7.工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

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

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

10.基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

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

12.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。

13.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。

14.预留费用：指本基金成立后，预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、信息披露费等。

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

16.基金份额折算：指基金管理人根据基金运作的需要，在基金资产净值不变的前提下，按

照一定比例调整基金份额总额及基金份额净值。

二、与本基金涉及的主体有关的定义

17.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。

18.基金管理人：指创金合信基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

19.基金托管人：指北京银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。

20.基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

21.原始权益人：指基础设施项目的原所有人，即北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限”）。

22.发起人：指本基金拟初始投资的基础设施项目的发起人北京电子城高科技股份有限公司（以下简称“电子城高科”），为电子城有限唯一股东。

23.北京电控：指北京电子控股有限责任公司，为电子城高科控股股东。

24.电子城物业：指北京电子城物业管理有限公司，为电子城高科全资子公司。

25.参与机构：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、税务咨询顾问、外部管理机构等专业机构。

26.外部管理机构/运营管理机构：指根据《运营管理服务协议》提供基础设施项目运营管理等服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，运营管理机构指电子城有限或其继任机构。

27.财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对基础设施项目进行尽职调查和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的证券公司。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”）。

28.会计师事务所/审计机构：指出具基础设施项目汇总备考财务报表审计报告和基金可供分配金额测算报告的审核报告的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审华”）。

29.评估机构：指对本基金持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告的专业机构。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指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”）。

30.法律顾问/律师事务所：指为本基金和基础设施项目提供法律服务的律师事务所。本基金首次发售时，指北京市金杜律师事务所（以下简称“金杜律所”）。

31.税务咨询顾问：指为本基金和基础设施项目提供税务咨询服务的税务师事务所。本基金首次发售时，指亚太鹏盛（北京）税务师事务所有限公司（以下简称“亚太鹏盛”）。

三、与本基金涉及的主要文件有关的定义

32.基金合同/《基金合同》：指《创金合信电子城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、补充或更新。

33.托管协议/基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《创金合信电子城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、补充或更新。

34.招募说明书/本招募说明书/《招募说明书》：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对本招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

35.基金份额询价公告/询价公告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

36.基金份额发售公告/发售公告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新。

37.基金产品资料概要：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

38.基金份额上市交易公告书：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

39.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。

40.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。

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

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

43.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。

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

45.跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

46.上交所：指上海证券交易所。

47.投资人/投资者：指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。

48.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。

49.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。

50.合格境外投资者：系指符合《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使用来自境外的资金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，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

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

52.网下投资者：指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及商业银行理财子公司、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交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，网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

53.公众投资者：指除战略投资者和网下投资者以外，符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

54.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。

55.销售机构：指创金合信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，以及可通过上交所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上交所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上交所会员单位。

56.登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

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

58.证券登记结算系统：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。

投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

59.场外：指通过上交所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

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

61.场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上交所人民币普通股票账户或证券投资基金账户。

62.开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

63.场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

64.场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

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

五、与基础设施基金整体架构、特殊目的载体、基础设施项目相关的定义

66.特殊目的载体：指由本基金根据《基础设施基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，即资产支持专项计划及项目公司。本基金通过其取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

（一）专项计划有关的定义

67.专项计划/资产支持专项计划/基础设施资产支持专项计划：指基础设施资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。依照法律法规和基金合同规定，除初始投资外，经履行适当程序后，本基金后续可以购入、出售基础设施项目。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则专项计划的范围相应调整。

68.资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指专项计划及基础设施资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在控制关系或受同一控制人控制。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划管理人是指第一创业证券股份有限公司（以下简称“第一创业”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构。

69.资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划托管人是指北京银行股份有限公司中关村分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

70.监管银行：指北京银行股份有限公司金运支行和北京银行股份有限公司四道口支行的统称。

71.资产支持证券/基础设施资产支持证券：指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的基础设施资产支持证券为第一创业-电子城产业园基础设施1期资产支持专项计划资产支持证券。

72.资产支持证券持有人/基础设施资产支持证券持有人：指合法取得基础设施资产支持证券的投资者。基础设施资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。专项计划全部基础设施资产支持证券由基金管理人（代表基础设施基金）持有。

73.专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议与风险揭示书》《计划说明书》《资产支持证券托管协议》《项目公司股权转让协议》《债权债务确认协议》和《资金监管协议》。

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

75.计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人根据《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定，为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充。

76.专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充。

77.专项计划资产支持证券认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持专项计划资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充。

78.专项计划风险揭示书：指资产支持证券管理人编制的作为《认购协议》附件的专项计划风险揭示书及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券认购人阐明投资风险，并应经资产支持证券认购人签署。

79.专项计划托管协议/《专项计划托管协议》/《资产支持证券托管协议》：指资产支持证券管理人与专项计划托管银行签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充。

80.专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益。

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

82.专项计划费用：指专项计划存续期间资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出。

83.专项计划账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动均必须通过该账户进行。

84.监管账户/项目公司监管账户：指项目公司根据《资金监管协议》在监管银行开立的专门

用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取基础设施项目运营收入、收取基础设施项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据约定对外支付相关费用和支出的人民币资金账户。

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

（二）与基础设施项目有关的定义

86.基础设施项目/基础设施资产/基础设施项目资产/标的基础设施项目：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的三个基础设施项目的统称，即位于北京市朝阳区的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目，对应《房屋所有权证》/《不动产权证》编号分别为“京房权证朝其 06 字第 001770 号”、“X 京房权证朝字第 1396609 号”、“京（2018）朝不动产权第 0118551 号”。

87.基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，系指北京城源一号科技服务有限责任公司（以下简称“城源一号”）、北京城源二号科技服务有限责任公司（以下简称“城源二号”）、北京城源三号科技服务有限责任公司（以下简称“城源三号”）。本基金成立前披露的基金合同和招募说明书项下的“项目公司”即指前述三个公司的统称。

88.标的资产：指标的股权、标的债权、标的基础设施项目资产的统称。

89.标的股权：指第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划管理人持有的项目公司的 100%的股权。

90.标的债权：指债权债务确认协议项下的第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划管理人对项目公司享有的债权。

91.科技大厦：指位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号的建筑物及该等建筑物占有范围内的土地使用权，相关投资管理手续中的建设项目名称为科研开发中心。

92.研发 A1 楼：指位于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼的建筑物及该等建筑物占有范围内的土地使用权，相关投资管理手续中的建设项目名称为北京电子城三期标准 A1 厂房。

93.国电总部 4 号楼：指位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101 的建筑物及该等建筑物占有范围内的土地使用权，相关投资管理手续中的建设项目名称为 1#科研楼（中关村电子城国际电子总部项目）。

94.标的基础设施项目资产/估价对象：指项目公司持有的标的基础设施项目的资产，具体包括标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权等资产。

95.项目公司股权转让协议：指电子城有限、资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司就标的股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

96.运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人、项目公司与运营管理机构签订之《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议

的任何有效修订、补充或更新。

97.《资金监管协议》：指基金管理人（代表基础设施基金）、资产支持证券管理人（代表资产支持专项计划）与项目公司、监管银行就项目公司基本户监管账户和一般户监管账户签署的《资金监管协议》及对该等协议的任何有效修改、补充或更新。

98.《划转协议》：指电子城有限与项目公司签署的《关于科技大厦项目之整体划转实施协议》《关于研发 A1 楼项目之整体划转实施协议》《关于国电总部 4 号楼项目之整体划转实施协议》及对该等协议的任何有效修改、补充或更新。

（三）其他相关定义

99.处置：指：（1）本基金以出售或其他方式对全部或部分资产支持证券进行处分，从而间接实现对专项计划直接或间接持有的全部或部分基础设施项目的权益的处分；（2）专项计划以出售或其他方式对其直接或间接持有的基础设施项目的权益处分；（3）中国法律允许的其他处置方式。

六、其他定义

100.法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

101.《证券投资基金法》/《基金法》：指《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。

102.《证券法》：指《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

103.《销售办法》：指《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。

104.《信息披露办法》：指《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。

105.《运作办法》：指《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。

106.《试点通知》：指《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》及颁布机关对其不时做出的修订。

107.《基础设施基金指引》：指《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。

108.《尽职调查工作指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

109.《业务办法》/《基础设施基金业务办法》：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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

110.《基础设施投资基金审核关注事项》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资

基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》及颁布机关对其不时做出的修订。

111.《上交所指引 2 号》：指《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

112.《基础设施投资基金运营操作指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

113.《基础设施投资基金尽职调查工作指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

114.《基础设施基金网下投资者管理细则》：指《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及颁布机关对其不时做出的修订。

115.《管理规定》：指《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》。

116.业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司、销售机构发布的适用于基础设施证券投资基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本。

117.基础设施项目评估报告/估价报告：指《中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目市场价值估价报告（申报稿）》。

118.市场调研报告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金市场调研报告》。

119.基金可供分配金额测算审核报告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度、2026 年度可供分配金额测算审核报告》（CAC 核字[2025]0009 号）。

120.基础设施项目备考审计报告：指《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》（CAC 专字[2025]1546 号）。

121.国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

122.中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

123.基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

124.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。

125.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。

126.元：指人民币元。

127.万元：指人民币万元。

128.亿元：指人民币亿元。

129.万亿元：指人民币万亿元。

130.中国：指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）。

131.不可抗力：指本基金合同当事人不可预见、不可避免并不可克服的事件，该事件包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

132.评估基准日：指 2024 年 12 月 31 日。

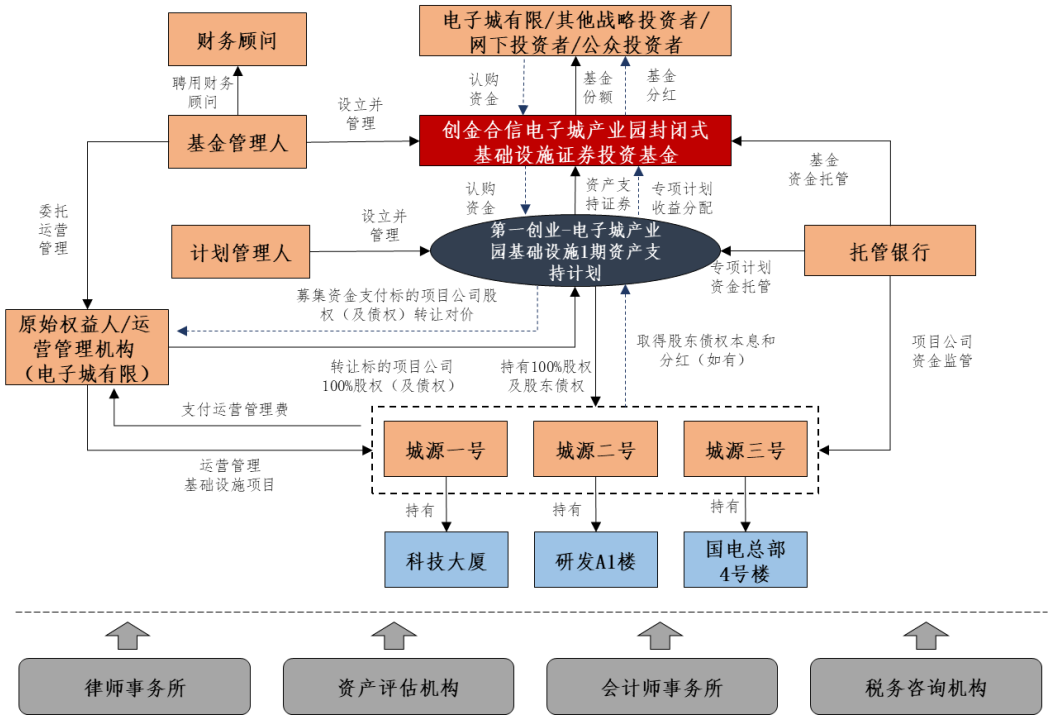
133.报告期：指 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

第三部分 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构

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“第一创业-电子城产业园基础设施 1 期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，进而持有基础设施项目所属的项目公司的全部股权以及享有对项目公司的全部债权。本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，上述项目公司由原始权益人全资持有。基金整体交易架构如下图所示：

图 3-1-1 本基金整体架构图



本基金的基金管理人为创金合信基金管理有限公司，资产支持证券管理人为第一创业证券股份有限公司，基金托管人为北京银行股份有限公司。基金管理人聘请电子城有限作为运营管理机构，提供运营管理服务。上述基础设施基金的整体架构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。截至本招募说明书出具之日，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，预计在本基金获得证监会准予注册的批复前，项目公司可以取得基础设施项目的所有权。

二、基础设施基金涉及的交易安排

本基金首次发售的交易安排如下：

（一）基金合同生效与基金投资

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。自基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产。

根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由第一创业设立的第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，资产支持专项计划成立，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

（二）资产支持专项计划设立与投资

1.专项计划的设立

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

2.专项计划的投资

资产支持专项计划根据资产管理合同、《项目公司股权转让协议》《债权债务确认协议》等的约定，拟以基金的认购款项：（1）购买项目公司全部股权；（2）在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资。

（三）项目公司股权转让及变更登记

1.项目公司股债结构的调整

基础设施基金成立后，第一创业代表专项计划与原始权益人电子城有限签订《项目公司股权转让协议》收购项目公司的 100%股权，并出具股东决议变更项目公司投资性房地产会计计量方式，由成本法变更为公允价值法，资产增值部分形成未分配利润 65,554.23 万元、盈余公积 15.00 万元和递延所得税负债 21,856.41 万元。而后，第一创业代表专项计划出具《股东分红决定》，对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润向专项计划分配股利 61,789.81 万元，转增资本公积 3,764.42 万元。同时，第一创业代表专项计划与项目公司签署《债权债务确认协议》，将上述应付股利 61,789.81 万元确认为项目公司对专项计划的有息债务。

2.股权转让价款

股权转让价款按照如下方式确定：

（1）总投资款=基础设施基金募集资金总额-基础设施基金及专项计划预留费用

（2）股权转让价款=总投资款-其他调整项

（3）其他调整项=max(评估基准日非受限货币资金—股权交割日非受限货币资金,0)

（4）非受限货币资金=货币资金+应收账款+其他应收款—应付账款—预收账款—其他应付

款—应交税费—其他流动负债—其他非流动负债，上述金额以项目公司交割审计结果为准。

项目公司股权转让价款应不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值。若项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《项目公司股权转让协议》自动终止。

3.股权转让价款的支付

（1）在《项目公司股权转让协议》约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日后的【3】个工作日内，计划管理人（代表专项计划）向原始权益人一次性支付总投资款【50】%的首期股权转让价款；

（2）在《项目公司股权转让协议》约定的《交割审计报告》出具并确认股权转让价款金额之日起【3】个工作日内，在股权交割日当日（在 15:00 之前收悉市场监督管理机关出具的股权转让变更登记办理完成的回执）或股权交割日次一工作日（在 15:00 之后收悉市场监督管理机关出具的股权转让变更登记办理完成的回执），计划管理人（代表专项计划）向原始权益人支付第二期股权转让价款。第二期股权转让价款为《交割审计报告》出具后确认的股权转让价款金额减去首期股权转让价款之差，如按前述方式计算的差值为零或为负，则受让方无需向转让方支付第二期股权转让价款，转让方应向受让方返还等额于差值为负部分的转让价款；

（3）特别地，如《交割审计报告》出具并确认股权转让价款金额之日早于首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日的，则股权转让价款合并为一笔支付，计划管理人（代表专项计划）应在本协议约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日后的【3】个工作日内，向原始权益人一次性支付全部股权转让价款。

4.工商变更登记安排

各方于专项计划设立之日起 5 个工作日内向市场监督管理机关提交项目公司股权转让变更登记所需的全部申请资料，并完成项目公司股权转让的工商变更登记。为免疑义，如因不可抗力事件、市场监督管理机关办事流程导致变更登记时间延长的不视为违约。

5.交割审计安排

项目公司的股权交割日为专项计划设立之日。项目公司股权交割日后【20】个工作日内，由转让方和受让方共同聘请具备证券期货业务资质的审计机构对项目公司截至交割审计基准日按照基金管理人的要求进行专项审计（“交割审计”），并由审计机构出具相应的审计报告（“《交割审计报告》”），相关交割审计费用由转让方承担。股权交割审计基准日（简称“股权交割审计基准日”）为股权交割日的前一日。《交割审计报告》中应明确列示项目公司资产负债表中的货币资金、应收账款、其他应收账款、应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费、其他流动负债及其他非流动负债等各项负债。

6.协议的提前终止或解除

（1）除非以下任何一种情形发生，否则，《项目公司股权转让协议》不得提前终止或解除：

1）各方一致同意提前终止《项目公司股权转让协议》；

2）因违约方的持续违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或没有意义的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；

3）专项计划未成功设立的；

4）若项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《项目公司股权转让协议》自动终止。

（2）如《项目公司股权转让协议》根据上述第（1）条第 1）款提前终止或解除：

1）如果受让方已向转让方支付了部分或全部转让价款，那么转让方应在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将已收取的部分或全部转让价款退还至受让方指定的银行账户，并且支付该等资金自转让价款支付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）；如受让方已向项目公司完成出资的，则受让方有权通过项目公司减资等合法方式收回投资；

2）如果已经办理目标股权过户的工商变更登记，则受让方有义务配合转让方在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将目标股权重新过户至转让方名下。为免疑义，非受让方原因导致股权变更登记时间延长的不视为受让方违约。

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券的基本情况

1.资产支持证券名称

第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

2.计划管理人

第一创业证券股份有限公司。

3.发行规模

基础设施资产支持证券的目标募集规模根据基础设施基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《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《认购协议》中确认的金额为准。

4.发行方式

面值发行。

5.资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

6.产品期限

专项计划期限为 32 年。

7.预期到期日

资产支持证券的预期到期日为基础设施基金存续期届满之日，资产支持证券的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议延长。但资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止。

8.分配方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

9.权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个权益登记日上午 9:00 在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的利益。

10.收益率

资产支持证券的收益为浮动收益，每一期资产支持证券可获得分配的收益具体以相应的兑付日前资产支持证券管理人的公告为准。

11.认购人

认购人是指签署《认购协议与风险揭示书》并交付其合法拥有的人民币资金购买资产支持证券，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的投资者。

参与本专项计划的认购人应当为符合《管理规定》要求的合格投资者（法律、法规和有关监管规定禁止参与者除外），认购人合计不得超过 200 人且单笔认购资金不低于人民币 100 万元。认购人在认购资产支持证券及交付认购资金时应已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力。

12.资产支持证券的取得

认购人于专项计划设立日或扩募设立日根据其签署的《认购协议与风险揭示书》所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过交易场所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

13.资产支持证券的登记

资产支持证券管理人委托登记托管机构[1]办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

资产支持证券管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确资产支持证券管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

14.资产支持证券的转让

资产支持证券可以申请通过上交所固定收益证券综合电子平台进行转让及监管机构认可的其他平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，

[1] 登记托管机构指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

（二）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1.专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《认购协议与风险揭示书》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

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

2.专项计划资金的运用

（1）基础资产投资

1）收购基础资产

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

2）应付股利债权确认

取得项目公司的100%股权后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司的唯一股东作出股东决定，决定对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润进行分配，形成项目公司对专项计划的应付股利，并最终根据《债权债务确认协议》的约定，将应付股利确认为项目公司对专项计划的有息债务。

（2）合格投资

1）在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、进行应付股利债权确认后，专项计划账户中的资金可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债），AAA级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、金融债、企业债、公司债、公开发行的次级债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）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。

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

3）只要资产支持证券管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，托管人对合格投资标的的风险级别及流动性不进行判断，仅根据管理人的划款指令调拨资金。资产支持证券管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

3.专项计划资产的处分

（1）专项计划资产由托管人托管，并独立于原始权益人、资产支持证券管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

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

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

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

（5）专项计划资产独立于原始权益人的其他资产，原始权益人以其自有资产承担其他与本专项计划无关的债务及法律责任。

（三）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“二、基础设施基金涉及的交易安排”之“（二）资产支持专项计划设立与投资”。

2.专项计划未成功设立

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

前述约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，前述约定仍对专项计划当事人具有约束力。

3.专项计划的备案

资产支持证券管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案，同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

4.专项计划的终止

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

专项计划于以下任一事件（以下简称“专项计划终止事件”）发生之日终止：

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

（2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

（3）专项计划资产全部处分完毕并完成处分分配；

（4）专项计划利益分配完毕；

（5）《基金合同》生效之日起【6】个月内，尚未按照《项目公司股权转让协议》的规定完成对基础资产的投资，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

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

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

（8）发生作为专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的终止事由的；

（9）资产支持证券持有人大会决议终止的；

（10）专项计划目的无法实现，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

（11）法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

（四）信息披露安排

专项计划存续期间，资产支持证券管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

（五）主要交易文件摘要

1.《标准条款》

《标准条款》系指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。

2.《认购协议与风险揭示书》

《认购协议与风险揭示书》系指在专项计划设立或扩募时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券认

购协议》及其附件《第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划风险揭示书》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

3.《资产支持证券托管协议》

《资产支持证券托管协议》系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与资产支持证券托管人签订的《第一创业证券股份有限公司（作为资产支持证券管理人）与北京银行股份有限公司中关村分行（作为资产支持证券托管人）之第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

4.《项目公司股权转让协议》

《项目公司股权转让协议》系指资产支持证券管理人与原始权益人及项目公司就项目公司100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

5.《债权债务确认协议》

《债权债务确认协议》系指资产支持证券管理人与项目公司签订的《债权债务确认协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

6.《资金监管协议》

《资金监管协议》系指基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与项目公司签署的《资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

四、项目公司相关情况

（一）北京城源一号科技服务有限责任公司

1.基本信息

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADEME124F）的记载，截至本招募说明书出具之日，城源一号的基本情况如下：

表3-4-1 城源一号基本情况

公司名称	北京城源一号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024年3月15日
注册资本	人民币10万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼1至19层101内14层1411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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

2.设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源一号设立登记。城源一号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADEME124F 的《营业执照》。

经基金管理人、计划管理人核查，城源一号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

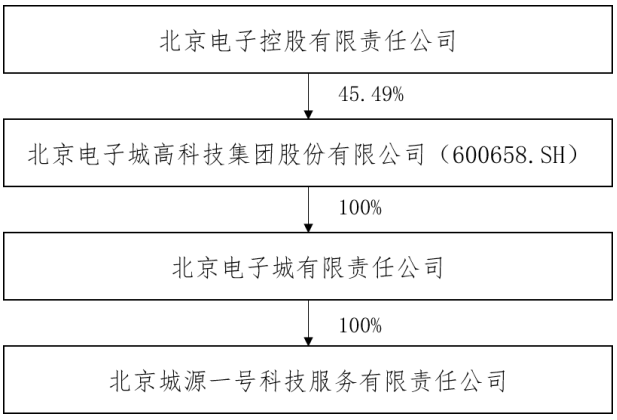
3.历史沿革情况

根据城源一号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源一号自设立后无登记变更事项。

4.股东出资情况

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源一号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项目公司的实际控制人。城源一号股权结构图如下：

图 3-4-1 城源一号股权结构图



经基金管理人、计划管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源一号股东电子城有限尚未实缴出资。

5.重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，城源一号预计将发生的对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项如下：

为发行基础设施基金目的，原始权益人电子城有限与项目公司城源一号拟签署《划转协议》，约定电子城有限作为划出方，将其持有的科技大厦项目相关资产、负债（“标的资产及负债”）通过国有资产无偿划转方式划转予划入方城源一号，并办理不动产转移登记手续。划入方系划出方的全资子公司，同意通过国有资产无偿划转方式受让标的资产及负债。

经基金管理人、计划管理人核查《划转协议》、原始权益人股东决定、电子城高科董事会决议、北京电控董事会决议、中关村科学城朝阳园管委会无异议函、朝阳区人民政府无异议函、北京市国资委批复、北京市人民政府批复等文件，科技大厦项目相关资产及负债无偿划转已履行必要的决策程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目的合规情况”之“（四）基础设施项目转让的合法性”。

截至本招募说明书出具之日，基础设施项目尚未完成权属转移登记，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，预计项目公司于本基金发行前将取得基础设施项目的所有权。

除上述重大重组事件，城源一号设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

6.治理结构情况

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源一号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决议；

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

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、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。

（4）经理

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，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。

7.资信情况

经基金管理人、计划管理人查阅城源一号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源一号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信

记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站，截至 2025 年 5 月 8 日，城源一号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（二）北京城源二号科技服务有限责任公司

1.基本信息

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADCR5WF9E）的记载，截至本招募说明书出具之日，城源二号的基本情况如下：

表3-4-2 城源二号基本情况

公司名称	北京城源二号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024年3月15日
注册资本	人民币10万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼1至19层101内14层1412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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

2.设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源二号设立登记。城源二号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADCR5WF9E 的《营业执照》。

经基金管理人、计划管理人核查，城源二号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

3.历史沿革情况

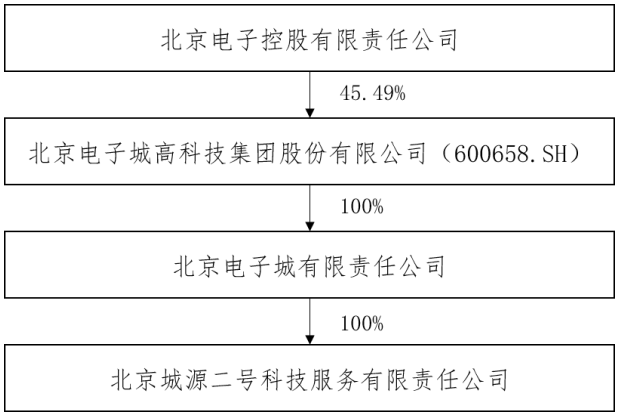
根据城源二号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源二号自设立后无登记变更事项。

4.股东出资情况

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源二号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项

目公司的实际控制人。城源二号股权结构图如下：

图 3-4-2 城源二号股权结构图



经基金管理人、计划管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源二号股东电子城有限尚未实缴出资。

5.重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，城源二号预计将发生的对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项如下：

为发行基础设施基金目的，原始权益人电子城有限与项目公司城源二号拟签署《划转协议》，约定电子城有限作为划出方，将其持有的研发 A1 楼项目相关资产、负债（“标的资产及负债”）通过国有资产无偿划转方式划转予划入方城源二号，并办理不动产转移登记手续。划入方系划出方的全资子公司，同意通过国有资产无偿划转方式受让标的资产及负债。

经基金管理人、计划管理人核查《划转协议》、原始权益人股东决定、电子城高科董事会决议、北京电控董事会决议、中关村科学城朝阳园管委会无异议函、朝阳区人民政府无异议函、北京市国资委批复、北京市人民政府批复等文件，研发 A1 楼项目相关资产及负债无偿划转已履行必要的决策程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目的合规情况”之“（四）基础设施项目转让的合法性”。

截至本招募说明书出具之日，基础设施项目尚未完成权属转移登记，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，预计项目公司于本基金发行前将取得基础设施项目的所有权。

除上述重大重组事件，城源二号设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

6.治理结构情况

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源二号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决议；

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

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、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。

（4）经理

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，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。

7.资信情况

经基金管理人、计划管理人查阅城源二号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源二号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站，截至 2025 年 5 月 8 日，城源二号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（三）北京城源三号科技服务有限责任公司

1.基本信息

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADCR60L7M）的记载，截至本招募说明书出具之日，城源三号的基本情况如下：

表3-4-3 城源三号基本情况

公司名称	北京城源三号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华

成立日期	2024年3月15日
注册资本	人民币10万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼1至19层101内14层1413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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

2.设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源三号设立登记。城源三号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADCR60L7M 的《营业执照》。

经基金管理人、计划管理人核查，城源三号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

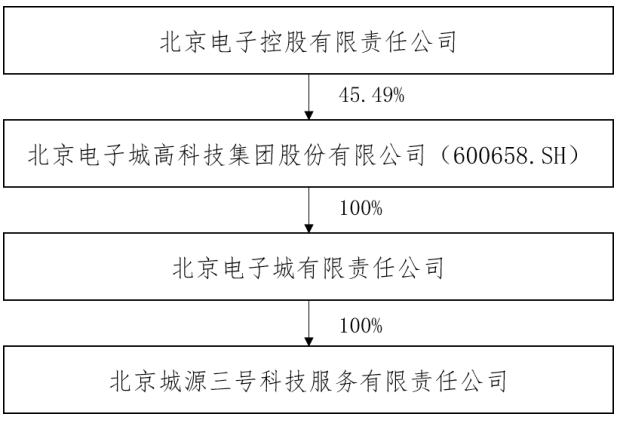
3.历史沿革情况

根据城源三号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源三号自设立后无登记变更事项。

4.股东出资情况

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源三号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项目公司的实际控制人。城源三号股权结构图如下：

图 3-4-3 城源三号股权结构图



经基金管理人、计划管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源三号股东电子城有限尚未实缴出资。

5.重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，城源三号预计将发生的对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项如下：

为发行基础设施基金目的，原始权益人电子城有限与项目公司城源三号拟签署《划转协议》，约定电子城有限作为划出方，将其持有的国电总部 4 号楼项目相关资产、负债（“标的资产及负债”）通过国有资产无偿划转方式划转予划入方城源三号，并办理不动产转移登记手续。划入方系划出方的全资子公司，同意通过国有资产无偿划转方式受让标的资产及负债。

经基金管理人、计划管理人核查《划转协议》、原始权益人股东决定、电子城高科董事会决议、北京电控董事会决议、中关村科学城朝阳园管委会无异议函、朝阳区人民政府无异议函、北京市国资委批复、北京市人民政府批复等文件，国电总部 4 号楼项目相关资产及负债无偿划转已履行必要的决策程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目的合规情况”之“（四）基础设施项目转让的合法性”。

截至本招募说明书出具之日，基础设施项目尚未完成权属转移登记，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，预计项目公司于本基金发行前将取得基础设施项目的所有权。

除上述重大重组事件，城源三号设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

6.治理结构情况

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源三号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决议；

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

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、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。

（4）经理

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，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。

7.资信情况

经基金管理人、计划管理人查阅城源三号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源三号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信

用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站，截至 2025 年 5 月 8 日，城源三号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

第四部分 基础设施基金治理

本基金整体治理结构主要分为基金份额持有人大会层面、基金管理人（代表基础设施基金）层面、计划管理人（代表专项计划）层面和项目公司层面。

在基金管理人（代表基础设施基金）作为专项计划的单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（代表基础设施基金）事先作出的决定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。

项目公司的董事、经理、监事、财务负责人均拟由基金管理人指定人员担任，项目公司的法定代表人由董事担任。

基础设施基金各层级治理安排具体如下：

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。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

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

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外；

（11）本基金进行扩募；

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

（13）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（14）延长基金合同期限；

（15）基金管理人解聘、更换运营管理机构的（为免歧义，基于基金合同约定的法定解聘情形解聘运营管理机构的除外）；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

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

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

（19）法律法规、中国证监会规定的和基金合同约定应当召开基金份额持有人大会的其他事项。

2、以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

（2）基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（4）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（7）在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

（10）专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立、未能在基金业协会完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；

（11）专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》；

（12）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的，从而终止《基金合同》；

（13）本基金投资的全部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本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券，从而终止《基金合同》；

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

（15）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

（16）在基金续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等基础设施基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

（17）因法律法规或监管部门取消或放宽对基础设施基金的投资目标、投资范围、投资策略等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

（18）发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构；

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

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

（21）法律法规规定和《基金合同》约定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以

上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

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

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

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

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

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

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“一、基金份额持有人大会”之“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人至少提前 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同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标和投资策略作出重大调整；

（6）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。

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

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

二、基金管理人、基金托管人的权利与义务

（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》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据《基金合同》《托管协议》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》《托管协议》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金

合同》规定的费用，并按照基金合同规定对基金登记机构进行必要的监督和检查；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

（a）因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定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及其他与基础设施资产支持证券相关的重要事项。前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（b）通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；其他与项目公司相关的重要事项。前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

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

（14）设立专门的子公司承担基础设施运营管理职责，或委托运营管理机构管理基础设施资产的，派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（15）发生运营管理机构法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（16）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构，并根据基金份额持有人大会的决议聘任新的运营管理机构；

（17）调整运营管理机构的报酬标准；

（18）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；

（19）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

（20）在符合有关法律、法规、基金合同、相关证券交易所及登记机构相关业务规则的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致后，制订、修改并公布有关基金询价、定价、认购、非交易过户及其他相关业务规则；

（21）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

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

（23）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（24）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

（25）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

（26）在依据法律法规及基金合同约定履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及基金合同进行信息披露；

（27）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

（28）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

（2）办理中国证监会注册申请、基金备案和基金上市所需手续；

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

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

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

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

（7）根据法律法规、《基金合同》及《托管协议》约定，依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

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

（10）编制基金定期与临时报告；

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

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

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

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

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料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；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

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

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

（18）基金清算涉及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、《基金合同》和《托管协议》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》及《托管协议》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

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

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

（24）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）建立并保存基金份额持有人名册；

（27）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运

营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

（a）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

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

（c）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（d）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（e）制定及落实基础设施项目运营策略；

（f）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（g）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（h）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（i）实施基础设施项目维修、改造等；

（j）负责基础设施项目档案归集管理；

（k）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（l）依法披露基础设施项目运营情况；

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

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

（o）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（p）中国证监会规定的其他职责。

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

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

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

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（30）发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

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

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第（30）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解聘运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

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

（a）基础设施项目购入或出售；

（b）本基金扩募；

（c）拟进行资产处置并提前终止基金合同；

（d）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（e）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（33）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

（34）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，依据法律法规和《基金合同》的规定安全保管账户内基金财产、权属证书及相关文件；

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

（3）有权依据《基金合同》和《托管协议》的约定监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》、《托管协议》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，有权呈报中国证监会并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（4）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（5）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《托管协议》约定的其他权利。

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

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管账户内基金财产、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，确保账户内基金财产的安全，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非法利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管基金管理人提供给基金托管人的由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定协助管理人开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户（基金管理人应配合提供开户所需材料），按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的有效投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（8）保守基金未公开商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或有权机关、监管机构、上市的证券交易所另有规定或要求外，在未公开的基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关等有权机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供，或因基金托管人上市的证券交易所要求披露的情况除外；

（9）按照《基金合同》的约定办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

（11）按照《基金合同》的约定监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

（13）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；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）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；

（16）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；

（17）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

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

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督

管理机构，并通知基金管理人；

（20）因自身过错违反《基金合同》导致基金财产直接经济损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）按照《基金合同》约定监督基金管理人的投资运作，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，有权为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（23）监管本基金托管账户、监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

（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、基金管理人基础设施基金治理机制

基金管理人设立了 REITs 基金管理部作为基础设施基金业务的主办部门，负责基础设施基金的投资、研究及运营管理等工作；同时，基金管理人设立 REITs 投资委员会（简称“REITs 投委会”）作为基础设施基金投资、运营管理重大事项的决策机构。基于基础设施基金的产品创新性和基础设施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，更专业化地开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立 REITs 运营管理委员会，REITs 运营管理委员会在 REITs 投委会授权下决策基础设施项目重大运营事项。此外，基金经理负责在 REITs 投委会和 REITs 运营管理委员会相关决策意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，并在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作，形成了科学、合理、有效的基础设施基金业务决策、执行和监督等机制。

（一）REITs 投资委员会

1.REITs 投委会负责基础设施基金以下重大事项的审批决策：

（1）审批基础设施基金的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向；

（2）审议决定公募 REITs 的项目申报（包括向发改部门的申报以及向证监会、交易所的申报）；

（3）审批基础设施项目重大投资事项，包括但不限于基础设施项目的购入、出售、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的变更事项等；

（4）审批基础设施基金投资层面相关事项，包括但不限于基础设施基金直接或间接对外借款（不包括正、逆回购业务）及借款用途、按照公司关联交易相关制度规定审批基础设施基金关联交易事项、审批基础设施基金分红等；

（5）行使资产支持证券持有人享有的权利（包括但不限于决定专项计划扩募、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等）；

（6）基础设施项目运营风险处置方案的审议，包括但不限于可能导致项目公司经营变化的重大成本项调整方案，可能导致项目公司现金流相比预期减少的重大调整方案，运营管理机构发生的风险事件导致履职能力变化等运营风险事项的处置方案，基础设施项目运营出现风险情况的报告审议等，依据法定及约定解聘情形解聘、更换运营管理机构，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，还应提交基金份额持有人大会等；

（7）REITs 投委会认为有必要审议的其他与基础设施基金相关的重大事项。

2.REITs 投委会成员

苏彦祝先生，创金合信基金管理有限公司董事、总经理。

黄先智先生，创金合信基金管理有限公司董事、副总经理。

刘逸心女士，创金合信基金管理有限公司副总经理。

闫一帆先生，创金合信基金管理有限公司固定收益总部部门负责人（执行总监）。

张斌先生，创金合信基金管理有限公司合规与风险管理部部门负责人（执行总监）。

3.REITs 投委会议事规则如下：

REITs 投委会不定期举行，由 REITs 投委会主任委员召集和主持，主任委员因故缺席时由其指定的其他委员负责召集和主持。REITs 投委会会议应由全体委员出席方可举行。

REITs 投委会采用票决制，一人一票，意见包括同意、附条件同意和不同意三种情况。会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决同意（含附条件同意）方可通过。REITs 投委会的表决方式有现场开会表决和电子传签等方式，出席会议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由，对持“附条件同意”意见的，须写明所附的具体条件。

REITs 投委会会议应当由 REITs 投委会秘书制作会议记录，经出席会议的委员和记录人在会议记录上签字确认后归档。

REITs 投委会根据基础设施基金涉及的基础设施资产的特点和行业情况做出决策，由 REITs 基金管理部及基金经理负责执行或监督执行。如 REITs 投委会决议结果为附条件通过的，项目组须对所附条件进行落实，并进行书面答复。在决议所附条件均予以落实并经 REITs 投委会委员确认后，方可进行项目申报或实施。

（二）REITs 运营管理委员会

1.REITs 投委会授权 REITs 运营管理委员会决策基础设施项目重大运营事项如下：

（1）委派/聘请相关人员担任项目公司董事、监事、经理、财务负责人及决定报酬；

（2）审批项目公司章程、规章制度、工作流程、管理方案及相关修订方案；

（3）审批项目公司增加或减少注册资本；

（4）审批项目公司变更会计政策或会计方法，以及合并、分立、解散、清算或变更公司形

式；

（5）审批项目公司各类银行账户开立或变更；

（6）审批项目公司年度经营计划（包括但不限于园区规划、租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整等经营内容）、财务预算及其修订方案；审批项目公司月度经营计划和财务预算及其修订方案；

（7）审批项目公司重大协议或对外借款事项；

（8）审批项目公司年度预算外支出事项；审批月度预算范围外的支出；

（9）审批项目公司资本性支出事项；

（10）审批项目公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，以及对资产、负债、权益和现金流产生负向影响的特殊财务事项；

（11）审批项目公司年度审计、评估报告，以及决定和变更项目公司年度审计及评估机构；

（12）审批年度计划范围外的日常合同签署、结算及变更事项；

（13）审批其他非合同类文件签署事项；

（14）审批运营管理机构考核评定和奖惩情况，运营管理费的标准及其调整方案；

（15）审批基础设施项目运营管理的其他重大事项。

2.REITs 运营管理委员会成员

REITs 运营管理委员会共有 5 名委员，由基金管理人 REITs 投委会任命，5 名委员中一名委员担任主任委员，一名委员担任秘书。成员如下：

刘逸心女士，主任委员，创金合信基金管理有限公司副总经理。

贾楠女士，委员，创金合信基金管理有限公司 REITs 基金管理部负责人（总监）。

贾崇宝先生，委员，创金合信基金管理有限公司 REITs 基金管理部副总监级专家。

朱小艺女士，委员，创金合信基金管理有限公司合规与风险管理部合规管理经理。

杨轩先生，委员兼秘书，创金合信基金管理有限公司 REITs 基金管理部基金经理。

3.REITs 运营管理委员会议事规则

REITs 运营管理委员会不定期举行，由 REITs 运营管理委员会主任委员召集和主持，主任委员因故缺席时由其指定的其他委员负责召集和主持。REITs 运营管理委员会会议应由全体委员的三分之二（含）以上出席方可举行。

REITs 运营管理委员会采用票决制，一人一票，意见包括同意、附条件同意和不同意三种情况。会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决同意（含附条件同意）方可通过。REITs 运营管理委员会的表决方式有现场开会表决和电子传签等方式，出席会议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由，对持“附条件同意”意见的，须写明所附的具体条件。

REITs 运营管理委员会会议应当由 REITs 运营管理委员会秘书制作会议记录，经出席会议

的委员和记录人在会议记录上签字确认后归档。

四、资产支持证券管理人与专项计划托管人的权利与义务、资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）资产支持证券管理人职责

1.资产支持证券管理人权利

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

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

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

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

（5）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《认购协议与风险揭示书》的约定召集资产支持证券持有人大会。

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

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

2.资产支持证券管理人的义务

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

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

（3）资产支持证券管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划发行收入用于向原始权益人购买基础资产，并进行应付股利债权确认。

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

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

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

（7）资产支持证券管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 10 年。

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

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

（10）因托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

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

（二）专项计划托管人职责

1.专项计划托管人的权利

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

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

2.专项计划托管人的义务

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

（2）托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，复核并执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划账户的资金划付。

（3）托管人应配合资产支持证券管理人为其开通查询版网上银行以便管理人了解专项计划账户的余额及明细等情况。

（4）托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》。

（5）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄、传真或电子邮件的方式通知资产支持证券管理人：

1)发生《专项计划托管协议》第十三条第 2 款约定的托管人解任事件；

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

3)托管人涉及重大法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

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

（6）托管人应妥善保存基础资产转让协议以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年或法律法规规定的最低年限。

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

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

（9）托管人对于已划转出专项计划账户的资产，以及处于托管人实际控制之外的资产不承担保管责任，《专项计划托管协议》另有约定的除外。托管人的监督职责仅限于《专项计划托管协议》明确约定的事项，不对合同约定之外的事项进行监督。托管人不负责托管资金的投资管理和风险管理，不承担托管财产所投资项目的审核义务，对管理人的投资行为及其投资回报不承担任何责任，不对委托资产本金不受损失或取得收益进行任何承诺或保证。

（10）法律、行政法规、部门规章等规定或者协议约定的其他职责。

（三）资产支持证券持有人职权及行权安排

1.资产支持证券持有人权利

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

（2）资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求资产支持证券管理人作出说明，有权获得《资产管理报告》等专项计划信息披露文件，查阅或者复制专项计划相关信息材料。

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十二条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

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

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

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

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

（8）资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

（9）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2.资产支持证券持有人的义务

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

（2）专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

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

（5）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

3.基金管理人（代表基础设施基金）作为资产支持证券单一持有人的行权安排

在基金管理人（代表基础设施基金）成为专项计划的唯一的资产支持证券持有人的情况下，针对《标准条款》第十四条约定召集资产支持证券持有人大会的事由，应由基金管理人（代表基础设施基金）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据《基金合同》约定直接作出资产支持证券持有人书面决议，基金管理人作出该等决议即视为已按照合法程序召集并召开了资产支持证券持有人大会，并与按照《标准条款》十四条其他内容召开的资产支持证券持有人大会作出的生效决议具有同等法律效力，对全体资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人均具有法律约束力。

资产支持证券管理人、资产支持证券托管人应当遵守并执行前述生效决议中的相关约定。

五、项目公司的治理安排

（一）项目公司股东职权

本基金发行后拟变更项目公司章程，三个项目公司城源一号、城源二号及城源三号的股东均将变更为第一创业（代表“第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划”）。

在基金管理人（代表基础设施基金）作为专项计划的单一资产支持证券持有人的期间内，计划管理人应根据《标准条款》的约定按照基金管理人（代表基础设施基金）事先作出的决定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，包括但不限于以下事项：

1.遵守法律、行政法规和公司章程；

2.对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

3.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；

4.根据项目公司的章程，委派或者更换项目公司董事、监事，聘任或者解聘项目公司经理及财务负责人；

5.以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）；

6.法律、行政法规和公司章程规定的其他权利、权力及/或职责。

（二）项目公司组织架构及人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员安排将进行调整。专项计划管理人（代表专项计划）为项目公司的股东，专项计划管理人（代表专项计划）根据基金管理人的委派文件，任命项目公司的法定代表人、董事、监事、经理及财务负责人，基金管理人通过委派人员实施对项目公司的实际管理。

六、基础设施项目的运营管理安排

本基金拟聘请电子城有限作为基础设施项目的运营管理机构，具体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

名称：创金合信基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 华润前海大厦 A 座 36-38 楼

法定代表人：钱龙海

设立日期：2014 年 7 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]651 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 2.6096 亿元

存续期限：持续经营

联系电话：0755-23838000

联系人：吕阿鹏

股权结构：

序号	股东名称	出资比例
1	第一创业证券股份有限公司	51.072961%
2	深圳市金合信投资合伙企业（有限合伙）	23.287094%
3	深圳市金合中投资合伙企业（有限合伙）	4.471950%
4	深圳市金合华投资合伙企业（有限合伙）	4.160791%
5	深圳市金合振投资合伙企业（有限合伙）	3.490956%
6	深圳市金合兴投资合伙企业（有限合伙）	3.969957%
7	深圳市金合同投资合伙企业（有限合伙）	4.910331%
8	深圳市金合荣投资合伙企业（有限合伙）	4.635960%
	合计	100%

二、为管理基础设施基金专门设置的主要部门情况

根据《基础设施基金指引》要求，基金管理人已设置 REITs 基金管理部作为独立的基础设施基金业务主办部门，目前已配备不少于 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，人员数量和经验均符合《基础设施基金指引》的要求。

三、主要人员情况

（一）董事会成员情况

钱龙海先生，董事长，硕士，中国国籍。历任安徽省滁州学院企业管理系教师，北京京放投资管理顾问公司总经理助理，佛山证券有限责任公司副总经理，第一创业证券股份有限公司董事、总裁、党委书记、监事会主席，第一创业投资管理有限公司董事、董事长，第一创业证券承销保荐有限责任公司董事，银华基金管理股份有限公司董事、监事会主席，吉林省国家新材料产业创业投资有限责任公司董事，深圳一创创盈投资管理有限公司执行董事、法定代表人，深圳一创大族投资管理有限公司董事，深圳第一创业创新资本管理有限公司董事，深圳一创新天投资管理有限公司董事，深圳第一创业元创投资管理有限公司董事，北京第一创业圆创资本管理有限公司董事，深圳一创泰和投资管理有限公司董事，深圳市第一创业债券研究院法定代表人，现任深圳市第一创业债券研究院理事，首都经济贸易大学中国 ESG 研究院理事长，深圳第一创业公益基金会副理事长，创金合信基金管理有限公司董事、董事长、法定代表人。

苏彦祝先生，董事，硕士，中国国籍。历任南方基金管理有限公司研究员、基金经理、投资部执行总监、投资部总监，第一创业证券股份有限公司副总裁兼资产管理部总经理，现任创金合信基金管理有限公司董事、总经理。

黄先智先生，董事，硕士，中国国籍。曾任第一创业证券股份有限公司资产管理部高级投资助理、固定收益部投资经理、资产管理部产品研发与创新业务部负责人兼交易部负责人。现任创金合信基金管理有限公司董事、副总经理、兼任机构业务总部总监。

屈婭女士，董事，硕士，中国国籍。历任深圳市康哲药业有限公司法务专员，第一创业证券股份有限公司法律合规部合规经理、自营业务及子公司业务合规岗、固定收益与投资组负责人、法律合规部代理负责人和负责人等职务，第一创业证券股份有限公司总裁业务助理和职工代表监事，第一创业投资管理有限公司监事，深圳第一创业创新资本管理有限公司监事，北京元富源投资管理有限责任公司监事，深圳证券期货业纠纷调解中心调解员，深圳市创海富信资产管理有限公司董事，现任第一创业证券股份有限公司董事会秘书、董事会办公室负责人，创金合信基金管理有限公司董事。

陈基华先生，独立董事，硕士，高级会计师，中国国籍。历任安徽省马鞍山市职业教育中心教师，中国诚信证券评估有限公司经理，红牛维他命饮料有限公司财务总监，ALJ（中国）有限公司财务总监，吉通网络通讯股份有限公司副总裁、财务总监，中国铝业股份有限公司执行董事、副总裁、财务总监，农银汇理基金管理有限公司董事，中铝海外控股有限公司总裁，中国太平洋保险（集团）有限公司副总裁，海南龙泽农业科技发展有限公司董事，北京鼎成金禾贸易有限公司执行董事，北京中海石航空地面服务有限公司监事，北京南极方舟文化发展有限公司执行董事，江苏众建富网络科技有限公司董事长，法定代表人，金菜地食品股份有限公司董事，江苏沃田集团股份有限公司董事，黄山永新股份有限公司独立董事，北京飞阁建筑工程有限公司监事，奥瑞金包装股份有限公司独立董事，现任北京京玺庄园有限公司执行董事、经理、财务负责人、法定代表人，北京厚基鼎成投资管理有限公司执行董事、经理、财务负责

人、法定代表人，中铁高新工业股份有限公司独立董事，烟台京玺农业发展有限公司执行董事、总经理、法定代表人，中粮包装控股有限公司独立董事，北京极意飞科技有限公司监事，京玺庄园（烟台）有限公司执行董事、总经理、法定代表人，黄山京玺庄园有限公司执行董事、总经理、法定代表人，海南京玺庄园有限公司执行董事、总经理、法定代表人，泰禾集团股份有限公司独立董事，北京厚基资本管理有限公司董事长、经理、财务负责人、法定代表人，创金合信基金管理有限公司独立董事。

潘津良先生，独立董事，研究生，中国国籍。于 1970 年 12 月-1975 年 3 月服役；1975 年 4 月起历任北京照相机总厂职工，北京经济学院劳动经济系教师，北京市西城区委办公室干部、副总主任，北京市委办公厅副处长，北京市政府体改办调研处、研究室处长，建设银行信托投资公司房地产业务部总经理、海南代表处主任，海南建信投资管理有限公司总经理，信达信托投资公司总裁助理、总裁办主任兼基金部总经理，信达投资有限公司总裁助理兼总裁办主任，中润经济发展有限责任公司副总经理、总经理、董事长、党委委员、党委书记，名誉董事长。现任创金合信基金管理有限公司独立董事。

彭兴韵先生，独立董事，博士，中国国籍。历任湖北证券公司研究所部门主管，中国社会科学院财贸经济研究所金融研究室助理研究员，中国社会科学院金融研究所货币理论与货币政策研究室主任，创金合信基金管理有限公司第一届董事会独立董事，第一创业证券股份有限公司研究所首席经济学家，上海秦森园林股份有限公司独立董事，长城国瑞证券股份有限公司独立董事，现任中国社会科学院金融研究所货币理论与政策研究室研究员，浙江稠州商业银行股份有限公司外部监事，创金合信基金管理有限公司独立董事。

（二）监事情况

宋明华先生，监事，硕士，国籍：中国，历任中国移动通信集团广东有限公司深圳分公司成本会计、会计主管，第一创业证券股份有限公司运营管理部估值核算岗、估值核算室负责人、交易管理负责人、代理资产管理运营部负责人，现任第一创业证券股份有限公司资产管理运营部负责人、创金合信基金管理有限公司监事会主席。

梁少珍女士，职工监事，硕士，国籍：中国。历任第一创业证券股份有限公司深圳营业部柜台业务主管、经纪业务部营销管理和培训管理职员、东莞营业部运营管理运营总监、资产管理部综合运营与服务主管等职务。2014 年 8 月加入创金合信基金管理有限公司，历任基金运营部总监助理、人力资源部流程质量管理办公室总监助理、机构业务综合服务部统筹支持岗、财管服务研发部客服负责人，现任客户陪伴服务部总监助理、公司职工代表监事。

郑晓敏女士，职工监事，硕士，国籍：中国。历任裕美（香港）制衣有限公司人力资源部招聘专员、龙光工程建设有限公司人事行政部人事主管、展动力人才资讯有限公司地产行业团队顾问、佳兆业集团控股有限公司人力资源部人力资源经理，2016 年 9 月加入创金合信基金管理有限公司，曾任人力资源与组织发展部招聘管理与员工关系岗，现任人力资源与组织发展部总监助理。

（三）高级管理人员情况

苏彦祝先生，总经理，简历同前。

梁绍锋先生，督察长，硕士，中国国籍。历任中国国际贸易促进委员会深圳分会法务主管，世纪证券有限责任公司合规专员，第一创业证券股份有限公司法律合规部副总经理，现任创金合信基金管理有限公司督察长、兼董事会秘书。

黄先智先生，副总经理，简历同前。

黄越岷先生，副总经理，硕士，中国国籍。历任佛山市计量所系统开发和业务分析工程师，佛山市诚信税务师事务所副经理，第一创业证券股份有限公司信息技术部总经理助理、清算托管部副总经理、资产管理部运营与客服负责人，现任创金合信基金管理有限公司副总经理、兼任网金与渠道总部总监。

刘逸心女士，副总经理，学士，中国国籍。历任中国工商银行北京市分行个人金融业务部项目经理，上投摩根基金管理有限公司北京分公司北方区域渠道业务总监，第一创业证券股份有限公司资产管理部市场部负责人，现任创金合信基金管理有限公司副总经理兼财务负责人，兼任创金合信基金管理有限公司北京分公司负责人、创金合信基金管理有限公司上海分公司负责人。

奚胜田先生，副总经理，博士，中国国籍。历任南京信息工程大学教师，江苏证券交易中心信息技术电脑部副经理，中信证券股份有限公司信息技术高级程序员，第一创业证券股份有限公司信息技术中心总工程师、运营管理部负责人、信息技术总监兼信息技术中心总经理、公司副总裁、分管零售经纪部、信息技术中心、销售交易部、融资融券部、运营管理部、资产托管部等部门，现任创金合信基金管理有限公司副总经理，兼任信息技术负责人。

（四）REITs 投资委员会和 REITs 运营管理委员会

REITs 投资委员会和 REITs 运营管理委员会详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、基金管理人基础设施基金治理机制”。

（五）拟任基金经理情况

袁亿征先生，REITs 基金管理部投资经理，学士学位，毕业于华中科技大学，曾供职于兴业银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司，具有 10 年以上基础设施投资管理经验。

舒子杨先生，REITs 基金管理部运营经理，硕士学位，毕业于美国密西根大学，曾供职于华夏幸福基业股份有限公司、北京京管泰富基金管理有限责任公司，具有 6 年以上基础设施运营管理经验。

季洁女士，REITs 基金管理部运营经理，硕士学位，毕业于意大利佛罗伦萨大学，曾供职于北京市工程咨询有限公司、北京京管泰富基金管理有限责任公司，具有 10 年以上基础设施运营管理经验。

以上人员均符合《基础设施基金指引》《基金经理注册登记规则》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）。

（六）上述人员之间均不存在近亲属关系

四、基金管理人的承诺

（一）本基金管理人承诺严格遵守现行有效的相关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定。

（二）本基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》、《基金法》及有关法律法规，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止下列行为发生：

1.将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

2.不公平地对待其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、行政法规和中国证监会禁止的其他行为。

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

1.越权或违规经营；

2.违反基金合同或托管协议；

3.故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；

4.在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

5.拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

6.玩忽职守、滥用职权，不按照规定履行职责；

7.违反现行有效的有关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，泄漏在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

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

9.贬损同行，以抬高自己；

10.以不正当手段谋求业务发展；

11.有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

12.在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；

13.其他法律、行政法规以及中国证监会禁止的行为。

（四）基金管理人关于履行诚信义务的承诺

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

（五）基金经理承诺

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

2.不利用职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

3.不违反现行有效的有关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，泄漏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；

4.不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

（六）基础设施项目管理部门主要负责人承诺

1.依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务；

2.不利用职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

3.不违反现行有效的有关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，不泄漏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；

4.不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

五、基金管理人的内部控制制度

（一）内部控制制度概述

为加强内部控制，促进公司诚信、合法、有效经营，保障基金持有人利益，基金管理人结合自身的具体情况，建立了科学合理、控制严密、运行高效的内部控制体系，并制定了科学完善的内部控制制度。公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等部分组成。

内部控制大纲是公司经营管理的纲领性文件，是制定各项规章制度的基础和依据，规定了公司内部控制的原则、目标、治理结构、内部控制制度体系、内部控制环境、内部控制措施等。

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

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

（二）内部控制原则

公司内部控制遵循以下原则：

1.全面性原则：内部控制必须覆盖公司的所有部门和岗位，渗透各项业务过程和业务环节，并适用于公司各项业务和全体员工；

2.审慎性原则：内部控制的核心是有效防范各种风险，公司组织体系的构成、内部管理制度的建立都要以防范风险、审慎经营为出发点；

3.独立性原则：公司根据业务的需要设立相对独立的机构、部门和岗位；公司内部部门和岗位的设置必须权责分明；

4.有效性原则：内部控制制度具有高度的权威性，应是所有员工严格遵守的行动指南；执行内部控制制度不能有任何例外，任何人不得拥有超越制度或违反规章的权力；

5.适时性原则：内部控制应具有前瞻性，并且必须随着公司经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策等外部环境的改变及时进行修改和完善。

（三）主要内部控制制度

1.内部控制大纲

为保证公司规范、稳健运作，有效防止和化解公司经营过程中的风险，最大程度保护投资者的合法权益，公司根据法律法规制定了内部控制大纲。

公司内部控制的目标是保证公司经营管理的合法合规性、保证基金份额持有人、资产委托人的合法权益不受侵犯，实现公司稳健，持续发展，维护股东权益，促进公司全体员工恪守职业操守，正直诚信，廉洁自律，勤勉尽责；保护公司声誉。公司实行内部控制的主要内容包括确立加强内部控制的指导思想，营造有利于加强内部控制的文化氛围，健全公司治理结构，完善公司组织体系，对公司基本业务的风险控制提出指导性要求，建立层次分明的制度体系并建立对制度本身的管理，对公司内部控制的合理性、有效性实行持续检验。

2.风险控制制度

公司建立了风险控制制度并按照四级风险管理体系进行内部管理：第一层级为董事会及风险控制与审计委员会，第二层级经营管理层及风险控制办公会，第三层级为风险管理职能部门或岗位，第四层级为各部门。公司的风险控制采取“自上而下”和“自下而上”相结合的理念。

公司风险控制的目标为严格遵守国家有关法律、法规、行政规章、行业自律规范和公司各项规章制度，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营风格；建立有效的基金管理和私募资产管理业务风险控制机制，将各种风险严格控制在规定范围内，实现业务稳健、持续发展；不断提高风险控制水平，保证客户合法权益不受侵犯；维护公司信誉，保持公司的良好形象。公司结合多种风险控制手段，针对公司面临的各种风险，包括市场风险、信用风险、流动性风险、操作风险、合规风险、声誉风险和子公司管控风险等，分别制定相应的风险防范及应对措施。

3.监察稽核制度

监察稽核工作是公司内部风险控制的重要环节，为提高公司的合法合规运作水平，加强公司内部风险控制，公司制定了监察稽核制度并设置督察长和合规与风险管理部。

督察长负责组织指导公司的监察稽核工作，可根据履行职责的需要，有权参加或者列席公司董事会以及公司业务、投资决策、风险管理等相关会议，有权调阅公司相关文件、档案。对基金资产运作、内部管理、制度执行及遵规守法情况进行内部监察、稽核，出具监察稽核报告，并按要求履行相关报送程序。如发现公司运作中有违法违规行为，应当及时予以制止，重大问题应当报告中国证监会及相关派出机构。

合规与风险管理部具体执行监察稽核工作，并协助督察长工作，具有独立的检查权、独立的报告权、知晓权和督促整改权，具体负责开展合规管理工作；统筹管理公司等法律事务；负责公司及业务的风险管理工作；调查处理公司、员工的违法违规事件；负责公司的稽核审计工作；协助、配合监管机关调查处理相关事项以及其他监察稽核工作。

4.投资管理制度

为维护投资者的合法权益，规范公司受托管理资产的投资管理行为，科学、高效、有序地开展投资管理业务，公司制定了投资管理制度。公司设立投资决策委员会，负责对客户资产的投资管理工作进行研究、评估、决策，督导重大投资决策的执行，并对总经理负责。

公司投资管理活动的目标为通过深入研究和积极管理，为投资者提供投资管理服务，争取投资者的合法权益。投资管理活动的原则包括：坚持合法合规原则，严格遵守法律法规、监管要求和公司相关规定，信守基金合同与资产管理合同的约定；将维护投资者利益作为投资管理业务的最高准则；投资运作体系的各环节权责明确、互相协作、有限授权；投资过程各环节采取严格的风险识别、控制、防范措施。

5.内部会计制度

公司建立了基金会计的工作制度及相应的操作控制规程，确保会计业务有章可循；按照相互制约原则，建立了基金会计业务的复核制度以及与托管行相关业务的相互核查监督机制；为了确保基金资产的安全，公司严格规范基金清算交割工作，并在授权范围内，及时准确地完成基金清算；强化会计的事前、事中、事后监督和考核制度；为了防止会计数据的毁损、散失和泄密，制定了完善的档案保管和财务交接制度。

（四）基础设施基金业务相关的内控制度

关于基础设施基金尽职调查、投资管理、项目运营和风险控制等各个业务环节，基金管理人已制定了相关内部规章制度，包括：《创金合信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制度》《创金合信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制度》《创金合信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制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》《创金合信基金管理有限公司基金信息披露工作实施细则》和《创金合信基金管理有限公司基础设施证券投资基金聘请第三方管理制度》等。

（五）基金管理人关于内部合规控制的声明

基金管理人确知建立、维护、维持和完善内部控制制度是基金管理人董事会及经营管理层的责任。基金管理人特别声明以上关于内部控制的披露真实、准确，并承诺将根据市场变化和公司业务发展不断完善内部控制制度。

六、基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

基金管理人在基础设施领域具有丰富的研究、投资和投后管理经验，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司存续管理公募产品 98 只，存续管理规模 1,544.21 亿元，基金管理人已累计投资超过 51 只基础设施 REITs 基金产品，投资规模超过 11 亿元。同类产品或业务不存在重大未决风险。

基金管理人设有专门的投资研究部门，具有丰富的不动产/基础设施研究经验。在房地产、公用事业、交通运输等基础设施领域均配备专门的行业研究员，主要不动产专业投资研究人员的情况如下：

李寒舒，硕士。2021 年 6 月加入创金合信基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为非银金融、房地产、城投。

刘珍，硕士。2022 年 6 月加入创金合信基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为公用事业、医药生物、城投。

刘嘉杰，硕士。2022 年 7 月加入创金合信基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为交通运输、化工、农林牧渔、城投。

李龑，硕士。2015 年 6 月加入创金合信基金管理有限公司，担任房地产行业研究员、基金经理，长期从事房地产行业、银行业、非银金融行业的研究。

胡致柏，硕士。2020 年 11 月加入创金合信基金管理有限公司，担任房地产和金融行业研究员，主要研究方向为地产、银行、非银金融。

第六部分 基金托管人

一、基金托管人概况

基金托管人为北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”），资产支持证券托管人为北京银行股份有限公司中关村分行（以下简称“北京银行中关村分行”）。

基金托管人的基本情况如下：

名称：北京银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

办公地址：北京市西城区金融大街甲 17 号

法定代表人：霍学文

成立时间：1996 年 1 月 29 日

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：2,114,298.4272 万元人民币

存续期间：持续经营

联系人：盖君

官方客服电话：95526

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2008]776 号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；同业外汇拆借；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；证券结算业务；开放式证券投资基金代销业务；债券结算代理业务；短期融资券主承销业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（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、基金托管人的托管业务资质

根据中国证监会于 2008 年 6 月 3 日作出的编号为证监许可〔2008〕776 号的《关于核准北京银行证券投资基金托管资格的通知》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 7 月）》，北京银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务。

本基金拟投资的专项计划的资产支持证券托管人北京银行中关村分行为北京银行的分支机构，根据《中华人民共和国商业银行法》商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围

内依法开展业务，其民事责任由总行承担。因此，北京银行担任基金托管人和北京银行中关村分行资产支持证券托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“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。

综上，北京银行具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人、资产支持证券托管人参与本基金符合《基础设施基金指引》等相关法律法规的要求及规定。

三、基金托管人的资信水平

根据对北京银行在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，并经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站，截至 2025 年 5 月 8 日，北京银行（不包括分支机构）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对本基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《基础设施基金指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

四、基金托管人的财务状况和风险控制指标

北京银行 2024 年度、2023 年度和 2022 年度主要财务指标和风险控制指标如下：

表 6-4-1 财务指标和风险控制指标

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
总资产	42,215.42	37,486.79	33,879.52
归属于股东的所有者	3,570.71	3,269.15	3,084.73

权益			
营业收入	699.17	667.11	662.76
营业利润	285.00	281.12	269.44
利润总额	284.43	280.17	270.19
归属于股东的净利润	258.31	256.24	247.60
不良贷款率	1.31%	1.32%	1.43%
拨备覆盖率	208.75%	216.78%	210.04%

五、基金托管人的托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

（一）托管业务制度

1.托管部门组织架构

北京银行于 2006 年成立资产托管部，2020 年设立资产管理与托管部，2021 年北京、天津两地托管运营中心揭牌成立，2023 年更名为资产托管部。资产托管部是北京银行托管业务的独立一级管理部门，部门架构按照前中后台设置，形成“前台强营销、中台强风控、后台强服务”的管理架构，承担业务管理、系统建设、人员培训和托管运营工作，配备托管人员 80 余人，平均年龄 33 岁，硕士以上学历占比 50%，具备基金从业资格占比 90%。

2.托管部门职责

总行前台主要负责托管业务研究与创新、托管业务合作与支持。中台主要负责托管业务合规管理、托管业务项目报审与管理人准入、托后管理、托管业务指导与培训、档案管理、系统建设、信息披露及托管业务合作与支持等。后台主要负责托管业务运营体系建立、托管运营管理与操作、托管业务支持等。其中，托管运营室负责运营管理，北京及天津两个托管运营中心负责全行托管运营具体操作，通过集约化的管理模式，实现了托管运营的高效协同和标准化运作。

分行主要负责分行托管业务营销并在总行授权范围内开展产品准入、合同签署、账户管理等工作，总分行专岗人员均具有相应会计核算、资产估值、资金清算、投资监督、风险控制等专业知识和业务经验，总分行协同联动为客户提供高效、便捷的特色化托管服务。

（二）托管业务流程

北京银行资产托管业务主要流程包括：产品准入及合同签署、托管运营及托后管理。其中托管运营主要包括托管账户开立及管理、投资监督、资金清算、核算与估值及信息披露等流程。本行严格按照法律法规及行内相关制度办理托管业务，托管业务制度覆盖各业务流程环节。证券投资基金托管业务准入审批、合同签署及托管运营均由总行办理。

（三）内部控制制度

1.内部控制目标

作为基金托管人，北京银行严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和本行有关管理规定，守法经营、规范运作、严格管理，确保基金托管业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时披露，保护基金份额持有人的合法权益。

2.内部控制组织结构

北京银行总行设立内控与操作风险管理委员会，负责审议总行重要内部控制制度、流程，开展总行内部控制体系建设规划，并组织实施。总行法律合规与内控部作为内部控制管理职能部门，牵头本行内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评估，总行审计部履行对内部控制的监督职能，负责对本行内部控制的充分性和有效性进行审计。资产托管部设有专职内控稽核岗。

3.内部控制原则

（1）全覆盖原则。内部控制应当贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务流程和管理活动，覆盖所有部门、岗位和人员，任何决策或操作均应当有案可查。

（2）制衡性原则。内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督机制。

（3）审慎性原则。内部控制应当坚持风险为本、审慎经营的理念，尤其是设立新的机构或开办新的业务，均应当体现“内控优先”的要求。

（4）相匹配原则。内部控制应与本行管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相适应，并根据情况变化及时进行调整。

4.内部控制制度及措施

北京银行资产托管部具备系统、完善的内部控制制度体系，建立了业务管理制度、内部控制制度、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员均具备从业资格；业务操作严格实行经办、复核、审批制度，授权工作实行集中控制，制约机制严格有效；业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，未经授权不得查看；业务操作区实行独立封闭管理，配备音像监控；业务信息由专职业务人员负责复核、信息披露，防止泄密；业务实现系统自动化操作，有效预防人为操作风险的发生；技术系统完整、独立。

（四）风险控制制度

1.风险控制措施相关制度内容

北京银行实行岗位分离体制，会计核算、资金清算、投资监督等核心岗位、人员严格分开，运行区域进行物理分离；建立完善的资产分离制度，不同托管资产之间分别核算；建立明确的授权管理制度；采用电视监控、电话监听等技术手段来实现内部控制；法律文本均经过北京银行有权法律部门审核并出示法律意见书，控制法律风险；对各类突发事件或故障，建立完善有效的应急计划，对重要岗位实行人员备份。

2.风险控制措施说明

北京银行资产托管部具备系统、完善的内部控制制度体系，建立了业务管理制度、内部控制制度、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员均具备从业资格；业务操作严格实行经办、复核、审批制度，授权工作实行集中控制，制约机制严格有效；业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，未经授权不得查看；业务操作区实行独立

封闭管理，配备音像监控；业务信息由专职业务人员负责复核、信息披露，防止泄密；业务实现系统自动化操作，有效预防人为操作风险的发生；技术系统完整、独立。

六、基金托管人的托管经验

截至 2024 年 12 月末，北京银行共托管证券投资基金 99 只，规模共计 1541 亿元。合作公募基金公司 30 余家，产品涵盖股票、债券、混合、货币、FOF 等多种类型；截至 2024 年 12 月末，北京银行共托管投资于商业不动产、基础设施债权类、保障房建设资产的保险资管产品和资产支持专项计划等产品 120 余只、托管规模近 1,800 亿元；公募 REITs 产品托管规模逾 10 亿元。

北京银行资产托管部秉持“严谨、专业、高效”的经营理念，严格履行托管人的各项职责，切实维护基金持有人的合法权益，为基金提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，北京银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、基金专户理财、证券公司资产管理计划、信托计划、银行理财、保险资金、股权投资基金等产品在内的托管产品体系，北京银行专业高效的托管服务赢得了客户的广泛高度认同。

七、基金托管人的专业人员

北京银行资产托管部充分发挥作为新兴托管银行的高起点优势，搭建了由高素质人才组成的专业团队，内设估值核算岗、资金清算岗、投资监督岗、系统管理岗、内控稽核岗等岗位，各岗位人员均分别具有相应的会计核算、资产估值、资金清算、投资监督、风险控制等方面的专业知识和丰富的业务经验。

表 6-7-1 北京银行资产托管部人员简介

姓名	职务	工作年限	个人简历
贺凌	资产托管部总经理	21	2003 年加入北京银行，历任北京银行公司银行部总经理助理、北京银行公司银行部副总经理，2023 年加入总行资产托管部，现任北京银行资产托管部总经理。
闫朝	资产托管部副总经理	28	具有多年银行营销和托管运营从业经验，历任总行营业部、香港代表处等多个部门及分支机构领导，现任资产托管部副总经理，负责托管业务运营管理工作，具有丰富的托管业务营销及运营管理经验。
张晶	资产托管部总经理助理	28	具备多年资产托管业务营销管理及风险管理经验，主要负责托管业务营销管理及风险管理等工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理工作。
李甜甜	托管运营室经理	10	具有多年托管运营从业经验，具有多年公募基金等各类核心托管项目的估值核算工作经验，主要负责托管运营管理工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理。
宋倩	托管运营（北京）中	12	具备丰富的资产托管业务风险控制、投资监督经验，熟悉相关法律法规和行业监管政策，目前主要从事核心托管项

	心室副经理		目的投资监督、公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研等工作。
张喆	系统管理	11	具有计算机专业背景，具备多年资产托管业务系统研发、建设及管理经验，同时具备多年公募基金估值核算工作经验，能够精准把握客户需求及业务需要，负责公募 REITs 模块研发与维护。
王喆	托管营销	10	具备多年资管业务投资及风险管理经验，熟悉相关法律法规及监管政策，主要从事托管项目营销工作。
石嘉琳	投资监督	8	具备丰富的资产托管业务风险控制、投资监督、业务系统研发经验，熟悉相关法律法规和行业监管政策，目前主要从事核心托管项目的投资监督以及监管数据报送及系统研发等工作。
张健乔	投资监督	10	具有多年资产托管业务投资监督工作经验，主要从事各类核心托管项目的投资监督工作。
祁超	资金清算	11	具备多年资产托管业务账户管理、资金证券交收经验，主要从事各类核心托管项目账户管理、资金证券调拨、合同审查等工作。
徐增花	估值核算	10	具备多年公募基金估值核算从业经验，目前主要从事核心托管项目估值核算、合同审查等工作。

八、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

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

第七部分 相关参与机构

一、资产支持证券管理人

名称：第一创业证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼

办公地址：深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼

法定代表人：吴礼顺

联系人：王飞、肖阳、周博文、刘若凡、吴楠、杜思越

电话：010-63212001

传真：010-66030102

二、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

法定代表人：陈亮

联系人：刘展睿、董航、李佳霖、武韬、何天宇、霍柳蓉

电话：010-65051166

传真：010-65051156

三、基金份额发售机构

（一）直销机构：创金合信基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 华润前海大厦 A 座 36-38 楼

法定代表人：钱龙海

传真：0755-82769149

电话：0755-23838923

联系人：欧小娟

网站：www.cjhxfund.com

（二）其他销售机构

详见基金份额发售公告或基金管理人网站公示。

四、基金份额登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：赵亦清

电话：010-50938782

传真：010-50938991

五、运营管理机构

名称：北京电子城有限责任公司

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室

办公地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室

法定代表人：赵萱

联系人：纪宁

电话：010-58833646

六、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

负责人：王玲

联系人：温建利

电话：010-58785017

经办律师：温建利、李权、杜昊、黄梦瑶

七、审计基金财产、审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

办公地址：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

执行事务合伙人：黄庆林

联系人：杨敏兰

电话：15075610602

经办注册会计师：杨敏兰、李响

八、基础设施项目评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

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

法定代表人：程家龙

联系人：刘慧

电话：010-85198280

九、税务咨询顾问

名称：亚太鹏盛（北京）税务师事务所有限公司

住所：北京市东城区安定门东滨河路 3 号院雍和家园二期 2 单元 505 室

办公地址：北京市东城区雍和大厦 C 座 808

法定代表人：常志荣

联系人：林芳蕊

电话：010-84210052

第八部分 风险揭示

本基金是公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”），主要投资于基础设施资产支持证券（以下简称“资产支持证券”或“专项计划”），从而间接持有基础设施项目，以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施项目资产价格波动的风险。本基金主要风险包括但不限于：

一、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。

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。上市期间可能因各种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。

此外，本基金投资者结构以机构投资者为主，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，存在流动性不足的风险。

（三）集中投资的风险

其他类型的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。本基金投资于产业园区行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的80%，收入来源集中度较高，本基金收益存在因产业园区行业相关情况变化而发生波动的风险。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。

（四）投资于资产支持证券的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给基金和基金持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（五）投资于债券的市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于80%，或有部分资产投资于利率债、AAA级信用债、货币市场工具，比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，

将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，包括政策风险、经济周期风险、利率风险、信用风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险等，可能会对投资人收益产生影响。

（六）基金限售份额解禁的风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不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。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可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（七）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模、募集资金规模不足 2 亿元、投资人少于 1,000 人、原始权益人或同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件而导致本基金发售失败的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退回投资者已缴纳的认购款及认购款的募集期利息（按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算，银行手续费将从中予以扣除）。

（八）中止发售的风险

本基金存在因网下询价阶段网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量，基金份额认购价格未达原始权益人预期，或原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或基础设施项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的风险。如发生以上情形，基金管理人、财务顾问可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。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。该等情形下，投资者预先在相关账户中缴存的资金无法成功用于认购基金份额，存在投资者资金闲置、无法按照预期达到投资目的的风险。

（九）停牌、暂停上市或终止上市风险

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上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因各种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，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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（十）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、《基金合同》约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十一）本基金整体架构所涉及的潜在交易风险

本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割、资产重组无法完成等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成、基金合同提前终止等风险。

1.相关交易未能完成的风险

基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划未能成功发行或备案，可能导致本基金无法投资于该资产支持专项计划，本基金将面临提前终止的风险。

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金基金合同提前终止。

截至本招募说明书出具之日，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，若项目公司无法按时取得基础设施项目的所有权，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

2.应纳所得税额增加的风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款。资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司的唯一股东作出股东决定，决定对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润进行分配，形成项目公司对专项计划的应付股利，并最终根据《债权债务确认协议》的约定，将应付股利确认为项目公司对专项计划的有息债务。存续期间项目公司向资产支持专项计划支付股东借款利息，部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，资产支持专项计划收到的股东借款利息，可用于向基础设施基金分配。但存在股东借款利息税前抵扣政策变动、借款利率波动导致抵扣减少等风险，可能会导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额增加，进而使本基金可供分配金额减少或不达预期。

3.租赁合同暂未完成换签的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金基础设施项目公司尚未完成重组，存在租赁合同暂未完成换签（主要涉及租赁合同出租人变更为项目公司的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据《划转协议》之约定尽其最大努力尽快完成租赁合同换签（具体方式为重新签署租赁合同或签署相关变更协议），将基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。

4.交易结构设计的风险

本基金整体交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

5.专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

存在专项计划等特殊目的载体因法律文件约定而提前终止的风险，如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的风险。

（十二）管理风险

基础设施基金产品结构与其他公开募集证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人及专项计划管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。存在相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（十三）关联交易或潜在利益冲突的风险

本基金运作过程中，本基金存在与发起人、原始权益人及其关联方等主体发生关联交易或潜在利益冲突的风险。包括但不限于收购该等主体相关资产、委托原始权益人运营基础设施资产、与发起人、原始权益人及其关联方等主体持有或运营其他同类型基础设施项目产生同业竞争等情况。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易可能导致的利益输送风险。

本基金运作过程中，基金管理人可能同时管理其他相同类型基础设施项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（十四）参与主体尽职履约风险

基础设施基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在相关参与主体违约违规的风险。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，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十五）操作或技术风险

本基金相关当事人在业务各环节操作过程中，可能因内部控制存在缺陷或者人为因素出现操作失误或违反操作规程（越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等），从而给基金造成损失。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、基金托管人、计划管理人、登记机构、销售机构、证券交易所等。根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中国证券登记结算有限责任公司和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

（十六）特定声誉风险

特定声誉风险是指由原始权益人、外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

（十七）基础设施基金对外借款的风险

本基金存续期间在履行适当程序后，可直接或间接对外借款。根据《基础设施基金指引》规定，本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，对并购计划产生不利影响。若基础设施基金对外借入款项，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，采取要求强制出售基础设施资产等措施。

如上述事件发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

（十八）基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金投资的基础设施项目在基金层面一般采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

（十九）税务风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司等多层面税负，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。鉴于基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（二十）会计准则变化的风险

本基金的可供分配金额取决于基础设施项目的净利润，并在净利润的基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则影响。我国现行的会计准则可能会发生改变，本基金、专项计划及项目公司所控制的基础设施项目的会计表现可能会因此受到影响，相应地影响本基金的可供分配金额。

（二十一）法律法规变动的风险

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

（二十二）风险评价不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。

销售机构（包括基金管理人直销机构和非直销销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

（二十三）新种类基金不达预期的风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此可用以判断其表现的历史业绩的数据较少，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（二十四）投资目标不达预期的风险

本基金的主要投资标的为基础设施项目。基金管理人通过积极主动管理，力求实现基础设施项目的现金流长期稳定增长。虽然，本基金已制定明确、清晰的投资计划及实施方案，但仍难以保证可以无障碍推行计划及方案。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内完成，或无法完全实现的风险。

（二十五）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、交易对手方违约、参与主体被取消资质、行业竞争等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

二、与基础设施项目相关的特有风险

（一）产业园行业及所属区域的相关风险

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.相关政策变化可能导致的风险

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。

3.基础设施项目周边产业规划等发生变化的风险

本基金投资的基础设施项目的现金流主要源自项目公司项下产业用房所产生的租金收入等业务收入。本项目底层资产是位于北京市中关村科技园朝阳园的科研办公产业园项目，符合《京津冀协同发展规划纲要》《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》《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》《“十四五”数字经济发展规划》等国家发展规划政策和要求。随着我国城市化进程的持续，基础设施项目所在地可能发生用地规划、产业规划等调整，导致基础设施项目周边区域的产业结构发生变化，影响产业用房供需关系，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。因此，如国家或北京市对于新一代信息技术、智能制造产业相关政策或规划发生变化，可能对基础设施项目的配租、经营现金流、估值水平和持续经营等造成重大不利影响，进而可能对基金存续、投资运作等方面造成不利影响。

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。在本基础设施项目一定距离范围内，可能存在与其定位及目标客群类似的竞争项目，前述竞争项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

5.所属区域的相关风险

目标资产位于北京市朝阳区望京酒仙桥区域，目标资产表现将面临北京经济发展情况、北京区域竞争力变化、北京区域产业园供应过剩等影响的风险。如果未来目标资产所在地区或区域市场竞争力有变，导致产业园或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，都会影响目标资产的经营情况。

（二）基础设施项目经营租赁相关的风险

本基金收益主要来源于园区空间租金收入，依赖于基础设施项目租赁情况。在基金运作期内，基础设施项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

1.租户整租的风险

截至2024年12月31日，基础设施项目共计108家租户，签署租赁合同115份（不含补充协议），已出租面积57,515.07平方米。其中国电总部4号楼项目由单一租户中国联合重型燃气轮机技术有限公司（以下简称“中国重燃”）整租。中国重燃租赁国电总部4号楼项目面积为15,018.26平方米，占基础设施项目可出租面积的23.05%，占已出租面积的26.11%。中国重燃作为承担重型燃气轮机国家科技重大专项的新型科研企业，自2020年初入驻国电总部4号楼，首个租赁合同的到期日为2024年12月31日。结合国家重大专项的工作进展及相关办公需求，电子城有限已与中国重燃于2024年12月完成续约合同签署，租期为自2025年1月1日起至2027年12月31日止。其中，自2025年1月1日起至2025年12月31日止为固定租赁期限；自2026年1月1日起至2026年12月31日止为第一个可约定租赁期限，自2027年1月1日起至2027年12月31日止为第二个可约定租赁期限。

根据电子城有限与中国重燃签订的续租合同，可约定租赁期限的含义为中国重燃保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

中国重燃于2025年3月4日向电子城有限出具了《续租意向函》，“希望在2026、2027年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部4号楼。”

尽管中国重燃已出具《续租意向函》，本基金运作期内，如发生中国重燃提前退租、到期不续租、未按《续租意向函》约定在可约定租赁期限内继续承租、经营情况陷入困境或者拒绝履约等情形，可能会对目标基础设施项目的现金流产生不利影响，亦可能因整租方式（包括更换整租租户或者转为散租经营等）对项目运营稳定性产生影响。

2.租约集中到期、到期未续及新客户招租的风险

根据本项目已签定租约的到期分布来看，目前已签约租户将集中于2025年至2027年到期，到期租户租赁面积合计 51,581.08 平方米。其中 2025 年到期 15,654.39 平方米，2026 年到期 15,152.91 平方米，2027 年到期 20,773.78 平方米。

考虑到届时到期租户面积较大、到期时间集中等因素，如未来租约到期未获续期、未获替代、未找到合适充足的新租户等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而影响租金收入。

3.重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的基础设施项目存在两家重要现金流提供方，分别为中国重燃和北京链家置地房地产经纪有限公司及其工会委员会（以下合称“北京链家”）。

中国重燃自 2020 年 1 月 1 日起入驻国电总部 4 号楼，用途为科研办公，租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。根据与中国重燃签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向中国重燃收取三个月租金的违约金。

北京链家于 2020 年入驻研发 A1 楼，用途为办公，其中北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，租期 3 年零 7 个月；北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 3,928.94 平方米，租期 6 年。因业务发展需要，由北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月扩租研发 A1 楼 336.11 平方米，租期 2 年。截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家租赁面积合计 7,987.76 平方米，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于 2026 年 4 月 30 日到期。根据与北京链家签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向北京链家收取三个月租金的违约金。

截至本招募说明书出具之日，北京链家置地房地产经纪有限公司租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

前述两家重要现金流提供方存在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，或因电子城有限招商工作进展不及预期导致无法及时恢复基础设施资产稳定经营，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。

4.重要现金流提供方履约能力下降、收缴不及预期的风险

在租赁合同期限内，重要现金流提供方可能因各种原因导致其履约能力下降，如企业的经营状况下行和支付能力下降等，导致租户不能按照租赁合同的约定缴纳租金，出现违约、退租、缩租、变更合同核心条款、收缴不及预期等情形，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，从而可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

5.重要现金流提供方经营发生不利变化的风险

基础设施项目两大重要现金流提供方分别为中国重燃和北京链家，目前整体经营稳健。但由于产业会受到行业监管政策、技术更新换代、竞争格局变化等影响，租户自身经营情况可能出现不利变化，如发生不利变化将对履约能力和意愿产生影响，可能会对本基础设施项目经营产生负面影响。

6.出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险

截至2024年12月31日，基础设施项目时点出租率为88.28%，科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼该时点的平均月租金分别为134.42元/平方米/月、131.25元/平方米/月及308.76元/平方米/月，目前出租率和租金单价均保持较高水平。但如发生租约期内租户提前退租、缩租、合同条款变更等情形，可能会出现出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险，可能将对基金收益产生负面影响。

7.本基金存续期间可能出现租金减免所带来的风险

本基金上市后若因租金减免政策出台或其他原因导致基础设施项目需进行相应的租金减免，则会直接减少基础设施项目的租金收入，对基础设施项目的运营产生不利影响。

8.未进行租赁合同备案的风险

基础设施资产尚未完成重组，租赁合同存在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。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。就未办理房屋租赁合同登记备案的情况，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则可能会被处以一定金额的处罚。对此，电子城有限已出具《承诺函》，承诺如果因基础设施资产租赁合同未备案问题导致本基金或项目公司承担任何责任或损失的，电子城有限将向本基金或项目公司承担相应赔偿责任。

9.未办理经营性停车设施备案手续的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦的地上停车位存在尚未办理经营性停车设施备案手续的情况。截至本招募说明书出具之日，原始权益人正在向北京市朝阳区交通委员会申请办理经营性停车设施备案手续。如在科技大厦重组完成后，上述经营性停车设施备案手续仍未完成办理的，项目公司可能面临主管部门的行政处罚，包括但不限于责令限期改正、金额为 1 万元的罚款等。此外，经营性停车设施备案手续的缺失可能影响科技大厦地上停车场的正常运营，进而对科技大厦项目的整体收益和运营效率产生不利影响。

对此，原始权益人拟签署的《项目公司股权转让协议》已约定：原始权益人承诺，若任何主体向项目公司主张因该协议签署前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务的或基于股权交割日之前的任何原因或情形，导致项目公司遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由原始权益人无条件全额承担。

10.基础设施项目经营租赁相关风险的缓释措施

（1）发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

1) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过 30 家世界 500 强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

2) 原始权益人其他在管物业租户优先导入基础设施资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生基础设施资产租户退租导致的出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

3) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向基础设施资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造的核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造领域的核心企业，燕东微电子是国

内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向基础设施资产导入租户的优势，与基础设施资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的资源协同优势。

（2）中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（3）基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与基础设施资产的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在基础设施资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理机构及其团队为基础设施资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

（三）运营支出方面的风险

1.运营支出及税费增长的风险

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。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。

2.维修、改造等大额资本性支出的风险

本基础设施项目运营管理机构对项目过去 10 年发生的空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了梳理统计，并根据目前设备设施使用情况及常规设备设施更换维修频次对未来经营中涉及的资本性支出进行预测，本项目资本性支出按含税租金收入的 3.5%计提。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。同时，维修、改造过程，可能对项目当时正常经营产生影响。

3.无法预测的支出的风险

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏及工程质量问题或违法违规行为，可能会导致项目公司为此须额外支付开支，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能会导致基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司可能需要支出高额费用以确保符合该标准。基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。项目公司可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

（四）土地到期安排不确定性的风险

本基金存续期为 32 年，所投资的基础设施资产土地使用权具有确定的到期日。本基金拟持有基础设施资产科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2050 年至 2056 年之间。

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。同时，根据基础设施资产相关的《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权”。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。

因此，若出让方批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以基础设施基金扩募、基础设施基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由基础设施基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。若受让方申请续期未获批准的，出让方有权无偿收回该地块的土地使用权。如未来项目公司获得基础设施资产相关地上建筑物、构筑物及其附属设施残值补偿，则归属于投资人所有。

未来基金管理人将按《基金合同》、基础设施项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定，于土地使用权期限届满前根据实际情况选择是否申请续期和缴纳相关费用。鉴于目前目标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，目标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。

（五）运营管理机构的相关风险

1.管理风险

本基金将聘请运营管理机构，由其为基础设施项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

（1）虽然建立了相应的对运营管理机构的管理机制及考核安排，但本基金的表现仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管理能力等。

（2）本基金的运营管理机构为电子城有限，电子城有限与其关联方的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

（3）本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

（4）基金管理人无法提供或促使运营管理机构提供足够的设备保养及其他服务。

在本基金运作期间，基础设施项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如运营管理机构未能尽责履约、运营策略不得当、核心管理团队频繁变动，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能导致基础设施项目无法完成年度预算甚至造成损失。

运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能无法发现及防止公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

2.运营管理机构解聘及更换的风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，基金管理人应选任继任运营管理机构，该等拟选任机构需按照《基金法》第九十七条及《基础设施基金指引》第四十条规定经中国证监会备案并满足相关协议约定的要求，因此存在没有合适继任运营管理机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决（中国证监会认可的特殊情形除外），因此存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响基金份额持有人大会审议结果的可能性。

（六）产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险

基础设施项目土地为使用权经协议出让方式取得的产业用地，根据《中关村国家自主创新示范区条例》第 52 条规定：转让以协议出让方式取得的产业用地国有土地使用权须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权；根据《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）》的规定，转让产业用地房屋所有权（土地使用权）及所有权人股权的，应经市、区政府及相关主管部门同意。根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

未来若对基础设施项目进行处置的，除需要根据《基金合同》相关约定履行基金管理人或基金份额持有人大会等审批程序之外，还需要根据上述规定取得相关主管部门批准。上述审批要求，可能会降低标的基础设施项目的流动性，对基础设施项目及时完成市场化处置增加不确定性。

（七）借款及现金周转相关风险

基金存续期间，本基金所持有的项目公司可以通过借款，用于基础设施项目的日常运营、维修、保养、改造等。在对外借款及现金周转环节可能存在以下风险：

（1）项目公司在对外借款时，可能不会获得优惠融资条件，亦可能在借款及时性方面存在障碍；

（2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务本金及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预期维持在理想水平等；

（3）基础设施项目日常运营、维修、保养、改造等需要经常性或资本性开支，可能存在资金周转困难的风险。

（八）意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成损害的风险

基础设施项目维修、改造过程中，涉及电梯等专业机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；基础设施项目运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

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专项计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、专项计划管理人和/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、环境包括但不限于金融市场危机、政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化、火灾产生的风险等。目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、火灾、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、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。

（九）基础设施资产保险无法覆盖损失的风险

在本基金首次发行前，基础设施项目已购置了财产一切险和公众责任保险。基金存续期内，基金管理人和项目公司将为基础设施项目购买财产一切险和公众责任保险。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。

三、与基础设施项目相关的特别风险因素

（一）估值与现金流预测的风险

1.估值相关风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理成本等参数进行了大量的假设，评估假设是基于历史数据、市场经验等进行的主观判断，存在无法准确预测未来真实情况的风险。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出基础设施项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结

果存在滞后性，评估结果或不能及时、准确体现其公允价值。此外，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，实际变现价格可能低于评估价格或基金的购入价格。

基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。特别提示，就本次拟收购的底层资产项目而言，政策相关的转让限制提请投资者阅读本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目的合规情况”。

2.现金流预测风险

本基金的基础设施项目现金流来源于标的基础设施项目的租金收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致基础设施项目无法正常运营的其他因素，可能会对基础设施项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

本基金存续期间，随着使用年限的增长，基础设施项目的相关设施设备可能需要更换、维修，基础设施资产适用的环保、节能、绿色建筑、消防等建筑标准可能提高，本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。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。

3.可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

可供分配金额的测算系在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。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预测现金流，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。此外，可供分配金额能否实现也受会计政策、税收政策变化的影响。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，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）基础设施项目收购与处置的风险

1.大宗不动产交易风险

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。当前产业园资产的流动性较低。虽然本基金以持有基础设施资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

2.资产处置环节的限制转让风险

本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。基础设施项目所有权转让，主要包括项目公司股权交易、基础设施资产直接转让两种形式。

如若发生基础设施资产的直接交易，可能受到国家和地方性法规政策、土地出让合同等各类文件的明文转让限制，需要经过一定审批程序后方能解除转让限制完成交易。若以项目公司股权交易的方式进行，虽然不涉及底层资产的直接交易，但是对于基础设施项目的权益存在“不得擅自转让”“不得转让公司股权”等政策交易限制，进而仍然可能会对标的股权的处置产生不利影响。

在未来处置相关目标基础设施资产的过程中，受限于相关政策规定及处置变现程序和届时市场环境的影响，虽然公募基金通过专项计划取得项目公司股权已取得相关政府批准豁免，但是处置工作的可实现性、完成时间和变现金额具有一定的不确定性，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处置该等目标基础设施资产的风险，或者最终实现的变现资产可能将无法弥补对基础设施项目的投资本金，从而导致投资者的本金亏损或不能实现预期收益。

（三）基础设施项目市场风险

基础设施项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致本基金收益水平变化产生风险，主要包括：

1.政策风险

因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致资产价格波动及租金水平变化而产生风险。

2.经济周期风险

随经济运行的周期性变化，基础设施项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。

3.利率风险

金融市场利率的波动会导致基础设施项目资产价格和收益率的变动。

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、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。

四、声明

1.本基金未经任何一级政府、机构及部门担保。投资者自愿投资于本基金，须自行承担投资风险。

2.除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金还通过其他销售机构销售，但是，本基金并不是销售机构的存款或负债，也没有经销售机构担保或者背书，销售机构并不能保证其收益或本金安全。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行负担。

第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关规定，并经中国证监会 2025 年【】月【】日证监许可[202X]【】号文注册。

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、业务规则的有关规定。若中国证监会、上交所、中国结算、证券业协会、基金业协会、销售机构针对基础设施证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

一、基金类型、运作方式和存续期间

（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。

（三）基金存续期间

除根据基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起32年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

二、基金份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

(一) 发售时间

具体发售时间见基金份额发售公告。

(二) 发售方式

本基金基金份额的首次发售，将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价并定价、网下配售、发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

(三) 发售对象范围及选择标准

发售对象包括符合法律法规规定的可投资于基础设施基金的战略投资者、网下投资者及公众投资者。

1.战略投资者

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与基础设施基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金的战略配售。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。

本基金按照如下标准选择战略投资者：（i）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；（ii）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；（iii）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；（iv）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；（v）原始权益人及其相关子公司；（vi）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；（vii）其他机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》《上交所指引 2 号》等相关业务规定的要求以及基金管理人与财务顾问在招募说明书及询价公告中披露的选取标准，不得接受他人委托或者委托他人参与，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。

2.网下投资者

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

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。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

3.公众投资者

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

三、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。

四、战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

(一) 战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施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。

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。

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。

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

(二) 战略配售数量、比例及持有期限安排

1.原始权益人或其同一控制下的关联方

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
原始权益人或其同一控制下的关联方	【】亿份	【34】%	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
合计	【】亿份	【34】%	

2.其他专业机构投资者

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
其他专业机构投资者	【】亿份	【】%	持有基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月
合计	【】亿份	【】%	

最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

五、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

(一) 网下询价与定价

本基金首次发售的，本基金管理人和财务顾问通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

上交所为本基金份额询价提供网下发行电子平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

(二) 网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的

70%。

(三) 网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上交所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人、财务顾问按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例相同。具体分类安排及配售情况详见基金份额询价公告、基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

六、公众投资者认购

公众投资者可以通过场内证券经营机构或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

七、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为【】亿份（利息不折算基金份额）。

拟向全部战略投资者配售的基金份额总数不低于【】亿份（利息不折算基金份额），占本次基金份额发售比例为【】%，经确定的战略投资者名单见于本基金招募说明书或基金合同生效公告。

八、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，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。

(二) 认购费用

本基金基金认购费用如下：

1.本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下：

	认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M＜500 万元	0.4%
	M≥500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

2.认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人多次认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

3.对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

4.本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

(三) 基金认购份额/金额的计算

1.战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额，具体数额以登记机构的记录为准。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

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，份额确认”的方式。

（1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

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）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

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

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额，具体数额以管理人的记录为准。

例：某公众投资者认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.4%，假定认购价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1＋0.4%）=99,601.59 元

认购费用=100,000.00-99,601.59=398.41 元

认购份额=99,601.59/1.050=94,858.66 份（保留两位小数）=94,858 份（保留至整数位）

退还投资人的金额=0.66×1.050=0.69 元

即：某公众投资者投资 100,000.00 元认购本基金，认购价格为 1.050 元，可得 94,858 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.69 元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

九、基金份额的认购

(一) 认购方式

基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，以询价确定的认购价格参与本基金基金份额的认购。

1.战略投资者的认购方式

战略投资者需根据事先与基金管理人签订的配售协议进行认购。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。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

2.网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上交所网下发行电子平台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，并通过登记机构登记份额。

各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

(二) 认购费用

本基金的认购费率由基金管理人决定，并在招募说明书、基金份额发售公告及基金产品资料概要中列示。基金认购费用不列入基金财产。

(三) 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计入基金财产，不折算为基金份额。

(四) 基金认购份额的计算

基金认购份额具体的计算方法在招募说明书中列示。投资者认购所得基础设施基金份额计算结果保留到整数。

(五) 认购申请的确认

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。

十、基金份额认购金额的限制

（一）投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

（二）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购金额/份额进行限制，具体限制请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（三）基金管理人可以对募集期间的单个投资者的累计认购金额/份额进行限制，具体限制和处理方法请参见招募说明书或相关公告。

（四）基金投资者在募集期内可多次认购基金份额，认购一旦被登记机构受理，就不再接受撤销申请。

（五）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参见本基金份额发售公告或相关公告。

十一、基金份额的认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户（简称“场内证券账户”）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与基础设施基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（简称“场外基金账户”）。投资者使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，参与证券交易所场内交易。

十二、回拨机制

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%。

基金管理人和财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上交所并公告。未在规定时间内通知上交所并公告的，基金管理人和财务顾问应根据基金份额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。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见本基金管理人发布的基金份额发售公告及

相关公告。

十三、中止发售

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

1、网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

2、出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。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、基金管理人可在法律法规允许的范围内，在不影响基金份额持有人实质利益的前提下，经与托管人协商一致并履行相应程序后，根据市场情况对上述发售的安排进行补充和调整并提前公告。

十五、预计基金发售、上市的重要日期

本基金预计发售、上市的重要日期：

阶段	日期	事项安排
询价定价（X日为询价日）	X-3日	• 刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 • 网下投资者提交核查文件
	X-2日	• 网下投资者提交核查文件
	X-1日	• 网下投资者提交核查文件（当日12:00前） • 网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日12:00前） • 基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
	X日	• 基金份额询价日，询价时间为9:00-15:00 • 确定基金份额认购价格 • 确定有效报价投资者及其配售对象 • 确定战略投资者最终获配金额
认购配售（T日为发售日，L日为募集期结束日）	T-3日（3个自然日前）（预计）	• 刊登《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书
	T日至L日	基金募集期间，投资者需按约定方式完成基金份额认购及认购资金的缴纳 • 战略投资者认购时间为：9:30—17:00 • 网下认购时间为：9:00-15:00 • 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 • 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
	L+1日（预计）	• 决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告

成立上市	L+3日及之后	• 会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《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基金上市

注：

（1）X 日为基金份额询价日，T 日为基金份额发售首日，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《基金份额发售公告》及后续公布的公告日期为准。

（2）如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程。

（3）如因上交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs 询价与认购系统”进行网下询价或录入认购信息工作，请网下投资者及时与基金管理人联系。

（4）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《基金份额发售公告》为准。

第十部分 基金合同的生效

一、基金备案的条件

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

（一）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模；

（二）基金募集资金规模不少于 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已按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（五）无导致基金募集失败的其他情形。

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、募集失败

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

（一）基金募集份额总额未达到准予注册规模；

（二）基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（五）导致基金募集失败的其他情形。

三、基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

2、在基金募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

3、如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金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。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

一、基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合法律法规和上交所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上交所上市交易。本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上交所认可的交易方式交易。使用场内证券账户认购的基金份额可直接在上交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可参与上交所场内交易。具体可参照上交所、中国结算规则办理。

二、上市交易的地点

上海证券交易所。

三、上市时间

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上交所规定的上市条件后，本基金可向上交所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

四、上市交易的规则

本基金在上交所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《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）》《基础设施基金指引》及其他业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

五、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

六、上市交易的停复牌

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

七、终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，上交所可终止其上市交易，并报中国证监会备案：

1、不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

2、基金合同期限届满未予以续期的；

3、基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

4、基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告，无需召开基金份额持有人大会审议。

八、基金份额收购及份额权益变动

（一）投资者及其一致行动人的承诺

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

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

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

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

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

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

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

（二）要约收购

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

基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

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

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

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

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

（三）免于发出要约的情形

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

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

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

九、本基金如作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上交所另有规定除外。

十、扩募基金份额的上市

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

十一、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为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《上海证券交易所基金

业务指南第 2 号——上市基金做市业务（2024 年修订）》及其他相关规定执行。

十二、基金份额的结算

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

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

十三、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，经基金管理人和基金托管人协商一致，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。

十四、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/场内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。

十五、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。

十六、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。

十七、相关法律法规、中国证监会及上交所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金管理人经与基金托管人协商一致后，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上交所、中国结算等增加了基金上市交易、份额转让的新功能，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。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

法律法规、监管部门、上交所、中国结算对上市交易另有规定的，从其规定。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

二、投资范围及比例

（一）本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于产业园类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以电子城有限或其关联方拥有或推荐的产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债），AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、金融债、企业债、公司债、公开发行的次级债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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

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

（二）投资比例

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他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。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（三）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-电子城产业园基础设施 1

期资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为第一创业，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及债权投资，基础设施资产为科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼项目。基础设施项目的原始权益人为电子城有限。

三、投资策略

1、资产支持证券投资策略

（1）初始投资策略

基金合同生效后，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，本基金将 80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对基础设施项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。

前述基础设施项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本招募说明书第三部分、第十四部分、第十六部分及招募说明书附件。

（2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他产业园类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

（3）资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与基础设施项目运营情况制定基础设施项目出售方案并负责实施。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，按照法律法规将资产择机出售。

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

（4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

（5）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、基础设施项目行业周期等因素来判断基础设施项目当前

的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并可以聘请在产业园运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升产业园管理能力和运营管理效率。

基金管理人将履行主动管理职责并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对基础设施项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的运营管理服务协议，力争获取稳定的运营收益。

（6）权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2050、2051 及 2056 年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

2、固定收益投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现价值被低估的债券和市场投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

四、投资限制

(一)组合限制

基金存续期内，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资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他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，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）本基金管理人管理的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的

证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

（4）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；

（5）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%；

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

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）、（5）、（6）项情形外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资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。

本基金投资的信用债为 AAA 级信用债，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级，评级机构以基金管理人选定为准。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资的信用债评级不符合上述约定的评级要求，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例等限制进行变更的，基金管理人在履行适当程序后以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

(二)禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

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

(三)法律法规或监管部门取消上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求，本基金可不受相关限制。法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求进行变更的，经与基金托管人协商一致，基金管理人可在履行适当程序后对基金合同进行变更，不需经基金份额持有人大会审议。

五、借款限制

本基金可以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，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

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，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

七、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

八、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

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

（二）有利于基金财产的安全与增值；

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

第十三部分 基金的财产

一、基金资产总值

基金资产总值即基金总资产，是指购买的基础设施资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

二、基金资产净值

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

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托管账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，基金管理人应配合提供开户所需材料，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

计划托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

项目公司的基本账户和监管账户由项目公司在监管银行开立，并按照《资金监管协议》的约定进行管理。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”。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。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。

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）基础设施项目基本情况

1.基础设施项目概况

基础设施项目包含科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼三个产业园区项目。科技大厦坐落于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号，研发 A1 楼坐落于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼，国电总部 4 号楼坐落于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101。三个产业园区项目均位于北京市中关村科技园区朝阳园，是朝阳区产业发展的主要基地，产业氛围浓厚。园区内重点布局集成电路设计、光子集成创新等领域，承载了国家“卡脖子”技术攻坚克难的重要使命，是全国最活跃的高新技术产业集聚区之一。

中关村科技园区朝阳园的区位和历史发展沿革如下：

1988年，经国务院批准，北京市人民政府发布了《北京市新技术产业开发试验区暂行条例》，规定:“以中关村地区为中心，在北京市海淀区划出 100 平方公里左右的区域，建立外向型、开放型的新技术产业开发试验区”。

1999年，国家科学技术部发布《关于同意北京市新技术产业开发试验区调整区域范围的函》（国科发高字〔1999〕006 号），调整了北京市新技术产业开发试验区政策区域范围，将朝阳区酒仙桥地区的电子城 10.5 平方公里纳入试验区政策区域范围，命名为“电子城科技园”。

2012 年，国务院印发《关于同意调整中关村国家自主创新示范区空间规模和布局的批复》（国函〔2012〕168 号），中关村示范区空间规模扩展为 488 平方公里，形成了包括“中关村科技园区朝阳园”等在内的“一区多园”发展格局。中关村科技园区朝阳园是在原电子城科技园基础上，新纳入了朝阳其他片区后重新建立的，覆盖面积更广，涵盖众多子片区，范围包括电子城东区、电子城西区、健翔园、电子城北区、望京地区及垡头中心区。其中，电子城东区即为 1999 年成立的电子城科技园范围。

综上，基础设施项目所处区域位于电子城科技园范围内，也位于 2012 年由电子城科技园扩充变更为覆盖范围更大的中关村科技园区朝阳园范围内。

图 14-1-1 科技大厦项目实景图



图 14-1-2 研发 A1 楼项目实景图



图 14-1-3 国电总部 4 号楼项目实景图



图 14-1-4 基础设施项目区位图



基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途主要为科研及工业用地，房屋用途主要为研发/科研楼，总建筑面积合计 72,034.62 平方米，可出租面积 65,152.89 平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产已出租面积 57,515.07 平方米[2]，整体出租率为 88.28%，运营成熟稳定。基础设施资产基本情况如下：

表 14-1-1 基础设施项目概况

项目总体情况表	
项目名称	科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
总建筑面积（平方米）	72,034.62
可出租面积（平方米）	65,152.89
截至2024年12月31日出租情况	项目已出租面积为57,515.07平方米，出租率为88.28%
子项目1	
项目名称	科技大厦
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥路甲12号；北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港3号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路
总建筑面积（平方米）	26,266.50
可出租面积（平方米）	21,046.97
竣工时间/运营起始时间	2003年3月20日
建筑层数	地上16层，地下2层
土地权属期限	起始时间：2000年11月27日；终止时间：2050年11月26日

[2] 该面积含 2024 年 12 月 31 日前签署但起租日期在 2025 年 1 月 1 日及以后的租赁合同面积。

土地剩余年期	自评估基准日2024年12月31日起土地剩余年限：25.91年
截至2024年12月31日出租情况	项目已出租面积为16,197.87平方米，出租率为76.96%
子项目2	
项目名称	研发A1楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼；北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园
总建筑面积（平方米）	29,087.66
可出租面积（平方米）	29,087.66
竣工时间/运营起始时间	2006年5月30日
建筑层数	地上8层
土地权属期限	起始时间：2001年3月6日；终止时间：2051年3月5日
土地剩余年期	自评估基准日2024年12月31日起土地剩余年限：26.18年
截至2024年12月31日出租情况	项目已出租面积为26,298.94平方米，出租率为90.41%
子项目3	
项目名称	国电总部4号楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101；北临798路，东邻蓝涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路
总建筑面积（平方米）	16,680.46
可出租面积（平方米）	15,018.26
竣工时间/运营起始时间	2017年12月27日
建筑层数	地上15层
土地权属期限	起始时间：2006年12月9日；终止时间：2056年12月8日
土地剩余年期	自评估基准日2024年12月31日起土地剩余年限：31.94年
截至2024年12月31日出租情况	项目已出租面积为15,018.26平方米，出租率为100%

2.基础设施项目估值情况概述

根据戴德梁行出具的《估价报告》，截至价值时点 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产估值合计 11.10 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重要参数具体如下：

表 14-1-2 基础设施资产估值及重要参数

项目名称	建筑面积（㎡）	可出租面积（㎡）	收益法折现率假设	估值（亿元）	估值单价（元/平方米）	2025 年资本化率
科技大厦	26,266.50	21,046.97	6.00%	3.15	11,992	5.85%
研发 A1 楼	29,087.66	29,087.66	6.00%	4.25	14,611	5.97%
国电总部 4 号楼	16,680.46	15,018.26	6.00%	3.70	22,182	6.39%
合计	72,034.62	65,152.89	6.00%	11.10	15,409	6.08%

3.基础设施项目区位及运营情况概述

基础设施资产所处的酒仙桥板块位于朝阳区东北四环和五环之间，是北京市最早的电子工业区。区域汇集了多家“7”字号电子生产及研发企业，有多个低密厂区，同时周边形成多个职工住宅区。基于原有的电子工业产业基础，区域于上世纪 90 年代，逐渐发展为中关村电子科技城，以移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业为主要发展方向。随后，原有电子产区“五厂一所”如 798 厂和 751 厂逐步进行改造，打造大山子艺术和设计产业功能区，重点发展艺术和文化创意产业。近年来，该区域已打造形成以电子科技和文化创意产业为主的产业园区。

图 14-1-5：酒仙桥区域位置示意图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

酒仙桥具有较优的地理位置，四环连接中关村和 CBD 板块；五环可达望京板块；南侧东风南路直通燕莎板块；经机场高速至首都国际机场大约 10 公里，三条主干道的围绕，使该区域具备较发达的对外交通。

轨道交通：区域内目前有地铁 14 号线从南至北穿过该板块，设有将台路地铁站，地铁 12 号线从东至西穿过该板块，设有高家园站、驼房营站。另外，已建成的京沈高铁线在北京境内共设 4 站车站，始发站为商圈内的北京朝阳站，建成后，其线路将同时作为北京市郊铁路的一部分。北京朝阳站的开通不仅能为周边提供商业机遇，还将作为市区和郊区的一个连接点，给

交通出行及企业的人才吸引带来便利。

公共交通：区域内有多条公交线路途经，包括 401 路、402 路、424 路、503 路、621 路、656 路、701 路、946 路、955 路、运通 104 路、运通 107 路等，公共交通便利。

道路交通：区域内道路通达，东四环、机场高速、东五环等主干道纵横交错，交通便捷。

酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 14-1-6：板块主要产业园区分布图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

科技大厦位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥路甲 12 号，北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港 3 号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路，总建筑面积 26,266.50 平方米。

图 14-1-7 科技大厦项目四至图



研发 A1 楼位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥东路 9 号院 1 号楼，北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园，总建筑面积 29,087.66 平方米。

图 14-1-8 研发 A1 楼项目四至图

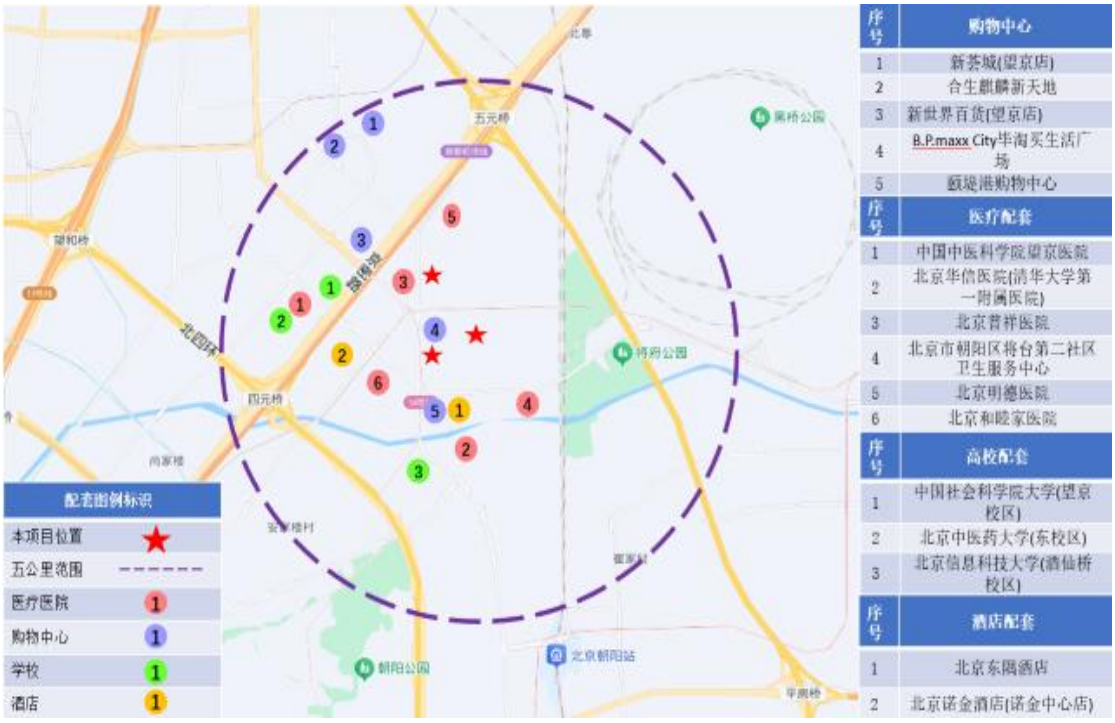


国电总部 4 号楼位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥路 6 号院 4 号楼，北临 798 路，东邻蓝涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路，总建筑面积 16,680.46 平方米。

图 14-1-9 国电总部 4 号楼项目四至图



图 14-1-10：项目位置及周边配套示意图



（二）基础设施项目运营情况

1.运营模式

基础设施项目为科研办公类的产业园区资产，主要运营及盈利模式为对外出租科研办公空间，其收入来源主要为租金收入。

2.运营年限

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已运营时间均超过 3 年，其中最长运营年限为 21.75 年，最短运营年限为 7.00 年，运营成熟、稳定。

表 14-1-3 项目运营时间

项目名称	起始运营时间	已运营年限（年）
科技大厦	2003 年 3 月	21.75 年
研发 A1 楼	2006 年 5 月	18.58 年
国电总部 4 号楼	2017 年 12 月	7.00 年

3.基础设施项目历史收入、成本情况

基础设施项目运营收入基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目近三年不涉及政府补贴。

基础设施项目整体及各资产运营情况如下：

表 14-1-4 基础设施项目整体历史运营情况[3]

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**11,098.51**	**10,576.71**	**10,830.66**
营业总成本	**5,431.03**	**5,110.47**	**4,853.01**
其中：营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
税金及附加	1,484.51	1,448.47	1,457.71
销售费用	261.58	205.80	205.66
管理费用	282.51	324.19	147.72
其中：非付现成本[4]	**2,622.40**	**2,295.47**	**2,147.04**
资本性支出[5]	**257.90**	**285.89**	**343.39**
运营净收益[6]	**8,031.98**	**7,475.83**	**7,781.30**

表 14-1-5 科技大厦历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**2,535.83**	**2,995.05**	**2,376.77**
营业总成本	**1,110.39**	**1,106.25**	**1,020.60**
其中：营业成本	607.32	532.91	553.51
税金及附加	363.73	413.31	340.12
销售费用	70.84	81.55	92.67

[3] 分项加总数与表中合计数有所差异，为四舍五入所致，下同。

[4] 主要为折旧及摊销费用、长期待摊费用，下同。

[5] 资本性支出口径为当年资本性支出付现金额。

[6] 运营净收益=营业收入-（营业总成本-非付现成本）-资本性支出，下同。

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费用	68.50	78.49	34.30
其中：非付现成本	**607.32**	**511.29**	**445.47**
资本性支出	**-**	**-**	**273.97**
运营净收益	**2,032.76**	**2,400.09**	**1,527.67**

表 14-1-6 研发 A1 楼历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**3,397.40**	**2,470.11**	**3,342.33**
营业总成本	**1,359.34**	**1,040.13**	**941.32**
其中：营业成本	737.61	546.38	425.78
税金及附加	459.32	380.48	462.90
销售费用	82.63	16.10	4.18
管理费用	79.78	97.17	48.45
其中：非付现成本	**737.61**	**508.40**	**425.79**
资本性支出	**257.90**	**285.89**	**69.42**
运营净收益	**2,517.77**	**1,652.49**	**2,757.38**

表 14-1-7 国电总部 4 号楼历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**5,165.29**	**5,111.56**	**5,111.56**
营业总成本	**2,961.30**	**2,964.09**	**2,891.09**
其中：营业成本	2,057.50	2,052.72	2,062.63
税金及附加	661.46	654.69	654.69
销售费用	108.12	108.15	108.81
管理费用	134.23	148.54	64.96
其中：非付现成本	**1,277.47**	**1,275.79**	**1,275.79**
资本性支出	**-**	**-**	**-**
运营净收益	**3,481.45**	**3,423.25**	**3,496.26**

4.基础设施项目现金流真实性

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限作为基础设施资产的合法所有权人，根据其与租户签署的《租赁合同》或其他法律协议以合法形式收取租金，基础设施资产现金流基于真实、合法的经营活动产生，基础设施资产现金流真实有效。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，电子城有限提供的基础设施项目租赁台账所涉租赁合同均已有效签署，不存在应签署、未签署的租赁合同，不存在实际出租情况与租赁合同约定不一致的情况。基础设施项目租赁台账所涉租赁合同不存在违反《中华人民共和国民法典》第一百四十八条[7]、第一百四十九条[8]、第一百五十三条[9]、第一百五十四条[10]和第五百零六条[11]规定导致合同无效或可撤销的情形，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

经电子城有限确认，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目由电子城有限对外签署租赁合同。由于本基金拟通过无偿划转的方式对底层基础设施项目进行重组，重组后底层基础设施项目的不动产权人变更为项目公司，亦需要同步完成租赁合同的换签。

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

5.基础设施项目租赁合同特殊条款核查

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，截至评估基准日的基础设施项目租赁合同相关特殊条款具体如下：

（1）科技大厦

科技大厦共涉及 84 份租赁合同（含补充协议），均无优先购买权条款，72 份合同约定了限制转租条款，67 份合同约定了租户提前退租的责任承担条款，59 份合同约定了免租期， 43 份合同约定了同等条件下的优先续租条款。

（2）研发 A1 楼

研发 A1 楼共涉及 45 份租赁合同（含补充协议），均无优先购买权条款，39 份合同约定了限制转租条款，34 份合同约定了租户提前退租的责任承担条款，37 份合同约定了免租期，24 份合同约定了同等条件下的优先续租条款。

此外，承租研发 A1 楼部分租赁面积的本项目重要现金流提供方之一北京链家的租赁合同约定了限制转租条款、提前退租的责任承担条款以及免租期条款。具体如下：

---

[7] 《中华人民共和国民法典》第一百四十八条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

[8] 《中华人民共和国民法典》第一百四十九条：“第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

[9] 《中华人民共和国民法典》第一百五十三条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。”

[10] 《中华人民共和国民法典》第一百五十四条：“行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。”

[11] 《中华人民共和国民法典》第五百零六条：“合同中的下列免责条款无效：（一）造成对方人身伤害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。”

1）限制转租条款：未经出租人书面同意，承租人不得将房屋部分或全部转租给他人。否则，就受转租人的行为向出租人承担连带责任。

2）提前退租的责任承担条款：除具有租赁合同约定或法律规定的解除情形外，任意一方擅自解除租赁合同的，违约方应向守约方支付相当于三（3）个月租金的违约金。

3）免租期条款：约定了最多 2 个月的免租期，承租人在免租期内免予交纳租金，其他相关费用按租赁合同约定支付。

（3）国电总部 4 号楼

国电总部 4 号楼由单一租户中国重燃整租。租赁合同无优先购买权条款，约定了限制转租条款、租户提前退租的责任承担条款、租金减免条款、租赁期限限制条款以及优先续租/扩租条款。具体如下：

1）限制转租条款：在租赁期限内，除租赁合同另有约定外，未经出租人的事先书面同意，承租人不得向任何第三方转租或者许可任何第三方使用出租物业的全部或部分，或以任何方式转让对于出租物业或其任何部分的占用的权利；与任何第三方交换出租物业；与任何第三方共同占用出租物业。如果发生上述情形，承租人应与实际使用人承担连带责任。出租人有权终止本合同，中断或者促使中断对出租物业或与出租物业有关的管理服务以及对出租物业的公用事业供应（例如水、电供应，空调服务），收回出租物业，并要求承租人按照租赁合同约定向出租人承担违约责任。

2）租户提前退租的责任承担条款：除具有租赁合同约定或法律规定的解除情形外，任意一方擅自解除租赁合同的，违约方应向守约方支付相当于三（3）个月租金的违约金。如出租人擅自解除本合同，出租人无息返还承租人已支付的保证金及承租人已支付的尚未使用期限租金。

3）租金减免条款：自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，出租物业的租金为人民币 200 元/月·平方米（建筑面积），计每月人民币 3,035,224.00 元（大写金额：叁佰零叁万伍仟贰佰贰拾肆元整）。

在上述租金的基础上，基于出租人与承租人之间的良好合作关系及承租人作为大型科研企业的实际需要，出租人亦向承租人提供地下车位、员工班车、地下餐厅、库房等相关增值服务及与国电总部 4 号楼相邻的国电总部 3 号楼的部分面积的使用权，项目并不再另行收取其他费用。该等增值服务的相关成本已在评估假设中予以考虑，具体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“ （三）基础设施项目重要现金流提供方”。

4）租赁期间限制：租赁期限共计 36 个月，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。可约定租赁期限，即承租人保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前

一百二十（120）日内，承租人需书面告知出租人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十（120）日内，承租人需书面告知出租人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

5）优先续租：因业务需求，承租人在租赁合同履行期限届满前九十（90）日向出租人提出续租申请的，经双方就续租协商一致后，出租人以合同到期时的市场情况为参照，在同等竞争条件下优先与承租人续租，并另行签订房屋租赁合同。如因承租人未提出续租申请，双方未能在本合同届满前三十（30）日达成续租协商一致，逾期视为承租人放弃续租，出租人有权与第三方接洽、确认租赁事宜，包括安排客户参观租赁房屋，承租人应予以配合。

6）优先扩租权：承租期内，如承租人提前书面告知出租人扩租需求，承租人拥有优先扩租电子城·国际电子总部二期的其他空余房屋面积或将来任何时候空置出来的房屋面积（以下简称“空置面积”）的权利。但承租人应于收到出租人书面通知后 30 日内书面回复是否承租该空置面积，如承租人未能于规定期限内书面回复出租人，则视为承租人放弃该权利。若出租人有向任何第三方出租相邻空置面积的意向，需提前十五（15）天书面告知承租人，承租人对出租人书面告知的空置面积享有优先扩租权。若承租人承租该空置面积，双方一致同意，该空置面积的租赁期限不超过本合同租赁终止日期，租金标准由双方协商确定，但不得低于扩租协议签订时本合同执行租金标准，最高不超过上述租金标准的 8%。

6.收费减免及优惠情况核查

经基金管理人、计划管理人核查，基础设施项目报告期内存在收费减免或者优惠的情况。具体为：

（1）科技大厦

2022 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市有关政策号召，针对科技大厦部分租户给予租金减免优惠合计约 731.6 万元，租金减免金额占 2022 年科技大厦项目营业收入的比重约为 30.78%，占 2022 年科技大厦项目经营性净现金流比重约为 47.89%；2023 年随着公共卫生事件影响逐步消除，产业园区租赁市场逐渐企稳，科技大厦项目经营有序恢复，仅在 1 月给予科技大厦少量租户租金减免优惠，合计约 8.5 万元，租金减免金额占 2023 年科技大厦项目营业收入的比重约为 0.28%，占 2023 年科技大厦项目经营性净现金流的比重约为 0.35%。该租金减免优惠政策仅针对公共卫生事件期间的部分租户，未来除因类似不可抗力情形发生外，预计将不会再出现该等减免政策。

（2）研发 A1 楼

2022 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市有关政策号召，给予研发 A1 楼部分租户租金减免优惠合计约 170.0 万元，租金减免金额占 2022 年研发 A1 楼项目营业收入的比重约为 5.09%，占 2022 年研发 A1 楼项目经营性净现金流的比重约为 6.17%。该租金减免优惠政策仅针对公共卫生事件期间的部分租户，未来除因类似不可抗力情形发生外，预计将不会再出现该等减免政策。

7.基础设施项目现金流稳定性

（1）基础设施历史运营情况

基础设施项目收入类型为市场化租金收入，占比为 100%，无政府补贴资金，且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。基础设施项目历史运营情况如下：

表 14-1-8 基础设施项目历史经营数据

类别（万元、平方米）	2024 年度	2023 年度	2022 年度
平均出租面积	56,049.72	50,234.63	54,955.94
平均出租率[12]	85.95%	77.10%	84.35%
营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
净利润	4,248.63	4,088.05	4,476.52
经营性净现金流	8,031.98	7,475.83	7,781.30

（2）基础设施项目能够实现长期稳定收益

1）市场需求稳健

截至 2024 年四季度，望京酒仙桥区域内产业园区总供应量约 261.1 万平方米。主要集中在 2008 年至 2015 年之间陆续入市，从 2016 年至 2024 年四季度平均每年仅约 5.1 万平方米新增项目进入市场，该区域现有可开发用地较为有限，预计未来多为原电子企业的厂房改造项目和少量新增供应入市。

产业研发楼需求方面，酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，如今通过更新改造，已从过去单一的电子工业聚集区，变为中关村国家自主创新示范区的重要组成部分，吸引了大量互联网、新能源和科技等新兴产业；望京板块自 2010 年抓住互联网发展的机遇，迅速发展，已经成为科技与研发企业的聚集地；两个板块的共同发展促使该区域在2016-2019年之间均保持94%以上的高出租率，2020 年及 2022 年受宏观经济情况影响，出租率低于 90%，2023 年受互联网行业和宏观经济形势的影响，出租率继续调整至 81%，截至 2024 年四季度，下降趋缓，出租率约为 80%。但随着互联网企业面积调整幅度放缓，未来周边市场无较多新增供应的情况下，市场空置压力将逐步放缓。随着该区域更新改造的陆续完成，会为该区域注入新的活力，提高该区域的物业品质，进一步提升出租率。

产业研发楼租金增长方面，随着阿里巴巴的入住和大望京规划的落地，望京酒仙桥逐渐成为以互联网为中心的新兴商务区，虽然在四环外，但由于区域内引进了一些龙头企业，和国家的激励机制作用，望京酒仙桥商务区迎来了更多的优质企业，该类企业扩张迅速、承租能力较强。伴随该区域的迅速发展，自 2016 年开始，区域租金快速增长，至 2021 年间区域租金年复合增长率约 4.1%。2020 年虽然受到宏观经济形势影响，该区域租金依然逆势增长 5.7%。2021

[12] 该出租率为以评估基准日时点可租赁面积为基数统计的当年平均出租率。

年市场逐步回暖，租金持续增长。2022 年至 2024 年，受互联网行业和经济增长放缓的大市场环境影响，区域租金在短期内有所下降。但区域内企业多为大型国际企业总部，其承租能力较强，且对区域整体商务形象有较强的带动作用，也为区域租金增长形成有力的支撑。

综合来看，产业研发楼市场供需对基础设施资产未来收益稳定性产生大幅不利影响的可能性较小，虽短期内承压，但区域内租金增长仍有一定的支撑力。

2）政策与规划支持力度高

底层资产位于中关村科技园区朝阳园内，区域发展政策与规划整体持续向好，为未来收益的增长提供了基础保障。

中关村国家自主创新示范区实施一区多园战略，即一个中关村国家自主创新示范区下有多个实体园，朝阳园归于其中。2012 年 10 月，经国务院批复，朝阳园在原电子城的基础上重新调整建立，总规划占地面积 2610.18 公顷，包括电子城东区、西区、北区、健翔园、望京地区、垡头中心区。位于区域内的园区享受该区域重大项目支持、创业孵化培育、人才聚集培养、金融科技发展、金融支撑体系、科技信贷创新、创新环境营造、新兴产业发展、国际交流合作、一区多园协同等支持政策。

产业政策方面，主要享受朝阳区的普适性政策，朝阳区主要对文创产业、总部型企业有较大的资金支持，此外，朝阳区对于海外人才的引进也给予较强支持。

3）项目竞争优势突出

本项目位于国内最早的电子工业基地，通过更新改造，已从过去单一的电子工业聚集区，变为中关村国家自主创新示范区的重要组成部分，吸引了大量互联网、新能源和科技等新兴产业，已成为全国活跃的高新技术产业聚集区之一，具备显著的区位优势和市场需求。入园企业不仅可以享受国家、北京市和朝阳区的政策，还可以叠加享受中关村的各项优惠政策，为入园企业持续发展和项目收益稳定增长提供了良好保障。

电子城高科及电子城有限是国内产业园区开发建设运营的代表性企业，先后在全国开发并运营了近 40 个科技空间及创新服务平台项目，积累了丰富的运营管理经验，形成了专业的资产管理模式，凭借多年运营的资源沉淀和体系内部的资源协同，与入园企业建立了良好的合作关系并增强了企业客户的粘性。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过 30 家世界 500 强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

表 14-1-9 可比项目基本情况

项目名称	位置	建成年代	建筑形态	租金单价(元/平/月)	出租率
兆维工业园	酒仙桥路 14 号	2003	厂房改造	120-135	80-85%
电子城创新产业园	酒仙桥东路 7 号	2003	厂房改造	105-125	85%
电子城 IT 产业园	酒仙桥北路甲 10 号	2012	新建	105-120	80-85%
阳光 878 商务中心	酒仙桥中路 24 号	2011	新建	120-135	85%
兆维大厦	酒仙桥路 14 号	2009	新建	135-150	80-85%
鸿运大厦	酒仙桥中路 26 号院 1 号楼	2003	新建	105-125	80-85%
瀚海国际大厦	酒仙桥中路 13 号	2013	新建	135-183	80-85%
恒通国际商务园	酒仙桥路 10 号	2010	厂房改造/新建	150-200	85-90%
恒通国际创新园	酒仙桥北路 9 号	2012	厂房改造	130-183	85-90%

8.项目收入来源结构及分散度情况

（1）租户数量

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目共签约租户 108 个，均为市场化租户。

（2）租赁合同期限分布情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同年限主要集中在 2-4 年。根据电子城有限《房屋土地租赁管理办法》相关要求，出租期限原则不得超过五年（含免租期）。此规定旨在严格控制电子城有限经营风险的同时，为经营计划提供更高灵活性，同时与房屋租赁行业惯例保持一致。

表 14-1-10 基础设施项目租赁合同期限分布（截至 2024 年 12 月 31 日）

租期	已出租面积（平方米）	占比
[0,2]年	13,810.77	24.01%
(2,4]年	35,442.23	61.62%
(4,6]年	8,262.07	14.37%
合计	**57,515.07**	**100.00%**

（3）租赁合同到期分布情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同加权平均剩余租期约为 1.97 年，已签约租户集中于 2025 年至 2027 年到期。

表 14-1-11 基础设施项目租赁合同到期分布（截至 2024 年 12 月 31 日）

到期年份	已出租面积（平方米）	占比
2025 年	15,654.39	27.22%
2026 年	15,152.91	26.35%
2027 年	20,773.78	36.12%
2028 年	5,802.76	10.09%

2030 年	131.23	0.23%
合计	**57,515.07**	**100.00%**

（4）收入分散度情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产涉及 108 个租户，前十大租户租赁面积占已出租面积的比例为 68.72%，除前四大租户外，其余租户租赁面积占比均未超过已租赁面积的 5%。

表 14-1-12 前十大租户情况

租户	租赁面积（平方米）	面积占比
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	15,018.26	26.11%
北京链家置地房地产经纪有限公司及工会委员会	7,987.76	13.89%
租户 3	5,241.18	9.11%
租户 4	3,722.70	6.41%
租户 5	1,690.00	2.94%
租户 6	1,624.82	2.83%
租户 7	1,255.32	2.18%
租户 8	1,084.06	1.88%
租户 9	1,020.21	1.77%
租户 10	917.59	1.60%
合计	**39,561.90**	**68.72%**

本项目租户行业分布广泛，结构良好，主要租户行业为专业技术服务业、科技推广和应用服务业以及互联网和相关服务。基础设施资产租户行业分布与园区科技发展空间的整体产业定位相符，不同租户之间形成资源协同优势，为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态。

表 14-1-13 租户所在行业分布情况（截至 2024 年 12 月 31 日）

租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
科技推广和应用服务业	18,855.05	32.78%
专业技术服务业	15,018.26	26.11%
经纪服务业	8,096.67	14.08%
互联网和相关服务	5,463.73	9.50%
商务服务业	1,697.13	2.95%
医疗服务业	1,690.00	2.94%
软件和信息技术服务业	1,317.59	2.29%
批发和零售业	1,182.27	2.06%
制造业	985.50	1.71%

租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
社会工作	859.11	1.49%
房屋建筑业	595.28	1.03%
文化艺术业	522.61	0.91%
资本市场服务	516.75	0.90%
房地产业	386.80	0.67%
其他	168.09	0.29%
餐饮业	160.23	0.28%
总计	**57,515.07**	**100.00%**

（5）基础设施资产涉及的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标的情况说明

经基金管理人、计划管理人、法律顾问核查，基础设施资产不涉及投资强度、产出强度和税收强度等经济指标要求，租户入驻亦不涉及需政府部门前置审核的情况。

（三）基础设施项目重要现金流提供方

根据《尽职调查工作指引》，重要现金流提供方是指在 2024 年 12 月 31 日前的一个完整自然年度，即 2024 年度，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超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%，应当视为重要现金流提供方。

截至 2024 年 12 月 31 日，中国联合重型燃气轮机技术有限公司和北京链家置地房地产经纪有限公司及工会委员会（以下合称“北京链家”）2024 年度收入占比分别为 46.54%和 10.90%，是基础设施项目的重要现金流提供方。

表 14-1-14 重要现金流提供方

租户名称	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	截至 2024 年末租赁面积占比	2024 年收入（万元）	2024 年收入占比	所属资产	租赁合同期限	产业类别	是否存在关联关系
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	15,018.26	26.11%	5,165.29	46.54%	国电总部 4 号楼	2020 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日 2025 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日	专业技术服务业	否
北京链家置地房地产经纪有限公司	3,722.71	13.89%	1,209.47	10.90%	研发 A1 楼	2020 年 8 月 1 日-2025 年 5 月 31 日[13]	经纪服务业	否

[13] 北京链家置地房地产经纪有限公司租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

租户名称	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	截至 2024 年末租赁面积占比	2024 年收入（万元）	2024 年收入占比	所属资产	租赁合同期限	产业类别	是否存在关联关系
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	336.11					2023 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日		
	3,928.94					2020 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30 日		
合计	**23,006.02**	**40.00%**	**6,374.76**	**57.44%**				

1.中国联合重型燃气轮机技术有限公司

（1）基本信息

表 14-1-15 中国联合重型燃气轮机技术有限公司基本信息

名称	中国联合重型燃气轮机技术有限公司
成立日期	2014年9月22日
注册资本	212,000万元人民币
社会统一信用代码	913101133124676701
法定代表人	束国刚
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼
经营范围	一般项目：燃气轮机相关技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；燃气轮机的设计、研发；试验验证考核；燃气轮机试验电站管理、运行、维护；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）主营业务

中国重燃是国家电力投资集团有限公司持股比例 75.5472%的控股子公司，是承担国家科技重大专项之一的新型科研企业，是重型燃气轮机重大专项的具体实施单位，承担着重型燃气轮机型号和工程验证机研制、关键技术研究与验证等科研工程项目等任务。

重型燃气轮机作为能源领域的核心装备，是关系国家安全、科技自立自强、综合竞争力的国之重器。因设计制造难度极大，被誉为装备制造业“皇冠上的明珠”。中国重燃主要从事重型燃气轮机设计、研发、试验验证等业务，坚持走正向研制的自主创新之路，从无到有建立起支撑正向研发的自主研制体系和产品结构化开发流程，着力推进我国重型燃气轮机技术可持续迭代发展。

2024 年 10 月 7 日，我国自主研制的 300 兆瓦级 F 级重型燃气轮机首次点火成功，该重型燃气轮机由中国重燃具体实施。这是我国首次自主研制的最大功率、最高技术等级重型燃气轮机，技术指标与国际主流 F 级重型燃气轮机基本相当。采用的新技术、新材料、新工艺对我国燃气轮机基础学科进步、产业技术发展有显著的带动辐射作用，对保障我国能源安全和绿色发

展具有重要意义。[14]

（3）财务情况

中国重燃因保密性要求未单独提供其近三年的审计报告和财务数据。中国重燃的控股股东国家电力投资集团有限公司（以下简称“国电投”）的主要财务数据和财务指标如下：

表 14-1-16 国家电力投资集团有限公司主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	3,954.68	3,857.10	3,633.91
年（期）内（亏损）/利润	378.14	330.66	193.38
经营性净现金流	793.26	720.29	690.24
总资产	18,770.49	17,534.77	15,817.96

2022 年-2024 年，国电投业绩逐年增长，营业收入分别为 3,633.91 亿元、3,857.10 亿元及 3,954.68 亿元，呈逐年增长趋势。与此同步，2022 年-2024 年间，国电投盈利能力逐年增强，净利润分别为 193.38 亿元、330.66 亿元及 378.14 亿元。从资产角度来看，国电投总资产规模稳中有升，2022 年-2024 年总资产分别为 15,817.96 亿元、17,534.77 亿元及 18,770.49 亿元。

（4）资信情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站，截至 2025 年 5 月 8 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方中国重燃在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（5）历史债务偿付情况

经基金管理人、计划管理人核查重要现金流提供方中国重燃与电子城有限的租金支付流水，截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方中国重燃履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方中国重燃履约能

[14] 资料来源：中华人民共和国工业和信息化部
https://www.miit.gov.cn/xwfb/bldhd/art/2024/art_dda755d5f9d84e528d689b7596743526.html

力稳定。

（6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2024 年 12 月 31 日，未发现中国重燃与原始权益人存在关联关系。中国重燃与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与国电总部 4 号楼项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务及相关配套服务业务，无其他业务合作情况。

（7）合同续签安排

截至 2024 年 12 月 31 日，中国重燃的租赁面积为 15,018.26 平方米，租赁面积占可出租面积的 23.05%、已出租面积的 26.11%。中国重燃自 2020 年起入驻国电总部 4 号楼，第一个租赁合同期限为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。电子城有限与中国重燃于 2024 年 12 月 2 日签订了续租合同，根据租赁合同显示，中国重燃续签的租赁合同租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。

此外，中国重燃已于 2025 年 3 月 4 日向原始权益人出具了《续租意向函》，希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。

同时，根据《租赁合同》，电子城有限和中国重燃至少在合同到期 4 个月前，明确双方的续租意向，就续租合同的签订进行实质性沟通和推进工作。运营管理机构将保持与中国重燃的日常沟通，满足大租户对于租赁物业的服务需求，并根据《租赁合同》的约定，在合同到期前推进合同续签工作。

（8）定制化安排

为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。相关装修改造成本、专家公寓、员工班车等付现成本及其他非付现成本已包含在首个租赁合同的租金中，因此首个租赁合同的租金水平较高。需要特别说明的是，中国重燃租赁合同中约定的租赁面积为 15,176.12 平方米，包括基础设施资产国电总部 4 号楼的全部可租赁面积 15,018.26 平方米及与国电总部 4 号楼相邻的国电总部 3 号楼 157.86 平方米[15]。在评估假设中已将国电总部 3 号楼对应的 157.86 平方米面积所产生的收益予以剔除，并拟在未来资产划转与中国重燃签署换签协议时进行调整，即由中国重燃、原始权益人与项目公司签署换签协议，约定在中国重燃整租期间，原始权益人向中国重燃提供包括员工班车、地下车位、地下餐厅及库房在内的增值服务，并提供国电总部 3 号楼 157.86 平方米面积的使用权。

在 2025 年 1 月 1 日起租的续租合同中，相关装修成本已摊销完毕，且中国重燃不再需要专家公寓，原始权益人仅为中国重燃提供员工班车、地下车位、地下餐厅及库房等增值服务及国

[15] 上述的 157.86 平方米面积属于国电总部 3 号楼，非本次入池资产。

电总部 3 号楼 157.86 平方米面积的使用权。本项目发行后，在中国重燃整租期间，项目公司将委托原始权益人作为运营管理机构继续为中国重燃提供该等增值服务，相关成本费用的支付将在运营管理服务协议中予以明确。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”。

（9）租金水平公允性

根据中国重燃与原始权益人于 2019 年 7 月 22 日签署的租赁合同约定，中国重燃租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日，其中 2020 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日租金折合 290.5 元/月/平方米，2023 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日租金折合 308.8 元/月/平方米，该份合同签约租金包含电子城有限为中国重燃入驻前提供装修服务的相关费用。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，租金为 200 元/月/平方米。中国重燃的续租合同平均月租金较首次签署合同价格有所调整，主要原因是为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓等增值服务，首个租赁合同中的租金相应考虑了装修成本和付现成本，因此租金水平较高，相关付现成本已在评估假设中对应考虑。目前中国重燃入驻产生的装修费用已摊销完毕，新合同中不再包含待摊销的装修成本，也不再向中国重燃提供专家公寓服务，因此租金水平有所调整。国电总部 4 号楼目前在执行租约价格为 200 元/月/平方米，在剔除增值服务后，与 2020-2022 年度剔除增值服务后的租金水平较为接近，略低于 2023-2024 年度剔除增值服务后的租金水平，主要是电子城有限为稳定长期租赁的重点客户，在租金上给予了合理的优惠。租金拆分明细详见下表。

表 14-1-17 国电总部 4 号楼租金拆分明细

租赁时间	2020	2021	2022	2023	2024	2025（续租合同）
租赁单价（元/平/月）	290.50	290.50	290.50	308.80	308.80	200.00
装修总计（元）	49,010,519.68					
装修费用分摊（元）	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	-
分摊月租金（元/平/月）	53.82	53.82	53.82	53.82	53.82	-
专家公寓（元）	35,391,926.00					
公寓分摊（元）	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	-
分摊月租金（元/平/月）	38.87	38.87	38.87	38.87	38.87	-

租赁时间	2020	2021	2022	2023	2024	2025（续租合同）
班车（元）	379,200.00	379,200.00	379,200.00	397,200.00	397,200.00	397,200.00
分摊月租金（元/平/月）	2.08	2.08	2.08	2.18	2.18	2.18
车位、地下餐厅库房分摊月租金（元/平/月）[16]	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
分摊后月租金（元/平/月）	**185.28**	**185.28**	**185.28**	**203.43**	**203.43**	**187.36**

1）底层资产周边可比项目租金单价有支撑

根据评估机构的市场调研，国电总部 4 号楼周边可比项目截至 2024 年底的租金单价情况如下表所示。具体而言，周边办公用房的租金单价在 180 元/月/平左右，本项目评估假设国电总部 4 号楼办公部分市场租金为 180 元/月/平，该假设处于可比项目的租金单价区间范围内，也明显低于中国重燃在执行续租合同中剔除增值服务后 187.36 元/月/平的租金单价。

表 14-1-18 可比项目租金单价情况

可比项目	租赁日期	修正租金单价（元/平方米/月）	用途
瀚海国际大厦	2024 年 12 月	176	办公
恒通国际商务园	2024 年 12 月	185	办公
恒通国际创新园	2024 年 12 月	178	办公

2）原始权益人持有运营同区域内资产近期的签约租金有支撑

2024 年度，国电总部 4 号楼所处的电子城•国际电子总部的二期和三期楼宇新签散租租户的签约租金整体集中在 180-215 元/平/月之间，具体情况如下。

表 14-1-19 同园区内实际新签租金单价情况

项目位置	起租日期	面积（平方米）	租金单价（元/平/月）
电子城·国际电子总部二期	2024-4-1	2,358.22	180.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	193.77	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00

[16] 包含地下 130 个机械车位，单价 400 元/个/月，按租赁合同面积折算，折合租金 3.43 元/平方米/月；地下 20 个平面车位，单价 800 元/个/月，折合租金 1.05 元/平方米/月；地下 980 平方米食堂，单价 90 元/平方米月/，折合租金 5.81 元/平方米/月；地下库房 28.6 平方米，单价 90 元/平方米/月，折合租金 0.17 元/平方米/月。前述合计折合租金 10.46 元/平方米/月。

项目位置	起租日期	面积（平方米）	租金单价（元/平/月）
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	979.25	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	974.49	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	600.79	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	320.43	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-8-16	2,247.31	180.00
电子城·国际电子总部二期	2024-12-16	3,874.49	195.00
电子城·国际电子总部三期	2024-1-1	597.17	210.00
电子城·国际电子总部三期	2024-4-1	597.17	215.00
电子城·国际电子总部三期	2024-9-1	6,096.04	187.12
电子城·国际电子总部三期	2024-10-1	3,907.48	190.00

3）资产品质高，适租性强，中国重燃退租后基础设施项目仍具竞争力

在中国重燃入驻前，原始权益人已投入约 4,900 万元对国电总部 4 号楼进行高标准装修，获得了 LEED 铂金级认证。国电总部 4 号楼楼宇品质较高、设备设施较新、物业维护现状较好，属于区域内较为稀缺的高品质资产，具备极强的竞争力。结合北京地铁 12 号线高家园站开通、公共交通较为便捷等外部有利因素和可比项目的实际租户签约情况，即使中国重燃退租后，评估关于国电总部 4 号楼办公部分市场租金为 180 元/月/平的假设预计能够得到支撑。

2.北京链家置地房地产经纪有限公司

（1）基本信息

表 14-1-20 北京链家置地房地产经纪有限公司基本信息

名称	北京链家置地房地产经纪有限公司
成立日期	2005年7月25日
注册资本	1000万元人民币
社会统一信用代码	91110105778630759T
法定代表人	蒿玉峰
企业类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼5层
经营范围	从事房地产经纪业务；设计、制作、代理、发布广告；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；企业管理咨询；销售日用品、I类、II类医疗器械、新鲜水果、新鲜蔬菜、避孕套、避孕帽、电子产品；承办展览展示活动；会议服务；食品经营（仅销售预包装食品）；打字、复印服务；物业管理；仓储服务；代取快递、包裹服务；零售药品；道路货物运输（不含危险货物）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售药品；道路货物运输（不含危险货物）以及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。）

（2）主营业务

租赁合同签约主体包含北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会。

根据北京链家官网[17]资料，北京链家成立于 2001 年，主要从事房地产经纪业务，是中国领先的房地产服务企业，业务覆盖二手房、新房、租房等全方位房产交易和居住服务。

（3）财务情况

北京链家因保密性要求未单独提供其近三年的审计报告和财务数据。北京链家的所属集团企业贝壳集团为香港上市公司，根据其披露的财务报告，贝壳集团的主要财务数据和财务指标如下：

表 14-1-21 贝壳集团主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	934.57	777.77	606.69
年度/期间利润	40.65	58.83	-13.86
经营性净现金流	94.47	111.58	84.61
总资产	1,331.49	1,203.32	1,093.47

2022-2024 年度，贝壳集团营业收入分别 606.69 亿元、777.77 亿元及 934.57 亿元，营业收入稳中有升。实现期间利润-13.86 亿元、58.83 亿元及 40.65 亿元，近期盈利态势较好。2022 年末-2024 年末，总资产分别为 1,093.47 亿元、1,203.32 亿元及 1,331.49 亿元，资产规模呈现增长态势。

（4）资信情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站，截至 2025 年 5 月 8 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方北京链家在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（5）历史债务偿付情况

[17] https://bj.lianjia.com/about/aboutlianjia/

经基金管理人、计划管理人核查重要现金流提供方北京链家与电子城有限的租金支付流水，截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方北京链家履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方北京链家履约能力稳定。

（6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2024 年 12 月 31 日，未发现北京链家与原始权益人存在关联关系。北京链家与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同进行的与研发 A1 楼项目有关的房屋租赁业务和物业管理业务，无其他业务合作情况。

（7）合同续签安排

截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家的租赁面积为 7,987.76 平方米[18]，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于 2026 年 4 月 30 日到期。北京链家租赁面积占基础设施项目可出租面积的 12.26%、占已出租面积的 13.89%。

截至本招募说明书出具之日，北京链家置地房地产经纪有限公司租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

表 14-1-22 北京链家租赁情况

租户名称	项目位置	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	所属资产	租赁合同期限
北京链家置地房地产经纪有限公司	电子城科技研发中心 A1 楼-5 层	3,722.71	研发 A1 楼	2020 年 8 月 1 日-2025 年 5 月 31 日
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	电子城科技研发中心 A1 楼-4 层 406	336.11		2023 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日
	电子城科技研发中心 A1 楼-6 层 601、602 室	3,928.94		2020 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30 日
合计		**7,987.76**		

[18] 北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 4,265.05 平方米。

3.重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响

（1）重要现金流提供方所属集团企业经营稳定、业绩优良

1）政策导向

中国重燃是承担国家科技重大专项之一的新型科研企业，是重型燃气轮机重大专项的具体实施单位，承担着重型燃气轮机型号和工程验证机研制、关键技术研究与验证等科研工程项目等任务。重型燃气轮机是发电和驱动领域的核心设备，其设计和制造的难度极大，体现一个国家的工业水平，也被誉为装备制造业“皇冠上的明珠”。为了提高燃气轮机技术研发和制造水平，推动行业发展，近年来我国相继发布《中国制造 2025》《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《“十四五”能源领域科技创新规划》等多项政策，为燃气轮机行业的发展提供了良好的政策环境。

北京链家是我国房地产经纪服务业的代表企业。房地产经纪服务业作为房地产行业的重要组成部分，随着城市化进程的加快和房地产市场规模的扩大，其市场规模不断扩大，并保持着稳定的增长势头。近年来，我国房地产市场发展经历了一定的波动。随着 2024 年 9 月 26 日的中央政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，房地产市场持续出现积极信号。同时，有关部门密集出台一系列政策，加强了对房地产经纪机构的资质审查和业务监管，提高了行业门槛，推动了行业的健康发展。

2）行业发展

在相关政策推动下，近年来我国燃气轮机自主研发能力不断增强，技术水平取得长足进展。数据显示，近年来我国燃气轮机相关有效专利数量不断增长，2023 年已超过 6000 件。同时，随着我国燃气轮机工业化制造水平不断提高和下游市场需求驱动，其产量也呈现持续上升态势，由 2020 年的 305.43 万千瓦上升至 2023 年的 683.3 万千瓦。未来，我国燃气轮机行业仍具有较大增长潜力。一方面，燃气轮机可以作为调峰电源，对风电和光伏发电起到一定的有效补充，确保电网的安全稳定运行。未来，随着“双碳”目标战略目标持续推进，风电和光伏发电等可再生能源将大量接入，对电网的支撑会提出更高的要求，届时也将带动燃气轮机市场需求增长。另一方面，燃气轮机发电可以替代烧锅炉发电和燃煤发电，产生清洁电力，在能源转型过程中将扮演重要的角色。未来随着我国环保要求提高、能源结构持续优化和调整，也将助力燃气轮机行业发展。

近年来，房地产经纪市场在中国持续扩大，中国房地产经纪业务交易额已达到数十万亿元的规模，显示出巨大的市场容量和活跃度。随着互联网和移动终端的普及，在线平台成为房地产经纪机构提供服务的重要渠道。大数据、人工智能等技术的应用也为房地产经纪市场的运营和管理带来了极大的改变。同时，房地产经纪行业将逐渐走向专业化与品牌化。具有品牌影响力和市场竞争力的经纪机构将成为市场的主导力量。

（2）基础设施项目为承租人重要办公场所，租赁期限长、用户黏性较高

中国重燃自 2020 年 1 月 1 日起入驻国电总部 4 号楼，主要为科研人员从事国家科技重大专

项的研发工作提供办公空间，国电总部 4 号楼是其在北京的唯一办公地点。截至 2024 年 12 月 31 日，中国重燃租赁协议正常履约中，租赁价格、面积及期限等条款均未有调整，履约情况良好。结合重型燃气轮机研制工作研发周期长，资金投入大等特点，在产品研究周期完成之前研发承担主体迁址可能性较低。此外，作为国家保密单位，中国重燃对业主方、物业方及承租环境有严格保密要求，其对国电总部 4 号楼投入了高成本进行高标准装修，企业搬迁成本较高。同时，周边区域内同品质且符合保密要求的优质物业较少。

北京链家置地房地产经纪有限公司及工会委员会承租研发A1 楼主要用于管理层及财务、人力、法务等中后台核心部门办公使用。北京链家自 2020 年签约以来，历经多次续租和扩租。北京链家置地房地产经纪有限公司于 2020 年 8 月 1 日入驻研发 A1 楼 5 层，租赁面积 3,722.71 平方米，租约于 2021 年 2 月 28 日到期后签订续租协议，租赁期限调整至 2024 年 2 月 29 日，到期后再次续租至 2025 年 2 月 28 日，后又再次续租至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司目前已向电子城有限再次提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2020 年 5 月 1 日入驻研发 A1 楼 6 层，租赁面积 3,928.94 平方米，租约于 2023 年 4 月 30 日到期后签订续租协议，租赁期限调整至 2026 年 4 月 30 日。同时，根据业务发展需要，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月 1 日扩租，租赁研发 A1 楼 4 层 406 单元，租赁面积 336.11 平方米，租赁期限至 2025 年 8 月 31 日。此外，北京链家进行大量个性化定制装修，装修标准高，装修总成本约 2,000 万元，企业搬迁成本较高。

（3）风险缓释措施

1）发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

a) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园[19]，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭

[19] 电子城科技园已于 2012 年扩充变更为覆盖范围更大的中关村科技园区朝阳园，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“（一）基础设施项目基本情况”。全文同。

借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过 30 家世界 500 强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

b) 原始权益人其他在管物业租户优先导入基础设施资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生基础设施资产租户退租导致的出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

c) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向基础设施资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造的核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造领域的核心企业，燕东微电子是国内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向基础设施资产导入租户的优势，与基础设施资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的资源协同优势。

2）中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

3）基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在基础设施资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理

机构及其团队为基础设施资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

二、基础设施项目的评估情况

（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 12 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 12 月 31 日，基础设施资产估值合计 11.10 亿元，估值单价 15,409 元/平方米。估值结果具体如下表所示：

表 14-2-1 基础设施资产估值情况

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	截至 2024 年 12 月 31 日估值（元）	估值单价（元/平方米）
科技大厦	科研、生产、地下室、附属用房	26,266.50	收益法 100%	315,000,000	11,992
研发 A1 楼	厂房	29,087.66		425,000,000	14,611
国电总部 4 号楼	科研楼	16,680.46		370,000,000	22,182
合计		**72,034.62**		**1,110,000,000**	**15,409**

2.评估结果与账面价值的差异情况

根据《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》（CAC 专字[2025]1546 号），基础设施资产根据其资产分类在备考报表中分别在应收账款、投资性房地产、预付款项等科目中列示，纳入资产组，在 2024 年 12 月 31 日基础资产组经审计后的账面价值为 22,362.62 万元。基础设施资产估值相较于资产组账面价值增加 88,637.38 万元，增值率 396.36%。

截至本次评估基准日 2024 年 12 月 31 日的经审计的基础设施资产组资产负债情况如下所示：

表 14-2-2 评估基准日基础设施资产组经审计的资产负债情况

单位：元

科目	金额
应收账款	2,464,193.60

科目	金额
预付账款	895,530.96
其他应收款	317,304.20
流动资产合计	**3,677,028.76**
投资性房地产	235,743,577.83
长期待摊费用	29,464,946.34
递延所得税资产	102,965.65
其他非流动资产	2,316,307.51
非流动资产合计	**267,627,797.33**
资产总计	**271,304,826.09**
应付账款	10,913,360.64
预收款项	7,729,685.41
其他应付款	29,035,595.69
流动负债合计	**47,678,641.74**
非流动负债合计	**-**
负债总计	**47,678,641.74**
所有者权益总计	**223,626,184.35**

（二）基础设施资产评估主要参数和假设条件

1.估值方法

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。

戴德梁行在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，北京市产业园市场成熟，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科研办公资产的市场租赁价格，基础设施项目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。因此根据基础设施项目的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，基础设施项目在价值时点近期，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资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。基础设施项目周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；基础设施项目为收益性物业，成本法难以反映出基础设施项目应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。基础设施项目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。

因此根据基础设施项目的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。本次估价过程中戴德梁行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。

2.报酬率的求取

本次估价测算采用 6.00%[20]的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，戴德梁行在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.68%（2024 年 12 月 31 日报价）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，戴德梁行采用 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。

基础设施项目为研发办公业态，所在区域为北京朝阳区望京-酒仙桥区域。依托着较高的科技区位支撑、高校技术资源以及完善的配套设施，望京-酒仙桥区域整体智能研发氛围良好，租赁需求稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、基础设施项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，基础设施项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 0.8%，综合风险报酬率取值为 4.3%。

3.收益年期

科技大厦土地使用权终止日期为 2050 年 11 月 26 日，于价值时点剩余使用年期为 25.91 年；科技大厦于 2003 年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，科技大厦已建成 22 年，剩余经济耐用年限为 38 年，根据孰短原则，科技大厦收益年期为 25.91 年。

研发 A1 楼土地使用权终止日期为 2051 年 03 月 05 日，于价值时点剩余使用年期为 26.18 年；研发 A1 楼建成时间为 2006 年，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，研发 A1 楼已建成 19 年，剩余经济耐用年限为 41 年，根据孰短原则，研发 A1 楼收益年期为 26.18 年。

国电总部 4 号楼土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 08 日，于价值时点剩余使用年期为 31.94 年；国电总部 4 号楼于 2017 年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，国电总部 4 号楼已建成 8 年，剩余经济耐用年限为 52 年，根据孰短原则，国电总部 4 号楼收益年期为 31.94 年。

4.运营收入

[20] 按照 0.25%归整。

基础设施项目在收益期内运营收入主要为租金收入，未来年度租金收入规模与已经签订的租约合同、合同到期时间、市场租金水平及变动比率、出租率、收租损失等相关。

（1）租金收入

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦正在执行租赁合同平均租金单价为 134.42 元/平方米/月，研发 A1 楼正在执行租赁合同平均租金单价为 131.25 元/平方米/月，国电总部 4 号楼正在执行租赁合同平均租金单价为 308.76 元/平方米/月（该租金价格含装修、专家公寓、班车及车位、餐厅、库房等增值服务，剔除以上服务后价格为 203.43 元/平方米/月），2025 年 1 月 1 日续签合同平均租金单价为 200 元/平方米/月（该租金价格含班车及车位、餐厅、库房等增值服务，剔除以上服务后价格为 187.36 元/平方米/月）。

本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均租金及出租率水平继续出租使用。

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过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。基础设施项目的市场租金详见下表。

表 14-2-3 基础设施项目市场租金

单位：元/平方米/月

市场租金	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
科研办公	123.00	123.00	180.00
配套商业	223.00	154.00	—
平均	125.49	123.28	180.00

（2）出租率

基础设施项目出租率预计主要从以下几个维度进行分析：

1）价值时点出租率情况

截至评估基准日，科技大厦目前出租率为 76.96%，研发 A1 楼目前出租率为 90.41%，国电总部 4 号楼整体出租，出租率为 100.00%。

2）基础设施项目所在商务区出租率情况

根据评估机构市场调研，截至 2024 年四季度，酒仙桥板块内可供出租的研发办公的平均出租率在 70%-90%之间。酒仙桥板块产业集聚度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

综上，结合基础设施项目的经营情况及所在商务区的市场表现及报告出具日已确定研发 A1 楼大租户续租等情况，基础设施项目出租率假设设定如下表。

表 14-2-4 基础设施项目出租率假设

出租率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
科技大厦	80%	80%	83%	83%
研发 A1 楼	80%	83%	83%	86%
国电总部 4 号楼	100%	100%	100%	75%
出租率	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年及以后**
科技大厦	86%	89%	90%	90%
研发 A1 楼	89%	90%	90%	90%
国电总部 4 号楼	83%	86%	89%	90%

（3）收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，自 2024 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率，收缴率统计如下：

表 14-2-5 基础设施项目近三年收缴率情况

收缴率[21]	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022 年	99%	100%	100%
2023 年	99%	99%	100%
2024 年	99%	98%	100%

针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，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，同时向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

报告期内，科技大厦和研发 A1 楼存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地晚支付租金，后续原始权益人采取了积极的沟通和收缴策略，根据原始权益人确认，延迟支付的租金均于一年内全部收回。且本项目在签署合同时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。本次评估收缴率酌情按照 100%计算。

（4）租金增长率

[21] 该收缴率为去除直线法影响后：1-当年实际应收租金÷当年含税收入，即扣除年末时点时未收回的租金计算租金收缴率。

根据该区域产业园的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次估价预测期内 2025 年增长率设定为 0%，2026 年至 2034 年租金增长率设定为每 2 年 5%，预测期后至收益期届满的长期增长率 2.25%。

（5）其他收入

其他租金收入为科技大厦车位收入。根据原始权益人提供资料，科技大厦车位包括地下产权车位及地上红线内划线车位，科技大厦车位过往委托物业公司进行管理运营，物业公司将收取第三方租户的停车费扣除相应的管理费后返还至产权人电子城有限，本次评估科技大厦车位收入依据历史收入情况进行预测，即预测期内车位收入为 23.99 万元/年且保持不变。

5.运营期间成本费用、税金及附加

（1）成本费用

1）销售费用

系与估价对象出租经营相关的销售代理费、佣金等，根据科技大厦、研发 A1 楼备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中科技大厦、研发 A1 楼销售费用取含税收入的 2.0%计。国电总部 4 号楼目前整租，租期内销售费用取含税收入的 2.0%计，租约到期后两年（2028-2029 年）销售费用按 1 个月租金计，2030 年至预测期结束，国电总部 4 号楼销售费用取含税收入的 2.0%计。

2）管理费用

系与估价对象出租经营相关的职工薪酬等，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象管理费用取含税收入的 2.5%计。

3）其他成本

主要系与出租经营相关的维修维护费、办公杂费，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象其他成本取含税收入的 0.5%计；根据国电总部 4 号楼整租合同，结合备考报表，国电总部 4 号楼在整租期间除支付相关维修维护费、办公杂费外，还需为租户提供班车、食堂、车位、库房、国电总部 3 号楼部分面积等增值服务，因此对于国电总部 4 号楼，除按 0.5%计的维修维护费、办公杂费外，本次估价租期内考虑增值服务对应的成本费用，即 2025 年至 2027 年班车、食堂、车位、库房、国电总部 3 号楼部分面积等增值服务对应成本费用约为 230 万元/每年。

4）保险费

系估价对象财产一切险、公众责任险、机动车停车场责任险，根据原始权益人提供的相关资料，本次评估财产一切险按评估值的 0.0185%计，公众责任险、机动车停车场责任险根据当期执行的保险合同计取。

（2）资本性支出

在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产

等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

根据原始权益人提供的相关资料，本次评估资本性支出按含税租金收入的 3.5%计提。

（3）相关税费

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，即增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权人购买服务如支付保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

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。

基础设施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。

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计征，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%。

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。

科技大厦分摊土地使用权面积为 4,658.99 平方米，所在土地等级为 4 级，对应城镇土地使用税为 12 元/平方米/年，预计城镇土地使用税为 5.59 万元/年；研发 A1 楼尚未做土地分摊，其所在宗地土地等级为 4 级，对应城镇土地使用税为 12 元/平方米/年，研发 A1 楼城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为 13.43 万元/年； 国电总部 4 号楼尚未做土地分摊，其所在宗地等

级为 5 级，对应城镇土地使用税为 3 元/平方米/年，国电总部 4 号楼城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为 0.73 万元/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，购销合同按照合同约定购销金额的万分之三缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。

估价对象按照预测期内每期取得的租金金额（不含增值税）的 1‰估算印花税。

6.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

7.未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计 2025 年及 2026 年基础设施项目运营收入及运营净收益[22]情况如下：

表 14-2-6 基础设施项目运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年	2026 年
运营收入[23]	90,028,767	87,762,553
成本费用	7,472,936	7,349,427
税金及附加	11,680,476	11,382,801
运营收入-成本费用-税金及附加	**70,875,355**	**69,030,324**
资本性支出	3,434,597	3,348,141
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出	**67,440,757**	**65,682,183**

（三）主要评估假设参数合理性分析

1.租金假设

本基础设施项目租金单价假设如下表所示：

表 14-2-7 基础设施项目租金单价假设

单位：元/平方米/月

市场租金	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
科研办公	123.00	123.00	180.00

[22] 上述运营收入及运营净收益基于基础设施项目概况、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，项目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。

[23] 收入不含税

配套商业	223.00	154.00	—
平均租金	125.49	123.28	180.00

（1）本项目底层资产设定市场租金均低于历史平均租金水平、价值时点平均租金水平

表 14-2-8 表面租金水平统计表

单位：元/平方米/月

表面租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	143.14	140.94	138.99	137.91	132.74	134.42
研发 A1 楼	149.68	142.01	133.32	132.69	131.72	131.25
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

表 14-2-9 有效租金水平统计表

单位：元/平方米/月

有效租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	136.99	134.59	132.61	130.65	125.60	128.02
研发 A1 楼	142.69	134.17	125.37	125.17	124.73	124.74
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

截至 2024 年 12 月 31 日，三处物业科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼存续合同表面平均租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月，2024 年新签合同表面平均租金分别为 121.59 元/平方米/月、129.50 元/平方米/月、187.36 元/平方米/月。考虑到受经济增长放缓的大市场环境影响，区域租金在短期内有所下降的现实情况，结合价值时点区域市场表现，以及原始权益人对估价对象空置房源精装修等改造升级计划，评估设定三处物业的市场平均租金分别为 125.49 元/平方米/月、123.28 元/平方米/月、180 元/平方米/月，均低于在执行平均租金。

有效租金与表面租金的差异主要由相关租赁合同所约定的免租期导致，本次评估考虑市场租金时主要参考基础设施项目表面租金，并通过设置合理的免租期以充分考虑表面租金与有效租金的差异。

基于上述有效租金统计，三处物业各时点有效租金约占表面租金的 95%左右，即在执行合同按每 12 个月租期平均给予租户约 0.6 个月免租期。本次评估预测的免租期假设为 20 天/年，与历史统计数据基本保持一致。

（2）本项目底层资产设定市场租金与可比项目租金水平接近

1）可比项目选取依据

本项目底层资产均位于北京市产业聚集度较高酒仙桥板块，酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，区域内产业园以早期遗存工业园区为基础，通过转型升级逐渐形成以 798 艺术区为

代表的文化创意园区，以兆维工业园、恒通商务园等为代表的研发办公园区，自 2010 年开始，区域内新建了一批以电子城 IT 产业园、电子城·国际电子总部等为代表的研发办公园区，产业主要聚焦电子信息、软件研发及互联网企业。区域内产业园特征明显，主要可分为工业园区改造项目与新建项目两大类。因此评估机构在选取可比项目时对物业区位、品质及成新度、产业定位进行了综合考虑，最终选取的可比项目在区位上均为毗邻本项目且运营较为成熟的项目。经戴德梁行市场调查与研究，科技大厦选取阳光 878 东区 A 座、兆维大厦、鸿运大厦作为可比项目；研发 A1 楼选取兆维工业园、电子城创新产业园、电子城 IT 产业园作为可比项目；国电总部 4 号楼选取瀚海国际大厦、恒通国际商务园、恒通国际创新园作为可比项目。可比项目的选取基于区位条件、品质及成新度、产业定位等方面考虑，具备合理性，具体分析如下：

①区位条件

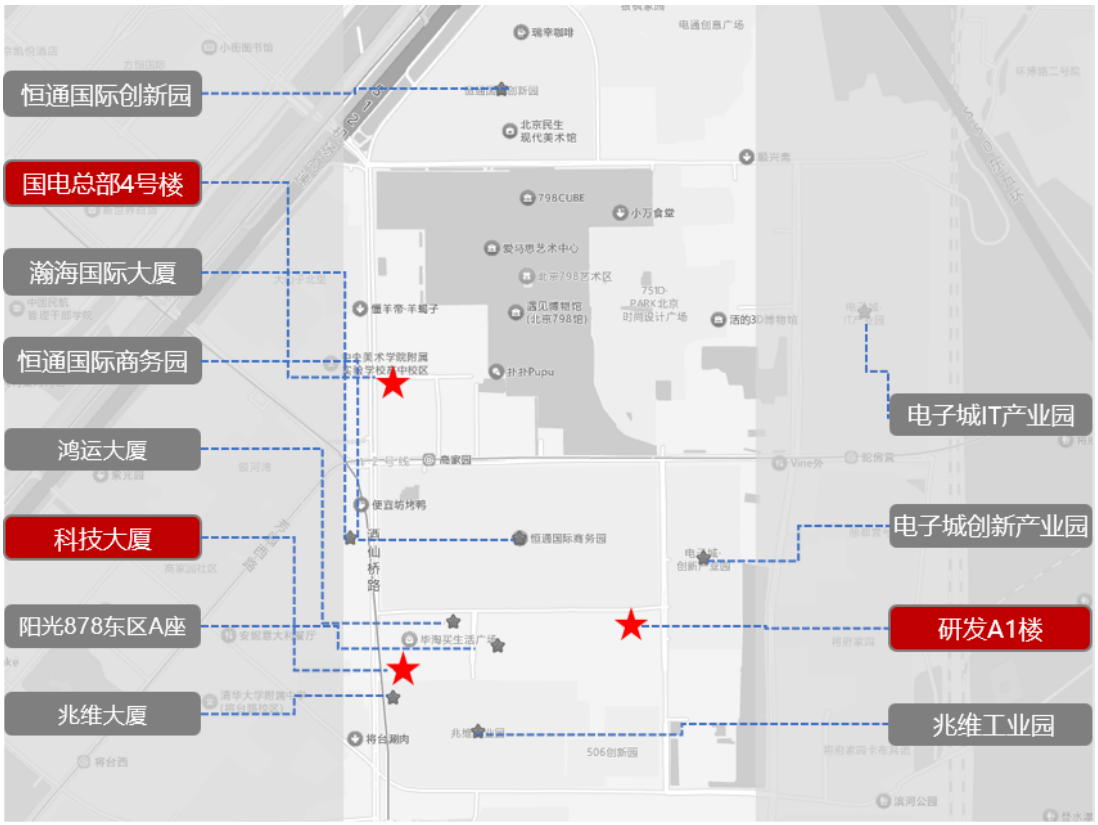
本项目底层资产位于北京市产业聚集度较高的酒仙桥区域，该区域重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与底层资产具有可比性。

科技大厦：其中阳光 878 东区 A 座距该资产直线距离约 300 米；兆维大厦距该资产直线距离约 100 米；鸿运大厦距本项目直线距离约 200 米，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

研发 A1 楼：其中兆维工业园距该资产直线距离约 500 米；电子城创新产业园距该资产直线距离约 200 米；电子城 IT 产业园距本项目直线距离约 1 公里，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

国电总部 4 号楼：其瀚海国际大厦距该资产直线距离约 500 米；恒通国际商务园距该资产直线距离约 500 米；恒通国际创新园距本项目直线距离约 700 米，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

图 14-2-1 可比项目区位图



②品质及成新度

在品质及成新度上，科技大厦为 2003 年建成的独栋物业，品质和成新度较好，故选取的可比案例也都是品质较高的独栋物业，具备较强的可比性。研发 A1 楼为 2006 年建成的研发办公物业，品质和成新度较好，故选取的可比实例也是品质较好、成新度接近的产业园区，具备较强的可比性。国电总部 4 号楼为 2017 年竣工的电子城国际总部，品质和成新度高，故选取的可比案例也都是品质高、成新度接近的研发、办公物业，具备较强的可比性。

表 14-2-10 可比项目情况表

项目名称	**科技大厦**	**阳光 878 商务中心**	**兆维大厦**	**鸿运大厦**
建筑年代	2003 年	2011 年	2009 年	2003 年
项目特点	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好
项目名称	**研发 A1 楼**	**兆维工业园**	**电子城创新产业园**	**电子城 IT 产业园**
建筑年代	2006 年	2003 年	2003 年	2012 年
项目特点	新建项目，品质及成新度较好	厂房改造项目，品质及成新度较好	厂房改造项目，品质及成新度较好	新建项目，品质及成新度较好

项目名称	国电总部 4 号楼	瀚海国际大厦	恒通国际商务园	恒通国际创新园
建筑年代	2017 年	2013 年	2010 年	2012 年
项目特点	新建项目，品质及成新度好	新建项目，品质及成新度好	厂房改造项目，品质及成新度好	厂房改造项目，品质及成新度好

③产业定位

在产业定位层面，本项目底层资产主要以科技推广和应用服务业租户为主，可比项目类似，主要定位为科学研究、专业技术服务、电子信息等产业，总体来讲，项目定位相近，主要产业类型具有一定的重合度。

综上，从区位条件、品质及成新度、产业定位等方面综合分析，本次估价选取的可比项目与本项目底层资产具备可比性。

2）可比项目租金水平

基础设施项目可比项目的租金水平如下表所示：

表 14-2-11 可比项目租金水平统计表

序号	项目名称	项目概况	可比性分析	租金水平（元/平方米/月）
1	阳光 878 商务中心	2011 年新建项目，总建筑面积约 1.8 万平方米	阳光 878 东区与科技大厦直线距离 300 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	120-135
2	兆维大厦	2009 年新建项目，总建筑面积约 3.8 万平方米	兆维大厦与科技大厦直线距离 100 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构相似，可比性较强。	135-150
3	鸿运大厦	2003 年新建项目，总建筑面积约 1.4 万平方米	鸿运大厦与科技大厦直线距离 200 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	105-125
4	兆维工业园	2003 年改造建成，原北京有线电总厂（国营 738 厂），总建筑面积约 18.3 万平方米	兆维工业园与研发 A1 楼直线距离 500 米，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	120-135
5	电子城创新产业园	2003 年改造建成，总建筑面积约 20 万平方米	电子城创新产业园与研发 A1 楼直线距离 200 米，两者均位于朝阳区望京-酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。	105-125

序号	项目名称	项目概况	可比性分析	租金水平（元/平方米/月）
6	电子城IT产业园	2012年新建项目，总建筑面积约58万平方米	电子城IT产业园与研发A1楼直线距离1公里，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强	105-120
7	瀚海国际大厦	2013年新建项目，总建筑面积约4.7万平方米	瀚海国际大厦与国电总部4号楼直线距离500米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	135-183
8	恒通国际商务园	2010年改造建成，总建筑面积约45万平方米	恒通国际商务园与国电总部4号楼直线距离500米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	150-200
9	恒通国际创新园	2012年改造建成，总建筑面积约15万平方米	恒通国际创新园与国电总部4号楼直线距离700米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	130-183

科技大厦、研发A1楼办公部分租金单价假设均为123元/平方米/月，可比项目的报价水平集中在105元/平方米/月-150元/平方米/月之间。科技大厦、研发A1楼办公部分租金单价假设与周边运营成熟项目租金水平相比处于中上水平。

国电总部4号楼租金单价假设为180元/平方米/月，可比项目的报价水平集中在130元/平方米/月-200元/平方米/月之间。国电总部4号楼租金单价假设与周边运营成熟项目租金水平相比处于中上水平。

综上，本项目租金假设综合考虑了历史经营情况与可比项目租金水平，在合理范围内。

2.出租率假设

本项目底层资产出租率假设如下表所示：

表14-2-12 出租率假设表

出租率	2025年	2026年	2027年	2028年
科技大厦	80%	80%	83%	83%
研发A1楼	80%	83%	83%	86%
国电总部4号楼	100%	100%	100%	75%
出租率	**2029年**	**2030年**	**2031年**	**2032年及以后**
科技大厦	86%	89%	90%	90%
研发A1楼	89%	90%	90%	90%
国电总部4号楼	83%	86%	89%	90%

（1）本项目底层资产出租率假设接近区域水平

据市场调研，截至 2024 年四季度，本项目所在区域内可供出租的研发办公的平均出租率在 70%-90%之间。区域产业聚集度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

（2）本项目底层资产出租率假设符合历史出租率表现

根据原始权益人提供的相关资料统计，本项目底层资产历史出租率情况如下表所示：

表 14-2-13 基础设施资产历史出租率统计表

资产	2022 年度	2022 年末	2023 年度	2023 年末	2024 年度	2024 年末
科技大厦	88.59%	95.07%	89.68%	83.80%	81.39%	76.96%
研发 A1 楼	73.20%	50.31%	56.18%	75.58%	82.17%	90.41%
国电总部 4 号楼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：年度数据为加权平均出租率，年末数据为时点出租率。

科技大厦：2023 年该楼宇全年平均出租率达 89.68%，2024 年由于部分租户在租赁合同到期后正常退租，出租率有所下滑，2024 年全年平均出租率降至 81.39%，2024 年末科技大厦的时点出租率降至 76.96%。科技大厦的到期租约面积较为分散，原始权益人已针对空置面积积极开展招商去化工作。考虑到区域内同类项目出租情况、科技大厦历史出租情况及原始权益人租户储备情况，本次评估设定科技大厦 2025 年至 2030 年出租率分别为 80%、80%、83%、83%、86%、89%，2031 年及以后出租率维持 90%。

研发 A1 楼：2022 年末时点出租率及 2023 年平均出租率有所下滑主要是由于当年租户西门子工厂自动化工程有限公司（以下简称“西门子”）在 2022 年 10 月根据自身业务需要调整了租赁面积。西门子自 2014 年 11 月入驻研发 A1 楼 7-9 层，租赁面积 7,741.20 平方米，租期 8 年，于 2022 年 10 月到期后因实际业务需要，部分办公职能部门统一搬迁至西门子望京总部。此外，西门子于 2020 年 12 月和 2023 年 2 月先后租赁了研发 A1 楼 1 层 1,153.44 平方米和 101.88 平方米的面积用于开展研发测试，目前合计租赁面积为 1,255.32 平方米，相关租约到期日为 2025 年 12 月 4 日，由于西门子的总部大楼主要用于办公，无法满足其研发测试需求，因此西门子目前租赁的 1,255.32 平方米暂无搬迁计划，租赁情况较为稳定。在西门子调整了在研发 A1 楼的租赁面积后，原始权益人按照通常的租赁业务流程对研发 A1 楼 7-9 层进行了装修改造，并积极接洽寻找新租户，成功于 2023 年底前引入了联通智网科技股份有限公司等优质租户，使得该楼宇 2023 年末时点出租率恢复至 75.58%。截至 2024 年末，研发 A1 楼的出租率已进一步提升至 90.41%。考虑到区域内同类项目出租情况、研发 A1 楼历史出租情况，本次评估设定研发 A1 楼 2025 年至 2029 年出租率分别为 80%、83%、83%、86%、89%，2030 年及以后出租率维持 90%。

国电总部 4 号楼：该楼宇投入使用以来由大租户整租，历史出租率为 100.00%，第一段租期为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，其中，自 2020 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止为固定租赁期限，自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止为可约定租赁期限，根据原始权益人提供的 2024 年 5 月 14 日与租户签订《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》及现场实地查勘，该楼宇在可约定租期内实现续期，租期至 2024 年 12 月 31 日。

截止报告出具日，该楼宇租户已再次续租，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。考虑到区域内同类项目出租情况，结合原始权益人提供的 2025 年 3 月 4 日与租户签订《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，本次评估设定 2025 年至 2027 年出租率为 100%。同时，基于该楼宇物业维护现状良好、已开通地铁站等有利因素，本次评估设定国电总部 4 号楼整租到期后市场化分散出租，即 2028 年至 2031 年出租率分别为 75%、83%、86%、89%，2032 年及以后出租率维持 90%。

（3）本项目底层资产出租率假设有经营指标支撑

科技大厦主要面向科技服务、初创类等中小型企业，客户数量多、平均租赁面积小、流动性高；研发 A1 楼客户主要为科技研发等中大型企业，客户数量少、平均租赁面积较大；而国电总部 4 号楼为单一租户中国重燃整租，稳定性较强。近三年，科技大厦租户续租率[24]分别为 53.66%、65.12%及 59.52%，研发 A1 楼租户续租率分别为 50.00%、20.00%及 50.00%，国电总部 4 号楼租赁合同 2024 年底到期后续租，续租率为 100.00%。受基础设施资产所服务的产业客群和需求规模存在结构化区别所影响，三处资产续租率虽存在差异，但整体处于较高水平。同时，电子城有限依托于丰富的产业资源禀赋及强大的招商运营能力，可快速去化因租户退租所产生的空置面积，保障基础设施项目的稳定运营。经统计，近三年科技大厦及研发 A1 楼租户退租产生的空置面积平均去化时间[25]约为 90 天，考虑到部分租户退租后电子城有限需对空置空间进行重新装修，以及部分租赁合同需履行北京产权交易所挂牌流程等时间因素影响，电子城有限整体均能在较短时间内完成空置空间的去化工作。因此，结合基础设施项目历史续租率及去化情况等经营表现，本项目出租率假设参数设置较为合理。

3.免租期假设

调研显示区域内类似物业在出租时往往给予租户一定的装修、搬家等免租时间，结合估价对象历史经营情况，本次评估中估价对象均设定每年 20 天作为免租期。具体而言，分析截止价值时点存续合同已签约免租期情况，三处资产的平均免租期为 16 天/年。免租期主要针对新入驻租户，对于续租租户，通常不再给予免租期，因此本次评估三处资产设定 20 天作为免租期较为合理。

4.租金增长率假设

评估机构假设 2025 年市场租金增长率为 0%，2026 年至 2034 年市场租金增长率为每 2 年增长 5%。预测期外（自 2035 年起）假设长期增长率为每年 2.25%。

（1）城市宏观情况分析

[24] 续租率 =(续租企业数量/原合同到期企业总数)x100%。下同。

[25] 平均去化时间统计为同一出租场地发生租约变动的情况（如到期退租、提前退租等）且在一年内完成替代租户招引所需的平均换约时间，该时间计算口径为原合同结束日至新合同审批完成日所需天数。

从城市角度分析，北京市是首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位。2024 年北京全市生产总值（GDP）49,843.1 亿元，同比增长 5.2%，2015 年至 2024 年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024 年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长 0.1%，2015 年至 2024 年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之地，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥区域，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以电子工业产业为基础，行业范围主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络等高科技产业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁 12 号线及 14 号线均可到达该区域。

近年来，受到疫情和整体经济下行的影响，酒仙桥区域的研发办公物业租赁面临一定的压力。但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

（3）就变动趋势而言，租金在 2024 年底基本筑底

下表统计了底层资产历史年份平均租金情况，自 2022 年以来，平均租金整体呈现下滑趋势，但就 2022-2024 年的变动趋势及价值时点周边市场来看，2024 年底的租金基本已经筑底，进一步下滑空间有限。评估机构假设 2025 年市场租金增长率为 0，2026 年至 2034 年市场租金增长率为每 2 年增长 5%，已经较为充分考虑 2025 年的租赁市场潜在波动因素，同时结合市场租金假设已明显低于在执行租约水平，本项目的租金增长率假设具有可实现性。

表 14-2-14 市场租金假设表

年份	平均租金（元/平/月）		
	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022 年度	143.14	149.68	290.5（剔除增值服务后为 185.28）
2023 年度	138.99	133.32	308.8（剔除增值服务后为 203.43）
2024 年度	132.74	131.72	308.8（剔除增值服务后为 203.43）
2024 年 12 月 31 日时点	134.42	131.25	200（剔除增值服务后为 187.36）
设定市场租金	**125.49**	**123.28**	**180.00（不含增值服务）**

5.资本性支出假设

戴德梁行对基础设施项目的资本性支出按照含税租金收入的 3.5%计提，对应金额如下表所

示：

表 14-2-15 基础设施项目资本性支出预测

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资本性支出假设（万元）	343.46	334.81	340.33	304.21	332.92
项目	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
资本性支出假设（万元）	346.97	363.37	370.48	382.80	388.97
预测期内平均（元/平方米/年）	48.70				

（1）本项目未来资本性支出预测高于历史实际发生水平

基础设施项目近 10 年大修及资本性支出统计如下表所示：

表 14-2-16 基础设施项目近 10 年大修及资本性支出统计表

单位：元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
科技大厦	-	438,220	1,161,942	187,402	2,800,639	-
研发 A1 楼	-	-	1,784,476	561,294	780,499	3,544,199
国电总部 4 号楼	-	-	-	-	49,010,520	-
项目	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**近十年平均**	
科技大厦	2,092,157	2,739,733	-	-	**942,009**	
研发 A1 楼	1,206,798	694,214	2,858,856	2,579,010	**1,400,934**	
国电总部 4 号楼	-	-	-	-	**4,901,052**	

科技大厦总建筑面积为 26,266.50 平方米，于 2003 年投入运营，根据原始权益人提供的项目资料，近 10 年大修及资本性支出平均约为 94 万元/年，平均单方大修及资本性支出为 35.86 元/平方米/年。

研发 A1 楼总建筑面积为 29,087.66 平方米，于 2006 年投入运营，根据原始权益人提供的项目资料，近 10 年大修及资本性支出平均约为 140 万元/年，平均单方大修及资本性支出为 48.16 元/平方米/年。

国电总部 4 号楼总建筑面积为 16,680.46 平方米，于 2017 年竣工、毛坯交付，2020 年正式投入运营，由大租户整租，整租期间原始权益人根据租户要求承担了该楼宇的整体装修，金额约为 4,901 万元，除此之外，根据原始权益人介绍，该楼宇尚未投入资本性改造。

本次评估结合科技大厦、研发 A1 楼市场化经营的历史经验，预测期内平均资本性支出设定为 48.70 元/平方米/年，高于历史 10 年实际发生水平。

（2）与已上市同类型基础设施 REITs 相比，基础设施资本性支出假设在合理范围内

根据公开信息整理，目前已上市产业园区公募 REITs 项目资本性支出假设折合建筑面积单价约在 4 元/平方米/年至 40 元/平方米/年之间，本项目资本性支出假设折合建筑面积单价为 48.70

元/平方米/年，高于已上市项目的资本性支出假设。

综上，本项目资本性支出假设较为审慎合理。

6.折现率假设

本项目估值测算折现率选取为6.00%，处于已发行同类公募REITs折现率水平区间范围内，具体分析如下：

（1）报酬率（即折现率）的取值依据和计算过程

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，本项目评估机构戴德梁行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2024年12月31日十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：

1）投资不动产的风险补偿

2）缺乏流动性风险补偿

3）区位风险补偿

4）行业及管理负担风险补偿

5）合规风险补偿

6）增长风险补偿

7）特殊经营风险补偿

其中，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，本项目评估机构采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

本项目底层资产为研发办公业态，所在区域为北京朝阳区酒仙桥区域。依托着较高的科技区位支撑、高校技术资源以及完善的配套设施，酒仙桥区域整体智能研发氛围良好，租赁需求稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，本项目在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调0.8%，综合风险报酬率取值为4.3%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下：

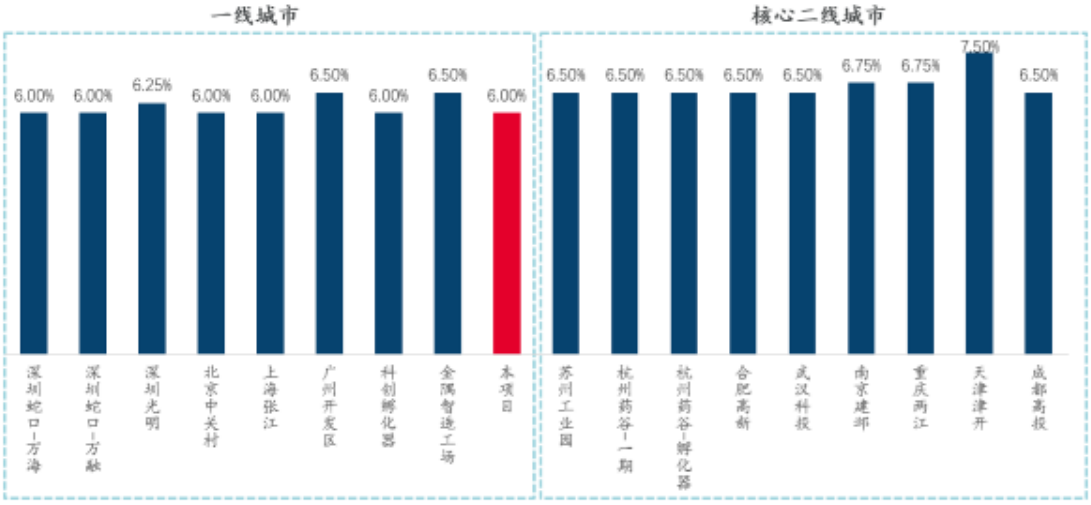
风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率	0.80%

风险因素	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	
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	**6.00%**

（2）本项目折现率假设处于已发行同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

截至报告出具日，已发行的底层资产为产业园区（不含工业厂房类业态）的公募 REITs 折现率水平统计如下：

图 14-2-2 已发行产业园区公募 REITs 项目折现率



如上图所示，已发行的产业办公公募 REITs 项目中，一线城市折现率在 6.0%-6.5%之间，核心二线城市折现率在 6.5%-7.5%之间。本项目底层资产位于北京市，属于一线城市的研发办公类产业园项目，折现率处于 6.00%至 6.50%的区间。因此，本项目折现率假设与已发行一线城市同类公募 REITs 项目折现率相符。

综合分析本项目情况并结合已发行公募REITs项目折现率取值，评估机构选取折现率为6.00%具备合理性。

（四）基础设施资产的资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2024 年末估值及 2025 年运营净收益为计算基础，科技大厦 2025 年资本化率为5.85%，研发A1楼2025年资本化率为5.97%，国电总部4号楼2025年资本化率为6.39%；以评估机构预测的 2024 年末估值及 2026 年运营净收益为计算基础，科技大厦 2026 年资本化率为 5.79%，研发 A1 楼 2026 年资本化率为 5.60%，国电总部 4 号楼 2026 年资本化率为 6.39%。

三、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况

（一）基础设施项目所属行业及监管政策介绍

1.项目公司所属行业

基础设施项目所属行业为产业园运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”，包括工业园区、商贸园区、物流园区、创新研发基地、生态园区、特色小镇园区、循环经济园区等。

产业园区是指为实现产业发展目标而创立的特定区域，由政府通过行政或市场化等多种手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于特定类型、特定产业的企业进驻和发展的各种环境，使之成为产业集约化程度高、产业特色鲜明、功能布局完整的有效载体。产业园区是地方经济发展、产业调整和升级的重要空间集聚形式。

2.所属行业的监管政策

（1）行业监管体制

产业园区的行业监管涉及土地、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、自然资源部、住建部、财政部、国家税务局、海关、人力资源和社会保障部、科技部、工业和信息化部等部门的监管。

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，对开发区行使行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

（2）行业相关政策

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行业、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。

基础设施项目所在行业主要法律法规及政策如下：

表 14-3-1 国家部委关于开发区类主要法律法规及政策

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	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。

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
	意见》（国办发〔2014〕54 号）		
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。
北京区域发展规划			
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	坚持规划引领。依据城市总体规划，深化园区控制性详细规划和产业发展规划，引导高精尖产业入园入区，实现产城融合与职住平衡，推动园区高端化、特色化、差异化发展。坚持节约集约。鼓励和引导产业向园区集中，改革园区产业用地利用和开发建设方式，加强精细化管理，缩短盘活周期，提高土地利用效率。实行全生命周期管理。进一步完善产业项目准

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
			入和退出机制，推行企业投资项目承诺制，健全并实施动态监管和定期评估制度，严防投机炒卖房屋和土地。
2	《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020 年-2035 年）》	2020 年 9 月	本规划是落实北京城市总体规划的专项规划，对加强一区多园统筹协同，形成功能清晰、导向明确、协同有序的发展格局具有重要作用。本规划范围以中关村示范区政策范围为基础，覆盖各分园及“三城一区”等重点功能区。本规划与“三城一区”规划相互配合，在创新链条上加强协同，各有侧重。本规划与各区分区规划相互衔接，紧密联系。本规划期限为 2020 年至 2035 年，近期到 2025 年，中期到 2030 年。
3	《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。
4	《北京市“新智造 100”工程实施方案（2021-2025 年）》	2021 年 8 月	到 2023 年，全面推进实施制造业“十百千万”升级计划，打造 10 家产值过百亿元的世界级“智慧工厂”；培育 10 家年收入超 20 亿元的智能制造系统解决方案供应商，打造 30 家制造业单项冠军企业和一批重大标志性创新产品。到 2025 年，规模以上制造业企业数字化、智能化转型升级基本实现全覆盖，智能制造从优势企业的领先应用转向广大中小企业的深度普及，制造业竞争力实现整体提升。全市智能制造产业集群规模突破 1 万亿元。
5	《2023 年朝阳市电子商务产业高质量发展实施方案》朝商发〔2023〕19 号	2023 年 5 月	指导和支持各县（市）区引入社会资本，完善管理机构，规范建设和运营电子商务产业园。鼓励电商产业园和物流集散中心整合运营，引导互联网企业、电信运营商为电子商务产业园提供各类基础设施、电商运营等服务，吸引各类电商企业入驻，发挥集聚效应。2023 年，全市重点培育建设功能完备、特色突出、服务综合的电子商务产业园区 7 个。
6	《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中度。
7	《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》京科发〔2023〕9 号	2023 年 8 月	为进一步贯彻落实《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020 年-2035 年）》（中示区组发〔2020〕1 号）《“十四五”时期中关村国家自主创新示范区发展建设规划》（中示区组发〔2021〕1 号）等文件精神，加强中关村国家自主创新示范区特色产业园建设，更好支撑北京国际科技创新中心和中关村世界领先科技园区建设，制订本办法。

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
8	《2024 年度朝阳区“1+7”产业政策合集》	2024 年 8 月	支持各类建设、运营主体围绕数字经济细分产业、特色领域建设专业产业园区、形成产业集聚，对产业领域、发展方向清晰聚焦、围绕产业需求建设专业技术服务设施、提供专业产业服务、与区政府部门签订共建协议的园区，对符合条件的入驻专业特色园区的企业，可连续三年给予稳定经营奖励，单个企业每年奖励金额最高 500 万元。

（3）法律法规及规范性文件

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行业、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。

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 14-3-2 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，以创新驱动发展为根本路径，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。
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）行业近三年的发展情况和未来发展趋势

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

1979 年深圳蛇口工业区的设立，拉开了我国产业园建设的序幕。当前，我国已经建成了数千个产业园区，各地政府积极推动建设智能制造、生物医药、新一代信息技术等领域的产业园。依据园区功能，产业园区可以划分为经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区、边境经济合作区、自由贸易区等，也可以依据行政级别划分为国家级产业园区、省级产

业园区、地市级产业园区等。

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[26]：

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，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。

2.产业园区市场类型细分

产业园区是指从事以第二产业与第三产业为主，容纳研发、孵化、中试等多种创新型产业功能的园区，包括研发用房和研发中心等。大部分产业园区建设在工业用地或研发用地上，部

[26] 资料来源：亿翰智库，中国产业园区持续发展蓝皮书

分产业园区，尤其是大规模的产业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。产业园区特点如下：

表 14-3-3 我国产业园区特点表[27]

类别	产业园区
行业定位	电子通讯、信息技术、集成电路、制药、化工、新型材料、汽车、外包服务、金融信息等
土地类别	部分为工业或研发用地，部分为混合用地
地理位置	非中心区或工业区、功能区、开发区
建设目的	投资/获取收益 税收优惠/工业集团化发展
目标功能	研发、实验、企业孵化、中试等
税收优惠	工业、人力资本税收优惠 区域性税收优惠
硬件设施	只有部分高层建筑，更多的是有工业和完备研发标准的独立园区（楼板承重大，楼层高和电力供应系统）

根据产业园区的产业聚集度和主导产业方向两种方式进行分类：

a)按照产业聚集度进行划分：产业园区可以分成单一型、复合型和综合型。

①单一型产业园区：园区的行业门类较单一，垂直行业聚集为主。

②复合型产业园区：园区功能多样化，由商业地产和产业地产相结合。

③综合型产业园区：园区产业门类众多。

b)按照产业主导方向进行划分：产业园区可以分为软件产业园区、物流产业园区、智能制造产业园区等。

①软件产业园区：聚集一批具有高水平的软件开发、企业孵化、信息技术等企业为一体，以促进中国软件产业发展为目标。例如：中关村软件园、上海浦东软件园、深圳软件基地等。

②物流产业园区：聚集多种物流设施和不同类型的物流企业在特定区域发展，实现物流产业的专业化和规模化经营发展。例如，北京普洛斯物流园、山西中鼎物流园、邢台好望角物流园等。

③先进制造产业园区：以发展机械电子、新材料、机器人等高新技术及先进制造业项目为主的专业园区。例如：上海闵行开发区智能制造产业基地、成都天府智能制造产业园等。

④其他类型产业园区：根据其各自产业性质和发展方向所打造的产业园区，如生物医药产业园区（张江药谷），大数据产业园区（郑州高新区大数据产业园区）等。

3.产业园区行业的市场容量及供求情况

经过多年发展，我国先进制造产业园区在规划布局、产业集聚、发展梯队、区域分布等方

[27] 资料来源：戴德梁行

面，初步形成较为稳定的发展格局。2023 年 7 月，工信部直属的中国电子信息产业发展研究院发布了《先进制造业百强园区（2023）》榜单。榜单通过研究全国多个国家级经济开发区和国家级高新区，以经济实力、创新潜力、融合能力、产业聚力和绿色动力“五力”评估模型为标准，筛选出了先进制造业百强园区。其中，中关村科技园区位列百强园区榜首。

区别于传统的制造业园区，先进制造业百强园区榜单中的园区多以“数字+科技”的模式赋能制造业，使园区得以智能化转型。同时向产业链中下游延伸完善产业链，以实现产业结构优化，达到摆脱劳动密集型的高效模式。未来优质园区发展要关注园区规模效应、聚集创新资源、推进企业培育、加强绿色体系建设。

（1）全国产业园区行业市场容量情况

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。

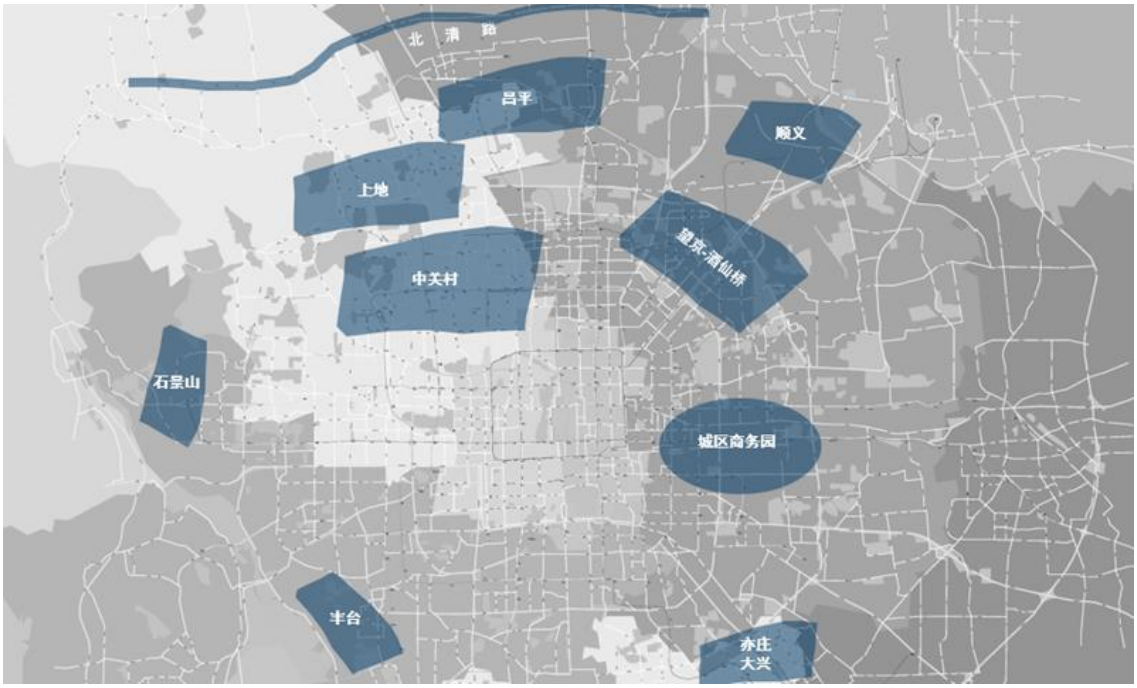
3）其他国家级开发区及省级开发区

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。

（2）北京市产业园区行业发展概况及供求情况

北京的产业园区发展已经经历了近 20 年，整体的成熟产业园区市场格局已经基本形成。北京市产业园区主要分布在十个区域，主要包括亦庄-大兴、丰台、上地、城区商务园、望京-酒仙桥、昌平、中关村、顺义、石景山及北清路，分布详见下图。

图 14-3-1 北京市产业园区市场分布[28]



根据戴德梁行统计，截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米，其中，亦庄-大兴区域产业园区存量最多为 479.2 万平方米，约占总存量的 21.0%；丰台区域产业园区存量为 384.2 万平方米，约占总存量的 16.8%；上地区域产业园区存量位于第 3 位，总量约为 363.7 万平方米，约占总存量的 15.9%；望京-酒仙桥区域园区存量为 261.1 万平方米，约占总存量的 11.4%。各商圈的产业园区存量详见下图：

图 14-3-2 2024 年二季度末北京市各区域内产业园区存量[29]

[28] 资料来源：戴德梁行

[29] 资料来源：戴德梁行

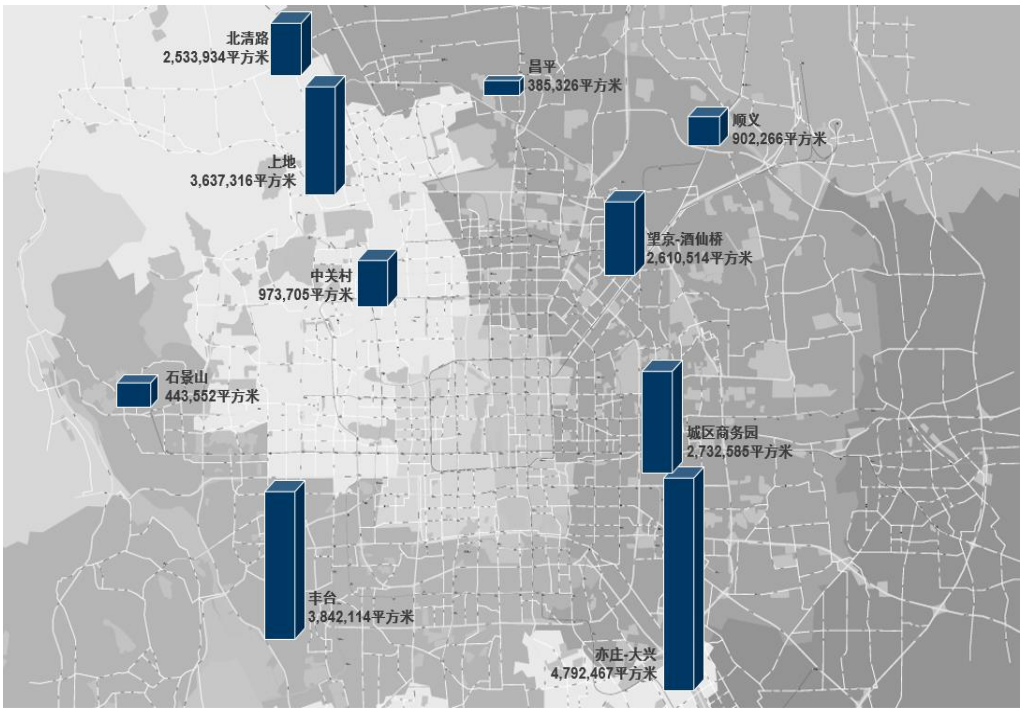
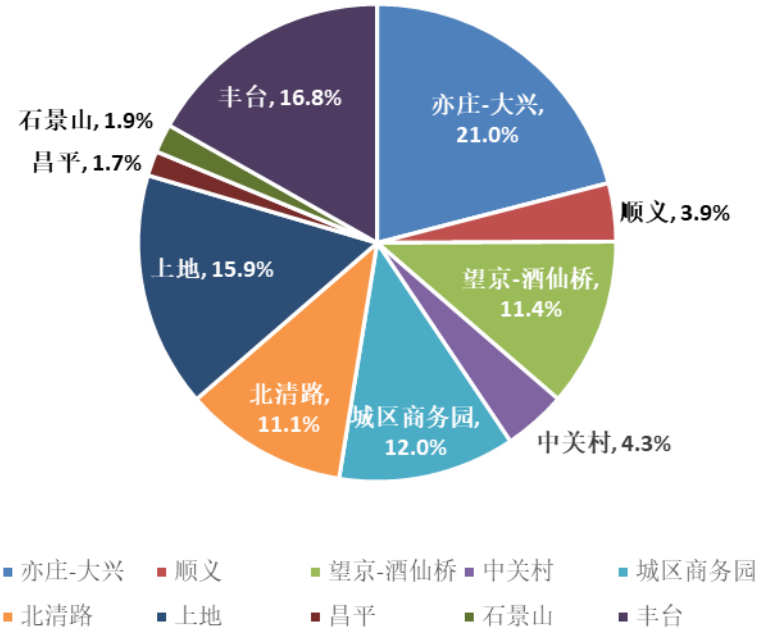


图 14-3-3 2024 年二季度北京市各区域产业园区存量占比[30]



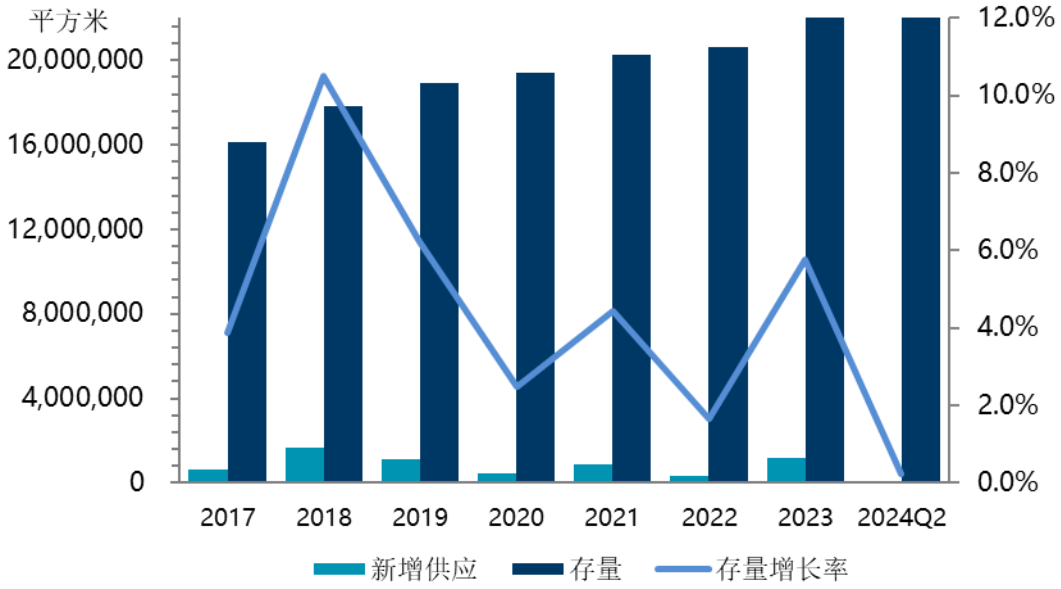
从十三五规划开始，北京市通过一步步的政策导向引导北京产业规划的合理健康发展。2017年，北京更是重新定义了经济发展重点，力求将北京打造成全国科技创新中心。从此，北京市开始进一步细化产业园区发展的相关政策，引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜，同时鼓励低端产业园区进行产业升级，并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的

[30] 资料来源：戴德梁行

产业方向。

伴随着北京市鼓励产业园区发展的政策陆续出台，创新与智能研发产业不断发展。北京市全市产业园新增供应在 2018 年到达峰值，2019 年稍有回落。2020 年至 2022 年受公共卫生事件以及宏观经济的影响，北京市全市产业园新增供应大幅减少，2023 年略有回升。截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米。

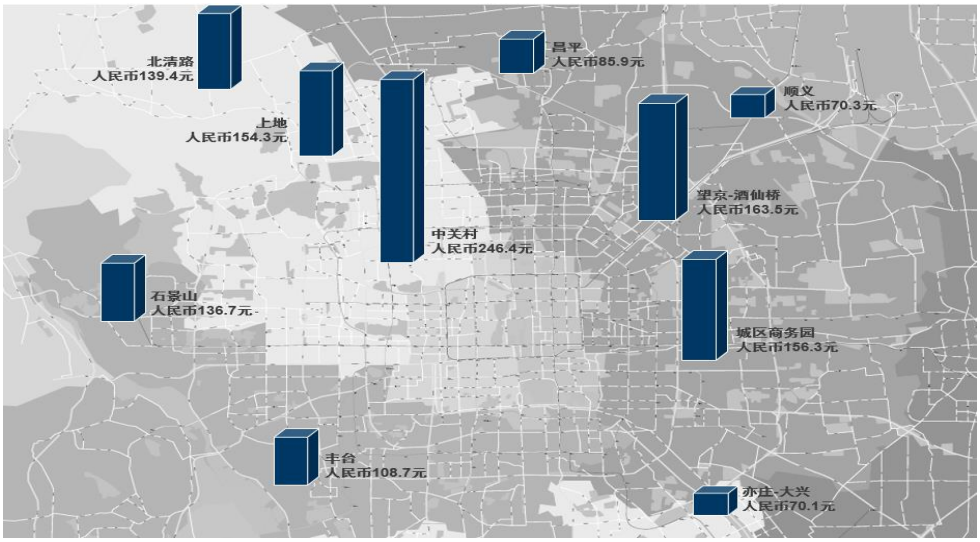
图 14-3-4 北京市产业园区历史供应分析[31]



受到整体市场经济增长动力不足、双减政策和互联网行业相关政策等多重因素的影响，全市产业园区市场平均租金水平有小幅下降。截至 2024 年二季度，全市产业园区平均租金为 127.7 元/平方米/月（含物业管理费）。其中，中关村区域的产业园区租金最高，达到 246.4 元/平方米/月（含物业管理费）；望京-酒仙桥区域和城区商务园区域租金次之，分别达到 163.5 元/平方米/月（含物业管理费）和 156.3 元/平方米/月（含物业管理费）；本项目所在望京-酒仙桥区域的租金为 163.5 元/平方米/月（含物业管理费）。

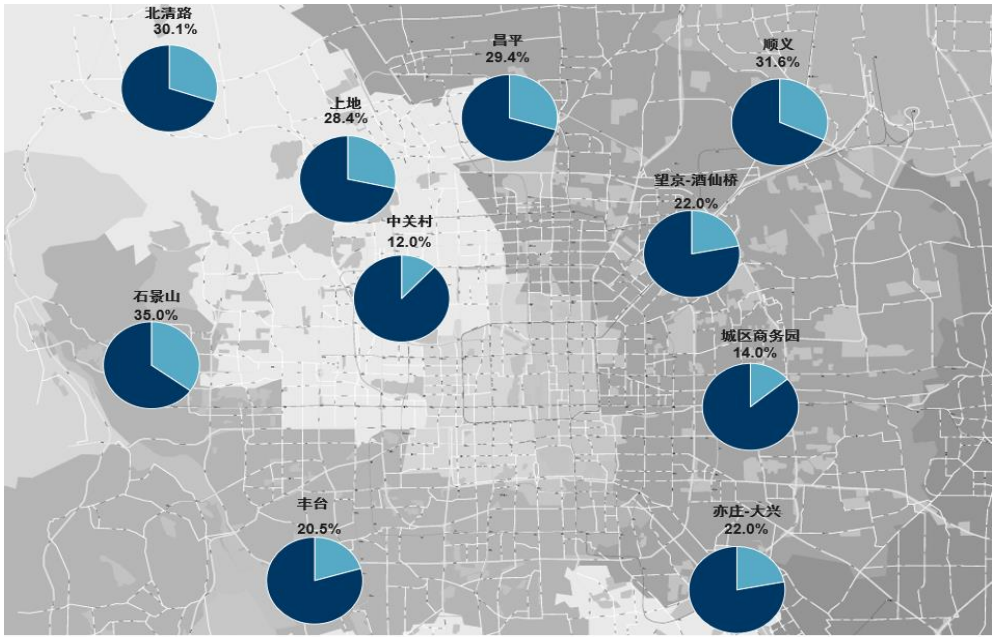
[31] 资料来源：戴德梁行

图 14-3-5 2024 年二季度北京市产业园区租金水平[32]



全市产业园区空置率自 2015 年开始波动上升，截至 2024 年二季度，全市产业园区空置率为 23.0%。在全市十个产业园区域中，石景山、顺义、北清路、昌平及上地区域的空置率均高于全市平均水平，分别为 35.0%、31.6%、30.1%、29.4%及 28.4%；其余区域空置率均低于全市平均水平，本项目所在望京-酒仙桥区域空置率为 22%。

图 14-3-6 2024 年二季度北京市产业园区空置率水平[33]



（3）望京-酒仙桥区域产业园区发展概况及供求情况

该区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济

[32] 资料来源：戴德梁行

[33] 资料来源：戴德梁行

发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 14-3-7 区域内主要园区分布概况[34]



随着区域内产业的不断发展，已有多家知名企业入驻该板块，行业涵盖电子科技、互联网科技、文化艺术创作等多个方向，入住的代表性企业有日立控制、西门子自动化、三星数据、携程网、3M、惠普、默沙东、奇虎 360、兆维科技等知名企业。

截至 2024 年四季度，望京酒仙桥区域内产业园区总供应量约 261.1 万平方米[35]。主要集中在 2008 年至 2015 年之间陆续入市，从 2014 年至 2024 年四季度平均每年仅约 5.1 万平方米新增项目进入市场，该区域现有可开发用地较为有限，预计未来多为原电子企业的厂房改造项目和少量新增供应入市。

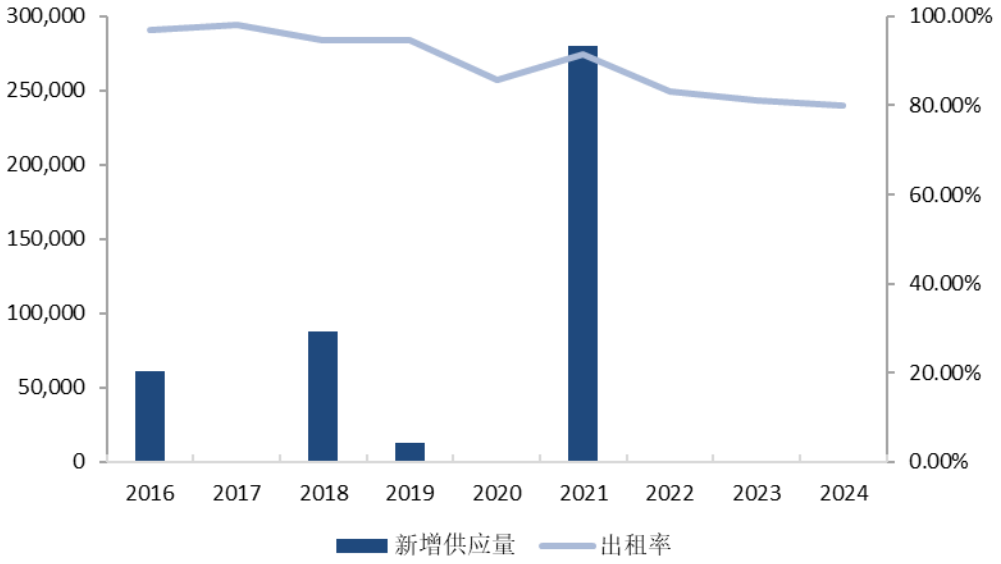
酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，如今通过更新改造，已从过去单一的电子工业聚集区，变为中关村国家自主创新示范区的重要组成部分，吸引了大量互联网、新能源和科技等新兴产业；望京板块自 2010 年抓住互联网发展的机遇，迅速发展，已经成为科技与研发企业的

[34] 资料来源：戴德梁行

[35] 资料来源：戴德梁行

聚集地；两个板块的共同发展促使该区域在 2016-2019 年之间均保持 94%以上的高出租率，2020 年及 2022 年受宏观经济情况影响，出租率低于 90%，2023 年受互联网行业和宏观经济形势的影响，出租率继续调整至 81%，截至 2024 年四季度，下降趋缓，出租率约为 80%。但随着互联网企业面积调整幅度放缓，未来周边市场无较多新增供应的情况下，市场空置压力将逐步放缓。随着该区域更新改造的陆续完成，会为该区域注入新的活力，提高该区域的物业品质，进一步提升出租率。

图 14-3-8 望京酒仙桥区域历年出租率[36]



4.产业园区行业的机会和挑战

（1）行业机会

1）退出渠道的丰富进一步打开活力与流动性，提升增长潜力

中国经济正处于新旧动能转换的关键时期，随着公募 REITs 市场逐渐扩大，Pre-REITs、私募 REITs、产业基金等模式日益完善，回归产业视角与资产内核的投资逻辑不断完善，市场主体如险资、产业基金等长期资本与地方国资投资平台更加青睐核心型资产，核心增益型投资策略显著增多，核心资产的含金量将持续上涨。核心产业园区等可提供可持续的现金流及稳定的回报率，匹配此类资本要求，预计核心产业园区在资本市场的大宗交易将在市场阶段性调整的背景下显著增多，从而倒逼产业运营水平的进一步提升与精细化进一步加强。

2）产业结构调整和产业转型升级带来新机遇

产业转型升级催生新产业、新模式、新动能，新能源、新材料、先进制造、电子信息等战略型新兴产业在关键技术创新、路径模式探索、产业链价值链治理、产业生态构建上呈现新的发展特征和态势，为我国锚定产业新质态、构建产业新体系带来了新机遇，为经济发展提供新的动能。产业园区作为经济发展的重要载体，也将迎来新的发展机遇。

[36] 资料来源：戴德梁行

3）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。

（2）行业挑战

1）园区重复建设，产业定位不清晰，同质化竞争激烈

各地政府及园区招商部门规划及产业定位不精确，规划不科学，重规划编制轻发展定位，加之部分运营商的产业招商引资与市场运作能力不足，导致产业定位不清晰、发展特色不突出。在产业园优惠政策逐步取消的背景下，园区竞争力不足，建设运营后陷入同质化竞争。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）“重开发、轻运营”向“重运营”模式转变

新质生产力为打造经济发展新引擎、增加发展新功能提供了重要指引。园区作为经济发展的重要载体，对产业高质量发展尤为重要。当前多数开发运营商在产业运营上仍模式不清、路径不清，面对激烈的市场竞争，缺乏对产业的深刻理解，在产业运营工作的深度及广度上，均有待更深一步探索与沉淀，“重运营”模式任重而道远。

3）各地产业招商优惠政策趋同、产业园区差异化竞争力不足

面临产业调整与产业园运营竞争日益激烈的情形，部分产业园产业定位同质化、建筑形式同质化、配套同质化、公共平台同质化、产业政策同质化，“一站式服务”“一条龙服务”浮于口号与愿景，难以落地，无法形成园区真正的核心竞争力。加之各地政府产业招商优惠政策不断完善，覆盖产业基金投资、产业激励、补贴补助、税收、人才公寓，甚至于企业高管与员工的教育与医疗，各地政府产业招商优惠政策逐渐趋同，单纯依靠政策刺激的产业招商不可持续。园区运营商只有关注产业本身，回归产业运营，提升服务质量，培养专业的产业招商与运营人才，不断构建并完善产业园核心竞争力，才能有效面对市场激烈竞争。

5.产业园区行业发展趋势

（1）“轻运营”向“真运营”“重运营”转型

在“园区过剩”的大背景下，产业园除比拼硬件设施外，园区服务软实力在企业入驻园区后重要性逐渐凸显。未来，优秀的园区运营商的角色将由“房东”和“业主”转变为“产业伙伴”转变，即除前期招商环节外，后期的产业服务环节、物业管理服务、园区资产管理维护等同样重要。在服务上，结合企业及产业需求，整合产业资源，搭建产业协作平台，联合当地政府提供

“保姆式”服务，联合行业协会与龙头企业提供“教练式”支持，多元化的运营触点，多元化的服务生态，方能建立园区的软实力，做到与企业同发展。

（2）以人为本，更注重人文关怀，以增强园区“软实力”

人是园区发展新动力。在城市以人才为竞争核心的时代，产业园区须打造成为吸引人才的重要载体，做到为人服务，人本为基。一方面，越来越多的大、中型企业与初创成长型企业注意到员工的个人价值对企业发展的影响，也注意到空间对人的影响，在产业园区氛围打造、园区及企业配套等方面不断完善；另一方面，园区运营商联合政府及主导企业，积极吸引专精人才，通过设置博士站、人才驿站、人才联盟等，通过制定相应的人才落户、积分、奖励等政策留住人，以留住企业。

（3）产业空间载体多元化，以满足产业间协作需求、产业个性化发展需要

产业发展离不开优质载体空间，优质的产业空间载体承担了为创新企业提供高品质产业生态运营载体的重要使命，设计、更新、建设新一代产业空间载体以满足战略性新兴产业发展需要，或将成为产业空间载体核心竞争力之一。单一、低标准的产业园在层高、荷载承重、平面布局、垂直货运、环保处理设施、配套等因无法满足部分企业研发、生产需要将面临更新改造，高标准且满足企业客制化设计的新型产业园成为新趋势。

（4）由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型

随着产业园的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，园区经济与城区经济逐渐走向融合。产业园区的定位、规划需紧跟城市发展诉求，为顺应着一发展趋势，一些产业园区主动谋求战略转型，不断推进园区智能化、运营管理信息化建设，完善配套设施服务，通过融合研发、生产、生活、休闲、交流等多种功能，强化对高层次人才的集聚，促进产业与城市高度融合，共同迈向高质量发展。

（5）绿色低碳、生态友好、人文友好

产业园区的绿色发展不仅是实现环境保护和资源可持续利用的必然要求，也是推动产业高质量发展，实现新增长机遇的重要途径。建设绿色低碳的园区环境、打造活力创新的园区社群、可持续的智慧园区治理，在建设与运营环节，提高建筑能效，降低建筑运行能耗的同时关注生态友好、人文友好，有助园区可持续发展，增强竞争力和抗风险能力。

（三）基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

1.同行业可比项目

可比物业一		
项目名称	阳光 878 东区 A 座	
楼层	地上 11 层、地下 2 层	

物业位置	北京市朝阳区酒仙桥中路 24 号院		
竣工时间	2011 年	**建筑面积**	约 18,000 平方米
物业管理	第一太平戴维斯	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.6 米	**车位数**	约 322 个
租金报价水平	120-135（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站、地铁 12 号线通过的高家园站 600 米，交通较便捷。		
典型租户	融创物业服务集团有限公司北京分公司、北京零点远景网络科技有限公司、大连热电工程设计有限公司、北京睿聚建设设计咨询有限公司、北京不离线科技有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：**客梯 3 部，货梯 1 部； **空调：**中央空调； **网络：**移动、联通、电信三网通用		
周边配套	**酒店住宿：**锦江之星(北京酒仙桥店)、清逸青年公寓、汉庭酒店(北京燕莎霄云桥店) **综合商场：**颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：**中信银行(北京酒仙桥支行)、中国民生银行(电子城支行)、北京农商银行(将台支行) **医院：**北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京美中宜和妇儿医院(丽都院区)		
可比性	阳光 878 东区与“科技大厦”直线距离 300 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业二		
项目名称	兆维大厦	
楼层	16 层	

物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 14 号		
竣工时间	2009 年	**建筑面积**	约 38,000 平方米
物业管理	中原华夏物业管理有限公司	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	地上约 200 个，地下约 150 个
租金报价水平	135-150（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站 300 米、地铁 12 号线通过的高家园站 700 米，交通较便捷。		
典型租户	中信，民生，新华信，麦肯，中原证券，西门子、伟创力、松下、爱立信、NCR、吉通、北京新华信管理顾问有限公司、北京宅急送快运有限公司、北京长吉加油设备有限公司、中国国际旅行社总社、北京迪吉特科技发展有限公司		
交房标准	简装办公		
设备设施	**空调类型：**集中式中央空调； **安防系统：**闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、应急电源,照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统； **配套：**食堂、银行、餐饮、商务中心、会议室		
周边配套	**酒店住宿：**汉庭酒店(北京酒仙桥 798 店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店)、飘 HOME 连锁酒店(北京酒仙桥店) **综合商场：**颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：**中国民生银行(电子城支行)、中信银行(酒仙桥支行)、北京农村商业银行(将台支行) **医院：**北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京普祥医院		
可比性	兆维大厦与“科技大厦”直线距离 100 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构相似，可比性较强。		

可比物业三		
项目名称	鸿运大厦	

楼层	10 层		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥中路 26 号		
竣工时间	2003 年	**建筑面积**	约 14,000 平方米
物业管理	第一太平戴维斯	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 2.8 米	**车位数**	约 200 个
租金报价水平	105-125（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 847 路、专 123 路、专 124 路、401 路、418 路、445 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的高家园站 400 米、地铁 14 号线通过的高家园站 500 米，交通较便捷。		
典型租户	新惠人（北京）网络科技有限公司、知页科技（北京）有限公司、北京美饮汇通贸易有限公司、辛沃民航工程技术（北京）有限公司、北京歌然生活用品有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：**客梯 4 部； **空调：**中央空调； **网络：**电信		
周边配套	**酒店住宿：**汉庭酒店（北京酒仙桥 798 店）、锦江之星(北京酒仙桥店)、友客公寓 **综合商场：**新辰里（酒仙桥店）、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **金融邮政：**宁波银行(北京望京支行)、中信银行(酒仙桥支行)、上海浦东发展银行(北京电子城支行) **医院：**北京和睦家医院、北京普祥医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)		
可比性	鸿运大厦与“科技大厦”直线距离 200 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业四		
项目名称	兆维工业园	

可比物业四			
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 14 号		
竣工时间	2003 年改造建成，原北京有线电总厂（国营 738 厂）	**建筑面积**	约 183,000 平方米
物业管理	北京兆维物业管理有限公司	**物业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	约 900 个
租金报价水平	120-135（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、516 路、571 路、659 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站 300 米、地铁 12 号线通过的高家园站 800 米，交通较便捷。		
典型租户	豆瓣阅读、北京兆维信源通讯技术有限公司、法维莱交通设备科技（北京）有限公司、大千蓝天数码科技（北京）有限公司		
交房标准	简装办公		
设备设施	**网络：**移动、联通、电信； **空调：**分体式空调； **配套：**食堂、标准篮球场、标准网球场		
周边配套	**酒店住宿：**北京雅舍酒店式公寓、锦江之星(北京酒仙桥店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店) **综合商场：**B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：**北京农商银行(将台支行)、中信银行(北京酒仙桥支行)、中国民生银行(电子城支行) **医院：**北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京和睦家医院、北京普祥医院		
可比性	兆维工业园与“研发 A1 楼”直线距离 500 米，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。		

可比性物业五

项目名称	电子城创新产业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥东路 7 号		
竣工时间	2003 年	**建筑面积**	约 200,000 平方米
物业管理	北京电子城有限责任公司	**物业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 3.5 米	**车位数**	约 180 个
租金报价水平	105-125（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%
交通状况	毗邻 516 路、847 路、专 85 路、专 123 路、专 124 路等多辆公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的驼房营站 500 米、地铁 12 号线通过的高家园站 800 米，交通较便捷。		
典型租户	北京牡丹创新科技孵化器有限公司、北京日立控制系统有限公司、北京平安融汇运输有限公司、北京泰富瑞泽科技有限公司、北京欧普特科技有限公司		
交房标准	简装办公		
设备设施	**网络：**电信、联通、移动； **空调：**中央空调； **安防系统：**闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、智能自动火警监测系统等。		
周边配套	**学校：**北京电子信息技师学院(朝阳校区)、中央美术学院附属实验学校(高中校区)、北京市电气工程学校 **综合商场：**B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：**兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国建设银行(北京驼房营支行)、招商银行(北京酒仙桥科技金融支行) **医院：**北京市朝阳区将台第二社区卫生服务中心、北京普祥医院、北京和睦家医院		
可比性	电子城创新产业园与“研发 A1 楼”直线距离 200 米，两者均位于朝阳区望京-酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。		

可比物业六		
项目名称	电子城 IT 产业园	

物业位置	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号		
竣工时间	2012 年	**建筑面积**	约 580,000 平方米
物业管理	北京电子城有限责任公司	**商业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 2.9 米	**车位数**	地上约 250 个
租金报价水平	105-120（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	80%-85%
交通状况	毗邻专 123 路、专 124 路、专 85 路、516 路等多辆公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的驼房营站 400 米，交通较便捷。		
典型租户	智联招聘、ABB、德信无线、日本千住、超图、合众思壮、电子部第十一研究所等		
交房标准	简装办公		
设备设施	**网络通讯：**电信 **安防系统：**闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、应急电源,照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统 **空调：**集中式中央空调		
周边配套	**酒店住宿：**桔子酒店(北京望京 798 艺术区店)、米家青年 HOSTEL(北京酒仙桥 798 艺术区店)、全季酒店(北京 798 艺术区店) **综合商场：**B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：**兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国工商银行(望京大山子支行)、招商银行(北京酒仙桥科技金融支行) **医院：**北京明德医院、北京普祥医院、北京精诚博爱医院		
可比性	电子城 IT 产业园与“研发 A1 楼”直线距离 1 公里，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。		

可比物业七		
项目名称	瀚海国际大厦	
楼层	地上 18 层、地下 8 层	

物业位置	北京市朝阳酒仙桥中路 13 号		
竣工时间	2013 年	**建筑面积**	约 47,000 平方米
物业管理	北京瀚海国际物业管理有限公司	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.3 米	**车位数**	约 160 个
租金报价水平	135-183（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 200 米、地铁 12 号线通过的高家园站 300 米，交通较便捷。		
典型租户	梦想加空间、学霸君、北京动因体育科技有限公司、北京睿信致成管理顾问有限公司、量子引力(北京)科技有限公司、江湖百晓生图文快印(酒仙桥店)、德鑫电子、棕榈设计有限公司北京分公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：** 客梯 6 部； **空调：** 中央空调； **安保：** 24 小时安保； **网络：** 电信，联通，移动		
周边配套	**酒店住宿：** 北京望京 798 亚朵 X 酒店、锦江之星(北京酒仙桥店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国邮政储蓄银行(大山子支行)、上海浦东发展银行(北京电子城支行)、中国工商银行(北京望京支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京普祥医院、北京美中宜和妇儿医院(丽都院区)		
可比性	瀚海国际大厦与“国电总部 4 号楼”直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业八

项目名称	恒通国际商务园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 10 号		
竣工时间	2010 年	**建筑面积**	约 450,000 平方米
物业管理	高力国际	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	约 1500 个
租金报价水平	150-200（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%-90%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、516 路、847 路、专 123 路、专 124 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 600 米、将台站 900 米、地铁 12 号线通过的高家园站 400 米，交通较便捷。		
典型租户	索尼影像技术学院、阿美特克商贸（上海）有限公司北京分公司、中国飞鹤有限公司、艾默生过程控制有限公司、大荷兰人中国		
交房标准	精装办公		
设备设施	**空调：**集中式中央空调； **网络：**电信、移动、联通、有线通。		
周边配套	**酒店住宿：**锦江之星(北京酒仙桥店)、北京望京 798 亚朵 X 酒店、汉庭酒店(酒仙桥将台地铁站店) **综合商场：**颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：**宁波银行(北京望京支行)、兴业银行(北京酒仙桥支行) 、中国工商银行(北京望京支行) **医院：**北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京明德医院		
可比性	恒通国际商务园与“国电总部 4 号楼”直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。		

可比物业九		
项目名称	恒通国际创新园	

物业位置	北京市朝阳区酒仙桥北路 9 号		
竣工时间	2012 年	**建筑面积**	约 150,000 平方米
物业管理	高力国际	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.2 米	**车位数**	约 800 个
租金报价水平	130-183（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%-90%
交通状况	毗邻 403 路、418 路、418 路区间、516 路、593 路、851 路、854 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 1200 米、望京南站 1200 米、地铁 12 号线通过的高家园站 1100 米，交通一般。		
典型租户	新力量文化、零秒空间恒创中心、家圆居家养老、中实嘉信（北京）投资有限公司、北京明道文旅产业发展有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**空调：**集中式中央空调； **网络：**电信、移动、联通； **配套：**酒店，商场，银行等。		
周边配套	**酒店住宿：**全季酒店(北京 798 艺术区店)、北京望京 798 艺术区亚朵酒店、秋果酒店(北京望京 798 艺术区店) **综合商场：**新荟城(望京店)、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：**中国建设银行(北京电子城科技园区支行)、交通银行(北京望京支行）、中国工商银行(望京大山子支行) **医院：**北京普祥医院、中国中医科学院望京医院、北京明德医院		
可比性	恒通国际创新园与“国电总部 4 号楼”直线距离约 700 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。		

2.基础设施资产的竞争优势与劣势

（1）优势：

①区域优势：项目位于酒仙桥板块，是北京市移动通信、光电显示、计算机与网络产业集聚区的核心位置，区域内环境及楼宇私密性较好。区域内企业服务体系完整成熟，有高新技术产业支持政策体系。

②产业聚集：本项目地处百强园区榜首的中关村科技园区，产业结构丰富，片区内聚集了奇虎 360、联发科技、西门子、三星数据、世纪互联、携程网等高科技企业，区域高端创新资源要素高度集聚，有多家国家级重点实验室和科研院所，以及较多行业领军企业、总部、上市等高精尖领域重点企业引进落地，产业氛围浓厚。

（2）劣势：

科技大厦于 2003 年竣工验收，建成年代较早，研发 A1 楼于 2006 年竣工验收，截至 2024 年 12 月 31 日，项目已使用约 19-22 年，建筑物成新度一般，配套设施设备需要持续更新升级，成新度可能会影响租户的使用舒适度及租金价格。

（3）机会：

①项目入驻企业包括西门子、三星、联通等多家国内外知名企业，产业集聚效应及知名企业联动加成，有助于提升本项目的租赁表现。

②规划前景良好，本项目所在酒仙桥板块聚焦 5G、区块链、人工智能、科技服务等高精尖产业，加快培育数字经济新业态，研发用房物业存在升值潜力。

③研发用房物业凭借高品质的软硬件设施、差异化的产品特性及价格优势，越来越受到租户关注，承接了一部分甲级写字楼需求转移。同时，研发用房物业需求以电子信息等高新科技行业为主，承租能力加强，可对租金提供有力支撑。

（4）威胁：

近年宏观经济形势对全市商业零售及办公市场正常租赁活动产生了冲击，出现小规模退租现象，区域整体空置率有所提升。

（四）基础设施项目所在地区宏观经济概况

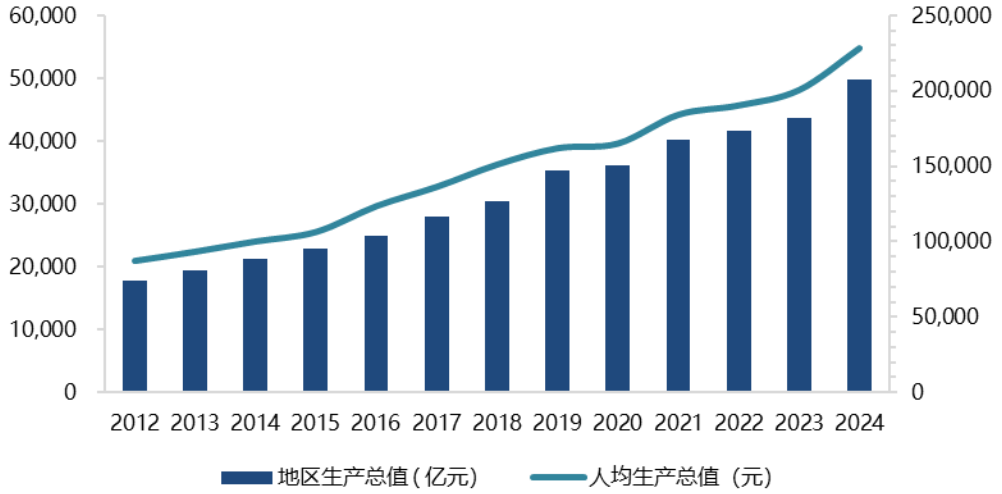
1.区域发展现状

（1）北京市

北京作为国家首都，经济发展水平始终处于全国前列。2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，高质量发展扎实推进，经济回升向好态势继续巩固。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年全年实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业实现增加值 116.4 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 7,226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业实现增加值 42,499.9 亿元，增长 5.1%。

图 14-3-9 2012-2024 年北京市 GDP 与人均 GDP



数据来源：北京市统计局

根据北京市统计局数据显示，2024 年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.1%。其中，设备购置投资增长 32.1%，占固定资产投资比重为 20.6%，同比提高 4.2 个百分点，基础设施投资增长 17.7%，房地产开发投资下降 10.6%。分产业看，第一产业投资增长 4.9%；第二产业投资增长 22.8%，其中制造业投资增长 33.8%；第三产业投资增长 2.9%，其中，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 78.4%、73.9%、33.9%和 30.4%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 50.8%和 30.0%。

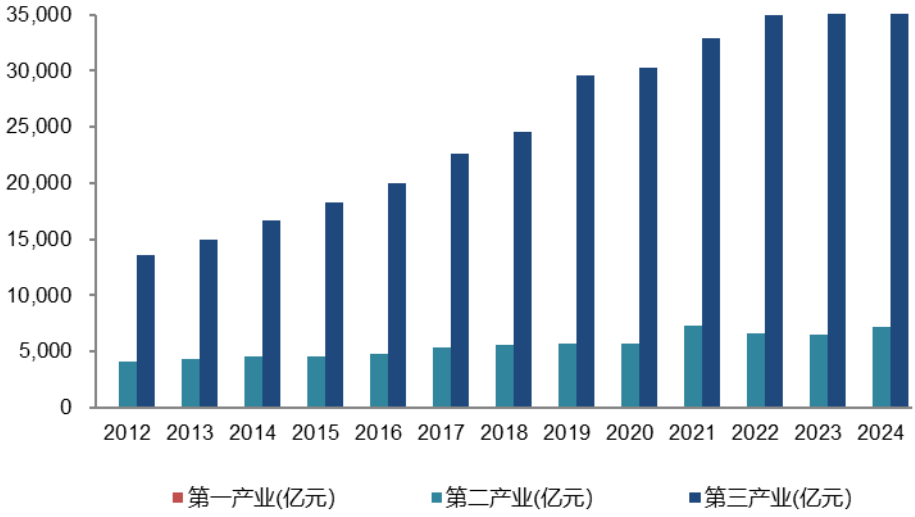
图 14-3-10 2012-2024 年北京市固定资产投资



数据来源：北京市统计局

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2024 年北京市第三产业增加值为 42,499.9 亿元，占北京市 GDP 的 85.3%，各产业构成为 0.2∶14.5∶85.3。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

图 14-3-11 2012-2024 年北京市各产业生产总值

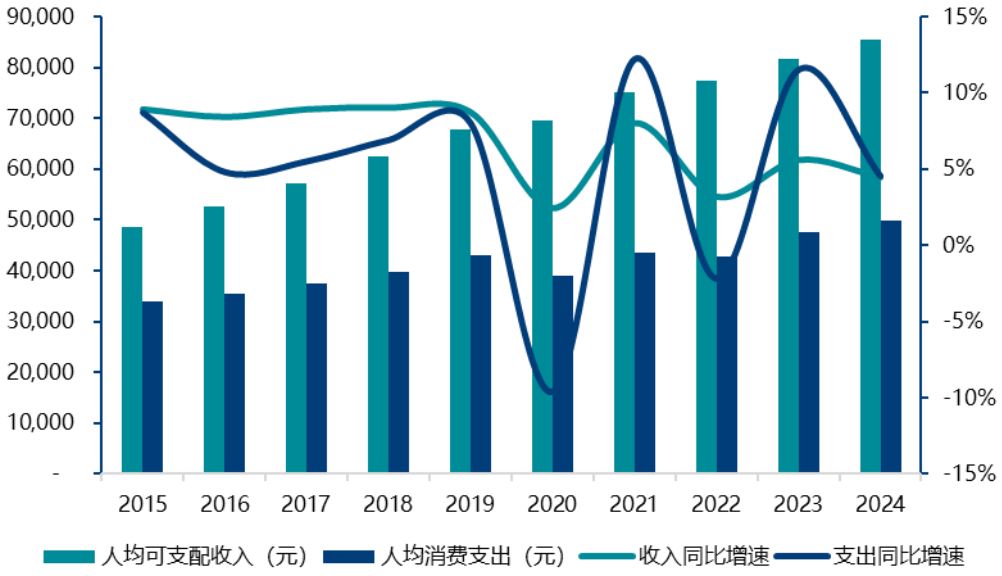


数据来源：北京市统计局

根据北京市统计局数据显示，2024 年全市居民人均可支配收入 85,415 元，比上年名义增长 4.5%，扣除价格因素实际增长 4.4%。其中，工资性收入增长 5.9%，经营净收入增长 4.8%，财产净收入下降 0.6%，转移净收入增长 3.9%。城镇居民人均可支配收入 92,464 元，比上年增长 4.3%，农村居民人均可支配收入 39,856 元，比上年增长 6.7%。

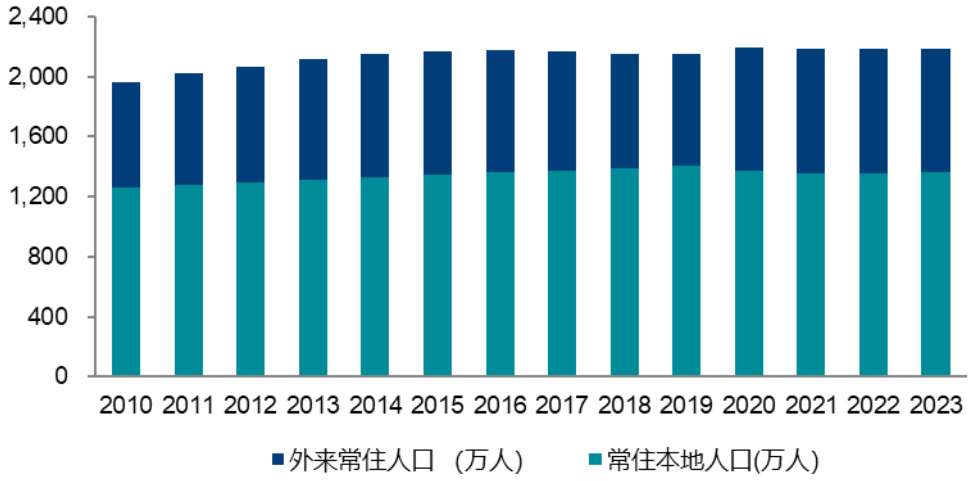
2024 年，全市居民人均消费支出 49,748 元，比上年增长 4.5%，其中，城镇居民人均消费支出 53,214 元，增长 4.6%，农村居民人均消费支出 27,349 元，增长 4.1%。

图 14-3-12 2015-2024 年北京市居民人均可支配收入和人均消费支出



2023 年,全市常住人口 2,185.8 万人，比上年末增加 1.5 万人。其中，城镇人口 1,919.8 万人，占常住人口的比重为 87.8%；常住外来人口 824.0 万人，占常住人口的比重为 37.7%。

图 14-3-13 2010-2023 年北京市常住人口[37]



（2）朝阳区

朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39°49'至 40°5'，东经 116°21'至 116°38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。朝阳区地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，轮廓南北长，东西窄；区域内有较多河流通过，水系资源发达。

朝阳区辖 24 个街道、19 个乡。2024 年年末朝阳区常住人口 344.9 万人，比上年末减少 0.7 万人。其中，常住外来人口 123.8 万人，减少 0.7 万人。

图 14-3-14 朝阳区位置示意图

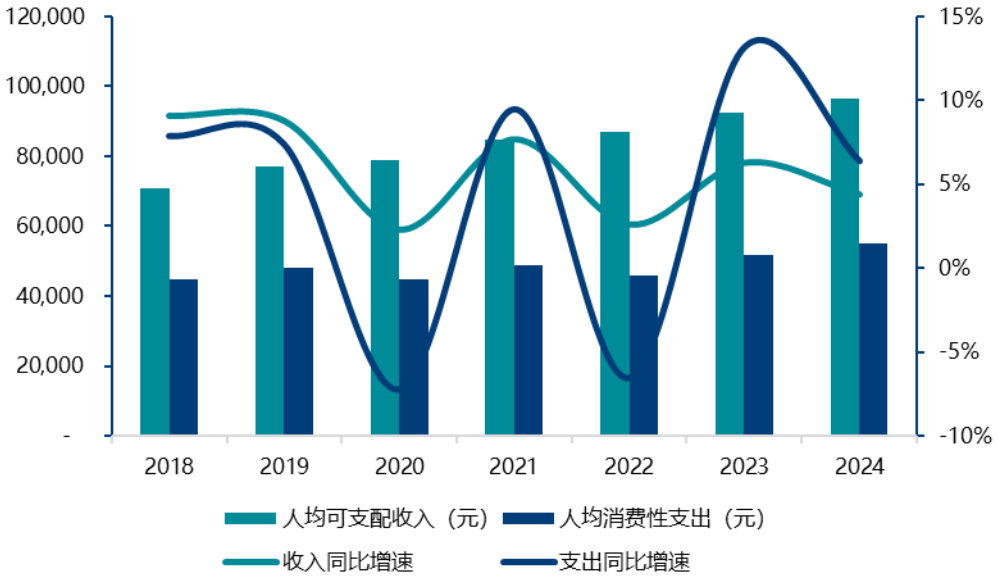


[37] 数据来源：北京市统计局；2024 年北京市人口详细数据暂未公布。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年，朝阳区实现地区生产总值 9,230.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%，占全市的 18.5%。第三产业支撑作用突出，实现增加值 8797.3 亿元，同比增长 5.3%，占全市的 20.7%。

2024 年，朝阳区全区居民人均可支配收入为 96,609 元，比上年增长 4.4%。居民人均消费支出为 55,153 元，增长 6.4%。

图 14-3-15 朝阳区居民人均可支配收入和消费支出[38]



道路交通方面，朝阳区内有三环路、四环路、五环路、京哈高速公路、京承高速公路、机场高速公路等；区域内设有北京东站、北京朝阳站等火车站；轨道交通有北京地铁 1 号线八通线、北京地铁 2 号线、北京地铁 5 号线、北京地铁 6 号线、北京地铁 7 号线、北京地铁 8 号线、北京地铁 10 号线、北京地铁 12 号线、北京地铁 13 号线、北京地铁 14 号线、北京地铁 15 号线等。

朝阳区是北京市的经济强区，具备以金融业、租赁业和商务服务业占主导，高新技术产业支撑、文化创意产业集群发展的多元化产业格局。CBD、奥运、中关村朝阳园三大功能区聚集在朝阳。汇聚中央电视台、中国国际贸易中心等一批标志性建筑，以及北京财富中心、北京电视中心、银泰中心等商务楼宇，成为北京地标性建筑展示区。拥有国贸、华贸、环球三大金融中心，秀水服装市场、雅宝路服装市场、三里屯酒吧街、潘家园旧货市场等一批特色街市，以及世贸天阶、三里屯太古里、蓝色港湾、赛特奥莱等一批时尚消费聚集区。

（3）望京-酒仙桥区域

该区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济

[38] 数据来源：北京市朝阳区人民政府

发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

图 14-3-16 望京-酒仙桥区域位置示意图



2.区域发展趋势

依据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，规划指明了北京未来的发展方向，对人口、空间、交通、市政、绿化、旧城保护等各项重要问题做出了解答。规划由 6 个部分组成，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹 4 个中心环节，紧紧围绕疏解非首都功能。为了对接京津冀区域“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间格局，本市也对城市集中建设空间和功能结构进行优化重组，也就形成了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

一核：首都功能核心区，首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

一主：中心城区，中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1,378 平方公里。

一副：北京城市副中心，北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

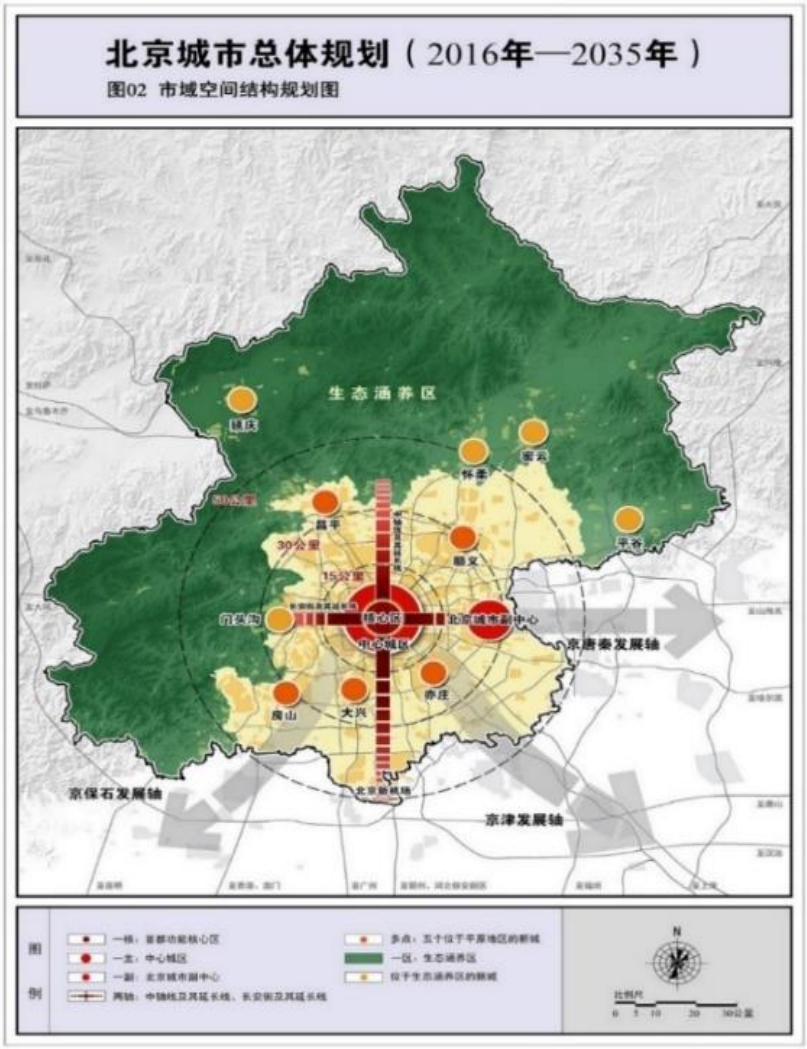
两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线，中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城

市副中心和北运河、潮白河水系。

多点：5 个位于平原地区的新城，多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

一区：生态涵养区，生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

图 14-3-17 北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构模型



依据《北京市国土空间近期规划（2021 年—2025 年）》，近期规划坚持以首都发展为统领，深刻把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系，统筹发展和安全，统筹突出政治中心和突出人民群众，统筹当前和长远，统筹疏解非首都功能和推进京津冀协同发展，把握新发展阶段，贯彻新发展理念，推动构建首都新发展格局。

（1）降低平原地区开发强度，统筹优化空间布局

坚持推进城乡建设用地规模减量。按照总体规划确定的到 2035 年城乡建设用地减至 2,760 平方公里左右的目标，在巩固已有的减量成果基础上，到 2025 年全市建设用地总规模(包括城

乡建设用地、特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地)控制在 3,670 平方公里左右，坚持增减挂钩，严格控制拆占比，城乡建设用地规模控制在 2,790 平方公里左右。持续推进中心城区城乡建设用地减量提质和集约高效利用，到 2025 年中心城区城乡建设用地规模减到 850 平方公里左右。坚定实施战略留白，原则上 2035 年前不予启用实施。对实地留白用地实施临时绿化等过渡期管控政策，同时对规划留白用地内现状情况进行调查摸底、分析评估，分类制定规划留白用地腾退实施方案，有序组织实施。统筹优化空间布局，鼓励各区按照战略留白用地和匹配弹性预留建筑规模总量不减少、区位更优化、布局更集中、用地条件更合理原则进行用地置换，逐步实现集中连片分布，为首都功能优化提升、增强城市韧性和高质量发展预留更加优质的战略空间。

（2）加强建筑规模流量精准投放，提升城市品质和活力

探索建立空间容量与发展效益关联机制，以增量空间和存量空间效益共同提升促进城市转型提质，实现可持续高质量发展。重点是将空间容量和发展效益挂钩，加强规划实施过程中的精准管控、精准释放，用空间布局的集约高效和空间容量的靶向释放，有效支撑总体规划实施第二阶段高质量发展，有力承载“四个中心”功能，保障“七有”“五性”民生需求。加强对城市更新工作的空间引导。核心区强调保护更新，更新资源优先用于服务保障首都功能，改善人居环境。中心城区以减量提质更新为主，更新资源优先用于民生改善、文化发展与科技创新。城市副中心更新资源发挥承接中心城区非首都功能的示范带动作用，聚焦行政办公、商务服务、文化旅游、科技创新四大功能，通过“腾笼换鸟”构建高精尖经济结构。多点地区更新资源优先用于承接中心城区疏解的功能，重点发展高精尖产业、现代服务业及其配套服务功能，改善人居环境、补充公共服务设施、增加绿色空间。生态涵养区结合城市更新适度承接与绿色发展相适应的城市功能，以生态保育为前提，以绿色发展为引领，因地制宜构建绿色发展产业体系，以存量空间更新带动建设用地减量。

（3）围绕科技创新主导功能，加快集聚高端要素和创新资源

强化科技创新引领，聚焦新一代信息技术、智能制造等领域，实施一批国家重大科技项目和应用示范项目，引导创新链、产业链在城市副中心及周边地区布局，大力发展数字经济，加快台马科技板块、国家网络安全产业园建设，推进中国信息通信研究院落地，建设国家 ICT 技术产业创新基地。提升发展都市型农业，着力打造于家务国际种业科技园区，建设一批现代农业产业化示范基地。

（4）保障高精尖产业发展，加快集聚高端要素和创新资源

构建高精尖经济结构，划定生产空间引导区，重点引导高精尖产业、重大产业项目进一步集中布局，将 70%以上的新供应产业用地安排在生产空间引导区内，促进相关产业集聚发展，推动产业空间的提质增效。发挥重点功能区的发展支点作用和轨道交通的引领作用，突出“三城一区”、中关村国家自主创新示范区带动作用，加快国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区建设，加强现代服务业集聚区、双临空经济区等重点功能区建设，推动轨

道微中心的建设。充分利用重点功能区中开发利用条件较好、用地资源比较集中的区域，科学调控、精准配置产业用地。

四、基础设施项目的合规情况

（一）项目符合相关政策要求的情况

本基金目标基础设施资产为产业园区基础设施资产，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、市场概况及所在地区宏观经济情况”之“(一)基础设施项目所处行业及监管政策介绍”。

（二）基础设施项目固定资产投资管理手续

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，基础设施项目主要固定资产投资管理相关手续办理情况如下表所示：

1.科技大厦项目的固定资产投资管理手续

表 14-4-1 科技大厦项目主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	项目建议书批复	1996 年 1 月 19 日	北京市计划委员会[39]	京计基（工）字[1996]第 0049 号	根据《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，同意北京东光电工厂与北京电子城有限责任公司合建北京电子城科技开发中心。
	可行性研究报告批复	1996 年 1 月 19 日	北京市计划委员会	项目建议书代可行性研究报告：京计基（工）字[1996]第 0049 号	
	初步设计批复	2024 年 12 月 17 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕2822 号	根据北京市规自委于 2024 年 12 月 17 日出具的《关于进一步支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的复函》，科技大厦无需补办初步设计批复。
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，科技大厦无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	1998 年 9 月 21 日	北京市城市规划管理局	98-规地字-0176	用地单位：北京电子城有限责任公司

[39] 现已更名为“北京市发展和改革委员会”。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					用地项目名称：科技开发中心 用地位置：朝阳区酒仙桥路 12# 用地面积：6362 平方米
	建设工程规划许可证	2005 年 2 月 28 日	北京市规划委员会[40]	2005 规建字 0121 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 建设项目名称：科研开发中心 建设位置：朝阳区酒仙桥路甲 12 号 建设规模：27058.47 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	科技大厦于 1996 年 1 月 19 日取得原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计基（工）字[1996]第 0049 号），早于《建设项目用地预审管理办法》的生效时间（2001 年 7 月 25 日）以及原北京市国土资源和房屋管理局《开展建设项目用地预审工作意见》的印发时间（2002 年 4 月 23 日），根据当时规定无需办理土地预审意见。
	建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，科技大厦无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2002 年 12 月 4 日	北京市环境保护局[41]	京环保监督审字[2002]428 号	北京电子城科技大厦项目环境影响报告表（项目编号：监审 2002-943）及相关材料收悉，经审查，同意你单位在朝阳区酒仙桥路 12 号建设北京电子城科技大厦。

[40] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。

[41] 现已更名为“北京市生态环境局”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
施工许可	施工许可证[42]	2000 年 8 月 31 日	北京市城乡建设委员会[43]	京建开字[2000]第 1662 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 工程名称：科研开发中心 建设地址：朝阳区酒仙桥路 12 号 建设规模：26461 平方米[44] 施工单位：北京建工集团有限责任公司
竣工验收	综合验收	2003 年 3 月 20 日	北京市朝阳区建设委员会[45]	[朝阳]2003-037	工程名称：北京电子城科研开发中心 工程地址：朝阳区酒仙桥路 12 号 建筑面积：26461 平方米[46] 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2002 年 12 月 26 日	北京市公安局消防局[47]	京消验字（2002）第 548 号	2002 年 12 月 23 日对该工程进行消防验收，验收结论为合格。
	规划验收	2005 年 4 月 1 日	北京市规划委员会	2005 规竣字第 0167 号	经审核，该工程符合 2005 规建字 121 号《建设工程规划许可证》批准的内容。故此次规划监察认定该工程项目验收结论为合格。
	环保验收	2002 年 12 月 23 日	北京市环境保护局	京环保监督验字[2002]103 号	北京电子城科技大厦项目竣工环境保护验收申请表（项目编号：监验 2002-1007）及相关文件收悉，经审查，同意北京电子城科技大厦进行竣工环境保护验收。
	节能验收	/	/	/	根据《北京市建设委员会关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备

[42] 根据科技大厦项目办理施工许可时有效的《北京市建设工程开工管理暂行办法（97 修正）》（1997 年 12 月 31 日颁布，2002 年 3 月 26 日停止执行，2004 年 1 月 1 日废止）第五条，建设单位申请开工的，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。据此，在 2002 年 3 月 26 日之前，北京市建设主管部门对建设工程核发的施工许可手续为《建设工程开工证》，在此之后变更为《建筑工程施工许可证》。科技大厦项目已于 2000 年 8 月 31 日取得原北京市城乡建设委员会核发的《建设工程开工证》（京建开字[2000]第 1662 号），符合北京市当时有效的规定要求。

[43] 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”，下同。

[44] 针对《建设工程开工证》《竣工验收备案表》记载面积（26,461 平方米）小于《房屋所有权证》证载面积（27,058.47 平方米）的情况，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会（以下简称“朝阳区住建委”）已于 2025 年 3 月 4 日出具了《关于北京电子城有限责任公司科研开发中心项目补办施工许可等手续变更事宜的回函》，确认无需办理建筑工程施工许可证和工程竣工备案等变更相关手续。

为缓释上述事项的潜在风险，原始权益人电子城有限已作出承诺函，承诺如因科技大厦项目上述情形导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，电子城有限将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

[45] 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”，下同。

[46] 同前注

[47] 现已更名为“北京市消防救援总队”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					案工作的通知》（京建材〔2007〕972 号）第一条，从 2007 年 11 月 1 日起，凡 2005 年 9 月 1 日后申领建筑工程施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前，均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。 科技大厦项目于 2000 年 8 月 31 日取得《建设工程开工证》，根据当时规定无需办理节能验收手续。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（京发改〔2007〕286 号，以下简称“《北京市节能审查办法》”）第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 科技大厦于 1996 年 1 月 19 日取得原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计基（工）字[1996]第 0049 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

2.研发 A1 楼项目的固定资产投资管理手续

表 14-4-2 研发 A1 楼项目主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	项目建议书批复	2003 年 1 月 29 日	北京市发展计划委员会[48]	京计工〔2003〕138 号	根据《关于北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，同意北京电子城有限责任公司与北京兆维电子（集团）有限责任公司合作建设北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目。
	可行性研究报告批复	2003 年 1 月 29 日	北京市发展计划委员会	京计工〔2003〕138 号	
	初步设计批复	2024 年 12 月 17 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕2822 号	根据北京市规自委于 2024 年 12 月 17 日出具的《关于进一步支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金

[48] 现已更名为“北京市发展和改革委员会”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					（REITs）试点的复函》，研发A1楼无需补办初步设计批复。
规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024年2月2日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309号	根据北京市规自委于2024年2月2日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规定，研发A1楼无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	2024年2月2日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309号	根据《北京市城乡规划条例（2021修正）》第二十九条：规划许可证件包括选址意见书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证。根据北京市规自委官网“问答知识库”栏目公示信息[49]，按照《北京市城乡规划条例》，明确不再办理建设用地规划许可。 根据北京市规自委于2024年2月2日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规定，研发A1楼无需补办建设用地规划许可证。
	建设工程规划许可证	2003年9月11日	北京市规划委员会	2003年规建字1243号	建设单位：北京电子城有限责任公司、北京兆维电子（集团）有限责任公司 建设项目名称：A1厂房及辅助用房 建设位置：朝阳区酒仙桥东路 建设规模：29930.25平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024年2月2日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309号	根据北京市规自委于2024年2月2日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为

[49] http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/qaknowledge/202301/t20230120_2906185.html，2025年3月4日访问。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办用地预审意见。
	建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2003 年 6 月 3 日	北京市环境保护局	京环保监督审字[2003]180 号	电子城三期标准厂房项目环境影响报告表（项目编号：监审 2003-0612）及有关文件材料收悉，经审查，同意在朝阳区酒仙桥路 14 号北京兆维电子集团公司院内东北部实施该项目。
施工许可	施工许可证	2004 年 6 月 7 日	北京市建设委员会	00（建）2004·1316	建设单位：北京电子城有限责任公司、北京兆维电子（集团）有限责任公司 工程名称：A1 厂房 建设地址：朝阳区酒仙桥东路 建设规模：29136.5 平方米 施工单位：北京城建五建设工程有限公司 合同开工日期：2004 年 5 月 合同竣工日期：2005 年 5 月
竣工验收	综合验收	2006 年 5 月 30 日	北京市朝阳区建设委员会	[朝阳]2006-098	工程名称：北京电子城三期标准 A1 厂房工程 工程地址：朝阳区酒仙桥中路 14 号 建筑面积：29120 平方米 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2006 年 2 月 27 日	北京市公安局消防局	京消验字（2006）第 0010602203032 号	2006 年 2 月 21 日对该工程进行消防抽查验收，验收结论为合格。
	规划验收	2006 年 3 月 6 日	北京市规划委员会	2006 规竣字 0104 号	经审核，该工程符合 2003 规建字 1243 号《建设工程规划许可证》批准的内容。故此次规划监察认定该工程项目验收结论为合格。
	环保验收	2005 年 3 月 8 日	北京市环境保护局	京环验〔2005〕29 号	《电子城三期标准厂房建设项目竣工环境保护验收申请表》（项目编号：评验 2005-0271）及有关材料收悉，经审查，同意对位于朝阳区酒仙桥路 14 号北京兆维电

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					子集团公司院内东北部的电子城三期标准厂房进行竣工环境保护验收。
	节能验收	/	/	/	根据《北京市建设委员会关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备案工作的通知》（京建材〔2007〕972 号）第一条，从 2007 年 11 月 1 日起，凡 2005 年 9 月 1 日后申领建筑工程施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前，均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。 研发 A1 楼于 2004 年 6 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》，根据当时规定无需办理节能验收手续。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市节能审查办法》第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 研发 A1 楼已于 2003 年 1 月 29 日取得原北京市发展计划委员会核发的《关于北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计工〔2003〕138 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

3.国电总部 4 号楼项目的固定资产投资管理手续

表 14-4-3 国电总部 4 号楼项目主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	企业投资项目核准（2004 年以后）	2006 年 11 月 9 日	北京市发展和改革委员会	京发改〔2006〕2112 号	根据《关于中关村电子城国际电子总部项目核准的批复》，同意北京电子城有限责任公司建设中关村电子城国际电子总部。
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，国电总部 4 号楼无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	2007 年 9 月 4 日	北京市规划委员会	2007 规地字 0157 号	用地单位：北京电子城有限责任公司 用地项目名称：科技产业用地 用地位置：朝阳区酒仙桥万红里 用地面积：86178.494 平方米
	建设工程规划许可证	2015 年 10 月 23 日	北京市规划委员会	建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 建设项目名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设位置：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：172420.34 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2006 年 4 月 14 日	北京市国土资源局[50]	京国土市预〔2006〕490 号	该项目用地符合朝阳区土地利用总体规划和国家及本市相关供地政策，同意通过用地预审。
	建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，国电总部 4 号楼无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2006 年 8 月 9 日	北京市环境保护局	京环审〔2006〕734 号	中关村电子城国际电子总部项目环境影响报告书（项目编号：评审 A2006-0483）及有关材料收悉，经审查，在朝阳区酒仙桥电子城科技园区内实施的中关村电子城国际电子总部项目，从环境

[50] 2004 年 6 月 25 日，北京市人民政府办公厅颁布《关于组建北京市国土资源局等有关事宜的通知》（京政办发〔2004〕37 号），调整北京市国土资源和房屋管理体制，组建北京市国土资源局，为负责本市土地与矿产资源行政管理的市政府组成部门；撤销北京市国土资源和房屋管理局。将原北京市国土资源和房屋管理局承担的土地、地质矿产行政管理的职责划入北京市国土资源局。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					保护角度分析，同意该项目建设。
施工许可	施工许可证	2016 年 1 月 7 日	北京市住房和城乡建设委员会	110100201601070201 [2016]施建字 0005 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 工程名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设地址：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：172420.34 平方米 施工单位：中建一局集团第二建筑有限公司
竣工验收	综合验收	2017 年 12 月 27 日	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0942 朝竣 2017（建）0255 号	工程名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设地址：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：112275.76 平方米 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2017 年 9 月 11 日	北京市朝阳区公安局消防局[51]	京公（朝）消验字〔2017〕第 1180 号	综合评定消防验收结论为合格。
	规划验收	2017 年 12 月 19 日	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 规（朝）竣字 0127 号	经核验，该工程符合《建设用地规划许可证》（2007 规地字 0157 号）及《建设工程规划许可证》（2015 规（朝）建字 0089 号）批准的内容。同意核发《建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
	环保验收	2020 年 12 月 22 日	北京市朝阳区生态环境局	/	北京市朝阳区生态环境局已出具《建设项目自主验收资料接收回执》。
	节能验收	2017 年 8 月 17 日	落款：建筑节能专项验收备案专用章（朝阳区）	京建节朝第 2017000146 号	根据《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》，位于朝阳区酒仙桥路万红里的 1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目）已完成建筑节能专项验收备案。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市节能审查办法》第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 国电总部 4 号楼于 2006 年 11 月 9 日取得北京市发改委核发的《关

[51] 现已更名为“北京市朝阳区消防救援支队”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					于中关村电子城国际电子总部项目核准的批复》（京发改〔2006〕2112 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

注：国电总部 4 号楼系与中关村电子城国际电子总部项目整体办理《建设工程规划许可证》（建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号），在该《建设工程规划许可证》之中的名称为“1#科研楼”。该等楼栋编号差异系国电总部 4 号楼规划时的楼栋编号与竣工后的楼栋编号不一致所导致。根据北京市公安局朝阳分局于 2018 年 4 月 19 日出具的《北京市门楼牌编号证明信》（（2018）朝公牌证字 037 号），经公安机关核准，前述编号为“2015 规（朝）建字 0089 号”的《建设工程规划许可证》对应项目中，规划施工号“1#科研楼”对应的门楼牌编号为“4”。据此，国电总部 4 号楼使用公安机关核准的“4 号”作为门楼牌编号，其简称为“国电总部 4 号楼”，其在《建设工程规划许可证》之中体现为“1#科研楼”。

综上所述，基金管理人、计划管理人和法律顾问认为，基础设施项目已按相关规定取得了企业投资项目备案、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如消防、规划）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续，该等固定资产投资建设的基本程序合法合规，基础设施项目的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。

（三）基础设施资产项目权属及权利负担情况

1.基础设施资产项目权属情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人为基础设施资产项目权利人，实际享有底层基础设施项目的所有权，相关不动产权情况如下：

（1）土地使用权

1）科技大厦项目

2000 年 11 月 27 日，电子城有限与原北京市国土资源和房屋管理局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2000）第 571 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，出让宗地坐落位置为北京市朝阳区酒仙桥路 12 号北京电子城科技开发中心，土地用途为科研生产，出让面积为 4,611.00 平方米。

2002 年 1 月 10 日，电子城有限取得原北京市国土资源和房屋管理局核发的《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0198 号），土地用途为科研、生产，面积为 4,658.99 平方米。

2006 年 3 月 17 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署土地使用权出让合同项下《补充协议》，约定出让面积变更为 4,658.99 平方米。

2）研发 A1 楼

2001 年 3 月 6 日，北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称“兆维集团”）与原北京市国有土地资源和房屋管理局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字〔2001〕第 116 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，土地用途为工业，出让面积为 163,511.05 平方米。

2001 年 5 月，原北京市国土资源和房屋管理局向兆维集团核发《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0087 号），土地用途为工业，面积为 163,616.92 平方米。[52]

2002 年 12 月 6 日，电子城有限与兆维集团签署《电子科技园第三期厂房合作建设合同》（BEZW[2002]1201 号），约定电子城有限为建设主体，兆维集团以上述自有使用权的土地与电子城有限合作建设，其中研发 A1 楼、研发 A2 楼及研发 A3 楼房屋所有权及对应的土地使用权在完成建设后归电子城有限所有。

2008 年 4 月 28 日，北京市朝阳区人民政府向电子城有限核发《国有土地使用证》（京朝国用（2008 出）第 0111 号），土地用途为工业，面积为 34,678.41 平方米。

2008 年 9 月 12 日，原北京市国土资源局、电子城有限与兆维集团签署《补充协议》，约定电子城有限受让宗地位置为朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1-3 号楼，面积为 34,678.41 平方米，该宗地系研发 A1 楼与朝阳区酒仙桥东路 9 号院 2 号楼（研发 A2 楼）、3 号楼（研发 A3 楼）共用宗地，未进一步进行土地分宗；兆维集团受让宗地面积变更为 128,938.51 平方米，与电子城有限受让宗地面积合计为 163,616.92 平方米。

2010 年 1 月 27 日，因电子城有限将研发中心 A2 楼[53]西侧 6 层厂房及分摊土地使用权转让予第三方主体，原北京市国土资源局将电子城有限取得的前述《国有土地使用证》（京朝国用（2008 出）第 0111 号）登记的面积变更为 33,819.17 平方米。

3）国电总部 4 号楼

2006 年 12 月 9 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2006）第 0774 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，出让宗地坐落位置为北京市朝阳区酒仙桥万红里中关村电子城国际电子总部 4#地，土地用途为研发，出让面积为 23,222.506 平方米。

2007 年 11 月 29 日，电子城有限取得原北京市国土资源局颁发的《国有土地使用证》（京朝国用（2007 出）第 0478 号），土地用途为研发，面积为 23,222.51 平方米。

2006 年 12 月 9 日、2009 年 5 月 14 日、2015 年 5 月 6 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署三份《补充协议》，对宗地用途等合同内容进行补充约定；2018 年 10 月 23 日，电子

[52] 根据 2008 年 9 月 12 日原北京市国土资源局、电子城有限与兆维集团签署的《补充协议》，该宗地由电子城有限、兆维集团分别受让，电子城有限受让面积为 34,678.41 平方米，兆维集团受让面积为 128,938.51 平方米，合计面积为 163,616.92 平方米，与《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0087 号）记载面积一致。

[53] 研发 A2 楼非入池底层资产，仅与研发 A1 楼、研发 A3 楼共用宗地。

城有限与原北京市规划和国土资源管理委员会[54]签署《补充协议》，对宗地位置等合同内容进行补充约定。上述补充协议签署后，国电总部 4 号楼对应的宗地出让面积为 23,222.51 平方米，宗地用途为研发、地下研发、地下车库，坐落位置为朝阳区酒仙桥路 6 号院 3 至 4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼。该宗地系国电总部 4 号楼与酒仙桥路 6 号院 3 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼共用宗地，未进一步进行土地分宗。

2018 年 11 月 12 日，原北京市规划和国土资源管理委员会向电子城有限核发《不动产权证书》（京（2018）朝不动产权第 0118551 号），坐落为朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101，土地用途为研发，共有宗地面积为 23,222.51 平方米。

综上，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼均系以协议出让方式取得土地使用权。其中，研发 A1 楼和国电总部 4 号楼存在和其他未入池资产共有宗地的情况，共有宗地上的入池资产与未入池资产分别办理了不动产权属证书，权属清晰，不会对未来运营产生不利影响。

土地使用权证书情况如下表所示：

表 14-4-4 基础设施项目土地使用权证书主要内容

序号	资产名称	国有土地/集体土地	证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
1	科技大厦	国有土地	京朝国用（2001出）字第0198号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路12号	科研、生产	4,658.99	50年 2000年11月27日至2050年11月26日	协议出让	北京市国土资源和房屋管理局
2	研发A1楼	国有土地	京朝国用（2008出）第0111号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路14号	工业	33,819.17[55]	50年 2001年3月6日至2051年3月5日	协议出让	北京市国土资源和房屋管理局/北京市国土资源局
3	国电总部4号楼	国有土地	京（2018）朝不动产权第0118551号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101	研发	23,222.51[56]	50年 2006年12月9日至2056年12月8日	协议出让	北京市国土资源局

（2）房屋所有权

电子城有限已取得基础设施项目全部建筑物对应的房屋所有权证书，其明细证载信息如下：

[54] 2016 年 7 月 22 日，根据北京市委十一届十次全会相关部署，北京市人民政府决定设立北京市规划和国土资源管理委员会，为市政府组成部门，挂首都规划建设委员会办公室牌子，不再保留北京市规划委员会、北京市国土资源局。现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。下同。

[55] 该面积系研发 A1 楼所在地块的土地面积。

[56] 该面积系国电总部 4 号楼所在地块的土地面积。

表 14-4-5 基础设施项目房屋不动产权证书

序号	资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）
1	科技大厦	京房权证朝其06字第001770号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路甲12号	科研、生产	26,266.50
2	研发A1楼	X京房权证朝字第1396609号	电子城有限	朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼	厂房	29,087.66
3	国电总部4号楼	京（2018）朝不动产权第0118551号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101	科研楼	16,680.46

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限合法享有基础设施项目的国有建设用地使用权及房屋所有权并取得相对应的产权证书，为基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

电子城有限将于基础设施基金发行前，将基础设施项目通过国有资产无偿划转的方式划转至项目公司，截至 2024 年 12 月 31 日，上述无偿划转已取得有权机构同意（详见本部分之“四、基础设施项目的合规情况”之“（四）基础设施项目转让的合法性”）。

2.基础设施资产权利负担情况

根据北京市朝阳区不动产登记中心 2025 年 2 月 19 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，基础设施项目权利人为电子城有限，基础设施项目不存在抵押登记信息、查封登记信息、行政限制信息及其他登记信息。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对电子城有限及项目公司的查询，及电子城有限、项目公司的确认，截至本招募说明书披露日，基础设施项目不存在质押、融资租赁等权利限制。

（四）基础设施项目转让的合法性

1.基础设施项目转让的内部授权情况

经基金管理人、计划管理人核查，并根据法律顾问出具的《法律意见书》，基础设施项目转让已取得内部授权。具体如下：

项目公司唯一股东电子城有限已于 2024 年 3 月 15 日出具了股东决定，同意项目公司配合电子城有限为本次 REITs 发行之目的进行必要的底层资产重组，配合实施本次 REITs 发行相关的涉及基础设施项目及公司股权的相关重组/转让方案，配合签署/出具本次 REITs 发行所需的各项合同/协议、决定及各类函件等。

原始权益人唯一股东电子城高科已于 2024 年 3 月 15 日作出股东决定，同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs。同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科作为发起人已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，审议通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，出具了《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》。同意公司以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资。同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项。

2.基础设施项目转让的外部审批情况

经基金管理人、计划管理人核查，并根据法律顾问出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具之日，就法律法规、政策文件、土地出让手续等相关规定或协议中，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，基础设施项目均已取得相关批复或无异议文件，符合相关要求，具备解除条件。

（1）《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》所涉的转让限制及解除

根据《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 12 号，2010 年 12 月 23 日颁布）第五十二条第二款，示范区内原以协议出让方式取得的国有土地使用权不得擅自转让、改变用途；确需转让的，须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权。本次 REITs 发行涉及的基础设施项目对应土地位于中关村国家自主创新示范区范围内，需取得北京市人民政府同意，并由属地北京市朝阳区人民政府同意并确认不行使优先购买权。

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，2017 年 12 月 31 日颁布）第二条第（二）项，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。本次 REITs 发行涉及的基础设施项目对应土地属于园区产业用地，需取得北京市人民政府、北京市朝阳区人民政府同意。

就《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》规定的相关转让限制，2024 年 3 月 22 日，北京市人民政府做出《北京市人民政府批复》（京政字[2024]4 号），同意北京电子控股有限责任公司下属企业北京电子城有限责任公司将持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼项目的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至其全资子公司北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司；对北京电子城有限责任公司以北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司 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。

2024 年 1 月 26 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，并对以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议，同意不行使前述资产的优先购买权；同意电子城有限后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的将上述资产分别划转至项目公司。

（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的转让限制及解除情况

根据原北京市国土资源局核发的《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，2010 年 10 月 8 日颁布，简称“480 号通知”）第四条，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。

根据北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会（简称“北京市发改委”）、中关村科技园区管理委员会等多部门联合下发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布，简称“216 号通知”），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。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。216 号通知第六条同时明确，480 号通知中有关规定与本 216 号通知不符的，以本 216 号通知为准。

根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号，2017 年 4 月 19 日颁布）第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

根据北京市住房和城乡建设委员会等九部门联合印发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布）第一条，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。

根据北京市朝阳区房屋管理局等八部门联合印发的《朝阳区关于已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（2019 年 5 月 25 日颁布），产业园区内已建成研发、工业项目的审核主体为项目所在园区的园区管理部门。

本次 REITs 发行涉及的基础设施项目位于中关村科技园区朝阳园内，由此，基础设施项目转让应取得所在园区的园区管理部门中关村科技园区朝阳园管理委员会（简称“朝阳园管委会”）的审核批准。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大

厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

基于以上，上述地方政策法规中的转让限制解除已取得朝阳园管委会的认可。

（3）投资管理手续所涉的转让限制及解除

1）科技大厦

根据原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（编号：京计基（工）字[1996]第 0049 号）第 4 条：“物业按双方协议确定的比例进行分配，只许自用，不能出售。”

北京市发改委已于 2023 年 12 月 8 日出具《北京市发展和改革委员会关于支持北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报有关事项的函》，根据该函记载，按照 216 号通知相关要求，科技大厦项目转让的审核权限在该项目所在园区的园区管理部门。北京市发改委支持该项目以 100%股权转让的方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

2）国电总部 4 号楼

根据国电总部 4 号楼对应的《北京市国有土地使用权出让合同》（合同编号：京地出【合】字（2006）第 0774 号）：（1）该合同附件四《补充协议》第七条约定：“本出让合同项下宗地为研发用地，仅限受让方自用。不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。否则，出让方有权收回该宗地国有建设用地使用权”。（2）该合同附件五《补充协议》第六条约定：“产业类项目应严格执行《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号）规定，项目应当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”。据此，上述《补充协议》由电子城有限与原北京市国土资源局、原北京市规划和国土资源管理委员会分别签署，故对于协议记载的转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

根据国电总部 4 号楼对应的《建设工程规划许可证》（编号：建字第 110105201500232 号，2015 规（朝）建字 0089 号）之附件特别告知事项第 1 条：“根据土地出让合同的有关要求，该项目仅限你单位自用，不得擅自改变土地用途和转让。”上述《建设工程规划许可证》由原北京市规划委员会核发，对于证载转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

根据国电总部 4 号楼对应的《不动产权证书》（编号：京（2018）朝不动产权第 0118551 号）之附记：“仅限权利人自用，不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。”上述《不动产权证书》由原北京市规划和国土资源管理委员会核发，对于证载转让

限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

北京市规自委已于 2024 年 2 月 2 日出具《北京市规划和自然资源委员会关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，对电子城有限持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼作为底层资产划转至项目公司，并以 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。

基于以上，上述土地出让合同、固定资产投资管理手续及不动产权证书项下的转让限制解除已取得北京市发改委、朝阳园管委会、北京市规自委的认可。

（4）基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报要求对土地使用权所涉的转让限制及解除

基础设施项目土地使用权为协议出让方式所取得。根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）规定，“对项目公司拥有土地使用权的非 PPP（含特许经营）类项目。如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

就协议出让用地的限制性规定，基础设施项目的土地出让合同签署机构北京市规划和自然资源委员会已于 2024 年 2 月 2 日出具了《北京市规划和自然资源委员会关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，明确“对于你公司持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 楼及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼项目作为底层资产划转至项目公司，并以 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。”

（5）买受人资格审查

根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号，2017 年 4 月 19 日颁布）第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

根据北京市住房和城乡建设委员会等九部门联合印发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布）第一条，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。

根据北京市朝阳区房屋管理局等八部门联合印发的《朝阳区关于已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（2019 年 5 月 25 日颁布），产业园区内已建成研发、工业项目的审核主体为项目所在园区的园区管理部门。

本次 REITs 发行涉及的基础设施项目位于中关村科技园区朝阳园内，由此，基础设施项目

转让应取得所在园区的园区管理部门朝阳园管委会的审核批准。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

基于以上，基础设施项目已完成朝阳园管委会对项目公司的买受人资格审查。

（6）国有资产监督管理部门沟通和处理情况

电子城有限及项目公司属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日颁布，简称“32 号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，基础设施项目转让行为应属于 32 号令项下国有企业的产权转让行为，应按规定履行国有企业产权转让的相关程序。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号，2022 年 5 月 19 日颁布，简称“39 号文”）第三条：“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”根据 39 号文第五条，国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。

电子城有限的唯一股东为电子城高科，电子城高科的控股股东为北京电控，北京电控系北京市人民政府授权北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）履行出资人职责的国家出资企业，据此，本项目的同级国有资产监督管理机构应为北京市国资委。

北京电控董事会已出具董事会决议，同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《关于北京电子控股有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼连同相关的负债、人员等一并无偿划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司的资产重组方案，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，方案中涉及的相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

北京电控董事会已作出上述董事会决议，本项目项下底层资产无偿划转已取得北京电控的批准，本项目项下项目公司 100%股权非公开协议转让已取得北京市国资委的批准。

（7）承租人对优先购买权的豁免

根据《中华人民共和国民法典》第七百二十六条规定，承租人享有同等条件下的优先购买

权。就此，就承租人对于租赁房屋享有优先购买权事宜，电子城有限拟与各租户签署《关于<房屋租赁合同>权利义务转让的补充协议》，约定租户放弃优先购买权。

综上所述，针对项目公司 100%股权转让事宜，项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，并取得了国资管理部门的批准，已取得底层基础设施项目所涉土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会的确认。本项目所涉底层基础设施项目已经北京市人民政府和北京市朝阳区人民政府出函批准转让，并完成朝阳园管委会对项目公司的买受人资格审查，《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》、北京市已建成产业项目相关规定、投资管理手续所涉的转让限制已经解除。本项目所涉项目公司 100%股权转让事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行。除上述限制条件外，基础设施项目转让不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

（五）项目权属期限、经营资质及展期安排情况

1.项目权属期限

科技大厦土地使用权到期日为 2050 年 11 月 26 日，研发 A1 楼土地使用权到期日为 2051 年 3 月 5 日，国电总部 4 号楼土地使用权到期日为 2056 年 12 月 8 日。本基金存续期限自基金合同生效日后 32 年，资产支持证券的法定到期日为基础设施基金存续期届满之日或经资产支持证券持有人决定延长的其他日期，可以覆盖项目权属期限。

2.项目经营资质

基础设施资产重组后，项目公司经营基础设施资产的方式为将基础设施资产对外出租，基金管理人、计划管理人认为，项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

3.项目续期安排

针对科技大厦，《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2000）第 571 号）及《补充协议》，本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

针对研发 A1 楼，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2001）第 116 号）及《补充协议》，本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

针对国电总部 4 号楼，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2006）第 0774 号）及《补充协议》，本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

根据《城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，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。经批准准予续期的，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依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条：“……非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

针对基础设施资产权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定基础设施资产出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

若出让人批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以本基金扩募、本基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由本基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。

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”。

（六）基础设施项目的保险购买、承保范围和保险金额情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人已就基础设施项目于中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司投保了 2025 年度公众责任保险、财产一切险及机动车停车场责任险。具体情况如下：

1.科技大厦项目

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2PT），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 136,555,528.80 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA37T），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《机动车停车场责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05045124QAAAA1RJ），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路甲

12 号-电子城科技大厦”的停车场投保以电子城有限为被保险人的机动车停车场责任险，保险责任总累计赔偿限额为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

2.研发 A1 楼项目

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2NA），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 A1 楼-A1”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 133,595,081.66 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA36A），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路 9 号院 A1 楼-A1”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

3.国电总部 4 号楼项目

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2QB），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院-国际电子总部 4#地 4 号楼”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 119,078,243.11 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA35M），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院-国际电子总部 4#地 4 号楼”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

基于上述，基金管理人、计划管理人认为，原始权益人已经为基础设施项目购买保险。原始权益人已根据《基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

（七）基础设施项目未来维修改造计划

科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目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设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、公众责任险及安全生产责任保险；

（2）楼宇设施设备维护管理：根据《物业服务合同》，委托物业公司对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，保持共用设施设备的正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：楼宇自动化控制系统、综合宽带通讯网络系统、视像系统、广播及通讯系统、消防自动报警监

控/保安监控系统、门禁及保安巡更系统及各项办公、生活及娱乐智能化系统等；

（3）电梯维修维保：定期对楼宇电梯及其他特种设备进行巡检维保，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；

（6）设备更新升级：对国电总部 4 号楼进行防火门更新、应急照明系统维修、监控系统和门禁系统升级。

基础设施基金发行后，项目公司实施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、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、基础设施项目财务状况

（一）编制基础

本备考汇总财务报表假设汇总项目相关资产及业务自 2022 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离出来，分离后作为三个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、负债、损益等报表科目以汇总项目实际发生的交易事项为基础，编制了 3 个项目公司 2022-2024 年度的模拟汇总财务报表，报表已由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“CAC 专字[2025]1546 号”的标准无保留意见的模拟汇总财务报表审计报告。

（二）备考报表

1.备考资产负债表

表15-1-1 近三年汇总备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产			
应收账款	246.42	245.13	129.28
预付款项	89.55	821.25	176.52
其他应收款	31.73	33.11	43.82
合同资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**367.70**	**1,099.49**	**349.62**
非流动资产	-	-	-
投资性房地产	23,574.36	24,834.55	25,756.09
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	2,946.49	2,655.16	2,804.58
递延所得税资产	10.30	9.31	5.43
其他非流动资产	231.63	406.12	338.25
非流动资产合计	**26,762.78**	**27,905.14**	**28,904.35**
资产总计	**27,130.48**	**29,004.62**	**29,253.98**
流动负债	-	-	-

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	1,091.34	344.06	180.89
预收款项	772.97	1,696.61	1,516.81
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	-	-	-
其他应付款	2,903.56	3,046.20	2,721.10
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**4,767.86**	**5,086.87**	**4,418.80**
非流动负债	-	-	-
长期借款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**4,767.86**	**5,086.87**	**4,418.80**
所有者权益合计	**22,362.62**	**23,917.75**	**24,835.17**
负债及所有者权益合计	**27,130.48**	**29,004.62**	**29,253.98**

2.备考利润表

表15-1-2 近三年汇总备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**11,098.51**	**10,576.71**	**10,830.66**
其中:营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
利息收入	-	-	-
二、营业总成本	**5,431.03**	**5,110.47**	**4,853.01**
其中：营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
利息支出	-	-	-
税金及附加	1,484.51	1,448.47	1,457.71
销售费用	261.58	205.80	205.66
管理费用	282.51	324.19	147.72
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
其中：利息费用	-	-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息收入	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3.96	-15.51	-8.96
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**5,663.53**	**5,450.73**	**5,968.69**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**5,663.53**	**5,450.73**	**5,968.69**
减：所得税费用	1,414.89	1,362.68	1,492.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**4,248.63**	**4,088.05**	**4,476.52**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,248.63	4,088.05	4,476.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**4,248.63**	**4,088.05**	**4,476.52**

（三）备考利润表分析

1.营业收入及营业成本情况

（1）营业收入

表15-1-3 项目模拟汇总财务报表营业收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租赁收入	11,074.53	99.78	10,553.15	99.78	10,808.78	99.80
车位收入	23.99	0.22	23.56	0.22	21.88	0.20
合计	**11,098.51**	**100.00**	**10,576.71**	**100.00**	**10,830.66**	**100.00**

项目公司报告期内营业总收入分别为 10,830.66 万元、10,576.71 万元和 11,098.51 万元，主要为房屋租赁收入。2023 年度楼宇租赁收入较 2022 年有一定程度的下滑，主要系受外部整体经济环境影响，项目平均租金水平出现一定程度下滑。此外，2022-2023 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市号召，针对部分租户给予租金减免优惠，针对科技大厦部分租户给予租金减免优惠合计约740.1万元、研发A1楼部分租户租金减免优惠合计约170.0万元。随着宏观经济逐步恢复，基础设施资产出租率有所提升，经营情况稳中向好，2024 年度营业收入较 2023 年呈增长趋势。

（2）营业成本

报告期内，基础设施项目营业成本分别为 3,041.93 万元、3,132.00 万元和 3,402.43 万元，占营业收入比分别为 28.09%、29.61%和 30.66%。营业成本主要为投资性房地产折旧和摊销。

2.期间费用情况

表15-1-4 项目模拟汇总财务报表期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**11,098.51**	**100.00**	**10,576.71**	**100.00**	**10,830.66**	**100.00**
减：营业成本	3,402.43	30.66	3,132.00	29.61	3,041.93	28.09
税金及附加	1,484.51	13.38	1,448.47	13.69	1,457.71	13.46
销售费用	261.58	2.36	205.80	1.95	205.66	1.90
管理费用	282.51	2.55	324.19	3.07	147.72	1.36
信用减值损失	-3.96	-0.04	-15.51	-0.15	-8.96	-0.08
营业利润	**5,663.53**	**51.03**	**5,450.73**	**51.54**	**5,968.69**	**55.11**

报告期内项目公司期间费用主要为税金及附加、销售费用和管理费用。其中，税金及附加分别为 1,457.71 万元、1,448.47 万元和 1,484.51 万元，占营业收入的比例分别为 13.46%、13.69%和 13.38%。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。

报告期内，项目公司的销售费用分别为 205.66 万元、205.80 万元和 261.58 万元，占营业收入比分别为 1.90%、1.95%和 2.36%。近三年，项目公司管理费用分别为 147.72 万元、324.19 万元和 282.51 万元，占营业收入比分别为 1.36%、3.07%和 2.55%。销售费用和管理费用主要为职工薪酬费用，报告期内，项目公司期间费用的占比基本稳定。

3.重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

经基金管理人、计划管理人核查，近三年无重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

（四）备考资产负债表分析

1.资产结构分析

表15-1-5 项目近三年末资产结构

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
应收账款	246.42	0.91	245.13	0.85	129.28	0.44
预付款项	89.55	0.33	821.25	2.83	176.52	0.60
其他应收款	31.73	0.12	33.11	0.11	43.82	0.15
合同资产	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**367.70**	**1.36**	**1,099.49**	**3.79**	**349.62**	**1.20**
非流动资产	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	23,574.36	86.89	24,834.55	85.62	25,756.09	88.04
固定资产	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	2,946.49	10.86	2,655.16	9.15	2,804.58	9.59
递延所得税资产	10.30	0.04	9.31	0.03	5.43	0.02
其他非流动资产	231.63	0.85	406.12	1.40	338.25	1.16
非流动资产合计	**26,762.78**	**98.64**	**27,905.14**	**96.21**	**28,904.35**	**98.80**
资产总计	**27,130.48**	**100.00**	**29,004.62**	**100.00**	**29,253.98**	**100.00**

2022-2024 年末，项目公司流动资产占资产总额的比重分别为 1.20%、3.79%和 1.36%，非流动资产占资产总额的比重分别为 98.80%、96.21%和 98.64%。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 88.04%、85.62%和 86.89%。

（1）投资性房地产

2022-2024 年末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 25,756.09 万元、24,834.55 万元和 23,574.36 万元。报告期内，项目公司投资性房地产账面价值略有下降，主要是投资性房地产折旧摊销所致。

（2）长期待摊费用

项目公司 2022-2024 年末的长期待摊费用余额分别为 2,804.58 万元、2,655.16 万元和 2,946.49 万元，占资产总额的比重分别为 9.59%、9.15%和 10.86%，为国电总部 4 号楼装修支出产生的长期待摊费用。

截至 2024 年 12 月 31 日，相关土地国有建设用地使用权及建筑物的房屋所有权真实、合法、有效，不存在权利负担，符合基础设施项目不动产权权属清晰的要求。

2.负债结构分析

表15-1-6 项目近三年末负债结构

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
应付账款	1,091.34	22.89	344.06	6.76	180.89	4.09
预收款项	772.97	16.21	1,696.61	33.35	1,516.81	34.33
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-	-	-
其他应付款	2,903.56	60.90	3,046.20	59.88	2,721.10	61.58
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**4,767.86**	**100.00**	**5,086.87**	**100.00**	**4,418.80**	**100.00**
非流动负债						
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	**4,767.86**	**100.00**	**5,086.87**	**100.00**	**4,418.80**	**100.00**

项目公司 2022-2024 年末负债规模分别为 4,418.80 万元、5,086.87 万元和 4,767.86 万元，全部为流动负债。

（1）应付账款

报告期内，项目公司应付账款分别为 180.89 万元、344.06 万元和 1,091.34 万元，主要为关联方往来款和工程款。2022 年末项目公司应付账款较 2021 年末减少 225.93 万元，降幅为 55.54%；2023 年末项目公司应付账款较 2022 年末增加 163.17 万元，增幅为 90.20%；2024 年末项目公司应付账款较 2023 年末增加 747.28 万元，增幅为 217.19%。项目公司应付账款因施工进度和结算节点原因，在报告期内存在一定波动。

（2）预收款项

报告期内，项目公司预收款项分别为 1,516.81 万元、1,696.61 万元和 772.97 万元。2022 年末项目公司预收款项较 2021 年末减少 1,027.10 万元，降幅为 40.37%。2023 年末项目公司预收款项较 2022 年末增加 179.80 万元，增幅为 11.85%。2024 年末项目公司预收款项较 2023 年末减少 923.64 万元，降幅为 54.44%。项目公司预收款项主要为对租户的预收租金。

（3）其他应付款

项目公司报告期内其他应付款分别为 2,721.10 万元、3,046.20 万元和 2,903.56 万元，为租户的保证金和押金。2022 年末项目公司其他应付款较 2021 年末增加 67.06 万元，增幅为 2.53%；2023 年末项目公司其他应付款较 2022 年末增加 325.10 万元，增幅为 11.95%；2024 年末项目公司其他应付款较 2023 年末减少 142.64 万元，减幅为 4.68%。

3.基础设施基金成立后保留对外借款情况

基础设施基金成立后，不保留对外借款。

4.对基础设施项目未来经营有重大影响的资产权属情况

截至 2024 年 12 月 31 日，对基础设施项目未来经营有重大影响的资产主要为投资性房地产，其主要权属证明文件、受限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“四、基础设施项目的合规情况”之“（三）基础设施资产项目权属及权利负担情况”。

（五）财务分析

1.盈利能力分析

表 15-1-7 项目已运营期间的盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
营业利润	5,663.53	5,450.73	5,968.69
利润总额	5,663.53	5,450.73	5,968.69
净利润	4,248.63	4,088.05	4,476.52
营业毛利率	69.34%	70.39%	71.91%

报告期内，项目公司净利润分别为 4,476.52 万元、4,088.05 万元和 4,248.63 万元，营业毛利率分别为 71.91%、70.39%和 69.34%。报告期内，项目公司净利润有一定下滑，主要是底层资产所处的望京酒仙桥区域 2022 年至 2024 年，受互联网行业和经济增长放缓的大环境影响，区域租金有所下降。

二、日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）日后事项、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目无需要披露的资产负债表日后事项和重大或有事项。

（二）其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目无需要披露的其他重要事项。

（三）诉讼或仲裁事项

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

（四）项目公司对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目公司无对外担保。

（五）资产权利限制情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目不存在资产权利受到限制的情形。

（六）期后事项

1.项目公司纳入基础设施基金后人员、运营等相关安排

（1）项目公司组织架构及人员的相关安排

截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司的决策机构包含股东、执行董事，监督机构包括监事。执行董事为项目公司法定代表人。除上述有权机构外，公司设经理，由执行董事决定聘任或解聘，对执行董事负责。经理向执行董事提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定聘任或者解聘除应股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。项目公司执行董事兼法定代表人均为王振华，现任原始权益人暨运营管理机构电子城有限副总经理，负责项目公司全面战略管理运营。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目仍由电子城有限持有。资产重组后，项目公司将直接持有各基础设施项目，必要管理团队由电子城有限聘用，项目公司组织架构及人员参照电子城有限安排设置如下：

计财部：负责公司年度预算编制及监督管理工作，负责公司财务分析及会计核算管理工作，负责公司资产平衡及管理工作，负责公司的税务管理工作，负责公司信贷融资业务管理工作。

市场部：负责公司项目的产品推广工作，负责公司项目的销售业务工作，负责公司项目的招商策划、执行及推广工作，负责公司项目资产租赁运营工作，负责公司客户的服务管理工作。

项目部：负责公司项目的前期准备报建工作，负责公司项目的施工进度管理工作，负责公司项目施工质量管理工作，负责公司项目施工安全管理工作。

综合部：负责公司人事行政及后勤和管理工作，负责公司内部控制管理及法务事务工作，负责公司信息化建设工作。

本项目发行后，项目公司法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均由基金管理人指定人员担任。

除上述主要人员以外，运营管理机构将为本 REITs 项目基础设施资产组建专门的项目管理

团队，具体执行相关运营管理职责。项目管理团队人员由运营管理机构进行选派、聘任、解聘或更换。运营团队人员的工资、奖金等薪酬福利待遇和缴纳“五险一金”由运营管理机构直接承担。

（2）项目公司运营的相关安排

本项目完成发行后，创金合信基金作为基金管理人将委托电子城有限作为运营管理机构与创金合信基金共同对基础设施资产进行运营管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。根据基础设施项目《运营管理服务协议》约定，目前基金管理人与运营管理机构之间的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系、解聘、更换运营管理机构的条件和程序安排如下，最终需以经签署的基金合同、运营管理服务协议等法律文件为准：

1）运营管理机构与基金管理人等有关方面的激励约束机制及奖惩机制

运营管理机构基于《运营管理服务协议》为项目公司及基础设施资产提供运营管理服务，有权根据合同约定的条款和条件收取相应的委托运营管理费。

①运营管理费计算方式

运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。

其中，固定运营管理费为当年基础设施资产经营取得的租金收入*固定管理费率，固定运营管理费主要用于覆盖与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、办公等费用。

浮动运营管理费为当年经营净现金流实际值与当年经营净现金流目标值的差值部分*浮动管理费率

注：（1）“当年基础设施资产经营取得的租金收入”以项目公司审计报告中的营业收入数额为准；（2）“经营净现金流实际值”以项目公司年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准；（3）基础设施基金发行后至 2030 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以基金管理人与运营管理机构双方确认的项目全周期可供分配测算表记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，基础设施基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2031 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前五个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；（4）特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述计算公式从当年应支付的运营管理费中扣减相应的浮动管理费，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的固定管理费的 50%。

②管理费的支付

固定管理费采取按季度支付的方式，每季度首月的第 15 个工作日前由项目公司向运营管理机构支付上一季度的固定管理费，取费基数为上一季度项目公司财务报表中“营业收入”规模。浮动管理费采取按年度支付的方式，每年度项目公司经审计的财务报告出具后的 10 个工作日内由项目公司向运营管理机构支付上一年度的浮动管理费。

年度经审计的财务报告出具后，如上一年度应支付管理费与实际已支付的管理费经计算存在差异，项目公司向运营管理机构支付当年第一季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当年第一季度应支付的运营管理费。

③激励约束机制及奖惩标准

基金管理人有权根据具体情况定期或不定期进行目标资产的现场或非现场检查、线上或线下沟通会议，对运营管理机构的履职情况进行监督，包括但不限于年度经营计划和预算完成情况、日常运营管理活动、账户使用和资金划转情况、资料和档案的保管情况、印鉴和证照的保管及使用情况、物业公司管理监督情况、团队人员变动及履职情况、运营管理机构自身治理和财务情况等。

基金管理人每年定期对运营管理机构的履职情况、财务预算执行情况进行综合考核，考核指标及内容包括但不限于运营收入、成本控制、净运营收入、平均出租率、平均租金、期末出租率、期末租金、租户满意度和安全生产等。如因运营管理机构未尽职履责给基础设施项目或项目公司造成损失的，基金管理人有权根据损失情况要求运营管理机构进行赔偿，以督促运营管理机构尽职履责。

基金管理人与运营管理机构最终的管理费计算方式、激励约束机制及奖惩标准将根据实际签署的《基金合同》《运营管理服务协议》等确定。

2）运营管理机构与基金管理人等有关方面的权责利关系

①服务范围

运营管理机构应根据运营管理协议约定接受基金管理人的委托，提供与项目公司及基础设施资产等各项资产及项目公司其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务，具体服务内容包括：

运营管理机构负责根据基础设施资产的经营情况和市场变化制定年度经营目标及运营策略，派驻基础设施项目专业运营团队，开展基础设施项目的推广、招租招商及运营管理工作；

运营管理机构负责在基金管理人批准的权限内与承租方谈判并以项目公司的名义签署租赁合同，开展客户租赁、续租、退租等租赁相关工作，向承租方提供租赁合同项下科技服务、城市服务、增值服务及其他相关服务；

运营管理机构按照基金管理人建立的账户和现金流管理机制，对基础设施资产租赁、运营等活动产生的现金流进行管理，协助收取和归集基础设施资产的租赁、运营等活动产生的收益并追收欠缴款项等；

运营管理机构协助制定年度的经营计划和经营预算并向基金管理人提交，基金管理人审批通过后方可执行；

基金管理人委托运营管理机构提供基础设施资产的物业管理服务。物业管理服务包括但不限于基础设施资产的运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员的职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等。

运营管理机构应协助基金管理人进行印章及证照管理，妥善保管项目各种印章及证照等文件，经基金管理人同意并履行相应审批流程后方可使用；

运营管理机构应依法制定基础设施资产的各项安全管理制度，对项目采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行；

运营管理机构应如实和及时向基金管理人报告和披露基础设施资产的运营情况，配合基金管理人对项目和管理工作的检查，建立定期沟通工作机制；

运营管理机构应在基金管理人授权范围内以项目公司名义签署并执行基础设施资产运营的相关协议；

运营管理机构应为公募基金、项目公司及基础设施资产设立和保存专门的台账，以记录现金流的回收情况和其他必要的信息，并应安全、妥善保管与归集从事《运营管理服务协议》约定的基础设施项目运营管理活动而涉及的各种以纸质文档或者电子数据形式存在的文件和档案；

运营管理机构应协助为基础设施资产购买足够的财产保险和公众责任保险；

应基金管理人要求或《运营管理服务协议》约定的运营管理机构须提供的其它运营管理服务。

②权利限制

除上述基金管理人委托或授权运营管理机构提供的服务内容外，基础设施资产的其他运营管理事项均须经基金管理人授权或批准后方可执行。运营管理机构不得从事未经授权或批准的事项，包括但不限于：

(i)代表项目公司处理任何法律纠纷；

(ii)以项目公司的名义签署、修改、终止任何需经相应决策机构事先批准方可签署的合同；

(iii)从事《运营管理服务协议》未约定的、有损目标资产安全平稳运行或有损项目公司利益的任何事项;

(iv)从事基金管理人书面告知运营管理机构不得从事的其他事项。

未经基金管理人事先书面同意，运营管理机构无权转让其在《运营管理服务协议》项下的权利或义务。

3）解聘、更换运营管理机构的条件和程序

①解任条件

运营管理机构解任事件系指以下任一事件：

(i)运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

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

(iii)运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

(iv)运营管理机构连续两年核心指标考核不达标，履职不合格的情形；

(v)信息披露造假或故意隐瞒真实信息；

(vi)将受委托运营管理标的基础设施项目的主要职责转委托给其他机构；

(vii)其他实质性地违反《运营管理服务协议》约定且对项目运营造成重大损失的行为；

(viii)运营管理机构因不当履职受到重大处罚或对外承担法律责任；

(ix)中国法律规定的其他情形。

②解聘程序

运营管理机构解任事件的第(i)、(ii)、(iii)项为法定解聘事项，发生法定解聘事项时，经基金管理人决定，可以更换运营管理机构，为避免歧义委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解聘事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

发生运营管理机构解任事件的第(iv)至(ix)项（且不属于法定解聘事项的情形）时，基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务并享有按照本协议约定收取运营管理费的权利，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与目标资产及相应目标资产权益运营管理有关的全部资料。

除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或公募基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

③继任运营管理机构的选任及选任程序

根据《运营管理服务协议》的约定解任运营管理机构后，经履行适当程序，基金管理人应认可并任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的产业园运营管理能力。

在任命继任运营管理机构前，原运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，确保基础设施资产运营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

2.重组情况

基础设施项目重组情况见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“四、项目公司相关情况”。

第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及未来运营展望

一、基础设施项目现金流测算分析

（一）可供分配金额测算表分析概述

创金合信基金管理有限公司编制了可供分配金额测算报告，包含预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表及报告附注，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了编号为 CAC 核字[2025]0009 号的《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度、2026 年度可供分配金额测算审核报告》。（以下简称“《可供分配金额测算审核报告》”）。**投资者应当审阅《可供分配金额测算审核报告》全文。**

重要提示：可供分配金额测算报告是基金管理人在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险。

基础设施基金于 2025 年、2026 年模拟现金流测算情况如下：

表16-1-1 现金流测算情况

单位：元

项目	2025年度预测数	2026年度预测数
营业收入	90,028,766.72	87,762,552.68
期末现金及现金等价物余额	94,277,618.05	94,343,869.37
可供分配金额	**56,107,798.69**	**56,615,674.10**
投资人净现金流分派率	5.05%	5.10%

注：投资人净现金流分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金募集规模按照 1,110,000,000.00 元测算，届时以实际发行规模为准。

（二）预测报表

1.预测合并利润表

根据《可供分配金额测算审核报告》，本基金于预测期内模拟合并利润表如下：

表16-1-2 预测合并利润表

单位：元

项目	**2025年度**	**2026年度**
	预测数	**预测数**
一、营业收入	**90,028,766.72**	**87,762,552.68**
减：营业成本	56,767,458.64	56,046,487.71
税金及附加	14,675,343.33	14,354,337.14
销售费用	-	-
管理费用	3,859,200.00	3,750,805.63

其中：其他费用	1,200,000.00	1,200,000.00
管理人报酬	2,548,400.00	2,444,522.06
托管费	110,800.00	106,283.57
财务费用	-	-
加：信用减值损失		
资产减值损失		
资产处置收益		
二、营业利润	**14,726,764.74**	**13,610,922.20**
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	**14,726,764.74**	**13,610,922.20**
减：所得税费用	3,783,287.33	3,480,595.88
四、净利润	**10,943,477.41**	**10,130,326.32**

2.预测合并现金流量表

根据《可供分配金额测算审核报告》，本基金于预测期内模拟合并现金流量表如下：

表16-1-3 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025年度	2026年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	98,131,355.72	95,661,182.42
经营活动现金流入小计	**98,131,355.72**	**95,661,182.42**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,470,447.79	7,346,939.13
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	25,854,773.54	25,041,246.26
支付其他与经营活动有关的现金	3,859,200.00	3,750,805.63
经营活动现金流出小计	**37,184,421.33**	**36,138,991.02**
经营活动产生的现金流量净额	**60,946,934.40**	**59,522,191.40**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,434,597.45	3,348,141.38
取得基础设施项目所支付的现金净额	1,110,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	**1,113,434,597.45**	**3,348,141.38**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,113,434,597.45**	**-3,348,141.38**

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,110,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,110,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,107,798.69
筹资活动现金流出小计	**-**	**56,107,798.69**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,110,000,000.00**	**-56,107,798.69**
四、现金及现金等价物净增加额	**57,512,336.95**	**66,251.33**
加：期初现金及现金等价物余额	36,765,281.10	94,277,618.05
五、期末现金及现金等价物余额	**94,277,618.05**	**94,343,869.37**

3.预测可供分配金额测算表

根据《可供分配金额测算审核报告》，本基金于预测期内模拟可供分配测算表如下：

表16-1-4 可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
	预测数	预测数
一、净利润（净亏损以“-”号填列）	**10,943,477.41**	**10,130,326.32**
（一）折旧和摊销	49,719,866.37	49,115,413.04
（二）信用减值损失	-	-
（三）所得税费用	3,783,287.33	3,480,595.88
二、利息、折旧及摊销前利润	**64,446,631.11**	**62,726,335.24**
三、调整项		
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益		
（五）基础设施项目资产减值准备的变动		
（六）基础设施项目资产的处置利得或损失		
（七）基础设施基金发行份额募集的资金	1,110,000,000.00	
（八）购买基础设施项目的支出	-1,110,000,000.00	
（九）偿还债务支付的本金及利息		
（十）应收和应付项目的变动	-1,404,538.26	441,624.07
（十一）支付的利息及所得税费用	-3,783,287.33	-3,480,595.88
（十二）未来合理的相关支出预留	-3,151,006.84	-3,071,689.34
其中：重大资本性支出	-3,151,006.84	-3,071,689.34
（十三）其他可能的调整项		

四、可供分配金额	**56,107,798.69**	**56,615,674.10**

（三）可供分配金额测算的基本假设

1.预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化。

2.预测期本基金及基金所投资的基础设施项目所涉及的税收政策无重大变化。

3.预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化。

4.预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划将如期实现，不会受到政府、行业或劳资纠纷等的重大影响。

5.预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

6.预测期内现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

7.预测期内无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经营性项目的重大不利影响。

8.预测期内本基金管理人关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

9.预测期内，预测期期初（2025 年 1 月 1 日）已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

10.预测期内，假设本基金不会发生扩募。

（四）可供分配金额测算的特定假设

1.基金募集情况假设

本基金根据评估机构对基础设施项目的评估价值假定募集资金为 11.10 亿元，募集资金在预留基础设施基金运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划扣除预留现金后向原始权益人支付购买基础设施项目公司股权的股权转让款，假设预测期内无新增的募集资金。

2.预测合并利润表相关假设

（1）营业收入

营业收入主要为项目公司的租金收入及停车场收入。假设于基金成立日前，标的基础设施项目各原有承租人和项目公司的三方变更协议均已签署。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据标的基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、为新租户提供的免租期等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。

（2）营业成本

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本，包括折旧摊销、运营管理费及保险费等；

1）折旧摊销：包含房产原值的折旧和升值部分的折旧，以及初始长期待摊费用的摊销和后

续期间资本化支出的摊销。

2）运营管理费：根据本基金签署的《运营管理服务协议》等专项计划文件约定的金额及定价机制预测。

3）保险费参照历史实际发生情况及其他已知因素，结合本基金未来投保计划进行预测。

（3）税项

主要税种及税率为增值税及附加税费、房产税、印花税、城镇土地使用税、企业所得税等税项，根据预测期间相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测。

（4）管理费用

管理费用主要包括本基金管理人及专项计划管理人报酬、托管费及其他费用；

1）管理人报酬：本基金管理人及专项计划管理人报酬在预测期间按照拟签订的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法进行预测，并依据预测期间基金净资产进行预测。

2）托管费为向基金托管人支付的托管费，在预测期间按照拟签订的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金净资产进行预测。

3）其他费用主要包括基础设施项目的各项日常经营费用，包括专业服务费、其他发行杂费等，其中：专业服务费参照本基金预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测；发行杂费参照历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

（5）其他收入及费用

其他收入及费用主要包括资产处置收益、资产减值损失以及营业外收入/支出等其他利润表项目。本基金依据基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期，预测不存在重大的上述其他收入及费用发生，故预测金额为零。

3.预测合并现金流量表相关假设

（1）应收项目的收款

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际收款情况及其他已知因素对收入的收款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

（2）应付项目的支付

本基金根据项目公司已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

（3）资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于运营管理机构的意见并结合基金管理人的判断，本基金对预测期间投资性房地产的资本性支出金额进行预留，并依据基础设施资产的现有运营情况和预计使用年限预测每年资本性支出的使用，实际使用根据基础设施项目的运营情况作相应调整。本项目预测每年发生资本性支出金额为含税租金收入的3.5%。

（4）基金的收益分配

根据本基金的收益分配政策，本基金收益以现金形式分配，收益分配在符合收益分配条件

的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金预计每年将上年度合并后本基金可供分配金额以现金形式 100%分配给投资者，在符合分配条件的情况下不少于每年分配一次。

（五）可供分配金额测算报告测算说明

1.营业收入

营业收入包含物业出租收入、停车场租金收入。预测期内，各项收入明细预测情况如下：

表16-1-5 营业收入情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
物业出租收入	89,797,711.68	87,531,497.64
停车场出租收入	231,055.04	231,055.04
合计	**90,028,766.72**	**87,762,552.68**

（1）物业租金收入：

预测期间，对于截至 2025 年 1 月 1 日已签订固定收费租赁合同，按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算物业租金收入。

预测期间，对于假设于 2025 年 1 月 1 日之后就租赁合同内容达成一致的租户，按照假设的租赁合同约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算物业租金收入（以下称“租约外物业租金收入”）。

1）租赁面积计算假设：

计算租约外物业租金收入时需要考虑标的基础设施项目年度预计可出租面积与年度对应的预计出租率。

租约期外物业的各年度预计出租面积=标的基础设施项目可出租面积*标的基础设施项目各年度平均出租率。

本基金在预测出租率时考虑预测期内的租约到期情况、标的基础设施项目历史出租率水平、违约可能性、为新租户提供的免租期等多种因素，并结合各标的基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑。

假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表：

表16-1-6 出租率情况

物业名称	2025年度	2026年度
科技大厦	80%	80%
研发A1楼	80%	83%
国电总部4号楼	100%	100%

2）市场租金单价假设

本基金在预测市场租金时考虑预测期内已签约合同实际租金的情况、标的基础设施项目历

史租金水平等多种因素，并结合研发办公用房市场的一般市场情况、标的基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑。

假设于预测期间各标的基础设施项目研发办公用房各年度市场租金单价如下表：

表16-1-7 市场租金情况

物业名称	2025年度	2026年度
科技大厦	123元/平方米·月	123元/平方米·月
研发A1楼	123元/平方米·月	123元/平方米·月
国电总部4号楼	180元/平方米·月	180元/平方米·月

3）特定假设：

于预测期间，对各标的基础设施项目计算物业租金收入的特定假设如下：

假设于 2025 年 1 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约及提前退租的情形。

假设所有租户在预测期内均按合同约定付款方式支付租金，新签约合同的付款方式均为按季度预付租金。

假设新签约合同的租赁期限均为一年期（含免租期天数）。

（2）停车场出租收入

预测期间，停车场租赁收入参考历史收入情况进行预测，取 23.11 万元（不含税）/年，且不随租金收入同比增长。

2.营业成本

营业成本包含投资房地产折旧及摊销、运营管理费及保险费。预测期内，各项成本明细预测情况如下：

表16-1-8 营业成本情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
投资房地产折旧及摊销	49,719,866.37	49,115,413.04
运营管理费	6,798,648.87	6,682,131.27
保险费	248,943.40	248,943.40
合计	**56,767,458.64**	**56,046,487.71**

（1）投资房地产折旧及摊销

折旧及摊销系基础设施项目资产的折旧摊销金额，预测期间，假设原有预计使用寿命及预计净残值保持不变，考虑专项计划收购项目公司时评估增值，按投资性房地产成本模式计提折旧摊销；同时假设在预测期间不存在新购置资产。

（2）运营管理费

运营管理费分为“固定管理费”和“浮动管理费”两个部分。

1）固定管理费

固定管理费=当年基础设施资产经营取得的运营收入*固定管理费率，固定管理费主要用于覆盖与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、差旅、办公、维护维修等费用。

固定管理费采取按季度支付的方式，每季度首月的第 15 个工作日前由项目公司向运营管理机构支付上一季度的固定管理费，取费基数为上一季度项目公司利润表中“营业收入”金额。

2）浮动管理费

浮动运营管理费=（当年经营净现金流实际值-当年经营净现金流目标值）×浮动管理费率

于预测期内，假设标的基础设施项目实际经营净现金流实际值与设定的经营净现金流目标值一致，因此假设无需支付浮动管理费。

（3）保险费

保险费包括财产一切险、公共责任保险等，根据历史实际发生情况，并结合本基金未来投保计划，预计 2025 年及 2026 年的财产保险费为 24.89 万元/年（不含税）。

3.税金及附加

税金及附加包含房产税、增值税附加、印花税、土地使用税、专项计划利息收入增值税。预测期内，各项税金及附加明细预测情况如下：

表16-1-9 税金及附加情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
房产税	11,526,648.84	11,217,421.28
增值税附加	1,104,198.31	1,082,862.10
印花税	98,131.36	95,661.18
城镇土地使用税	140,855.04	140,855.04
专项计划利息收入增值税	1,805,509.79	1,817,537.53
合计	**14,675,343.33**	**14,354,337.14**

（1）房产税

按从租及从价方法分别预计房产税，从租预测的计税依据为预测期年度运营收入（不含所对应的增值税），税率为 12%，从价预测的计税依据为对应期间空置面积分摊的房屋原值的 70%，税率为 1.2%。

（2）增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加等税费，按照项目公司预测期预测收入形成销项税-预测付现成本进项税=计算应缴纳的增值税额，加上专项计划利息收入增值税之后，按适用比例计算缴纳。

（3）印花税

本基金合并范围内主体的印花税按照预测期签订应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴

纳。

（4）城镇土地使用税

项目公司的城镇土地使用税按照实际占用的土地面积乘每平方米适用税额计算缴纳。

（5）专项计划利息收入增值税

根据税法规定，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，暂适用简易计算方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

专项计划层面利息收入增值税=专项计划利息收入/(1+3%)*3%。专项取得利息收入后形成利润向基金进行分红。相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

4.管理费用

管理费用包含基金管理人和计划管理人报酬、托管费、其他费用。预测期内，管理费用明细预测情况如下：

表16-1-10 管理费用情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
管理人报酬	2,548,400.00	2,444,522.06
托管费	110,800.00	106,283.57
其他费用	1,200,000.00	1,200,000.00
合计	**3,859,200.00**	**3,750,805.63**

（1）管理人报酬

本基金在预测期间内的管理人报酬根据拟签署的基金合同相关约定确认；具体计算为：

基金管理人和计划管理人报酬=计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的净资产*基金合同中约定的费率 0.23%。

（2）托管费

本基金在预测期间内的托管费根据拟签署的基金合同相关约定确认；具体计算为：

托管费=计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的净资产*基金合同中约定的费率 0.01%。

（3）其他费用

其他费用包括中介机构专业服务费、信息披露费用、交易所手续费等；其中：中介机构专业服务费为本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等费用，按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测；其他费用按实际情况进行预测。

5.所得税费用

表16-1-11 所得税费用情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,783,287.33	3,480,595.88

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税【2008】1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税【2008】121 号)规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外，假设于预测期间，本基金及其所持有的基础设施项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

6.募集资金及当期购买基础设施项目所支付的现金净额

本基金募集的资金规模扣除成立之初需预留的相关支出及税费、向项目公司发放的借款、项目公司持有的现金后，为取得基础设施项目所支付的现金净额。

表16-1-12 当期购买基础设施项目所支付的现金净额

单位：元

项目	2025 年度
本基金实施募集资金规模	1,110,000,000.00
减：需预留的相关支出及税费	2,000,000.00
减：向项目公司发放借款	
取得基础设施项目所支付的现金净额	1,108,000,000.00

需预留的相关税费主要为本基金购买项目公司股权需支付的印花税以及取得专项计划增资款项缴纳的印花税（如有），以及发行过程中的其他费用合计约 200 万元，本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

7.应收和应付项目的变动（支出以“-”号填列）

本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动：

表16-1-13 应收和应付项目的变动情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	98,131,355.72	95,661,182.42
销项税率	9.00%	9.00%
销售商品、提供劳务收到的现金（不含税）	90,028,766.72	87,762,552.67
本期结转收入金额	90,028,766.72	87,762,552.68
应收项目变动	-1,404,538.26	441,624.07
项目公司当期退租赁押金		
应收和应付项目的变动	**-1,404,538.26**	**441,624.07**

预测期内，应收和应付项目变动金额为预收款项、其他应付款等预测金额变动产生的安全资金保有量及每年度付现成本的变动金额。

8.当期的资本性支出

表16-1-14 当期资本性支出情况

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
大修支出（含税）	3,434,597.45	3,348,141.38

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于运营管理机构的意见结合基金管理人的审慎判断，考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素，本基金在可供分配金额测算表中对以后期间资本性支出金额进行预测，年度预测比例为当期含税租金收入的 3.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

9.将期末/年末现金余额调节至本期/本年可供分配金额

表16-1-15 现金余额调节情况

单位：元

项目	2025 年期末	2026 年期末
当期可供分配金额年内分配的部分	60,663,343.79	59,245,739.37
期末/年末现金变动额	-1,404,538.26	441,624.07
预留未来合理相关支出	-3,151,006.84	-3,071,689.34
本期/本年可供分配金额	**56,107,798.69**	**56,615,674.10**

期末应收和应付项目的变动金额为项目公司安全资金变动金额。

未来合理相关支出预留为未来资本性支出（不含税），用于房屋修葺、改造等事项。

本基金预计每年将上年度合并后本基金可供分配金额以现金形式 100%分配给投资者，在符合分配条件的情况下不少于每年分配一次。

（六）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，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，其中以下因素可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

基础设施资产现金流量主要来源于物业租金收入，物业租金收入与平均出租率正相关。标的基础设施项目平均出租率受整体经济形势等因素的影响。如未来平均出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内基础设施项目物业租金收入下降的风险。如未来平均出租率与预测存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

本基金预测未来市场租金水平如本招募说明书第十六部分“基础设施项目现金流测算分析及未来运营展望”之“一、基础设施项目现金流测算分析”之“（五）可供分配金额测算报告测算说明”之“1、营业收入”所述，实际租金水平将以最终签约租赁协议为准。如未来实际签约租金水平与预计市场租金存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

（七）敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键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，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

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，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项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相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

表16-1-16 2025年度敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
营业收入	下降 5%	56,107,798.69	53,642,319.00	-4.39%
营业成本	上升 5%	56,107,798.69	54,261,565.30	-3.29%

表16-1-17 2026年度敏感性分析

单位：元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
营业收入	下降 5%	56,615,674.10	52,601,096.01	-7.09%
营业成本	上升 5%	56,615,674.10	54,790,801.60	-3.22%

注：上表营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动，即影响现金流的成本因素，预测资产初始入账后直线法摊销不发生变化。

二、可供分配金额与评估报告的运营净收益存在差异的原因

（一）期初现金余额的具体构成及重要提示

根据《可供分配金额测算审核报告》，项目公司期初持有现金为 36,765,281.10 元，为假设原始权益人于 2024 年 12 月 31 日将标的基础设施项目相关的预收租金和租赁押金等经营性负债等额的现金作为项目公司的必要营运现金而形成的项目公司期初留存现金。基于《可供分配金额测算审核报告》中的基础设施项目运营假设，该部分期初留存现金将通过参与应收应付调整项计算的方式纳入未来每年可供分配金额并向基金份额持有人分配。

（二）评估报告与可供分配金额测算报告对基础设施项目现金流预测结果的差异情况及合理性分析

《估价报告》的范围基于基础设施项目投资性房地产，在未考虑财务杠杆的情形下，针对基础资产计算税前现金流预测值，利用税前折现率开展折现，加总折现值得到基础设施项目估值。

《可供分配金额测算审核报告》基于公募基金获得的项目公司 100%股权，不仅考虑了基础设施项目投资性房地产，还考虑了其他营运资金相关科目，在考虑项目公司和专项计划之间股债结构的税盾效应及项目公司实缴企业所得税金额的情形下，针对项目公司计算税后现金流预测值，再扣减专项计划、公募基金层面税费后得到可供分配现金流预测值。

因此，针对《估价报告》与《可供分配金额测算审核报告》各自预测的现金流数据进行对比时，应排除税盾效应及企业所得税的影响，对比“息税折旧摊销前利润（EBITDA）”口径数字具备合理性。

2025 年度及 2026 年度《可供分配金额测算审核报告》的 EBITDA 预测数较《估价报告》的预测数分别低 8.71%和 8.77%，详见下表：

表 16-2-1 可供分配现金流与评估现金流之差异

单位：万元，%

项目	2025 年度预测数		2026 年度预测数		差异原因
	《估价报告》	《可供分配金额测算审核报告》	《估价报告》	《可供分配金额测算审核报告》	
营业收入	90,028,767.72	90,028,767.72	87,762,552.68	87,762,552.68	无差异
营业成本：销售费用、管理费用、其他费用、保险费用	7,049,939.40	7,047,592.27	6,933,421.79	6,931,074.67	审计机构对国电总部 4 号楼对应的增值服务成本费用按 230 万/年向下取整计算。

税金及附加：房产税、土地使用税、印花税、增值税附加	12,387,063.04	12,653,172.38	12,075,258.57	12,318,695.10	审计机构与评估机构在房产税计算方式存在差异
税金及附加：专项计划利息收入增值税及附加税	-	2,025,356.17	-	2,038,827.22	估价报告不涉及
管理费用：管理人报酬	-	2,548,400.00	-	2,444,522.06	估价报告不涉及
管理费用：托管费	-	110,800.00	-	106,283.57	估价报告不涉及
管理费用：存续期其他费用	-	1,200,000.00	-	1,200,000.00	管理人预测基金未来存续期费用，估价报告不涉及
EBITDA	70,591,765.28	64,443,446.91	68,753,872.32	62,723,150.06	
《可供分配金额测算报告》较《估价报告》之差异	-8.71%		-8.77%		
资本性支出	3,434,597.45	3,434,597.45	3,348,141.38	3,348,141.38	无差异
EBITDA 扣资本性支出	67,157,167.83	61,008,849.46	65,405,730.94	59,375,008.68	

针对上表，分别说明如下：

（1）对比营业收入，两个报告预测无差异。

（2）对比营业成本，2025 年度及 2026 年度《可供分配金额测算审核报告》预测数较《估价报告》预测数低 0.03%，主要是审计机构对国电总部 4 号楼对应的增值服务成本费用按 230 万/年向下取整计，与评估机构计算时存在轻微尾差。

（3）对比税金及附加，2025 年度及 2026 年度《可供分配金额测算审核报告》预测数较《估价报告》预测数分别高 2.10%和 1.98%，主要是审计机构按年度测算房产税而评估机构按月度测算房产税所产生的合理差异。

（4）对比资本性支出，两个报告预测无差异。

《可供分配金额测算审核报告》考虑到专项计划利息收入增值税及附加、管理人报酬、托管费、存续期其他费用为公募 REITs 产品运行必要费用，而《估价报告》是针对基础设施项目一般运营情形下进行假设计算，不考虑公募基金架构。因此基金管理人认为，《估价报告》现金流与《可供分配金额测算报告》现金流之间的差异具备合理性。

三、基础设施项目运营计划及展望

（一）基础设施项目运营计划

在基金运营期间，基金管理人以基金份额持有人利益为优先的原则，并按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时委托原始权益人电子城有限继续担任基础设施项目的运营管理机构，在保持电子城有限与主要租户已形成的良好的合作关系的同时，继续深入挖掘租户需求，协助解决租户问题，不断提供增值服务，增强与租户的租赁黏性。

基金管理人将建立适当合理的项目运营管理体系，与运营管理机构明确划分权责，建立有效的双向沟通机制，保障项目的平稳过渡与持续运营。基金管理人将向项目公司派驻董事、经理、监事和财务负责人负责监督项目公司的运营管理事项及财务情况。运营管理机构将根据签署《运营管理服务协议》协助基金管理人对标的基础设施项目提供运营管理服务，负责日常运营事项的执行。

（二）基础设施项目运营展望

标的基础设施项目所在地酒仙桥区域是国内最早的电子工业基地，如今通过更新改造，已从过去单一的电子工业聚集区，变为中关村国家自主创新示范区的重要组成部分，吸引了大量互联网、新能源和科技等新兴产业。基础设施项目主要租户集中于科技推广、专业技术服务和互联网等相关行业，租户行业分布广泛，结构良好，有利于标的基础设施项目资产继续保持良好的经营表现。同时，基金管理人和原始权益人电子城有限（即运营管理机构）将在项目和基金层面加强协同，共同促进项目的平稳运营，为投资人持续稳定地创造现金流。

1.标的基础设施项目产业定位保持延续

本基金发行后，基础设施项目将保持原有的招商运营策略和产业发展方向。项目将在原有经营模式的基础上健康平稳发展，发挥对于科技创新产业的支持协同作用，保障包括投资者利益在内的整体社会公共利益。

2.标的基础设施项目运营管理保持不变

本基金发行后，基础设施项目将由电子城有限的原运营管理核心团队继续负责项目的运营管理。原有的运营维护、物业管理、租户服务等保持不变，保持项目运营管理机制及团队稳定，减少运营管理变动增量成本，同时通过《运营管理服务协议》等法律文件对运营管理机构的权责义务及解聘更换条件进行约束和约定。

3.设置合理且具有激励效果的运营管理机制

本基金运营管理服务费用分为固定费用部分及浮动费用部分，其中固定费用部分主要用于覆盖运营招商费及日常管理费，包括招商、佣金成本以及日常管理人员及办公成本等维持项目合理必要的支出，持续维护项目的持续健康平稳运营。同时，本基金将设置与业绩指标挂钩的浮动费用，如运营管理机构实际完成业绩超过当年目标值时，将向运营管理机构支付激励费用，激励运营管理机构在维护项目持续健康平稳运营的基础上，进一步提升运营管理效果。

4.原始权益人继续持有高比例基础设施基金份额

本基础设施基金拟通过战略配售以及锁定期安排，实现原始权益人与基础设施基金利益长期绑定。本基金发行后，原始权益人拟认购 34%的基金份额并对项目作出表管理，作为本基金

最大份额持有人行使表决权。

5.基金管理人与原始权益人协同工作保障项目运营

原始权益人作为运营管理机构将与基金管理人在《基础设施基金指引》等相关要求范围内合理划分工作界面，建立有效的沟通机制，充分发挥协同作用，保障底层资产稳定运营。

6.基础设施项目未来资本性支出预测

基础设施项目预计未来 5 年的平均资本性支出为 331 万元/年，约占 2025 年预测含税租金收入的 3.37%。

第十七部分 基础设施项目原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）基本信息

本基金的原始权益人为北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限”），于 1994 年 10 月 28 日正式成立，主营业务为科技产业园区开发建设与运营管理。

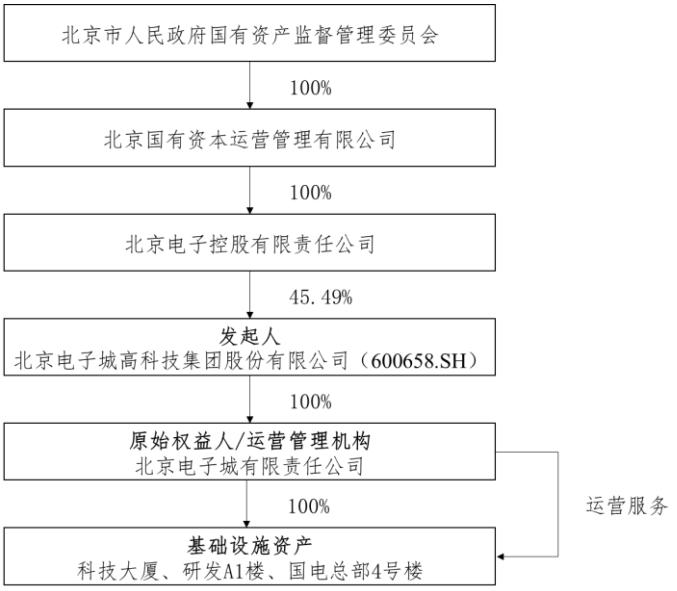
截至本招募说明书出具日，电子城有限基本情况如下：

表 17-1-1 电子城有限基本信息

公司名称	北京电子城有限责任公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	9111000010114680X4
成立日期	1994 年 10 月 28 日
法定代表人	赵萱
注册资本	11,000.00 万元人民币
实缴资本	11,000.00 万元人民币
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室
经营范围	在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

截至本招募说明书出具日，电子城有限持有本项目基础设施资产的情况如下：

图 17-1-1 截至本招募说明书出具日基础设施资产持有结构图



1.设立和存续情况

电子城有限成立于 1994 年 10 月 28 日，成为电子城老工业基地改造的规划、投资、开发建设的实体，执行北京市政府批复的《北京电子城方案》中北京电子城公司的职能与任务。公司成立时注册资本为 11,000 万元，实收资本为 11,000 万元，企业法人营业执照注册号为 110000001007641。

2.历史沿革情况

2010 年 7 月 13 日，电子城有限股东名称由北京兆维科技股份有限公司变更为北京电子城投资开发股份有限公司，法定代表人由卜世成变更为杨文良。

2011 年 11 月 18 日，电子城有限法定代表人由杨文良变更为王岩。

2016 年 4 月 15 日，电子城有限法定代表人由王岩变更为龚晓青。

2016 年 9 月 28 日，电子城有限股东名称由北京电子城投资开发股份有限公司变更为北京电子城投资开发集团股份有限公司。

2018 年 12 月 3 日，电子城有限住所变更为北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室，经营范围增加“家用电器的开发、销售、服务、家用电器维修”项目。

2020 年 6 月 19 日，电子城有限股东名称由北京电子城投资开发集团股份有限公司变更为北京电子城高科技集团股份有限公司，经营范围增加“物业管理、技术推广服务、计算机系统服务、市场调查、会议服务、承办展览展示活动、企业管理”项目。

2020 年 8 月 3 日，电子城有限经营范围增加“软件开发、组织文化艺术交流活动（不含演出）”项目。

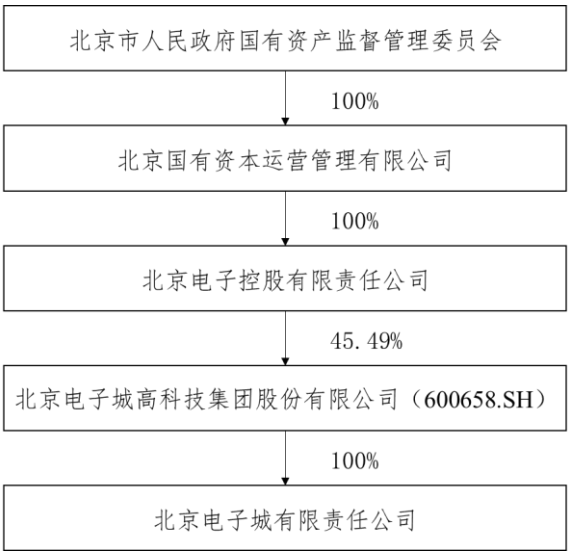
2021 年 6 月 11 日，电子城有限法定代表人由龚晓青变更为赵萱。

（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1.股权结构

截至本招募说明书出具日，电子城有限的股权结构如下图所示：

图 17-1-2 截至本招募说明书出具日电子城有限股权结构图



2.控股股东及实际控制人情况

电子城有限的控股股东为电子城高科，持股比例为 100%，电子城有限的实际控制人为北京电控。

控股股东北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城高科”）的概况如下：

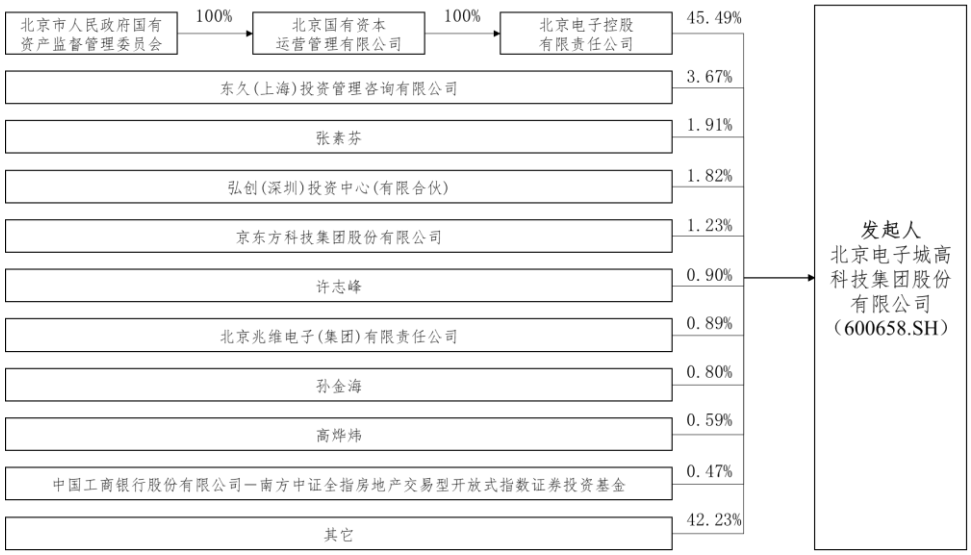
（1）公司概况

电子城高科是国内专业的高科技产业平台运营商和创新平台运营商，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，成立于 1986 年 12 月 24 日，注册资本人民币 111,858.5045 万元，经营范围为：高新技术成果（企业）的孵化；投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；销售五金交电（不含电动自行车）、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（未经专项审批项目不得经营）；房地产经纪业务。（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。）

（2）股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，北京电控持有电子城高科 45.49%的股权，是电子城高科的控股股东及实际控制人，电子城高科股权结构图如下：

图 17-1-3 电子城高科股权结构图



（3）主营业务

电子城高科在“改造老基地，振兴电子城”的使命下应运而生，负责电子城老工业基地改造具体实施工作，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，曾一度肩负园区管委会职责，对于酒仙桥区域形成的空间楼宇、产业基础、城市布局做出了历史性的贡献。

作为上交所主板上市的科技服务运营企业，电子城高科以“科技无限可能，服务无处不在”为使命，以“打造国际知名、国内领先的科技服务企业”为愿景，凭借科技产业资源整合及资本运作能力、科技创新和数字化转型助推能力，以及科技发展空间运营能力等方面的核心竞争优势，打造“科技产业服务”“信息与数字化服务”“科技城市更新”三大核心业务板块，先后在全国 14 个省市，启动并运营了近 40 个科技空间及创新服务平台项目，总规模 900 万余平方米，服务了超过 2,000 家国内外优质客户。

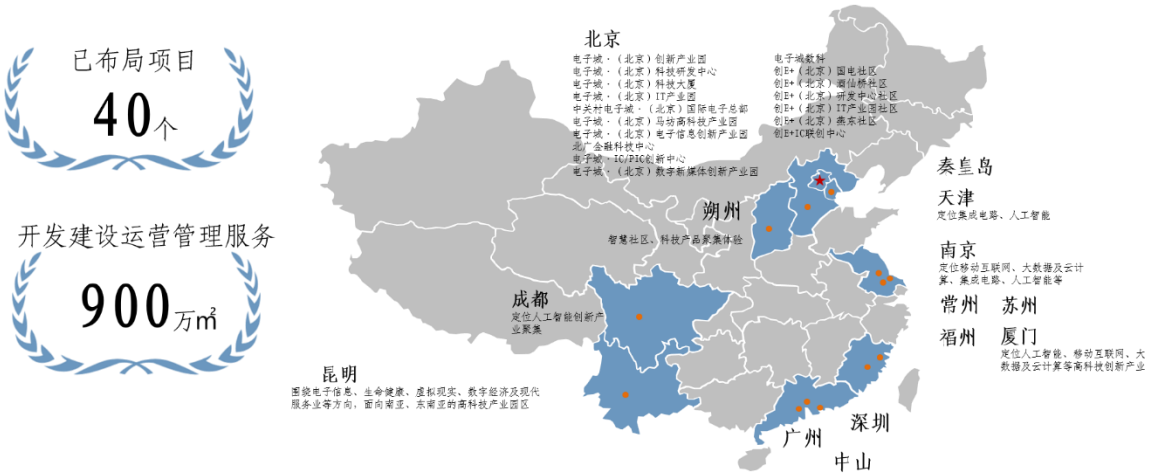
电子城高科以产业园区开发、运营、销售为主营业务，同时以打造产城融合区为目标，发展园区配套住房和商业地产业务，业务范围聚焦北京，布局全国，形成了“科技产业园区开发运营与城市功能区开发建设相结合”的产业发展态势。

（4）行业地位

电子城高科聚焦科技产业发展，提供特色化、智慧化、专业化的科技园区和城市更新服务，为区域产业发展和创新发展提供空间平台支撑。多年来，电子城高科围绕国家战略，稳步推进各科技空间项目落地，先后开发运营了“中关村电子城·（北京）国际电子总部”“电子城·（北京）IT 产业园”“电子城·（北京）创新产业园”“电子城·（北京）科技研发中心”“电子城·（北京）科技大厦”“电子城·（北京）空港电子信息产业基地”“电子城·（南京）国际数码港”“中关村电子城（昆明）科技产业园”“电子城·（厦门）国际创新中心”“电子城·（朔州）数码港”“电子城·（天津）大数据及互联网金融产业园”“电子城·（天津）国际创新中心”“电子城·（天津）星悦中心”“电子城·（成都）A.I.国际创新中心”等科技空间及科技创新服务项目，助力高精尖产业及科技创新产业发展。截至目前，电子城高科已在全国 14 个省市，累计启动和运营了近 40 个科技空间及科技创新服

务项目，资产运营管理经验处于全国领先地位。

图 17-1-4 电子城高科项目布局情况

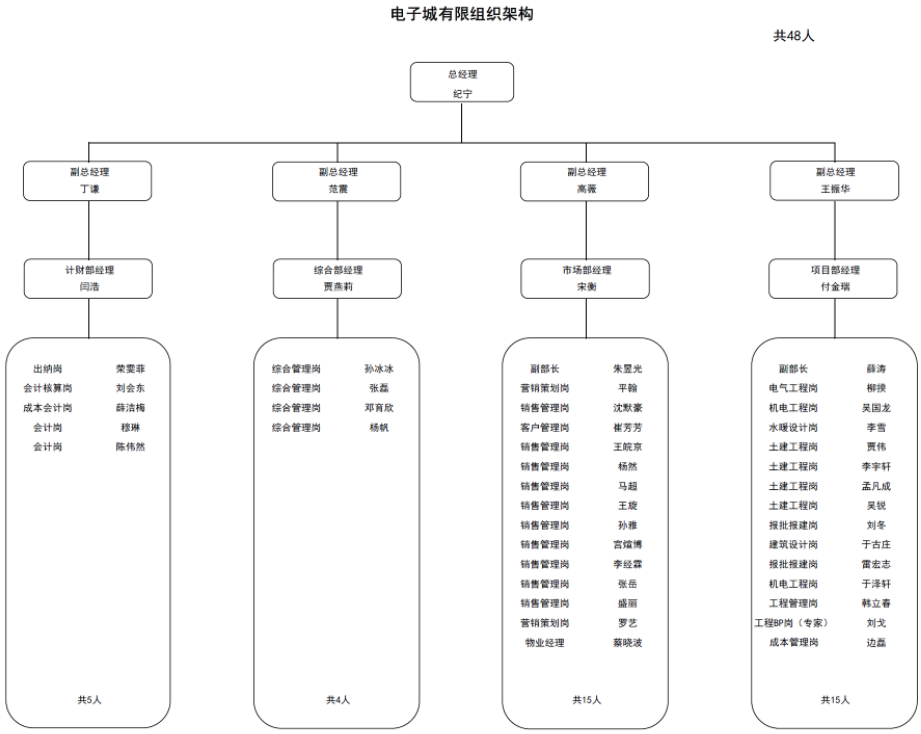


（三）组织架构、治理结构和内部控制情况

1.公司组织架构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限的组织架构如下图所示：

图 17-1-5 电子城有限组织架构图



电子城有限下设四个部门：计财部、项目部、市场部和综合部。各部门主要职责如下：

计财部：负责公司年度预算编制及监督管理工作，负责公司财务分析及会计核算管理工作，负责公司资产平衡及管理工作，负责公司的税务管理工作，负责公司信贷融资业务管理工作。

市场部：负责公司项目的产品推广工作，负责公司项目的销售业务工作，负责公司项目的

招商策划、执行及推广工作，负责公司项目资产租赁运营工作，负责公司客户的服务管理工作。

项目部：负责公司项目的前期准备报建工作，负责公司项目的施工进度管理工作，负责公司项目施工质量管理工作，负责公司项目施工安全管理工作。

综合部：负责公司人事行政及后勤和管理工作，负责公司内部控制管理及法务事务工作，负责公司信息化建设工作。

2.公司治理结构

根据《北京电子城有限责任公司章程》，公司不设股东会，全资控股股东是公司的权力机构。公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派。执行董事为公司的法定代表人，任期三年，任期届满，可连选连任。公司设经理一名，由执行董事聘任或者解聘。公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

电子城有限的主要治理结构如下：

（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) 委派和更换公司执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；
3) 委派和更换公司监事，决定有关监事的报酬事项；
4) 审议批准执行董事的报告；
5) 审议批准监事的报告；
6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
9) 对发行公司债券作出决定；
10) 对股东转让出资作出决议；
11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定；
12) 制定、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) 执行股东的决议；
3) 拟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方案；
7) 拟定公司合并、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) 聘任或者解聘公司经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司财务负责人，决定其报酬事项；

10) 制定公司的基本管理制度。

执行董事决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。

（3）经理

经理对执行董事负责，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总经理、财务负责人；

7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员。

公司经理办公会决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。

（4）监事

监事行使下列职权：

1) 检查公司财务；

2) 对执行董事、对总经理履行职责时违反法律法规或者公司章程的行为进行监督；

3) 当执行董事总经理的行为损害公司的利益时，要求执行董事和总经理予以纠正；

公司执行董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。

3.内部控制情况

电子城有限建立了较为完善的内部控制制度体系，内控制度涵盖财务管理、资产管理、关联交易管理、信息披露事务管理、资产运营管理、会计等多个方面。

（1）财务管理制度

为加强公司的财务管理，规范公司财务行为，根据《中华人民共和国会计法》、2006 年财政部颁布的《企业财务通则》、《企业内部控制规范》等有关规定，结合公司实际情况，特制定《财务管理制度》。公司在电子城高科及总经理办公会的领导下，合理筹集资金、有效运营资产、控制成本费用、规范收益分配。统一资产管理、统一资本运作、统一信贷管理。围绕财务战略，规范公司投资、筹资、资产营运、成本控制、收益分配等财务行为，加强公司信息管理及财务监督，充分发挥财务管理的运筹作用，有效控制财务风险，促使公司实现发展战略及经营目标，最终实现公司价值最大化。

（2）公司资产管理制度

为加强公司持有资产的管理工作提高资产管理效率，确保公司持有资产保值增值，促进公

司持续稳定发展，特制定《公司资产管理制度》。公司必须建立健全内控控制制度，落实管理人员、责任和措施，加强资产运营管理，采取财产保险等手段保护资产安全、完整、有效。公司应加强资产实物与核算管理。建立资产卡片，加强资产保管、使用与维护，及时如实反映资产的增减变动。公司应加强实物资产权属登记管理，及时办理资产产权登记手续，妥善保管资产权证。

（3）关联交易管理制度

为了维护公司利益，切实维护全体股东特别是中小股东的利益，规范公司的关联交易，提高公司管理水平，按照《企业会计制度》、《企业会计准则关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》等相关法规及《公司章程》的规定，电子城高科制定了《关联交易管理办法》。关联交易应以不损害公司利益为基本原则。公司应采取有效措施 对关联交易予以严格的管理和关注，防止关联人以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源或以垄断采购、销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。电子城有限遵照电子城高科的相关制度规定执行。

（4）信息披露事务管理制度

为了加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，根据《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司信息披露事务管理制度指引》等法律、法规及《公司章程》的规定，电子城高科制定了《信息披露事务管理制度》。信息披露事务管理制度由公司董事会负责建立，董事会应当保证制度的有效实施，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整、及时。电子城有限遵照电子城高科的相关制度规定执行。

（5）资产运营管理制度

为确保公司持有资产运营管理工作有效落实，依据公司战略意图、经营计划要求及内外部环境，采取有效的经营策略、市场推广方式和招商策略促进产品租赁、实现运营目标，根据《公司资产管理制度》，特制定《招商管理规定》《招商推广管理办法》《租赁业务管理办法》《资产类客户服务管理制度》。持有资产的运营管理工作按照项目导入、项目策划定位、设计阶段及重要客户招商、项目施工及招商管理、开业筹备、运营管理、工程改造、风险控制及资产评估等程序进行。

（6）会计制度

为了规范公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》、财政部新颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则—应用指南》，结合公司实际情况，制定《会计制度》《会计核算细则》。公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算，严格按照《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》的规定，填制会计凭证、登记会计账簿和管理会计档案。

（四）业务情况

1.公司主营业务

电子城有限主营业务以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务，业务范围涵盖产业园区及配套销售、产业园区出租、科技服务等板块。

电子城有限近三年营业收入情况如下表所示：

表 17-1-2 电子城有限近三年营业收入构成

单位：万元，%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务小计	**146,644.67**	**99.95**	**228,271.06**	**100.00**	**468,045.59**	**100.00**
1、产业园区及配套物业销售	106,887.51	72.85	185,455.06	81.24	433,109.69	92.53
2、产业园区出租	37,504.45	25.56	40,088.37	17.56	33,830.87	7.23
3、物业管理	10.51	0.01	432.46	0.19	688.44	0.15
4、创 E+科技服务	1,867.65	1.27	1,751.21	0.77	416.58	0.09
5、其他配套服务	374.55	0.26	543.97	0.24	0.00	0.00
二、其他业务小计	**75.76**	**0.05**	**0.05**	**0.00**	**15.20**	**0.00**
合计	**146,720.43**	**100.00**	**228,271.11**	**100.00**	**468,060.79**	**100.00**

从报表收入构成的角度分析，产业园区及配套物业销售和产业园区出租是电子城有限最重要的板块，具体各板块经营情况如下：

（1）产业园区及配套物业销售

产业园区开发销售历史上曾是电子城有限的核心业务。最近三年，产业园区及配套物业销售分别实现收入 433,109.69 万元、185,455.06 万元和 106,887.51 万元，在营业收入中的占比分别为 92.53%、81.24%和 72.85%，报告期内电子城有限的业务模式逐渐由传统的开发销售转向持有物业经营，销售收入占比因此呈现下降趋势。

（2）产业园区出租

最近三年，产业园区出租分别实现收入 33,830.87 万元、40,088.37 万元和 37,504.45 万元，在营业收入中的占比分别为 7.23%、17.56%和 25.56%，报告期内产业园区出租收入相对稳定。

（3）其他主营业务

电子城其他主营业务包括物业管理、创 E+科技服务和其他配套服务，在主营业务收入中占比较小。

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、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

3.行业地位

1994 年，北京市政府批准《北京电子城方案》，并批准成立北京电子城有限责任公司。电子城有限作为电子城高科的前身，是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了专业化的管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

（1）良好的区位优势和产业集群禀赋

电子城有限在北京所开发的园区集中在望京酒仙桥板块，东邻首都国际机场，西连奥运村，南通 CBD，与四环路、京顺路、机场高速路、京承高速路、五环路毗邻。电子城科技园区域内覆盖有地铁 12 号线、14 号线及众多公交路线，交通通达度较高。

电子城科技园目前已成为全国活跃的高新技术产业聚集区之一，园区内有中电科研究所、工业互联网研究院等众多科研院所，为科技创新产业发展提供丰富资源支撑。

园区依托中关村国家自主创新示范区丰富的创新资源，吸引了 10 多个国家和地区的 150 余家跨国公司和总部企业入驻，园区内进驻的高新技术企业包括奇虎 360、中国重燃、联发科技、艾睿电子、雀巢研发、ABB 传动、超图软件等多家龙头企业，形成了良好的产业集聚效应。

（2）丰富的开发运营经验

电子城有限专注于产业园区开发运营，在多年的项目开发运营中积累了丰富的经验，成功开发运营了“电子城·创新产业园”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·科技大厦”、“电子城·IT 产业园”、“电子城·国际电子总部”等主题科技产业园，建设了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，具备丰富的产业园区投资开发及运营管理经验。

（3）优惠的园区政策

入驻电子城科技园的企业不仅可以享受国家、北京市和朝阳区的政策，还可以叠加享受中关村的各项优惠政策，包括高新技术产业发展引导资金、鼓励总部经济及服务业发展专项引导

资金、促进金融产业发展、促进中小企业发展、企业研发投入资助等，以及中关村“1+6”、新四条、科技金融、技术创新、产业发展、创业服务、人才、财税等政策，吸引了众多符合条件的科技企业入驻。

作为中关村电子城科技园的改造者和建设者，片区内大部分产业办公楼由电子城有限开发建设，电子城有限在北京市朝阳区望京-酒仙桥片区内具有先发优势和区域竞争优势。未来电子城有限将以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，引入更多优质企业，在电子城科技创新平台上持续为企业客户提供优质服务。

（五）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2022 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2023]15951 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2023 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2024]21747 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2024 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2025]25095 号）。

1.基本财务数据

（1）资产负债表

表 17-1-3 电子城有限近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产:			
货币资金	11,777.61	87,596.41	74,150.02
应收账款	52,655.94	68,058.09	119,939.74
预付账款	5,674.80	9,017.94	7,095.17
其他应收款	148,655.63	127,070.80	101,729.08
存货	661,093.68	758,550.54	877,008.84
合同资产	6,377.64	-	-
一年内到期的非流动资产	0.00	-	1,739.46
其他流动资产	28,365.03	28,643.79	30,995.76
流动资产合计	**914,600.34**	**1,078,937.58**	**1,212,658.06**
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,728.22	4,371.12	4,424.33
其他权益工具投资	2,344.80	2,601.58	2,557.56
投资性房地产	400,832.29	337,495.05	302,806.09

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
固定资产	8,910.16	8,121.10	7,780.65
在建工程	-	-	-
使用权资产	11,148.57	31,944.94	22,151.69
无形资产	1,952.73	434.41	105.16
开发支出	31.01	-	-
长期待摊费用	19,036.71	16,061.25	16,030.91
递延所得税资产	17,296.73	44,777.18	35,312.57
其他非流动资产	769.30	841.09	521.40
非流动资产合计	**467,050.54**	**446,647.72**	**391,690.35**
资产总计	**1,381,650.88**	**1,525,585.30**	**1,604,348.41**
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	164,711.02	135,986.48	184,442.85
预收账款	3,965.08	4,703.50	4,157.90
合同负债	2,515.31	61,678.93	163,376.62
应付职工薪酬	1,032.16	903.40	801.27
应交税费	19,690.21	53,074.09	78,586.69
其他应付款	352,947.27	320,778.62	409,001.72
一年内到期的非流动负债	15,828.61	41,141.41	68,548.09
其他流动负债	127.61	62.30	14,678.79
流动负债合计	**560,817.28**	**618,328.73**	**923,593.92**
非流动负债：			
长期借款	196,383.51	103,542.34	28,017.89
租赁负债	7,142.33	21,852.34	10,498.80
预计负债	532.04	-	-
递延收益	1,023.59	1,535.24	7,830.54
递延所得税负债	3,014.85	8,199.34	206.69
其他非流动负债	263,765.83	312,871.76	166,450.00
非流动负债合计	**471,862.15**	**448,001.01**	**213,003.93**
负债合计	**1,032,679.43**	**1,066,329.74**	**1,136,597.85**
股东权益：			
实收资本（或股本）	11,000.00	11,000.00	11,000.00

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资本公积	22,343.66	22,343.66	22,343.66
其他综合收益	22.42	215.01	181.99
盈余公积	28,926.34	28,926.34	28,926.34
未分配利润	**278,442.76**	370,649.21	374,083.32
归属于母公司所有者权益合计	340,735.19	433,134.22	436,535.32
少数股东权益	8,236.26	26,121.33	31,215.25
所有者权益合计	**348,971.45**	**459,255.56**	**467,750.56**
负债和股东权益总计	**1,381,650.88**	**1,525,585.30**	**1,604,348.41**

（2）利润表

表 17-1-4 电子城有限近三年合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**146,720.43**	**228,271.11**	**468,060.79**
其中：营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
二、营业总成本	**155,016.27**	**220,845.73**	**383,878.81**
营业成本	85,573.24	178,689.89	301,207.74
税金及附加	34,302.61	3,801.44	49,779.62
销售费用	6,468.70	10,067.94	12,536.36
管理费用	7,638.16	7,254.04	6,367.14
研发费用	228.99	-	-
财务费用	20,804.57	21,032.42	13,987.96
其中：利息费用	19,876.72	20,299.51	14,341.01
利息收入	876.33	1,399.81	2,304.35
其他收益	2,068.57	7,135.14	3,785.27
投资收益（损失以“-”号填列）	384.22	-11.27	55.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,955.51	83.12	-7,319.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,940.34	-4,923.64	-
资产处置收益（损失以"-"号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号添写）	**-86,738.89**	**9,708.73**	**80,702.61**
加：营业外收入	3.98	8.18	0.72
减：营业外支出	637.12	4.01	170.44

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
四、利润总额	**-87,372.03**	**9,712.90**	**80,532.88**
减：所得税费用	22,719.48	3,240.93	15,091.31
五、净利润	**-110,091.52**	**6,471.98**	**65,441.58**
归属于母公司所有者的净利润	-92,206.45	11,565.89	66,588.75
少数股东损益	-17,885.07	-5,093.91	-1,147.17
六、其他综合收益的税后净额	**-192.58**	**33.02**	**-104.30**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-192.58	33.02	-104.30
七、综合收益总额	**-110,284.10**	**6,504.99**	**65,337.27**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-92,399.03	11,598.91	66,484.45
归属于少数股东的综合收益总额	-17,885.07	-5,093.91	-1,147.17

（3）现金流量表

表 17-1-5 电子城有限近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	87,153.84	189,934.11	225,735.77
收到的税费返还	5,379.54	1,280.37	21,780.74
收到的其他与经营活动有关的现金	31,448.30	45,860.56	26,273.98
经营活动现金流入小计	**123,981.69**	**237,075.05**	**273,790.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	72,380.16	143,413.16	225,164.16
支付给职工以及为职工支付的现金	5,562.31	5,094.91	4,515.98
支付的各种税费	73,985.18	40,527.28	67,195.02
支付的其他与经营活动有关的现金	63,324.11	71,055.55	44,607.18
经营活动现金流出小计	**215,251.76**	**260,090.89**	**341,482.34**
经营活动产生的现金流量净额	**-91,270.08**	**-23,015.84**	**-67,691.85**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	27.13	41.94	36.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.17	0.09
收到其他与投资活动有关的现金	3.59	-	
投资活动现金流入小计	**30.72**	**42.11**	**36.34**

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,274.47	5,480.67	4,632.87
投资所支付的现金	-	-	175.00
支付其他与投资活动有关的现金	161.54	-	
投资活动现金流出小计	**8,436.01**	**5,480.67**	**4,807.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-8,405.30**	**-5,438.56**	**-4,771.54**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金	100,901.63	107,849.69	52,376.80
收到的其他与筹资活动有关的现金	28,492.70	79,510.00	93,550.00
筹资活动现金流入小计	**129,394.33**	**187,359.69**	**145,926.80**
偿还债务所支付的现金	27,353.61	56,615.06	89,450.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,084.21	19,948.83	15,383.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	77,261.49	66,135.46	70,386.03
筹资活动现金流出小计	**110,699.30**	**142,699.35**	**175,219.75**
筹资活动产生的现金流量净额	**18,695.03**	**44,660.35**	**-29,292.95**
四、汇率变动对现金的影响额			-
五、现金及现金等价物净增加额	**-80,980.35**	**16,205.94**	**-101,756.34**
加：期初现金及现金等价物余额	84,193.18	67,987.24	169,743.58
六、期末现金及现金等价物余额	**3,212.84**	**84,193.18**	**67,987.24**

2.财务分析

（1）资产结构分析

表 17-1-6 电子城有限近三年末资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,777.61	0.85	87,596.41	5.74	74,150.02	4.62
应收账款	52,655.94	3.81	68,058.09	4.46	119,939.74	7.48
预付款项	5,674.80	0.41	9,017.94	0.59	7,095.17	0.44
其他应收款	148,655.63	10.76	127,070.80	8.33	101,729.08	6.34
存货	661,093.68	47.85	758,550.54	49.72	877,008.84	54.66
合同资产	6,377.64	0.46	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	1,739.46	0.11
其他流动资产	28,365.03	2.05	28,643.79	1.88	30,995.76	1.93

流动资产合计	**914,600.34**	**66.20**	**1,078,937.58**	**70.72**	**1,212,658.06**	**75.59**
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	4,728.22	0.34	4,371.12	0.29	4,424.33	0.28
其他权益工具投资	2,344.80	0.17	2,601.58	0.17	2,557.56	0.16
投资性房地产	400,832.29	29.01	337,495.05	22.12	302,806.09	18.87
固定资产	8,910.16	0.64	8,121.10	0.53	7,780.65	0.48
在建工程	-	-	-	-	-	-
使用权资产	11,148.57	0.81	31,944.94	2.09	22,151.69	1.38
无形资产	1,952.73	0.14	434.41	0.03	105.16	0.01
开发支出	31.01	0.00	-	-	-	-
长期待摊费用	19,036.71	1.38	16,061.25	1.05	16,030.91	1.00
递延所得税资产	17,296.73	1.25	44,777.18	2.94	35,312.57	2.20
其他非流动资产	769.30	0.06	841.09	0.06	521.4	0.03
非流动资产合计	**467,050.54**	**33.80**	**446,647.72**	**29.28**	**391,690.35**	**24.41**
资产总计	**1,381,650.88**	**100.00**	**1,525,585.30**	**100.00**	**1,604,348.41**	**100.00**

电子城有限 2022-2024 年末的资产总计分别为 1,604,348.41 万元、1,525,585.30 万元和 1,381,650.88 万元。2023 年末资产总计较 2022 年末减少 78,763.11 万元，降幅为 4.91%，主要系销售结转影响导致存货减少所致；2024 年末资产总计较 2023 年末减少 143,934.42 万元，降幅为 9.43%，主要系销售结转影响导致存货减少所致。

电子城有限主要流动资产科目包括货币资金、应收账款、存货等。电子城有限 2022-2024 年末的流动资产合计分别为 1,212,658.06 万元、1,078,937.58 万元和 914,600.34 万元，分别占资产总额的 75.59%、70.72%和 66.20%。2023 年末流动资产较上年末减少 133,720.48 万元，降幅为 11.03%；2024 年末流动资产较上年末减少 164,337.24 万元，降幅为 15.23%。

电子城有限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。电子城有限 2022-2024 年末的非流动资产合计分别为 391,690.35 万元、446,647.72 万元和 467,050.54 万元，分别占资产总额的 24.41%、29.28%和 33.80%。2023 年末非流动资产较上年末增长 54,957.37 万元，增幅为 14.03%，主要原因是投资性房地产增长所致；2024 年末非流动资产较上年末增长 20,402.82 万元，增幅为 4.57%。

1）流动资产项目分析

（a）货币资金

电子城有限 2022-2024 年末的货币资金余额分别为 74,150.02 万元、87,596.41 万元和 11,777.61 万元。2023 年末较 2022 年末货币资金增加 13,446.39 万元，增幅为 18.13%，主要为销售回款同比上升所致；2024 年末较 2023 年末货币资金减少 75,818.80 万元，降幅 86.55%，主要系支付工程款、缴纳税费、偿还债务付现及部分资金归集使用所致。

（b）应收账款

电子城有限 2022-2024 年末的应收账款余额分别为 119,939.74 万元、68,058.09 万元和 52,655.94 万元。2023 年末应收账款较上年末减少 51,881.65 万元，降幅 43.26%，主要系房款收回影响。2024 年末应收账款较上年末减少 15,402.15 万元，降幅 22.63%。

（c）存货

电子城有限2022-2024年末的存货余额分别为877,008.84万元、758,550.54万元和661,093.68万元，分别占资产总额的 54.66%、49.72%和 47.85%。2023 年末存货较上年末减少 118,458.30 万元，降幅为 13.51%，主要系销售结转影响；2024 年末存货较上年末减少 97,456.86 万元，降幅为 12.85%。

2）非流动资产项目分析

（a）投资性房地产

2022-2024 年末，电子城有限投资性房地产余额分别为 302,806.09 万元、337,495.05 万元和 400,832.29 万元。2023 年末投资性房地产较 2022 年末增加 34,688.96 万元，增幅为 11.46%，主要系存货结转所致；2024 年末投资性房地产较 2023 年末增加 63,337.24 万元，增幅为 18.77%，主要系存货结转所致。

（2）负债结构分析

表 17-1-7 电子城有限近三年末负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	164,711.02	15.95	135,986.48	12.75	184,442.85	16.23
预收账款	3,965.08	0.38	4,703.50	0.44	4,157.90	0.37
合同负债	2,515.31	0.24	61,678.93	5.78	163,376.62	14.37
应付职工薪酬	1,032.16	0.10	903.4	0.08	801.27	0.07
应交税费	19,690.21	1.91	53,074.09	4.98	78,586.69	6.91
其他应付款	352,947.27	34.18	320,778.62	30.08	409,001.72	35.98
一年内到期的非流动负债	15,828.61	1.53	41,141.41	3.86	68,548.09	6.03
其他流动负债	127.61	0.01	62.30	0.01	14,678.79	1.29
流动负债合计	**560,817.28**	**54.31**	**618,328.73**	**57.99**	**923,593.92**	**81.26**
长期借款	196,383.51	19.02	103,542.34	9.71	28,017.89	2.47
租赁负债	7,142.33	0.69	21,852.34	2.05	10,498.80	0.92
预计负债	532.04	0.05	-	-	-	-
递延收益	1,023.59	0.10	1,535.24	0.14	7,830.54	0.69

递延所得税负债	3,014.85	0.29	8,199.34	0.77	206.69	0.02
其他非流动负债	263,765.83	25.54	312,871.76	29.34	166,450.00	14.64
非流动负债合计	**471,862.15**	**45.69**	**448,001.01**	**42.01**	**213,003.93**	**18.74**
负债合计	**1,032,679.43**	**100.00**	**1,066,329.74**	**100.00**	**1,136,597.85**	**100.00**

电子城有限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。2022-2024 年末，电子城有限负债总额分别为 1,136,597.85 万元、1,066,329.74 万元和 1,032,679.43 万元，负债规模随资产规模同步变化，资产负债率分别为 70.84%、69.90%和 74.74%，报告期内整体表现较为稳定。

电子城有限主要流动负债科目包括应付账款、合同负债、其他应付款等，电子城有限 2022-2024 年末的流动负债合计余额分别为 923,593.92 万元、618,328.73 万元和 560,817.28 万元，占总负债比例分别为 81.26%、57.99%和 54.31%。2023 年末流动负债较年初减少 305,265.19 万元，降幅为 33.05%，主要系合同负债和其他应付款减少所致；2024 年末流动负债较年初减少 57,511.45 万元，降幅为 9.30%。

电子城有限主要非流动负债科目包括长期借款和其他非流动负债，电子城有限 2022-2024 年末的非流动负债合计余额分别为 213,003.93 万元、448,001.01 万元和 471,862.15 万元，占总负债的比例分别为 18.74%、42.01%和 45.69%。2023 年末非流动负债较年初增加 234,997.08 万元，增幅为 110.33%，主要系其他非流动负债增加所致；2024 年末非流动负债较年初增加 23,861.14 万元，增幅为 5.33%，变化不大。

1）流动负债项目分析

（a）应付账款

电子城有限 2022-2024 年末的应付账款余额分别为 184,442.85 万元、135,986.48 万元和 164,711.02 万元。2023 年末应付账款较年初减少 48,456.37 万元，降幅为 26.27%；2024 年末应付账款较年初增加 28,724.54 万元，增幅为 21.12%。

（b）其他应付款

电子城有限 2022-2024 年末的其他应付款余额分别为 409,001.72 万元、320,778.62 万元和 352,947.27 万元。2023 年末其他应付款较年初减少 88,223.10 万元，降幅为 21.57%，主要系关联方借款减少所致；2024 年末其他应付款较年初增加 32,168.65 万元，增幅为 10.03%。

2）非流动负债项目分析

（a）长期借款

电子城有限 2022-2024 年末的长期借款余额分别为 28,017.89 万元、103,542.34 万元和 196,383.51 万元。2023 年末长期借款较年初增加 75,524.45 万元，增幅为 269.56%，主要系银行贷款增加所致；2024 年末长期借款较年初增加 92,841.17 万元，增幅为 89.66%，主要系银行贷款增加所致。

（b）其他非流动负债

电子城有限 2022-2024 年末的其他非流动负债余额分别为 166,450.00 万元、312,871.76 万元和 263,765.83 万元。2023 年末电子城有限其他非流动负债较上年末增加 146,421.76 万元，增幅为 87.97%，主要系内部资金拆借增加所致；2024 年末电子城有限其他非流动负债较上年末减少 49,105.93 万元，降幅为 15.70%。

（3）现金流量分析

表17-1-8 电子城有限近三年合并现金流量情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	123,981.69	237,075.05	273,790.49
经营活动现金流出小计	215,251.76	260,090.89	341,482.34
经营活动产生的现金流量净额	**-91,270.08**	**-23,015.84**	**-67,691.85**
投资活动现金流入小计	30.72	42.11	36.34
投资活动现金流出小计	8,436.01	5,480.67	4,807.87
投资活动产生的现金流量净额	**-8,405.30**	**-5,438.56**	**-4,771.54**
筹资活动现金流入小计	129,394.33	187,359.69	145,926.80
筹资活动现金流出小计	110,699.30	142,699.35	175,219.75
筹资活动产生的现金流量净额	**18,695.03**	**44,660.35**	**-29,292.95**

2022-2024 年度，电子城有限经营活动产生的现金流量净额分别为-67,691.85 万元、-23,015.84 万元和-91,270.08 万元。2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 44,676.01 万元，同比上升 66.00%，主要是因为工程支付现金减少；2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 68,254.24 万元，同比下降 296.55%，主要是因为工程支付现金及缴纳相关税费增加。2022-2024 年度，电子城有限经营活动产生的现金流量净额为负，主要系销售款收现同比减少且工程款仍正常付现所致，属行业正常规律。

2022-2024 年度，电子城有限投资活动产生的现金流量净额分别为-4,771.54 万元、-5,438.56 万元和-8,405.30 万元。2023 年度投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 667.02 万元，同比下降 13.98%，主要是因为投资付现同比增加；2024 年度投资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 2,966.74 万元，同比下降 54.55%，主要是因为投资付现同比增加。

2022-2024 年度，电子城有限筹资活动产生的现金流量净额分别为-29,292.95 万元、44,660.35 万元和 18,695.03 万元。2023 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度同比增加 73,953.30 万元，同比上升 252.46%，主要系偿还债务付现同比减少影响；2024 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度同比减少 25,965.32 万元，同比下降 58.14%，主要系收到的筹资活动现金减少导致。

（4）盈利能力分析

表17-1-9 电子城有限近三年盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
营业成本	85,573.24	178,689.89	301,207.74
利润总额	-87,372.03	9,712.90	80,532.88
净利润	-110,091.52	6,471.98	65,441.58
毛利率	41.68	21.72	35.65
净利率	-75.03	2.84	13.98
平均总资产回报率	-0.08	0.00	0.04
平均净资产收益率	-0.27	0.01	0.15

近三年，电子城有限营业收入分别为 468,060.79 万元、228,271.11 万元和 146,720.43 万元，净利润分别为 65,441.58 万元、6,471.98 万元和-110,091.52 万元，净利率分别为 13.98%、2.84%和-75.03%。报告期内电子城有限营业收入及利润呈现下滑趋势，主要系土地、原材料和劳动力等房地产开发成本上升，以及项目开发、结算等周期因素导致结算滞后收入阶段性减少，同时在 2024 年计提了部分房地产业务存货跌价准备 4.49 亿元导致利润下降，后续随着项目完工收入逐步结算利润预计会有一定回升。

（5）偿债能力分析

表17-1-10 电子城有限近三年偿债能力分析

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.63	1.74	1.31
速动比率	0.45	0.52	0.36
资产负债率	74.74	69.90	70.84
EBITDA（亿元）	-4.10	6.29	12.65

从短期偿债能力指标看，2022-2024 年度，电子城有限流动比率分别为 1.31、1.74 及 1.63，有所波动；速动比率分别为 0.36、0.52 及 0.45，有所波动。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强；从长期偿债能力指标看，2022-2024 年末公司资产负债率分别为 70.84%、69.90%及 74.74%，报告期内整体表现较为稳定。由于地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此同行业公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象，相比同行业其他公司而言，电子城有限资产负债水平处于较低的水平。2022-2024 年度，电子城有限 EBITDA 分别为 12.65 亿元、6.29 亿元及-4.10 亿元，报告期内持续下滑，主要系营业收入受项目开发、结算等周期因素影响导致阶段性减少所致。

（六）资信情况

经基金管理人、计划管理人核查中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 16 日出具的《企业信用报告》（NO. 2025011609471244483474），电子城有限未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，近三年原始权益人电子城有限曾受到行政处罚情况如下：

2022 年 11 月 4 日，北京市朝阳区水务局向电子城有限下发《行政处罚决定书》（（2022）204 号），对电子城有限违反《城镇污水排入排水管网许可管理办法》第十一条第二款的规定的违法行为，处以 11,000 元的罚款。

综上所述，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，电子城有限作为原始权益人已经缴纳完毕上述行政处罚罚款，并已经依照法律法规及主管部门的规定进行了整改，因此我们认为存在前述行政处罚不会对基础设施项目主体资信及基础设施项目后续稳定运营造成重大不利影响。

除上述行政处罚外，经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站并根据电子城有限的说明，截至 2025 年 5 月 8 日，电子城有限最近三年不存在重大违法违规记录或不诚信行为，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并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未受到过行政处罚。

二、本次发行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针对本次发行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完全所有权的情况

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查项目公司北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司和北京城源三号科技服务有限责任公司的《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 年末，电子城有限持有项目公司城源一号、城源二号和城源三号 100%股权，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，电子城有限拥有科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的不动产权属证书，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）原始权益人针对本次发行的内部授权情况

原始权益人针对本次发行的内部授权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“四、基础设施项目的合规情况”“（四）基础设施项目转让的合法性”。

（三）原始权益人针对本次发行的外部审批情况

原始权益人针对本次发行的外部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“四、基础设施项目的合规情况”“（四）基础设施项目转让的合法性”。

三、原始权益人及发起人控制的其他同类资产情况

本项目未来可扩募资产规模可观，具备打造为百亿级平台的资产实力。

截至 2024 年末，原始权益人电子城有限及发起人电子城高科控制的其他同类资产建筑面积合计约 136.94 万平方米，决算总投资 117.32 亿元，主要集中在北京，部分布局在福建、江苏等京外经济发达区域

从资产可扩募性角度看，本项目可扩募资产中成熟稳定且已运营满 3 年的资产总面积约 19.76 万平方米，截至 2024 年底平均出租率近 85%，2024 年度运营总收入约 1.56 亿元，整体经营状况稳定。后续原始权益人及发起人将通过多元化经营管理方式，紧密跟进在建项目进展，利用多渠道招商途径不断提升已投运项目质量，持续打造具备扩募条件的优质资产。

表 17-3-1 原始权益人及发起人控制的主要其他同类资产情况

序号	资产名称	资产类型	资产状态	资产规模（平米）	决算总投资（亿元）	持有主体情况
1	中关村电子城·（北京）国际电子总部 3、5、6、7 楼	产业园	已建成运营	143,390.20	10.31	原始权益人 100%直接持有
2	电子城·（北京）IT 产业园 B1	产业园	已建成运营	11,778.99	0.38	原始权益人 100%直接持有
3	电子城·（北京）创新产业园	产业园	已建成运营	8,899.03	0.2	原始权益人 100%直接持有
4	中关村电子城·（北京）国际电子总部 26 号地	产业园	预计 2026 年 6 月完工	107,010.00	14.8	原始权益人 100%直接持有
5	电子城·（北京）空港电子信息产业基地（二期）	产业园	预计 2026 年 12 月完工	190,851.04	12.52	发起人 40.005%间接持有
6	电子城·（厦门）国际创新中心一期	产业园	已建成运营	33,559.36	1.79	原始权益人 70%间接持有
7	电子城·（厦门）国际创新中心二期	产业园	已建成运营	17,975.27	0.82	原始权益人 70%间接持有
8	电子城·（厦门）国际创新中心三期	产业园	预计 2025 年 6 月完工	150,200.61	9.72	原始权益人 70%间接持有
9	电子城·（成都）A.I.国际创新中心	产业园	已建成运营	56,747.93	4.06	发起人 100%间接持有
10	电子城·（南京）国际数码港	产业园、购物中心	已建成运营	190,345.57	25.2	原始权益人 100%间接持有
11	电子城·（天津）星悦中心	购物中心	已建成运营	282,574.06	26.84	发起人 100%间接持有
12	电子城·（朔州）星悦港	购物中心	已建成运营	176,060.52	10.68	发起人 100%间接持有
合计				**1,369,392.58**	**117.32**	

四、原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》等相关法律文件的规定或约定，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、原始权益人及发起人的承诺函

（一）电子城高科

电子城高科已出具《北京电子城高科技集团股份有限公司承诺函》，承诺：

1. 本公司根据中华人民共和国适用法律依法有效设立并存续，截至本确认函出具之日，本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

2. 电子城有限依法合规直接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，电子城有限将根据本项目重组安排将基础设施项目分别划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司、北京城源三号科技服务有限责任公司（以下合称项目公司），项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3. 对于基础设施项目，本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况。

4. 本项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

5. 本项目最近 3 个会计年度及一期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。

6. 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

7. 本项目发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

8. 本公司及电子城有限已披露了基础设施项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对基础设施项目在法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关的事项。

9. 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施 REITs 中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司及电子城有限将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

10. 本项目回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实（具体情况如附表）；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格

按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。为切实防范回收资金流入商品住宅开发领域，本公司将督促电子城有限于基础设施 REITs 发行前，设立回收资金监管账户（以下简称监管账户），并建立回收资金使用制度，本项目回收资金将被存放于监管账户中集中管理，监管账户将不得存放非本项目回收资金或用作其它用途。具体而言，本项目基础设施 REITs 发行前，本公司将督促电子城有限审慎选择商业银行开设监管账户，并协同基金管理人、资产支持证券管理人，与该商业银行签署《账户监管协议》，明确对于本项目回收资金的监管安排及措施。

11. 本公司承诺就基础设施 REITs 项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12. 本项目可扩募资产中，沙河科技园 1 号生产楼、昌平科技园、兆维工业园、朝阳数字科技园（以下简称标的资产）由本公司控股股东北京电子控股有限责任公司（以下简称北京电控）间接持有。本项目发行后，将成为北京电控体系连接一二级市场的枢纽，有助于整合内部资源、盘活存量资产，带动增量资金和资源注入北京电控体系，进一步深化产融结合、强化产业基因。北京电控高度重视本项目的申报发行及后续扩募，支持将标的资产作为基础设施 REITs 的可扩募资产，本项目后续新购入基础设施项目及扩募时，本公司将沟通北京电控协调相关持有主体将标的项目优先作为新购入基础设施项目参与扩募；对于北京电控及下属各级公司持有的其他符合条件的基础设施项目，本公司亦将积极沟通北京电控协调将该等项目作为本项目的扩募资产。

13. 本公司控股的电子城有限将作为运营管理机构在基金存续期内负责项目公司运营，并将在《运营管理协议》中明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进项目持续健康平稳运营。本公司或同一控制下的关联方将会认购基础设施 REITs 项目不低于 20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使项目维持良好运营状态。

14. 如本公司、电子城有限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，且电子城有限未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对电子城有限未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

15. (1)在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易；(2)对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性；(3)严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部

管理规定履行关联交易的信息披露义务；(4)本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

电子城高科已出具《北京电子城高科技集团股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

1. 除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或间接持有基础设施 REITs 份额期间直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

2. 本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

3. 对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

5. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6. 如本公司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。

7. 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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（二）电子城有限

电子城有限已出具《北京电子城有限责任公司承诺函》，承诺：

1. 本公司根据中华人民共和国适用法律依法有效设立并存续，截至本确认函出具之日，本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

2. 本公司依法合规直接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，本公司将根据本项目重组安排将基础设施项目分别划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司、北京城源三号科技服务有限责任公司（以下合称项目公司），项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3. 对于基础设施项目，本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况。

4. 本项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

5. 本项目最近 3 个会计年度及一期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。

6. 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

7. 本项目发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

8. 本公司已披露了基础设施项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对基础设施项目在法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关的事项。

9. 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施 REITs 中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

10. 本项目回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实（具体情况如附表）；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。为切实防范回收资金流入商品住宅开发领域，本公司将于基础设施 REITs 发行前，设立回收资金监管账户（以下简称监管账户），并建立回收资金使用制度，本项目回收资金将被存放于监管账户中集中管理，监管账户将不得存放非本项目回收资金或用作其它用途。具体而言，本项目基础设施 REITs 发行前，本公司将审慎选择商业银行开设监管账户，

并协同基金管理人、资产支持证券管理人，与该商业银行签署《账户监管协议》，明确对于本项目回收资金的监管安排及措施。

11. 本公司承诺就基础设施 REITs 项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12. 本项目可扩募资产中，沙河科技园 1 号生产楼、昌平科技园、兆维工业园、朝阳数字科技园（以下简称标的资产）由本公司实际控制人北京电子控股有限责任公司（以下简称北京电控）间接持有。本项目发行后，将成为北京电控体系连接一二级市场的枢纽，有助于整合内部资源、盘活存量资产，带动增量资金和资源注入北京电控体系，进一步深化产融结合、强化产业基因。北京电控高度重视本项目的申报发行及后续扩募，支持将标的资产作为基础设施 REITs 的可扩募资产，本项目后续新购入基础设施项目及扩募时，本公司将协助电子城高科沟通北京电控协调相关持有主体将标的项目优先作为新购入基础设施项目参与扩募；对于北京电控及下属各级公司持有的其他符合条件的基础设施项目，本公司亦将协助电子城高科积极沟通北京电控协调将该等项目作为本项目的扩募资产。

13. 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，本公司作为运营管理机构做出如下保障措施承诺：

（1）本公司将在基金存续期内负责项目公司运营，并将在《运营管理协议》中明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进项目持续健康平稳运营。

（2）本公司将设立专门的工作组负责基础设施基金项下的基础设施项目的运营管理，与本公司负责运营管理的其他项目进行区分运营管理，不会对负责基础设施基金项下的基础设施项目的运营管理的专门的工作组施加不正当的影响；本公司确保专门的工作组履行运营管理职责，系为基础设施基金的最大利益行事，而非为了本公司或本公司股东的最大利益；特别地，就中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（以下简称国电总部 4 号楼）而言，其权属范围内的连廊与中关村电子城国际电子总部 3#科研楼之间存在清晰的物理边界；就国电总部 4 号楼与中关村电子城国际电子总部 5#科研楼（以下简称国电总部 5 号楼）之间的连廊而言，系国电总部 5 号楼权属范围内的一部分，与国电总部 4 号楼之间亦存在清晰的物理边界。本公司将设立不同工作组分别负责运营管理国电总部 4 号楼与其他项目，在国电总部 4 号楼项目完成重组后，本公司将敦促租户与本公司、项目公司签署相关安全责任协议以保障项目安全平稳运行。

（3）本公司或同一控制下的关联方将会认购基础设施 REITs 项目不低于 20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使项目维持良好运营状态。

14. 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，本公司或本公司指定主体将按依据《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

15. (1)在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易；(2)对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性；(3)严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；(4)本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

16. 本公司未以任何方式承担地方政府隐性债务，本次基础设施 REITs 的申报发行不涉及地方政府隐性债务。

17. 本公司承诺(1)不侵占、损害基础设施 REITs 所持有的底层基础设施项目；(2)配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施 REITs 提供服务的专业机构履行职责；(3)确保底层基础设施项目真实、合法；(4)依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交底层基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限。

18. 如果因基础设施项目涉及的租赁合同未备案问题导致基础设施基金或项目公司承担任何责任或损失的，本公司将向基础设施基金或项目公司承担相应赔偿责任。

电子城有限已出具《北京电子城有限责任公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

1. 除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

2. 本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

3. 对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

5. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6. 为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

7. 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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

六、基础设施项目回收资金用途

原始权益人承诺本次申报基础设施项目筹集的资金主要用于以下项目：

表 17-6-1 募集资金拟投资项目情况

类别	募集资金拟投资项目情况
项目名称	中关村电子城·（北京）国际电子总部 26 号地项目
项目总投资（亿元）	14.84
项目资本金（亿元）	8.60
项目资本金缺口（亿元）	4.94
建设内容和规模	产业园区，建设面积 107,010 平方米
前期工作进展	已取得土地证、规划许可证、施工许可证
开工时间	2023 年 12 月
拟使用募集资金规模	4.94
募集资金投入项目的具体方式	资本金或关联方借款等形式

七、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额的情况

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟参与战略配售，占本次基金份额发售比例为 34%，最终比例以发售公告为准。其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、运营管理机构基本概况

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，基金管理人拟委托电子城有限作为外部管理机构负责基础设施项目运营管理的部分职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经基金管理人、计划管理人核查，外部管理机构电子城有限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，电子城有限具备《基础设施基金指引》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）（2024 年修订）》规定的担任基础设施基金目标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、电子城有限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。

（一）基本情况

1.设立、存续和历史沿革情况

运营管理机构设立和存续情况、历史沿革情况详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（一）基本信息”。

2.股权结构、控股股东和实际控制人情况

运营管理机构股权结构详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

3.组织架构、治理结构和内部控制情况

运营管理机构治理结构情况详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（三）组织架构、治理结构和内部控制情况”。

4.持续经营能力

电子城有限近三年主要财务数据如下：

表 18-1-1 运营管理机构近三年主要财务数据

（万元）	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
总资产	1,381,650.88	1,525,585.30	1,604,348.41
总负债	1,032,679.43	1,066,329.74	1,136,597.85
资产负债率（%）	74.74	69.90	70.84

营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
利润总额	-87,372.03	9,712.90	80,532.88
净利润	-110,091.52	6,471.98	65,441.58
经营活动产生的现金流量净额	-91,270.08	-23,015.84	-67,691.85

电子城有限负债规模合理，未来偿债压力较小。近三年，电子城有限总负债规模分别为1,136,597.85 万元、1,066,329.74 万元和 1,032,679.43 万元，资产负债率分别为 70.84%、69.90%和 74.74%。

近三年，短期偿债能力指标方面，电子城有限流动比率分别为 1.31、1.74 及 1.63，有所波动；速动比率分别为 0.36、0.52 及 0.45，有所波动。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强。

近三年，盈利能力指标方面，电子城有限利润总额分别为 8.05 亿元、0.97 亿元和-8.74 亿元，净利润分别为 6.54 亿元、0.65 亿元和-11.01 亿元，报告期内呈下滑趋势并且 2024 年出现亏损的主要原因系：园区地产市场处于深度调整阶段，产业园区供需不平衡，企业扩产和空间需求收缩明显，电子城有限主营业务面临较大压力，收入下降；报告期内电子城有限的业务模式逐渐由传统的开发销售转向持有物业经营，产业园区及配套物业销售收入下降；产业园区及配套物业销售业务部分京外项目资产价格下降，基于谨慎性原则计提资产减值准备等因素综合影响。

电子城有限已采取了多种措施，全力保障基础设施资产的出租稳定性：电子城有限已建立了具有在不动产投资、运营等相关行业内持续工作的专业招商运营团队；运营管理机构面向业务稳定性高、发展趋势好的客户重点开展招商；本项目三处底层资产所处的朝阳区望京-酒仙桥板块是北京市传统的产业聚集区之一，是朝阳区产业发展的主要基地，产业氛围浓厚。上述亏损情况未对电子城有限持续运营能力产生实质性障碍。

此外，经基金管理人、计划管理人核查中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、及中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）公示的信息及电子城有限出具的说明，截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限不存在重大诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，基金管理人、计划管理人认为，电子城有限具有持续经营能力。

5.财务报表及财务指标分析

运营管理机构财务报表及财务指标分析详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（五）财务情况”。

6.资信情况

运营管理机构资信情况详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（六）资信情况”。

（二）基础设施项目运营管理资质和经验

1.运营资质

根据北京市朝阳区市场监督管理局下发的电子城有限《营业执照》，电子城有限的经营范围为：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

2.同类基础设施项目运营管理经验

运营管理机构电子城有限是集产业园区开发建设、运营、投资、孵化于一体的综合性企业，已建立了具有在不动产投资、运营等相关行业内持续工作的专业招商运营团队，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。电子城有限运营管理的同类基础设施详见下表。

表 18-1-2 电子城有限运营管理的同类基础设施

类别	序号	项目名称	管理资产面积（平方米）	备注
自持并运营管理	1	科技大厦	26,266.50	本项目基础设施资产
	2	研发 A1 楼	29,087.66	本项目基础设施资产
	3	国电总部 4 号楼	16,680.46	本项目基础设施资产
	4	中关村电子城•（北京）国际电子总部 3、5、6、7 号楼	143,390.20	其中： 3 号楼及 6 号楼（1F、4-5F）共 21,006.23 平方米与京东方合作[57]； 5 号楼 4-5F 共 4,593.60 平方米与科创公司合作[58]
	5	电子城•（北京）创新产业园	8,899.03	—
	6	电子城•（北京）IT 产业园 B1	11,778.99	—
	7	电子城•（北京）研发中心 A2	2,202.06	与科创公司合作[59]

[57] 产权人为电子城有限，电子城有限与北京京东方空间数智科技服务有限公司（以下简称“京东方”）联合运营，由京东方负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向京东方支付租金，京东方按比例向电子城有限支付租金分成。

[58] 产权人为电子城有限，电子城有限委托北京科创空间投资发展有限公司运营管理，电子城有限向北京科创空间投资发展有限公司支付委托运营费，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向电子城有限支付租金。

[59] 产权人为电子城有限，电子城有限与北京科创空间投资发展有限公司联合运营，由北京科创空间投资

	小计		**238,304.90**	
接受委托并自主管理	8	中关村电子城•（北京）国际电子总部 8、9、10 号楼	97,004.39	接受北京星世科技产业有限公司委托管理[60]
	9	电子城•（北京）IT 产业园 205	14,656.14	接受北京星梧科技产业有限公司委托管理[61]
	10	电子城•（北京）IT 产业园 302A	12,955.85	接受北京星栖科技产业有限公司委托管理[62]
	小计		**124,616.38**	
接受委托并合作管理	11	创 E+酒仙桥社区	20,620.00	委托方：北京吉乐电子集团有限公司[63] 合作方：科创公司
	12	电子城 IC/PIC 创新中心	34,359.30	委托方：北京燕东微电子股份有限公司[64] 合作方：集成电路公司
	小计		**54,979.30**	
合计			**417,900.58**	

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限运营管理的同类基础设施建筑面积合计约为 41.79 万平方米，具备强大的招商能力和丰富的运营管理经验。其中，电子城有限自持并运营管理的资产合计 23.83 万平方米，接受委托并自主管理的资产 12.46 万平方米，接受委托并合作管理的资产 5.50 万平方米。

除此以外，电子城有限曾持有并管理过众多知名产业园区，包括总建筑面积约 10 万平方米的研发中心，已引入实宝来、宇信科技等多家科技研发型企业；总建筑面积约 58 万平方米的 IT 产业园，已引入 ABB、超图软件、维沃、诺禾致源、荣之联、中国工业互联网研究院、58 同城、挚文集团、艺龙、携程、东易日盛等多家知名企业；总建筑面积近 20 万平方米的创新产业园，已引入日立控制、七星电子、世纪互联、汇冠科技等多家高科技创新企业。

发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向北京科创空间投资发展有限公司支付租金，北京科创空间投资发展有限公司按比例向电子城有限支付租金分成。

[60] 产权人为北京星世科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[61] 产权人为北京星梧科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[62] 产权人为北京星栖科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[63] 产权人为北京吉乐电子集团有限公司，电子城有限与北京科创空间投资发展有限公司联合运营，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向北京科创空间投资发展有限公司支付租金，北京科创空间投资发展有限公司按比例向电子城有限支付租金分成。

[64] 产权人为北京燕东微电子股份有限公司，电子城有限委托北京电子城集成电路设计服务有限公司运营管理，电子城有限向北京电子城集成电路设计服务有限公司支付委托运营费，由北京电子城集成电路设计服务有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向电子城有限支付租金，由电子城有限将租金转付北京燕东微电子股份有限公司。

（三）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

1.主要管理人员专业能力和资信情况

电子城有限的运营管理团队人员具备丰富的产业园区运营管理经验，熟悉产业园区行业和运营管理业务流程，截至 2024 年 12 月 31 日，主要管理人员简历如下：

纪宁女士，本科学历，2002 年开始参加工作。现任北京电子城高科技集团股份有限公司总经理助理、北京电子城有限责任公司总经理、北京电控合力开发建设有限公司总经理，负责北京电子城有限责任公司整体运营管理工作。曾任京东方科技集团股份有限公司京东方置业董事长秘书、北京昭德置业有限公司总经理助理、北京电子城投资开发股份有限公司北京分公司常务副总经理、北京电子城有限责任公司常务副总经理。曾负责电子城北京区域项目、长安街综合体项目等基础设施资产的运营管理及市场拓展等相关工作。

高薇女士，本科学历，2002 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司项目招商运营管理工作。曾任北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司综合代理事业部总经理、北京鼎盟时代文化发展有限公司副总经理、北京鼎晟兴业管理咨询有限公司总经理。

丁谦先生，本科学历，2008 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理、财务总监，负责北京电子城有限责任公司财务管理工作。曾任北京电子城投资开发集团股份有限公司北京分公司财务副总监、北京电子城有限责任公司财务副总监。

王振华先生，大专学历，1992 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司项目管理工作。曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司工程项目部经理、北京电子城空港有限公司总经理。

范震女士，硕士研究生学历，1998 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司行政人事及后勤管理工作。曾任北京电子城投资开发股份有限公司综合办公室主任、北京电子城投资开发集团股份有限公司北京分公司总经理。

宋衡先生，本科学历，2004 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司市场部经理，负责公司项目的招商运营工作。曾任北京北辰实业股份有限公司国家会议中心销售经理、北京金融街资产管理有限公司项目经理。目前负责公司国际电子总部、IT 产业园、科技大厦、创新产业园等项目的招商运营工作。

经基金管理人、计划管理人核查“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）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”，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人。

2.主要运营人员的专业能力

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限共有人员 48 人，其中研究生及以上 6 人、本科 37 人、专科 5 人；从年龄结构上来看，电子城有限员工年龄分布较为合理、均衡，其中 45 岁及

以上 11 人、40-45 岁 9 人、35-40 岁 13 人、30-35 岁 10 人、30 岁及以下 5 人；从司龄结构上来看，电子城有限员工整体保持稳定，10 年及以上 10 人、5-10 年 21 人、3-5 年 8 人、1-3 年 5 人、1 年以内 4 人。同时，电子城有限负责项目运营管理的人员大多为行业资深及专家级人才。运营管理团队所有成员在重资产运营相关行业内持续工作，大部分成员在行业头部企业有过高级管理经验并具备丰富的产业园区及商办物业运营管理经验，熟悉业务流程并致力于持续创新缔造标杆项目。

3.公司员工结构分布和变化趋势

表 18-1-3 截至 2024 年 12 月 31 日电子城有限员工构成

划分依据	事项	人数	占比
学历构成	研究生及以上	6	13%
	本科	37	77%
	专科及以下	5	10%
	员工总人数	**48**	**100%**
年龄构成	45 岁以上	11	23%
	40-45 岁（含）	9	19%
	35-40 岁（含）	13	27%
	30-35 岁（含）	10	21%
	30 岁及以下	5	10%
	合计	**48**	**100%**
司龄	10 年及以上	10	21%
	5-10 年	21	44%
	3-5 年	8	17%
	1-3 年	5	10%
	1 年以内	4	8%
	合计	**48**	**100%**

（四）基础设施项目运营管理业务制度和流程

根据电子城有限的说明，电子城有限已经建立了健全的内部控制制度框架体系，主要包含财务管理、资产管理、关联交易管理、信息披露事务管理、资产运营管理、会计等多个方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系。部分电子城有限尚未制定或不适用的制度，则统一参照和执行母公司电子城高科所制定的相关制度和规定。特别是针对资产运营管理方面，电子城高科制定了完善的《公司资产管理制度》《经营性房屋土地资产管理制度》《房屋土地租赁管理办法》《销售（租赁）价格管理办法》等制度，电子城有限制定了完善的《公司资产管理制度》《招商管理规定》《招商推广管理办法》《租赁业务管理办法》《资产类客户服务管理制度》等制度，以规范化开展资产运营管理业务，具体如下：开展市场调研流程及管理，包

括对项目区域产业基本情况、客户资源、产业发展趋势、竞品租赁数据、物业管理、物业费用情况详细调研，分析商圈产业状况，收集分析竞品数据、分析项目、线上线下媒体调研、编制价格体系及预算；制定招商政策及租金价格体系管理包括公司根据市场情况、项目经营情况、项目产业业态调整规划、并草拟经营期产业项目的招商政策及租金方案等；开展实施产业项目招商、租赁合同起草、客户接洽等招商运营工作。

电子城有限结合其持有的基础设施项目兼顾写字楼品质与产业集聚效应的特点，融合产业招商和写字楼招商的各种渠道和方式为基础设施项目制定招租策略与流程。

在招商渠道上，电子城有限不仅与朝阳园管委会保持着长期的密切关系，可及时获取重点客户招商信息。同时，电子城有限与北京市场活跃的招商中介机构建立了深度合作关系，可随时同步招商需求。此外，电子城有限依托于覆盖全市范围的园区智慧招商管理系统，可有效关注到竞品项目的运营情况，及时获取潜在租户变动信息，快速开展招商工作。

在品牌推广上，电子城有限一方面多次受邀参与各种行业大会，推广招商运营经验，荣获行业相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，使潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解基础设施项目，提升项目知名度。

在招租内部流程上，电子城有限决策效率较高，通过线上 OA 租赁事项审批流程及合同签订审批流程即可完成租约签订。

（五）基础设施项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

电子城有限将作为本基金和基础设施项目的运营管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金和基础设施项目提供运营管理服务。电子城有限如存在为基金管理人以外的其他机构提供运营管理服务的项目，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。

为防范与运营管理机构之间的利益冲突，基金管理人采取了如下措施：

1.资产独立性

资产重组完成后，项目公司将合法合规持有基础设施项目相关权益，并将取得换发的基础设施资产相关权属证书，资产所有权将与运营管理机构相独立。

2.账户及资金独立性

项目公司拥有独立的运营收支账户，由基金管理人和监管银行共同对项目公司收入和预算支出进行监管。基础设施项目的所有收入均归集至该账户，运营收支账户的所有预算支出均需经基金管理人和监管银行审批。以上机制可有效防范基础设施项目现金流被混同和挪用，保障了项目公司的账户和资金独立于运营管理机构。

3.人员独立性

本基金设立后，项目公司拥有独立于运营管理机构的治理结构。基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计。运营管理机构人员在为基础设施项目提供运营管理服务时，需接受基金管理人的监督，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性。

4.内部管理制度

运营管理机构拥有较为完善的内部管理制度，且在《运营管理服务协议》中约定：运营管理机构应遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》中关于基金管理人委托运营管理机构负责运营管理职责的规定，包括采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

5.避免利益冲突的措施

运营管理机构避免利益冲突的措施详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”之“三、基础设施基金利益冲突的防范措施”之“（二）原始权益人/运营管理机构”。

二、运营管理服务协议主要内容

（一）运营管理委托事项

运营管理机构根据《运营管理服务协议》约定接受委托，提供与项目公司、基础设施资产及相应基础设施资产权益、项目公司持有的土地等各项资产及其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务（以下简称“运营服务”），具体服务内容包括：

1.制定项目经营计划和落实项目经营管理

（1）制定基础设施资产经营计划，包括基础设施资产定位、年度经营目标、年度经营计划（包括但不限于营销推广、招租招商、运营服务等）、基础设施资产经营价格体系等。协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，并负责落实经审议通过的经营计划。相关方案经基金管理人批准通过后，负责经营计划的具体执行，派驻专业团队开展基础设施资产的经营工作，依据基础设施资产所属产业园区规划、定位及经批准的经营计划引进市场信誉良好的相关企业作为承租方入驻基础设施资产。

（2）若基础设施项目经营发生重大变化，应及时上报基金管理人，并配合基金管理人拟定经营计划调整原则，及时调整基础设施项目的运营策略方案。

2.制定和落实项目预算管理计划

运营管理机构与基金管理人充分沟通后，编制基础设施项目的年度预算的初步方案（并在年度预算方案中包含月度预算），经基金管理人书面审批通过后，负责落实经审议通过的预算计划。

3.落实项目租赁合同管理

（1）草拟租赁合同的制式合同核心条款内容，以保障项目公司利益，租赁合同的制式合同核心条款的启用、修改或更换都需报基金管理人审批同意后生效。

（2）运营管理机构应在基金管理人授权范围内签署并执行基础设施项目运营的相关协议，包括在基金管理人批准的权限内与承租方谈判，以项目公司的名义签署相关合同（包括租赁意向书、新租租赁合同、续租合同、多经合同等），并负责相关合同的具体履行，包括但不限于收缴租金；负责客户租赁、续租、退租及提前终止租赁合同等租赁相关工作；向承租方提供租赁合同项下科技服务、城市服务、增值服务及其他相关配套服务等。

（3）监控承租人的租赁合同执行情况（包括但不限于租户承租意向及其业务变化的潜在风险）及对基础设施项目的使用情况，按月度向项目公司执行董事及基金管理人汇报前述情况。

（4）运营管理机构应代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于政府部门要求的租赁备案登记等），并按有关规定与登记部门的要求及时代项目公司提交或更新材料。

4.落实项目收益归集及财务管理

运营管理机构协助收取和归集基础设施项目的资产运营、管理和处置而产生的收益，追收欠缴款项等，根据基础设施项目的各租赁合同的相应条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有），要求承租人将租金及其他应付款项（如有）按其合同约定转入项目公司指定的银行账户，同时将催收情况及时报备项目公司。按租赁合同约定，协助项目公司向承租人退回租赁押金、装修保证金等（如涉及）。根据审慎尽职及最大善意原则，有权代表项目公司以诉讼、仲裁、申请财产保全、申请强制执行等合法方式向相关债务人催收或追偿。

5.落实物业管理服务

（1）物业管理：基金管理人委托运营管理机构提供基础设施项目的物业管理服务，物业管理费收费标准须在年度经营计划中确定。如物业管理费收费标准发生调整的，须以书面形式告知基金管理人。物业管理服务包括但不限于基础设施项目的运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员的职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等，运营管理机构可根据需要将上述物业管理服务内容转委托给第三方专业物业管理机构负责，委托第三方提供服务的，运营管理机构负责安排具体日常管理工作，其应当承担的责任不因此而免除。同时，运营管理机构或其委托的第三方专业物业管理机构向租户提供物业管理服务，应与租户签署相关物业管理协议，约定由运营管理机构或其委托的第三方专业物业管理机构向租户直接收取物业管理费，以覆盖运营管理机构提供日常物业管理服务的费用（包含空置物业对应的物业管理服务）、空置物业所产生的能源费、垃圾处理费等空置物业存续成本。

（2）运营管理机构应确保所提供的物业管理工作达到以下标准，确保建筑、设施、设备在设计使用年限内完好并正常运转：

① 负责对建筑、设施、设备的日常巡查，发现问题应及时进行处理。如属建设质量问题，并在质保期内的，运营管理机构应及时协助项目公司进行处理。如属质保期外，运营管理机构应及时维修或更换。因巡查不到位或处理不及时所造成的项目公司的损失由运营管理机构承担。

② 负责基础设施项目设施、设备的日常维护和保养，确保各种设施、设备的完好和正常运转。因维护和保养不到位造成的项目公司损失由运营管理机构承担。

③ 基础设施项目因质量或使用需要日常维护且不属于资本性支出的项目（即资本性维修改造），由运营管理机构实施并承担费用。

6.配合基金管理人对基础设施项目运营管理工作的检查

（1）包括但不限于提供日常管理资料和记录等，含财务凭证管理、合同资料管理等。

（2）协助项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作，包括但不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（3）运营管理机构应就基础设施项目运营有关事项与相关政府部门进行积极沟通和联络，并将政府部门对基础设施项目持有及运营有关的通知、要求及时告知项目公司及基金管理人，同时向项目公司及基金管理人提供一切与基础设施项目持有和运营所需的必要或适当信息。

（4）运营管理机构应如实和及时向委托方报告和披露基础设施项目的运营情况及招商进展。

7.项目资本性支出

（1）项目资本性支出的实施

运营管理机构应监督并负责基础设施项目的日常维护和维修改造工作（以下简称“日常维护”，具体详见《运营管理服务协议》附件六“基础设施项目的日常维护服务事项清单”中所列示的服务内容），保持资产处于良好的运营状态，日常维护费用由运营管理机构承担。如运营管理机构认为有必要对资产进行资本性支出的，应制定资本性维修改造方案，连同运营计划和预算调整文件（如有）提报基金管理人审批，批准通过后运营管理机构可根据维修改造方案和预算适时开展维修改造所需的招投标和合同谈判相关工作，并协助进行工程监督和质量验收。其中，资本性维修改造指日常维护之外的其他维修改造事项。

（2）项目资本性支出的费用管理

根据基金管理人与运营管理机构双方确认的项目全周期可供分配测算表，项目公司每年将预留当年含税租金收入*3.5%的资本性支出费用。因此，年度资本性支出金额上限=截至当年累计计提的资本性支出总额-已发生的资本性支出总额。如因资产实际情况确需发生超过上限的资本性支出，超出上限的部分由运营管理机构承担。

运营管理机构为基础设施项目进行资本性维修改造而进行的采购事项须履行适当采购的流程，采购价格需符合市场合理水平，最终以基金管理人审批确认为准。

8.落实消防安全管理和安全生产管理

（1）确保建筑和入驻企业的消防安全

① 负责日常巡查，确保消防设施齐全，处于有效状态，维护良好。如巡查不到位，因消防设施失修损坏而导致的火灾安全事故和因此给项目公司和入驻企业造成的损失，在保险金额覆盖范围外由运营管理机构承担责任，以使项目公司不受相关损失。

② 负责日常巡查和对入驻企业的管理，确保消防通道等不被占用。如巡查和管理不到位，因消防通道等被占用而导致的火灾安全事故和因此给项目公司和入驻企业造成的损失，由运营管理机构承担责任。

③ 负责消防监控系统 24 小时专人值守，发现火情立即处理。如因工作人员擅离职守导致

火灾安全事故和因此给项目公司和入驻企业造成的损失，由运营管理机构承担责任。

（2）确保建筑和入驻企业符合安全生产经营管理规范

① 负责目标资产及入驻企业的日常维护与监督，确保目标资产日常安全生产经营管理覆盖装修装饰管理、电梯管理、电气管理、绿化管理、消杀管理、给排水管理及其它法律法规的要求。

② 运营管理机构依法制定基础设施项目的各项安全管理制度，对项目内部采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行。

③ 运营管理机构应建立完善的应急预案，遇应急突发事件时及时向项目公司、基金管理人反馈，并处理该等事件。

④ 运营管理机构应做好安全教育培训，培训计划应覆盖所有部门、岗位人员及相关方人员。如管理、监督及培训不到位，从而导致项目公司及入驻企业产生人身伤害、设备损坏和安全事故等事件和因此给项目公司和入驻企业造成的损失，由运营管理机构承担责任。

⑤ 在《运营管理服务协议》项下，运营管理机构对受托范围内的安全生产管理工作负首要责任。根据不同的专业性质，运营管理机构负责安排具体日常安全管理工作并负责专业安全管理的指导和协调工作。委托第三方提供服务的，运营管理机构应当承担的安全管理责任不因此而免除。

9.协助基金管理人落实日常临时信息披露管理

（1）按照监管规定与基金管理人、运营管理机构制定的信息披露制度要求，运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整、及时；

（2）运营管理机构对可能涉及临时信息披露的事件负有主动发现及时报告基金管理人的责任。基金管理人接收报告后，应评估是否需要进行信息披露；

（3）未公开披露前，运营管理机构应确保有关内幕信息知情人在信息披露前不对第三方外泄，第三方包括但不限于运营管理机构的关联方、基金份额持有人、公众、媒体及其他机构等；

（4）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与基础设施项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向电子城有限其他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

10.其他事项

（1）保险购置

运营管理机构应协助项目公司为基础设施项目购买合适的财产保险、第三者责任险、公众责任险和法律规定的其它险种，制定基础设施项目必要保险险种的投保方案，并协助购买足够的保额，须以项目公司名义进行投保且项目公司为唯一受益人。

（2）政府补贴、补助、奖励等款项管理

运营管理机构应协助项目公司申请相关政府补贴、补助、奖励金或其它类型的款项。如运

营管理机构以自身名义为基础设施项目申请相关款项的，若相关款项划付至运营管理机构银行账户，运营管理机构应在收到相关款项【5】个工作日内将归属于基础设施项目的相关款项划付至项目公司一般户监管账户。未经基金管理人书面同意，运营管理机构不得以自身名义为基础设施项目申请相关款项。若运营管理机构擅自以自身名义申请相关款项，基金管理人有权要求运营管理机构向项目公司退还应属于项目公司的补贴、补助或奖励金等。

（3）市场相关活动的管理

运营管理机构可代表项目公司举办行业活动、接待活动、客户活动等有利于提升项目运营水平和知名度的相关活动，并负责该等营销活动所涉及的采购事项，按授权原则开展对外招标、合同谈判和签署等工作。另可根据项目公司需要，代为参与或出席各类商业活动。举办或出席该等活动前须提前以邮件形式告知基金管理人并说明可能涉及的讨论内容，经基金管理人同意后方可举办或出席。若因临时突发事项无法提前告知基金管理人的，应在相关活动后将活动内容向基金管理人报备。

运营管理机构在参与上述市场相关活动中应遵守保密义务，不能披露基础设施资产及项目公司相关的未公开的敏感信息（包括但不限于可能对基础设施基金交易价格产生较大影响的相关信息）。

（二）运营管理协助事项

在《运营管理服务协议》期限内，基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人完成以下运营管理工作。下述运营管理事项不构成委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表基金管理人对外作出相关行为或签署相关协议，基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。运营管理机构执行的协助事项包括：

1.项目公司的相关管理服务

（1）运营管理机构应在基金管理人及项目公司授权范围内协助进行日常印鉴、证照管理。

（2）运营管理机构应协助基金管理人和项目公司建立、保存、管理相关档案和资料，包括但不限于各项运营管理合同、工程建设竣工资料、租赁合同、台账等档案资料、权属证照及其他各种形式的文件和档案。最终管理方式以基金管理人要求为准。

（3）运营管理机构应根据相关部门要求，代表项目公司为基础设施项目申请、维持并更新经营所需的一切使用证书、证照、经营许可。

（4）运营管理机构应协助基金管理人和项目公司进行会计处理及财务档案管理，包括按适用的会计准则制作项目公司会计账簿并保留记录（包括但不限于各种凭证、报表、收据、发票及其它收款、支出等重要数据的记录等），协助保管项目公司审计报告、财务报表、会计账簿等财务档案，协助发票处理、纳税申报及其它税务沟通协调工作等。

（5）运营管理机构应在基金管理人及项目公司授权范围内协助进行日常运营的资金划转。

2.应基金管理人要求，运营管理机构提供的其它运营管理服务

（三）费用收取

运营管理机构基于《运营管理服务协议》约定内容为项目公司及基础设施项目提供的运营管理服务，有权根据《运营管理服务协议》约定的条款和条件收取相应的委托运营管理费。运营管理费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）基金管理费用”。

（四）考核安排

1.核心考核指标

基础设施资产年度经营活动产生的现金流量净额为项目运营管理的核心指标，基金管理人每年度对运营管理机构完成核心指标情况进行考核。若连续【两】年不达标，即基础设施资产连续【两】年的年度经营净现金流实际值低于对应年度经营净现金流目标值的【80】%，将触发《运营管理服务协议》关于运营管理机构履职不合格的约定解任情形。

2.激励约束机制及奖惩标准

基金管理人有权根据具体情况定期或不定期对运营管理机构的履职情况进行现场或非现场检查及线上或线下会议沟通，或对基础设施项目进行实地巡查，包括但不限于年度计划和预算完成情况、日常运营管理活动、账户使用和资金划转情况、资料、档案、印鉴和证照的协助保管及使用情况、物业管理方管理和监督情况、团队人员变动及履职情况、运营管理机构自身治理和财务情况等。基金管理人每年应定期对运营管理机构的履职情况、财务预算执行情况进行综合考核，考核指标及内容包括但不限于运营收入、成本控制、净运营收入、平均出租率、平均租金、期末出租率、期末租金、租户满意度和安全生产等。如因运营管理机构未尽职履责给基础设施项目或项目公司造成损失的，基金管理人有权根据损失情况要求运营管理机构进行赔偿，具体赔偿方式及金额以各方协商为准。基金管理人通过前述明确、有效的激励及约束机制，监督运营管理机构尽职履责，督促其提高运营管理质量。

（五）运营管理机构解任的条件和程序及继任运营管理机构的选任程序

1.运营管理机构解任条件

运营管理机构解任事件系指以下任一事件：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（4）发生《运营管理服务协议》约定的运营管理机构连续【两】年核心考核指标不达标，履职不合格的情形；

（5）信息披露造假或故意隐瞒真实信息；

（6）将受委托运营管理基础设施项目的主要职责转委托给其他机构；

（7）其他实质性地违反《运营管理服务协议》中所做出的陈述、保证和承诺的行为；

（8）运营管理机构因不当履职导致运营管理机构或项目公司受到重大行政处罚或对外承担刑事法律责任，对运营管理机构的稳定运营管理能力构成重大不利影响的；

（9）中国法律法规、监管部门、证券交易所规定的其他情形。

2.运营管理机构解任程序

（1）运营管理机构解任条件第（1）项至第（3）项为法定解任事项，发生法定解任事项时，基金管理人应当更换运营管理机构，为避免歧义，委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解任事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解任事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议；发生第（4）-（9）项所述的约定解任事项（且不属于（1）-（3）项的情形）时，基金管理人有权提议召开基金份额持有人大会解聘运营管理机构，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解任、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

（2）基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务并享有按照本协议约定收取运营管理费的权利，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：①基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；②运营管理机构解任通知中确定的日期。

（3）在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与基础设施资产及相应基础设施资产权益有关的全部资料。

（4）除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或公募基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

3.继任运营管理机构的选任程序

（1）根据《运营管理服务协议》的约定解任运营管理机构后，经履行适当程序（根据基金份额持有人大会选任），基金管理人应任命继任运营管理机构，双方签订新的《运营管理服务协议》。所选任的继任运营管理机构应当具有良好的产业园运营管理能力。

（2）在任命继任运营管理机构前，原运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，确保基础设施项目运营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁协议问题、纠纷、诉讼等）。

（六）违约责任

基础设施项目运营管理机构应赔偿委托方及基础设施基金因以下事项而遭受的实际损失：

1.运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行《运营管理服务协议》及补充协议约定的运营管理职责或协助职责，导致项目公司、基础设施基金损失的；

2.运营管理机构失去履行《运营管理服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、

授权和同意，或上述资格、许可、批准、授权和同意被中止、收回或撤销；

3.运营管理机构未尽善意管理人职责，因故意或重大过失造成基础设施项目发生损毁、灭失或出现安全生产或意外事故导致委托方及第三方发生人员伤亡或者财产损失的，运营管理机构应就委托方及第三方的损失承担赔偿责任；

4.运营管理机构未能于《运营管理服务协议》约定的期限内提交基础设施项目定期报告及不定期报告，且在委托方书面通知后的【3】个工作日内仍未提交；

5.运营管理机构未按时配合基金管理人履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏的；

6.运营管理机构超出委托事项及授权范围所引起的任何索赔、负债、损失和支出由运营管理机构承担；如项目公司根据法律法规和司法机关的裁决等先行承担的，运营管理机构应该在委托方通知的期限内予以全额补偿；

7.运营管理机构违反保密义务的；

8.运营管理机构违反其在《运营管理服务协议》约定的其他义务。

运营管理机构不履行合同义务或履行合同义务不符合规定的，经基金管理人通知后运营管理机构仍怠于履行、未在基金管理人通知期限内整改并履行完毕的，基金管理人可以请求第三方代为履行，相关费用由运营管理机构承担。

（七）终止和争议解决方式

1.协议终止

发生以下终止情形时，《运营管理服务协议》终止：

(1)运营期间，如果发生法定解任事件的，则基金管理人在书面通知运营管理机构后，《运营管理服务协议》终止；如发生其它运营管理机构解任事件，经基金份额持有人大会决议解任运营管理机构的，则基金管理人在通知运营管理机构后，《运营管理服务协议》终止，并根据基金份额持有人大会的有效决议聘任其它运营管理机构负责基础设施项目的运营管理工作；

(2)如基础设施项目被处置完毕或基础设施基金终止的，在基金管理人书面通知运营管理机构后，《运营管理服务协议》终止；

(3)基金管理人不再担任基础设施基金的管理人时，《运营管理服务协议》终止；

(4)《运营管理服务协议》约定的委托运营管理期限届满，各方未约定延期的，《运营管理服务协议》终止；

(5)《运营管理服务协议》经各方协商一致终止的。

2.争议解决方式

如果各方之间发生因《运营管理服务协议》或其违约、终止或无效而引起的、与之相关或有关联的任何争议、纠纷或索赔（下称“争议”），均应先友好协商解决。如各方在争议发生后协商未成，任何一方均有权将争议提交至北京仲裁委员会并按照该会届时有效的仲裁规则申请仲裁，仲裁地为北京市。

除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照《运营管理服务协议》的约定继续履行各自义务。

三、项目公司风险管控安排

（一）预算管理

1.年度计划及预算编制

运营期间内，运营管理机构应于每年【11】月【30】日前完成下一年度的年度计划并提交基金管理人审核批准。年度计划应至少包含：招商计划、运营计划、财务预算计划、资金使用计划四部分内容。其中：

（1）招商计划应包含基础设施项目的招引租户类别、租金定价标准、免租期及装修期限标准、租约期限、租户调整策略、续租策略等；

（2）运营计划包含基础设施项目的整体运营策略、运营增值服务计划、活动安排、维修计划等；

（3）财务预算计划应包含项目公司利润表、现金流量表，年度营业收入、营业成本、净利润、销售商品、提供劳务收到的现金、经营活动产生的现金流量净额等目标值。财务预算应细化至每个自然月；

（4）资金使用计划应包含各项运营支出明细及金额、运营支出预计发生的时点、运营支出的收款方或交易对手方（如有），资金使用计划应细化至每个自然月。运营管理机构编制的资金使用计划中应包括当期预留的资本性支出金额。

2.月度计划及预算编制

运营管理机构在提报年度计划及预算时，需一并提交月度预算及资金使用计划。如项目运营过程中需调整月度预算及资金使用计划，运营管理机构须在每个自然季度第三个月的第 15 日前（为免歧义，具体为每年度的 3 月 15 日、6 月 15 日、9 月 15 日及 12 月 15 日前）编制当年剩余月份的月度预算及资金使用计划调整文件，并提报基金管理人审批。每月第【5】个工作日前，运营管理机构应向基金管理人提交上一月度运营管理报告，分析上一月的月度经营结果，包括但不限于运营概况、预算执行情况、出租情况、租金收缴情况、支付情况、租户调整情况及其它须报备的事项。

3.关联交易的管控

运营管理机构提交年度运营计划及预算时，如年度运营计划及预算涉及关联交易事项的，应同步提交与关联交易必要性、合理性、定价公允性相关的资料。关联交易所涉事项及相关协议签署事宜，运营管理机构应提交基金管理人审核批准。运营管理机构应协助基金管理人拟定并不定期更新涉及关联交易的关联方管理名单。

上述约定中的“关联交易”根据法律法规、企业会计准则及基金管理人相关制度确定。

（二）印章、证照管理

项目公司公章、法人代表人名章、财务章、合同专用章（或有权代表项目公司签署租赁合同的授权签字人的人名章）、营业执照（正副本）、项目相关权证及其它与项目公司或项目资质相关的档案资料原件，由基金管理人指定专人保管，运营管理机构应为基金管理人保管上述资料提供便利。如需使用该等印章或资料的，运营管理机构须提交申请至基金管理人，经基金管理人审批同意后方可使用。项目公司及运营管理机构须建立印章/证照使用台账以备基金管理人查阅。

（三）项目公司资金、账户管理

1.账户开立

项目公司原则上仅开立一般户监管账户、基本户监管账户两个银行账户，上述账户的开立与管理须符合《运营管理服务协议》及《资金监管协议》的约定。如需开立其它银行账户的，经基金管理人同意后，由基金管理人向项目公司委派的财务人员按照《运营管理服务协议》及《资金监管协议》的约定管理该等账户。

除《资金监管协议》另有约定外，项目公司全部银行账户应开通网银支付功能并设置U盾。基金管理人负责保管及使用复核U盾，使用前须履行审批相关支付流程的职责。项目公司账户应为运营管理机构开通账户查询权限。

2.监管账户

项目公司一般户监管账户专门用于接收基础设施项目底层现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）或原始权益人清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），向运营管理机构支付运营管理费用，进行合格投资，并根据《资金监管协议》约定向项目公司基本户监管账户划付项目公司预算内及预算外支出（包括运营税费支出、资本性支出、日常运营支出及保证金或押金支出）。除为上述目的外，未经基金管理人书面同意，项目公司一般户监管账户内的资金不得用于其他任何用途。项目公司一般户监管账户为接收和存放基础设施项目底层现金流入的唯一账户。如项目公司除项目公司一般户监管账户外的其他账户收到任何底层现金流入的，运营管理机构应协助项目公司自收到该笔资金起5个工作日内将该笔资金全额划转至项目公司一般户监管账户。具体一般户监管账户、基本户监管账户的管理安排应根据项目公司、基金管理人、计划管理人以及监管银行签署的《资金监管协议》的约定执行。

（四）资金收支管理

1.收入管控

（1）项目公司应当在基金管理人认可的监管银行开立监管账户，项目运营、管理和处置收入应当全部进入新开立的一般户监管账户。

（2）项目公司收取或间接收取目标项目的运营、管理和处置而取得的全部收入，包括但不限于：①项目公司取得的其与相关方签署的相应租赁合同项下的租金收入、场地租金收入、广告位租赁收入、停车费收入等；②项目公司取得的相关政府补贴、补助、奖励金或者其它类型的款项，各类押金及保证金（包括但不限于履约保证金、质量保证金、服务保证金、电信设施

押金、装修工程保证金等）；③因租户欠租或有其它违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；④其它因项目运营、管理和处置而产生的收入。

（3）运营管理机构应当在《运营管理服务协议》生效后【30】天内完成对基础设施项目租户的收款账户变更通知工作。如应归属于基础设施基金的项目运营、管理和处置收入仍按原路径划入原收款账户的，运营管理机构应在收到该等款项后【5】个工作日内向项目公司一般户监管账户划付，并将该等划款事项以书面形式通知基金管理人。

2.支出管控

（1）项目公司应当以其开立的基本户监管账户用作日常经营支出的支付账户。

（2）项目公司承担并列支为项目运营和管理的支出及费用，包括但不限于：①项目公司预算内的资本性支出；②项目公司应支付的房产税、增值税及附加、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税费及保险费；③应退还的各类押金和保证金（包括但不限于履约保证金、质量保证金、服务保证金、电信设施押金、装修工程保证金等）；④其它因项目运营、管理和处置而产生的支出；⑤按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。

（3）与项目无关的成本不允许列支，基金管理人保留不定期核查财务收支情况的权力。不当支出一经发现，从运营管理机构的运营管理费中扣减相应金额。

（4）项目公司应当支付的股东分红、应当偿付的借款本息及基金管理人认为有必要支付的其他款项，由基金管理人指示监管银行从一般户监管账户划至基金管理人指定的账户。

（5）基于运营管理机构每月底提交的月度收支预算表，基金管理人在每月月底前将下一月应划转款项指示监管银行从一般户监管账户足额划付至基本户监管账户。

（6）月度预算内支出

运营管理机构有权根据批复的收支预算表，在月度收支预算表支出金额范围内自行安排当月各项费用、税费的支出。在完成必要的内部审批流程，经基金经理批准后方可对外支付。

基金管理人有权随时核查资金流水明细、银行日记账、付款原始凭证及内部审批文件等资料，确认支付事项是否遵循月度收支预算。若对收支预算执行存在疑问的，可向运营管理机构发函询问，运营管理机构应于【3】个工作日内说明确认。

（7）月度预算外支出

为满足项目公司突发资金需求，各项目公司基本户监管账户可保留总计不超过【50】万元资金作为备用金。任何备用金的使用和支出均应按照月度预算外支出管理，项目公司和运营管理机构均应书面提交基金管理人审批，随附支付事项相关资料（包括但不限于付款申请、相关交易文本、交易对手和交易背景信息等）。使用备用金后，基金管理人应指示监管银行自一般户监管账户划付相应金额至基本户监管账户补足备用金。同时，运营管理机构应根据该等备用金支出调整年度和月度收支预算表。

超出月度收支预算表支出金额范围的任何支出，项目公司和运营管理机构均应书面提交基金管理人审批，随附支付事项相关资料（包括但不限于付款申请、相关交易文本、交易对手和

交易背景信息等）。基金管理人审批后同意支付而项目公司基本户监管账户无足额资金的，基金管理人指示监管银行自一般户监管账户划付相应金额至基本户监管账户，再由项目公司和运营管理机构执行支付。同时，运营管理机构应根据该等预算外支出调整年度和月度收支预算表。

第十九部分 利益冲突与关联交易

一、原始权益人、运营管理机构及其控股股东、发起人的业务情况

（一）原始权益人/运营管理机构业务情况

本基金的原始权益人、运营管理机构为电子城有限，由发起人电子城高科 100%持股；原始权益人为项目公司的全资股东。电子城有限是集产业园区开发建设、运营、投资、孵化业务于一体的综合性企业，拥有专业的招商运营团队和服务能力，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。电子城有限业务情况详见本招募说明书第十七部分“基础设施项目原始权益人”。

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限负责运营本基金拟入池目标资产，包括科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼三个产业园区项目，合计 3 栋建筑物。

（二）发起人业务情况

电子城高科成立于 1994 年，是上交所主板上市科技服务运营企业，也是中关村科技园区最早的开发建设成员之一。作为上交所主板上市的科技服务运营企业，电子城高科以“科技无限可能，服务无处不在”为使命，以“打造国际知名、国内领先的科技服务企业”为愿景，凭借科技产业资源整合及资本运作能力、科技创新和数字化转型助推能力，以及科技发展空间运营能力等方面的核心竞争优势，打造“科技产业服务”“信息与数字化服务”“科技城市更新”三大核心业务板块，先后在全国 14 个省市，启动并运营了近 40 个科技空间及创新服务平台项目，总规模 900 万余平方米，服务了超过 2,000 家国内外优质客户。电子城高科业务情况详见本招募说明书“第十七部分基础设施项目原始权益人”。

电子城高科持有的产业园基础设施等与主业相关的产业链上下游资产规模超过 90 万平方米，总投合计接近 80 亿元。

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城高科持有的产业园类资产情况如下表：

表 19-1-1 截至 2024 年 12 月 31 日电子城高科持有的产业园类资产情况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（建筑面积）（㎡）	决算总投资（如有）（万元）	2024年营业收入（万元）
中关村电子城·（北京）国际电子总部3、5、6、7楼	产业园区	北京市朝阳区	已建成运营	143,390.20	103,100.00	12,661.88
电子城·（北京）IT产业园B1	产业园区	北京市朝阳区	已建成运营	11,778.99	3,800.00	1,050.58
电子城·（北京）创新产业园	产业园区	北京市朝阳区	已建成运营	8,899.03	2,000.00	686.40

电子城·（厦门）国际创新中心一期	产业园区	福建省厦门市	已建成运营	33,559.36	17,900.00	1,215.12
电子城·（南京）国际数码港	产业园区、购物中心	江苏省南京市	已建成运营	190,345.57	252,000.00	3,971.23
电子城·（厦门）国际创新中心二期	产业园区	福建省厦门市	已建成运营	17,975.27	8,200.00	—
电子城·（成都）A.I.国际创新中心	产业园区	四川省成都市	已建成运营	56,747.93	40,600.00	—
中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地	产业园区	北京市朝阳区	建设中，预计2026年6月完工	107,010.00	148,000.00	—
电子城·（北京）空港电子信息产业基地（二期）	产业园区	北京市顺义区	正在办理规划，预计2026年12月完工	190,851.04	125,200.00	—
电子城·（厦门）国际创新中心三期	产业园区	福建省厦门市	建设中，预计2025年6月完工	150,200.61	97,200.00	—
合计	**-**	**-**	**-**	**910,758.00**	**798,000.00**	**19,585.21**

从合规情况来看，基础设施项目固定资产投资手续齐备，合规情况良好，且资产转让涉及的限制均已解除。

从运营情况来看，基础设施项目截至 2022、2023、2024 年度平均出租率分别为 84.35%、77.10%、85.95%，已达到成熟稳定运营状态。

从财务状况来看，基础设施项目 2022、2023、2024 年度营业收入合计分别为 10,830.66 万元、10,576.71 万元、11,098.51 万元，租金收入稳定。

从产业定位来看，基础设施项目产业定位为科技发展空间，主要租户行业为专业技术服务业、科技推广和应用服务业以及互联网和相关服务，租户行业分布广泛，产业结构良好。

综上所述，从合规手续、运营情况、财务状况、产业定位四方面来看，基础设施项目均为电子城高科已投入运营的产业园类资产中较为成熟的项目。

二、基础设施基金存在的或可能存在利益冲突的情形

（一）基金管理人创金合信基金相关业务与项目公司同业竞争情况

基金管理人现阶段暂未管理其他同类型基础设施基金，不存在利益冲突情况。

基金管理人后续若同时管理其他投资于园区基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近

的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

（二）原始权益人/运营管理机构相关业务与项目公司同业竞争情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人及运营管理机构电子城有限存在持有/运营除拟入池资产以外的其他位于北京市朝阳区的产业园类资产的情况，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。可能存在竞争关系的资产详见下表。

表 19-2-1 电子城有限持有/运营的位于北京市朝阳区产业园类资产情况

资产名称	资产状态	资产规模（平方米）	主要产业
中关村电子城·（北京）国际电子总部3、5、6、7楼	已建成运营	143,390.20	电子信息、科技研发、总部经济
电子城·（北京）IT产业园B1	已建成运营	11,778.99	电气自动化、电子信息、互联网
电子城·（北京）创新产业园	已建成运营	8,899.03	电子信息、电气自动化
电子城·（北京）研发中心A2	已建成运营	2,202.06	电子信息
中关村电子城·（北京）国际电子总部8、9、10楼	已建成运营	97,004.39	电子信息、科技研发、总部经济
电子城·（北京）IT产业园205	已建成运营	14,656.14	电气自动化、电子信息、互联网
电子城·（北京）IT产业园302A	已建成运营	12,955.85	电气自动化、电子信息、互联网
创E+酒仙桥社区	已建成运营	20,620.00	科技服务
电子城IC/PIC创新中心	已建成运营	34,359.30	集成电路
中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地	建设中，预计2026年6月完工	107,010.00	电子信息、科技研发、总部经济
合计		**452,875.96**	

（三）发起人相关业务与项目公司同业竞争情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人电子城高科存在持有/运营的除拟入池资产以外的其他位于北京市朝阳区的产业园类资产的情况，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。可能存在竞争关系的资产与电子城有限情况一致，详见表 19-2-1。

三、基础设施基金利益冲突的防范措施

（一）基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人

内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了相应的关联交易制度、风险管理制度、投资管理制度、运营管理制度等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

在基础设施基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的集体决策机制，针对运营管理过程中的关联交易事项，在基金管理人相关管理制度中进行了细化的规定，建立了成熟的关联交易审批和检查机制，明确了基础设施基金关联方和关联交易的界定、关联交易的定价原则、关联交易的审批和信息披露等，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

在人员配备方面，基金管理人设置的 REITs 基金管理部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

在基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在相关管理制度中约定了基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

（二）原始权益人/运营管理机构

1.针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构电子城有限已出具《避免同业竞争的承诺函》

（1）除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

（2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

（3）对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接

竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

（5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

（7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2.《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施资产产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

（1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

（2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与基础设施项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向电子城有限其他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

（3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目。若基础设施项目的存量租户在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的基础设施项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前【15】天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，基础设施项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与基础设施项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理人书面要求的【10】个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

（4）委托运营管理期限内，同等条件下，在基础设施项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得将持有或管理的除基础设施项目以外的同一个区域的同类资产出租给潜在租户（基础设施项目实质无法满足

其租赁需求的租户除外），如基金管理人书面拒绝该潜在租户租用基础设施项目或基础设施项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁基础设施项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

（三）发起人

针对同业竞争，发起人电子城高科已出具《避免同业竞争的承诺函》

1. 除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或间接持有基础设施REITs份额期间直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

2. 本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

3. 对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

5. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6. 如本公司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。

7. 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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

四、基础设施基金涉及关联交易情况

（一）项目公司及原始权益人/运营管理机构的关联方情况

城源一号、城源二号及城源三号为本基金项目公司，电子城有限为本基金原始权益人及运营管理机构，在履行的关联交易涉及的对手方包括发起人电子城高科的全资子公司电子城物业。

（二）项目公司或基础设施项目与原始权益人及发起人之间最近三年关联交易情况

1.项目公司关联交易情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，根据项目公司出具的说明，项目公司尚未实际开展业务活动，唯一股东电子城有限尚未实缴注册资本，不存在关联交易情况。

2.基础设施项目关联交易情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，资产划转工作尚未完成，基础设施项目由电子城有限持有。

根据电子城有限出具的说明、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 CAC 专字[2025]1546 号的标准无保留意见《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》，基础设施项目近三年内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方应收应付款项。具体情况如下：

（1）采购商品/接受劳务

表 19-4-1 最近三年基础设施项目采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	物业管理费	-	199,944.36	836,627.78

关联交易中物业管理费的形成原因为：根据电子城有限与科技大厦一租户中关村科技园区朝阳园管理委员会签署的租赁合同安排，中关村科技园区朝阳园管理委员会统一向电子城有限支付租金和物业管理费，再由电子城有限向电子城物业转付物业管理费，中关村科技园区朝阳园管理委员会于 2023 年 4 月退租后，已不再产生上述关联交易。

（2）出售商品/提供劳务

表 19-4-2 最近三年基础设施项目出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	车位收入	239,857.14	235,571.43	218,761.90

车位收入产生的原因是电子城有限委托物业管理公司经营科技大厦车位，物业管理公司直接收取车位收入，扣除车位管理费后转付至电子城有限。科技大厦的地上停车位按月整租的租赁单价为 350 元/月，地下停车位按月整租的租赁单价为 800 元/月，按月整租的租户主要为科技大厦的租户；车位散租价格为小型车 2 元/15 分钟，大型车 4 元/15 分钟，主要面向社会车辆租赁，收费标准已向社会公示。科技大厦的车位租赁价格按照周边市场水平确定，价格水平合理，交易定价合规、公允、透明。

（3）关联方应收应付款项

表 19-4-3 最近三年基础设施项目关联方应收应付款项情况

单位：元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	北京电子城物业管理有限公司	-	477,050.00	229,700.00
应付账款	北京电子城物业管理有限公司	-	1,036,572.14	836,627.78

截至 2022、2023 及 2024 年末，基础设施项目对关联方电子城物业的应收账款分别为 229,700.00 元、477,050.00 元及 0.00 元，应付账款分别为 836,627.78 元、1,036,572.14 元及 0.00 元，主要系物业管理费和车位收入应收和应付的相关款项。截至 2024 年 12 月 31 日，相关关联方应收应付款项均已结清。

电子城有限与电子城物业于 2024 年 12 月 31 日签订科技大厦物业管理合同，约定自 2025 年 1 月 1 日起签订的车位租赁合同所对应的车位租金收入将直接支付予电子城有限。基于前述情况并根据项目公司的说明，基础设施项目重组完成后，将由项目公司与电子城有限、电子城物业重新签订科技大厦物业管理合同，约定科技大厦车位租金收入由租户直接支付予项目公司，项目公司与电子城物业不再发生关联交易。

3. 本基金发行后项目公司拟开展的关联交易情况说明

无。

（三）项目公司或基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

截至 2024 年 12 月 31 日，根据项目公司出具的说明，项目公司尚未实际开展业务活动，唯一股东电子城有限尚未实缴注册资本，不存在关联交易情况。

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人电子城高科已根据《企业会计制度》、《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》等相关法规及《公司章程》的规定，制定了《关联交易管理办法》，对关联交易的适用交易范围、关联人范围、应遵循的原则、申请及审批流程、决策程序、资金往来规定等方面均已作出明确要求，以便规范公司的关联交易，提高公司管理水平。

该制度适用范围包含电子城高科及控股子公司，基础设施项目现持有方电子城有限作为电子城高科的全资子公司按规定适用电子城高科《关联交易管理办法》。

经基金管理人、计划管理人核查上述关联交易的交易合同、电子城有限的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的决策程序，均系基础设施项目正常经营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，合法有效。

（四）关联交易定价依据及公允性

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事

项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。有关法律法规要求以评估值或审计值做定价依据的，应聘请专业评估机构或审计机构对有关交易标的进行评估或审计。

根据电子城有限出具的说明、电子城有限与关联方之间关联交易涉及的交易合同、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 CAC 专字[2025]1546 号的标准无保留意见《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》及其他相关资料，并经基金管理人、计划管理人核查，上述关联交易均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处于相同水平，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。

根据电子城有限出具的《承诺函》，电子城有限承诺：一、在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。四、本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

根据电子城高科出具的《承诺函》，电子城高科承诺：一、在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。四、本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

五、报告期内基础设施项目关联交易的事项

（一）本基金的关联方

本基金的关联方包括关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

1.关联法人

本基金的关联法人包括：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

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

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

2.关联自然人

本基金的关联自然人包括：

（1）直接或间接持有本基金 10％以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

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

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

（二）关联交易类型

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，除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或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、本基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权、向项目公司发放借款及增减资(如有)。

3、项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

就本基金而言，关联交易还具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（三）关联交易的决策与审批

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

除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，金额超过本基金净资产 5%的关联交易且不属于下述“2.无需另行决策与审批的关联交易事项”，应当召开基金份额持有人大会进行审议。

前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。上述关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。

2.无需另行决策与审批的关联交易事项

基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的以下关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露（如需）：

（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、招募说明书等基金信息披露文件约定支付基金的管理费用；

（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）按照基金合同、招募说明书等基金信息披露文件已明确约定的关联交易安排而开展的其他交易。

（四）关联交易的内控和风险防范措施

1.固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2.基础设施项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理的专项制度；其中，在专门的基础设施项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购基础设施项目后涉及的其他重大关联交易，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《证券投资基金法》《运作管理办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

3.关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、

审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

4.关联交易的信息披露安排

基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露基础设施基金发生重大关联交易。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上交所认可的其他情形，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交所申请豁免披露或者履行相关义务，基金托管人对此不承担任何责任。

第二十部分 新购入基础设施项目与基础设施基金扩募

一、扩募条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，本基金新购入基础设施项目应当符合下列条件：

1.新购入基础设施项目应当符合的条件

基础设施基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

（1）符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

（2）不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

（3）拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

（4）有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

（5）有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

（6）拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

（7）拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

2.本基金应当符合的条件

申请新购入基础设施项目，基础设施基金应当符合下列条件：

（1）符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》及相关规定的要求；

（2）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制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（3）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（4）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（5）中国证监会和上交所规定的其他条件。

3.基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体应当符合的条件

申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础

设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

（1）基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

（2）基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；

（3）基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

（4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

（5）基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

（6）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

（7）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

（8）中国证监会和上交所规定的其他条件。

二、扩募程序

1.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。

2.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证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当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。

3.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，并按规定披露临时公告，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（如有）等。

4.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。

5.其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（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、扩募定价原则、定价方法

1.向原持有人配售

（1）向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

（2）基金管理人、财务顾问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。

2.公开扩募

（1）基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

（2）基金管理人、财务顾问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。

3.定向扩募

（1）本基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

（2）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%。

（3）定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

1）持有份额超过 20%的第一大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）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

（4）定向扩募的发售对象属于上述第（3）项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问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。

（5）定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象为属于上述第 3 项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

五、本部分关于基金扩募的规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

第二十一部分 基金资产的估值

一、估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对基础设施基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

二、估值对象

纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类会计主体所拥有的各项资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、其它投资、借款、应付款项等。

三、估值原则

本基金通过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，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。

基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，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，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。

在个别财务报表中基金管理人取得的以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

基础设施基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、

监管部门有关规定。

（一）对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

（二）对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

四、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

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。

（一）基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

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。

根据准则规定，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。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估

值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。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。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（二）证券交易所上市的有价证券的估值

1.交易所上市的有价证券，以其估值日在证券交易所挂牌的市价（收盘价）估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化以及证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，以最近交易日的市价（收盘价）估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生影响证券价格的重大事件的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

2.交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

3.交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；对于含回售权的债券，回售登记期截止日前行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按长待偿期所对应的价格进行估值；

4.交易所上市不存在活跃市场的有价证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。交易所上市的资产支持证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。

（三）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理：

1.首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值；

2.对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值或选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

（四）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回

售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按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，应采用估值技术确定其公允价值。

（五）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。

（六）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，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。

（七）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，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、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，应及时通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布，对于由此引致的任何结果基金托管人不承担责任。

五、估值程序

1.基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

2.根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。若评估结果低于相关资产的账面价值，基金管理人可根据其判断对资产计提减值准备。

3.基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果以双方认可的方式发送基金托管人，基金托管人复核无误后，将复核结果

以双方认可的方式反馈给基金管理人，由基金管理人对外公布。

六、估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。

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”）的直接经济损失按下述“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，则过错方应当承担相应赔偿责任；

2. 估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3. 因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4. 估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式；

5. 由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理；

6. 按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1.查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2.根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3.根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4.根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（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；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。

2.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，而且基金托管人未对计算过程提出疑义或要求基金管理人书面说明，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，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，除基金合同约定由基金管理人承担责任的情况外，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，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。

3.由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误，有关会计制度变化或由于其他不可抗力原因，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，但是未能发现该错误而造成的基金份额净值计算错误，基金管理人、基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

4.基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人

计算结果为准并由基金管理人承担相应责任。

5.前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事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、暂停估值的情形及处理

1.基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2.因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3.法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

八、基金合并报表及份额净值的确认

本基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露本基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息、净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程以双方认可的方式发送给基金托管人。基金托管人复核确认后将复核结果反馈给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

九、特殊情况的处理

1.基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，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

（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）基础设施基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。

（三）发生如下情形时，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

1.基金运作过程中发生基础设施项目购入或者出售；

2.基础设施基金扩募；

3.提前终止基金合同拟进行资产处置；

4.基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5.对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（四）评估机构的要求

1.资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

2.更换要求

评估机构为本基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

3.更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

第二十二部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额。在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1.折旧和摊销；

2.利息支出；

3.所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1.当期购买基础设施项目等资本性支出；

2.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）；

3.取得借款收到的本金；

4.偿还借款本金支付的现金；

5.基础设施项目资产减值准备的变动；

6.基础设施项目资产的处置利得或损失；

7.支付的利息及所得税费用；

8.应收和应付项目的变动；

9.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10.其他可能的调整项，如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、本期/本年分配金额、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润等。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1.根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2.除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商

一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

三、基金收益分配原则

1.本基金收益分配采取现金分红方式；

2.本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3.每一基金份额享有同等分配权；

4.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

四、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、现金红利发放日、分配数额及比例、分配方式等内容。

五、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。各方认可，基金托管人以基金管理人提供的经审计的年度可供分配金额为基础对本基金收益分配方案进行复核。

六、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。当投资者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，登记机构可将基金份额持有人的现金红利自动转为基金份额。

第二十三部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

1、基金管理费用；

2、基金托管费；

3、基金上市初费及年费、登记结算费用；

4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

5、《基金合同》生效后与基金相关的包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费等相关费用；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金相关账户的开户及维护费用；

10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

11、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

12、按照国家有关规定、《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理费用

本基金的基金管理费用包括固定管理费和运营管理费两个部分。其中，固定管理费由基金管理人和计划管理人收取，运营管理费由运营管理机构收取。

1、固定管理费

固定管理费以已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.23%÷当年天数

B 为每日应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

0.23%为固定管理费的年费率，其中，80%由基金管理人收取，20%由计划管理人收取。

固定管理费按年支付，由基金管理人收取的部分经基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延；

由计划管理人收取的部分经基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、运营管理费

运营管理费为运营管理机构根据《运营管理服务协议》收取的费用，包含固定运营管理费和浮动运营管理费两部分。具体计算方法如下：

（1）固定运营管理费

固定运营管理费=I×5%+S

固定运营管理费主要用于覆盖与基础设施资产日常运营直接相关的人工、招商、差旅、办公、维护维修等费用。

其中：

I 表示项目公司当年基础设施资产经营取得的运营收入，以项目公司年度审计报告中的“营业收入”数额为准。

S 表示国电总部 4 号楼项目在租户中国联合重型燃气轮机技术有限公司（简称“中国重燃”）整租期间，运营管理机构向其提供的班车、食堂、库房、地下车位等增值服务相关成本费用：1）在 2025 年至 2027 年中国重燃整租期间，该项费用为固定费用 230 万元/年；2）如中国重燃在上述期间内提前退租、到期退租或缩减租赁面积的，则该项费用为 0；3）如 2027 年整租到期后，中国重燃续租并要求项目公司三继续提供增值服务的，相关费用届时由基金管理人、项目公司三及运营管理机构等各方另行商定。

固定运营管理费按季支付，每季度首月的第 15 个工作日由项目公司向运营管理机构支付上一季度的固定运营管理费，I 的取费基数为上一季度项目公司利润表中“营业收入”金额。发行当年的固定运营管理费以基金实际运作天数折算当年项目公司的营业收入及增值服务费用后计算为准。项目公司年度经审计的财务报告出具后，如上一年度应支付与实际支付的固定运营管理费存在差异，项目公司向运营管理机构支付当年第一季度固定运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当年第一季度应支付的固定运营管理费。

（2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×R

其中：

C 表示经营净现金流实际值。以项目公司年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

T 表示经营净现金流目标值。基础设施基金发行后至 2030 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以基金管理人与运营管理机构双方确认的项目全周期可供分配测算表记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，基础设施基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2031 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前五个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净

额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。

R 表示浮动管理费率。计算方式为分段累进计算，具体为：当 C<90%*T，R 为 20%；当 90%*T≤C<100%*T，R 为 10%；当 T=C，R 为 0；当 100%*T<C≤110%*T，R 为 10%，当 C>110%*T，R 为 20%。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动管理费，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费的 50%。

浮动运营管理费采取按年度支付的方式，每年度项目公司经审计的财务报告出具后 10 个工作日内由项目公司向运营管理机构支付上一年度的浮动运营管理费。

上述公式计算的固定运营管理费及浮动运营管理费均为含税费用。为免疑义，基础设施项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动管理费计算范围。

（二）基金托管费

基金托管费以已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.01%÷当年天数

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中第 3－12 项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的相关费用（包括但不限于基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、审计费、律师费等各项费用）；

4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

1.基金管理人为本基金的基金会计责任方，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；

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

（1）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于本基金购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

（2）金融资产

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

（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，包括应付账款及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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.基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面或电子方式确认；

9.基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

1.基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2.会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3.基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

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》《基金合同》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1.虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2.对证券投资业绩进行预测；

3.违规承诺收益或者承担损失；

4.诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5.登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6.中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

(一) 基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

1.《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益的事项的法律文件。

2.基金招募说明书应当根据法律法规规定最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排；基金投资；基金产品特性；风险揭示；信息披露及基金份额持有人服务；本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；预计上市时间表；基金募集及存续期相关费用；募集资金用途；资产支持证券基本情况；基础设施项目基本情况（包括项目所在地区宏观经济概况、基础设施项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等）；基础设施财务状况及经营业绩分析；基础设施项目现金流测算分析；基础设施项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；基础设施项目运营管理安排；借款安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况；基金募集失败的情形和处理安排；基金拟持有的基础设施项目权属到期、处置等相关安排；主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；基础设施项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告；基础设施项目评估报告；主要参与机构基本情况；战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3.基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4.基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5.基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

(二) 基金份额询价公告

基金管理人应当就基础设施基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

(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，并在基金份额认购首日的 3 日之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在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

(五) 基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

(六) 基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

(七) 基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

1.本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如

有）；

2.基础设施项目明细及运营情况；

3.本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4.基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5.基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6.基础设施基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

7.基础设施基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

8.报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9.关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10.报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11.可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告还应当载有年度审计报告和评估报告。

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。

(八) 临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1.基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2.《基金合同》终止、基金清算；

3.基金扩募或延长基金合同期限；

4.转换基金运作方式、基金合并；

5.更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

6.运营管理机构发生变更；

7.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；

8.基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

9.基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

10.基金募集期延长或提前结束募集；

11.基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

12.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；

13.基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

14.基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

15.基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

16.基金收益分配事项；

17.管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

18.基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

19.基金份额停复牌或终止上市；

20.除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

（1）本基金发生重大关联交易，但中国证监会另有规定的除外；

（2）基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

（3）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（4）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（5）基础设施项目购入或出售；

（6）基础设施基金扩募；

（7）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（8）基金管理人、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；

（9）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（10）基础设施基金估值发生重大调整；

（11）本基金交易价格发生较大波动；

（12）出现要约收购时；

（13）发生以下第（九）项约定需进行权益变动公告的情形；

（14）基金清算期，在基础设施项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（15）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

（16）法律法规、中国证监会、上交所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

(九) 权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1.投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2.投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

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

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

4.投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

(十) 澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

(十一) 回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上交所并公告。

(十二) 战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

(十三) 基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

(十四) 清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

(十五) 中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年，法律法规另有规定的从其规定。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂缓或豁免披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（一）拟披露的信息未泄露；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按规定披露可能导致其违反法律法规或者危害国家安全，或者引致不当竞争、损害公司及投资者利益或者误导投资者，且同时符合前款（一）至（三）条件的，经审慎评估及严格履行内部决策程序后，基金管理人等信息披露义务人可以豁免披露。

九、暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人协商一致的，可暂停或延迟披露基金相关信息：

1.基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2.不可抗力；

3.出现基金管理人认为属于会导致基金管理人不能出售或评估基金资产的紧急事故的任何情况；

4.法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

十、本部分关于信息披露的规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定执行。

第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、《基金合同》的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

二、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立、未能在基金业协会完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5、第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权；

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、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的；

9、本基金投资的全部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，且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10、《基金合同》约定的其他情形；

11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、

交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

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，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金合同当事人权利及义务

（一）基金份额持有人的权利和义务

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

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起仲裁；

（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》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

（7）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照《上市公司收购管理办法》等规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（8）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照《上市公司收购管理办法》等规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

（12）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反

洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

（13）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金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，若违反《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）》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。

（三）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

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、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、及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

（四）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》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据《基金合同》《托管协议》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》《托管协议》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用，并按照基金合同规定对基金登记机构进行必要的监督和检查；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

（a）因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定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及其他与基础设施资产支持证券相关的重要事项。前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（b）通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；其他与项目公司相关的重要事项。前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

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

（14）设立专门的子公司承担基础设施运营管理职责，或委托运营管理机构管理基础设施资产的，派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（15）发生运营管理机构法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（16）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构，并根据基金份额持有人大会的决议聘任新的运营管理机构；

（17）调整运营管理机构的报酬标准；

（18）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；

（19）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（本基金合同另有约定的除外）；

（20）在符合有关法律、法规、基金合同、相关证券交易所及登记机构相关业务规则的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致后，制订、修改并公布有关基金询价、定价、认购、非交易过户及其他相关业务规则；

（21）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（22）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分

基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（23）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（24）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

（25）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

（26）在依据法律法规及基金合同约定履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及基金合同进行信息披露；

（27）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

（28）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

（2）办理中国证监会注册申请、基金备案和基金上市所需手续；

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

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

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

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

（7）根据法律法规、《基金合同》及《托管协议》约定，依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

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

（10）编制基金定期与临时报告；

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

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、《基金合

同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构及审计、法律等外部专业顾问提供的除外；

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

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

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料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；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

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

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

（18）基金清算涉及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、《基金合同》和《托管协议》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》及《托管协议》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

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

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

（24）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）建立并保存基金份额持有人名册；

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

（a）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

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

（c）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（d）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（e）制定及落实基础设施项目运营策略；

（f）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（g）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（h）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（i）实施基础设施项目维修、改造等；

（j）负责基础设施项目档案归集管理；

（k）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（l）依法披露基础设施项目运营情况；

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

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

（o）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（p）中国证监会规定的其他职责。

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

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

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

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（30）发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

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

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第（30）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按本基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解聘运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

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

（a）基础设施项目购入或出售；

（b）本基金扩募；

（c）拟进行资产处置并提前终止基金合同；

（d）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（e）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（33）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

（34）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。

（五）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，依据法律法规和《基金合同》的规定安全保管账户内基金财产、权属证书及相关文件；

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

（3）有权依据《基金合同》和《托管协议》的约定监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》、《托管协议》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，有权呈报中国证监会并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（4）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（5）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《托管协议》约定的其他权利。

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

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管账户内基金财产、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，确保账户内基金财产的安全，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非法利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管基金管理人提供给基金托管人的由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定协助管理人开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户（基金管理人应配合提供开户所需材料），按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的有效投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（8）保守基金未公开商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或有权机关、监管机构、上市的证券交易所另有规定或要求外，在未公开的基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关等有权机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供，或因基金托管人上市的证券交易所要求披露的情况除外；

（9）按照《基金合同》的约定办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

（11）按照《基金合同》的约定监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

（13）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；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）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；

（16）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；

（17）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

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

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

（20）因自身过错违反《基金合同》导致基金财产直接经济损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）按照《基金合同》约定监督基金管理人的投资运作，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，有权为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（23）监管本基金托管账户、监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

（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、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

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

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外；

（11）本基金进行扩募；

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

（13）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（14）延长基金合同期限；

（15）基金管理人解聘、更换运营管理机构的（为免歧义，基于本基金合同约定的法定解聘情形解聘运营管理机构的除外）；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

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

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

（19）法律法规、中国证监会规定的和基金合同约定应当召开基金份额持有人大会的其他事项。

2、以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

（2）基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（4）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（7）在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

（10）专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立、未能在基金业协会完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；

（11）专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》；

（12）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的，从而终止《基金合同》；

（13）本基金投资的全部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本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券，从而终止《基金合同》；

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

（15）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

（16）在基金续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等基础设施基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

（17）因法律法规或监管部门取消或放宽对基础设施基金的投资目标、投资范围、投资策略等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

（18）发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构；

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

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

（21）法律法规规定和《基金合同》约定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以

上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

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

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

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

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

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

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人至少提前 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同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之

二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标和投资策略作出重大调整；

（6）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代

表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。

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

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

三、基础设施项目运营管理

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运营管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（一）运营管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，则基金管理人应当解聘运营管理机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职（上述（1）、（2）、（3）项情形合称为“运营管理机构法定解聘情形”）；

（4）发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解聘的。

（二）运营管理机构的更换程序

1、运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人有权提议召开基金份额持有人大会解聘运营管理机构，经审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2、新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人提名；

（2）决议：基金份额持有人大会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运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

（5）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

四、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基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立、未能在基金业协会完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5、第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权；

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、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的；

9、本基金投资的全部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，且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10、《基金合同》约定的其他情形；

11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（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，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

五、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，由各方协商解决。如各方在争议发生后协商未成，任何一方有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，对各方均具有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（仅为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区法律和台湾地区有关规定）管辖并从其解释。

六、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：创金合信基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

邮政编码：518052

法定代表人：钱龙海

成立日期：2014 年 7 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]651 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：2.6096 亿元人民币

存续期限：持续经营

联系电话：0755-23838000

（二）基金托管人

名称：北京银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

邮政编码：100035

法定代表人：霍学文

成立时间：1996 年 1 月 29 日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2008]776 号

组织形式：其他股份有限公司（上市）

注册资本：2114298.4272 万元人民币

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督、核查

（一）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。《基金合同》明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应将拟投资的标的证券库等各投资品种的具体范围提供给基金托管人，基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整并及时通知基金托管人。基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。

本基金存续期内按照基金合同的约定以 80%以上基金资产投资于产业园类基础设施资产支

持专项计划，并将优先投资于以北京电子城有限责任公司或其关联方拥有或推荐的产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债），AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、金融债、企业债、公司债、公开发行的次级债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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

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

（二）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、融资比例进行监督。基金托管人按下述比例和调整期限进行监督：

1.本基金的投资组合比例为：除基金合同另有约定外，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他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。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

2.本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3.本基金管理人管理且由本基金托管人托管的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4.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；

5.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%；

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

7.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第（1）、（5）、（6）项情形外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变

动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在10个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起6个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起6个月内使后续扩募发售募集资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，但不因提供监督而对基金管理人违法违规、违反基金合同约定投资等承担任何责任。

托管人对于已划转出托管账户的资产，以及处于托管人实际控制之外的资产不承担保管责任，《基金合同》、《托管协议》另有约定的除外。托管人的监督职责仅限于基金合同和基金托管协议明确约定的事项，不对合同约定之外的事项进行监督。托管人不负责托管资金的投资管理和风险管理，不承担托管财产所投资项目的审核义务，对管理人的投资行为及其投资回报不承担任何责任，不对委托资产本金不受损失或取得收益进行任何承诺或保证。

本基金投资的信用债为AAA级信用债，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级，评级机构以基金管理人选定为准。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资的信用债评级不符合上述约定的评级要求，基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

评级机构名单的具体发送及获取方式，由基金管理人和基金托管人通过函件或邮件等形式约定。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例等限制进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（三）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定、《基金合同》和本协议约定履行如下保管职责和监督职责：

1.基金托管人按照《基金合同》和本协议约定监督基础设施基金托管账户、监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

2.根据《基金合同》和本协议的约定监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件交基金托管人或其授权分支机构保管。

3.基金托管人依据以下约定对本基金及基础设施项目借入款项安排进行监督：

在符合有关法律法规的前提下，基金管理人按照基金合同的约定有权制订、实施、调整并

决定有关基金直接或间接的对外借款方案，基金管理人应于实施对外借款 3 日前将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据基金合同及借款文件的约定，对基础设施项目公司借入款项安排进行监督，确保符合法律法规规定及约定用途。

基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监督。

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

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

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

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

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

4.监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

5.法律法规及中国证监会规定及《基金合同》约定的其他职责。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定、《基金合同》和本协议的约定，对本托管协议第十五条第九款基金投资禁止行为进行监督。

（五）基金托管人依据有关法律法规的规定、《基金合同》和本协议的约定对基金的关联交易进行监督。

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。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金管理人应在基金投资运作之前以书面形式向基金托管人提供关联方名单，并在基金存续期内及时更新关联方名单，基金管理人有责任确保及时将关联方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。如基金管理人未在基金投资运作之前以书面形式向基金托管人提供关联方名单，基金托管人有权不对关联交易进行监督。在基金存续期间基金托管

人有权按照基金年报披露的关联方名单进行监督。基金托管人对基金管理人的关联交易进行监督，基金托管人对基金管理人的违法违规投资等上述事项和由此造成的任何损失不承担任何责任。关联方名单的具体发送及获取方式，由基金管理人和基金托管人通过函件或邮件等形式约定。

（六）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，否则由此造成的损失由基金管理人承担。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。基金托管人根据基金管理人提供的银行间债券市场交易对手名单监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。如基金管理人未向基金托管人提供交易对手书面名单，视为可与全市场交易对手进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定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及损失，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。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，基金托管人应及时以书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（七）为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1.承销证券；

2.违反规定向他人贷款或者提供担保；

3.从事承担无限责任的投资；

4.买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

5.向基金管理人、基金托管人出资；

6.从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7.法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

（八）法律法规或监管部门取消上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求，本基金可不受相关限制。法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求进行变更的，经与基金托管人协商一致，基金管理人可在履行适当程序后对基金合同进行变更，不需经基金

份额持有人大会审议。

（九）基金托管人根据《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金净资产计算、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、基金投资运作、基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等）、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。

（十）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责：

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性、合法性、有效性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内将文件原件送交基金托管人，并应通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

（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法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以书面提示或双方认可的其他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在下一工作日结束前及时核对并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，基金托管人有权报告中国证监会。

（十二）基金管理人有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的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，并需通知基金管理人及时纠正，有权依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。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，需通知基金管理人及时纠正并有权向中国证监会报告，由此造成的损失由基金管理人承担。

（十四）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，有权报告中国证监会，同时需通知基金管理人限期纠正，并有权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，基金托管人有权报告中国证监会。

（十五）如基金管理人违法违规投资给基金财产造成损失，且基金托管人已根据基金合同规定履行监督职能的，基金托管人不对基金管理人上述违法违规投资对基金财产造成的损失承担责任。基金托管人不因提供监督而对基金管理人违法违规投资等承担责任。

三、基金管理人对基金托管人的业务监督、核查

（一）基金管理人根据《基金合同》对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件、协助管理人开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户；监督基金财产的托管账户、监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；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；根据基金管理人符合本协议约定的指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（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符合本协议约定的有效资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基础设施基金指引》《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结束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，基金管理人有权对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行进行必要合理核查，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，并予协助配合。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会；对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定的合理时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

（四）基金管理人发现基金托管人在本协议下有重大违规行为，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、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产；

（2）基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施基金的债权债务，不得相互抵销。

2、基金托管人应按本协议约定安全保管基金管理人移交给基金托管人的基金财产、权属证书及相关文件。

基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的基础设施项目权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的真实性、合法性、有效性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管。基金托管人不对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行核验，亦不就任何所有权的缺陷负责。具体交接程序由基金管理人与基金托管人根据实际情况另行协商。

3、基金托管人按照规定协助管理人开设基金财产的托管账户和证券账户等投资所需的相关账户，监督基金托管账户、监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，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或法律法规、《基金合同》及本协议另有约定，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、开户银行或交易/登记结算机构扣收交易费、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，基金托管人应及时协助基金管理人查询到账情况，由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，基金托管人对此不承担任何责任，但应予以必要的协助与配合。

7、除依据法律法规、《基金合同》和本协议的规定外，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或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行营业机构开立的“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、战略配售情况、网下发售比例等符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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，聘请符合《证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。基金托管人收到有效认购资金当日以书面形式确认资金到账情况，并及时将资金到账凭证通过各方认可的方式给会计师事务所。

3、若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供必要协助。

（三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人以基金的名义在其营业机构开立基金的银行账户（即基金托管账户），基金管理人根据基金托管人及其营业机构要求配合提供相关材料，基金托管人根据基金管理人合法合规指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。因托管人原因预留印鉴变更时，托管人需书面通知管理人并电话确认、并给管理人预留必要的变更时间，管理人应配合提供相关资料。基金托管人对由于基金管理人违反本协议导致由于账户信息、预留印鉴变更不及时而引发的合规等风险，不承担责任。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益，基金管理人保证均需通过本基金的资金账户进行。

2、基金托管账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金托管账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

4、基金管理人应于托管产品清盘后及时完成收益兑付、费用结清及其他应收应付款项资金划转，在确保后续不再发生款项进出后的 10 个工作日内向托管人发出销户申请。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户，基金管理人根据中国证券登记结算有限责任公司要求提供相关材料。

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由基金托管人负责在中国证券登记结算有限责任公司办理，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

证券账户开户费由基金管理人先行垫付,待本基金启始运营后,基金管理人可向基金托管人发送划款指令,将代垫开户费从本基金托管账户中扣还基金管理人。

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

任公司的规定以及基金管理人与基金托管人签署的《托管银行证券资金结算协议》或本协议相关规定执行。

5、账户注销时，由基金管理人依据中国证券登记结算公司相关规定，委托有交易关系的证券公司负责办理。销户完成后，基金管理人需将相关证明提供至基金托管人。账户注销期间如需基金托管人提供配合的，基金托管人应予以合理配合。

6、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金管理人与基金托管人协商一致后，根据法律法规、监管规定，比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管专户的开设和管理

《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、银行间市场登记结算机构的有关规定，在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户、持有人账户和资金结算账户，基金管理人配合提供相关材料。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。

（六）其他账户的开立和管理

1、基金托管人负责基础设施项目监管账户的开立和管理，基金管理人对基础设施项目监管账户款项用途进行确认。

在本托管协议订立日之后，本基金被允许从事符合法律法规规定和《基金合同》约定的其他投资品种的投资业务时，如果涉及相关账户的开设和使用，由基金管理人与基金托管人协商一致后，根据法律法规、根据有关法律法规、监管规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券、银行存款开户证实书等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库。实物证券、银行定期存款证实书等有价凭证的购买，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制或保管的资产不承担任何责任。

基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的基础设施项目权属证书及相关文件清单，并对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性、合法性、有效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，具体交接程序由基金管理人与基金托管人根据实际情况另行协商。

（八）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的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，

基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同，基金管理人应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖授权业务章的合同传真件/扫描件，基金管理人应确保传真件/扫描件与原件一致，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

五、基金资产净值计算与复核

（一）基金净资产的计算、复核与完成的时间及程序

1、基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第五位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金净资产及基金份额净值，经基金托管人复核后，由基金管理人按规定公告。

2、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。基金净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基金净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值计算结果以双方认可的方式发送给基金托管人，基金托管人复核确认后，将复核结果以双方认可的方式反馈给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。各方认可，基金托管人以基金管理人提供的资产确认、计量过程的依据（包括但不限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见等）为基础对基金管理人的计算过程进行复核，基金管理人负责该资产确认和计量过程依据的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性。

3、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。

4、出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

（1）基金运作过程中发生基础设施项目购入或出售；

（2）基础设施基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情

形发生日不得超过 6 个月。

（二）基金资产估值方法和特殊情形的处理

1、估值对象

纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类会计主体所拥有的各项资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、其它投资、借款、应付款项等。

2、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

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。

（1）基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

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。

根据准则规定，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。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。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。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（2）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市的有价证券，以其估值日在证券交易所挂牌的市价（收盘价）估值；估值日

无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化以及证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，以最近交易日的市价（收盘价）估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生影响证券价格的重大事件的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

2）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

3）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；对于含回售权的债券，回售登记期截止日前行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按长待偿期所对应的价格进行估值；

4）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。交易所上市的资产支持证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。

（3）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理：

1）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值；

2）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值或选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

（4）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按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，应采用估值技术确定其公允价值。

（5）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。

（6）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，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。

（7）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，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、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，应及时通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布，对于由此引致的任何结果基金托管人不承担责任。

（三）基金份额净值错误的处理方式

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估值的准确性、及时性。

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”）的直接经济损失按下述“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，则过错方应当承担相应赔偿责任；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任

方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（5）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

（6）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

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；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。

（2）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，而且基金托管人未对计算过程提出疑义或要求基金管理人书面说明，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，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，除《基金合同》和本协议另有约定外，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公

布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，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。

（3）由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误，有关会计制度变化或由于其他不可抗力原因，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，但是未能发现该错误而造成的基金份额净值计算错误，基金管理人、基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（4）基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准。

（5）前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事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。

（四）暂停估值与公告基金份额净值的情形

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》认定的其他情形。

（五）基金会计制度

按国家有关部门规定的会计制度执行。

（六）基金账册的建立

基金管理人进行基金会计核算并编制基金财务会计报告。基金管理人独立地设置、记录和保管本基金的全套账册。若基金管理人和基金托管人对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金净资产的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（七）基金财务报表与报告的编制和复核

1、财务报表的编制

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

2、报表复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

3、财务报表的编制与复核时间安排

(1)报表的编制

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，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过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

当统一本基金和被合并主体所采用的会计政策。

《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。基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，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。

(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且应为托管人预留充足的复核时间。基金托管人在复核过程中，发现相关各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，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖业务印鉴或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书或以双方认可的方式进行确认，相关各方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报中国证监会备案。

（八）基金管理人应在编制季度报告、中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果。

六、基金份额持有人名册的登记与保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不低于法律法规规定的最低期限。法律法规或监管规则另有规定的，从其规定。

在基金托管人要求或编制季度报告、中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并且基金管理人保证其合法性、有效性、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，法律法规另有规定或有权机关、监管机构、证券交易所另有要求的除外。

七、争议解决方式

因本协议产生或与之相关的争议，双方当事人应在争议发生后通过协商、调解解决，协商、调解不能解决的，任何一方有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，对各方均具有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

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（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区法律和台湾地区有关规定）管辖并从其解释。

八、托管协议的修改与终止

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。基金托管协议的变更报中国证监会备案后生效。

（二）托管协议终止的情形

发生以下情况，本协议在履行适当程序后终止：

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资产；

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权；

4、发生法律法规或《基金合同》、本协议规定的终止事项。

（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清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的约定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

8、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

9、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。

10、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。

11、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，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

第二十九部分 基金份额持有人服务

如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请及时通过下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本招募说明书，并同意全部内容。

对基金份额持有人的服务主要由基金管理人、发售机构及销售机构提供，以下是基金管理人提供的主要服务内容。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权在符合法律法规的前提下，增加和修改相关服务项目。如因系统、第三方或不可抗力等原因，导致下述服务无法提供，基金管理人不承担任何责任。

一、电子渠道服务

1、信息查询服务

机构投资者通过基金管理人网站，个人投资者通过基金管理人网站或微信公众号，可享有场外基金交易查询、账户查询和基金信息查询服务。

2、网上交易服务

个人投资者可通过创金合信基金微信公众号、创金合信基金 APP 办理开户、认购/申购、赎回及信息查询等业务。

3、信息资讯服务

投资人可以利用基金管理人网站等获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金公告、定期报告和基金管理人最新动态等各类最新资料。

二、客户服务中心电话服务

1、自助语音服务：7×24 小时。投资者可以通过客服热线的 IVR 自动语音或人工服务查询账户信息和产品净值信息。

2、人工服务：工作日 9:00-11:30,13:00-17:00。投资人可以通过该热线获得投资咨询、业务咨询、信息查询、服务投诉及建议、信息定制等专项服务。

三、投诉处理服务

基金管理人呼叫中心提供电话投诉、信件和电子邮件投诉等多种投诉渠道。客户投诉实行分级管理、限期处理。呼叫中心负责跟踪投诉处理的全过程，并将处理结果答复客户。

四、基金份额持有人交易资料的寄送及发送服务

1、电子对账单

基金管理人提供场外交易电子邮件对账单、场外交易手机短信对账单服务，基金管理人将以电子邮件或手机短信方式向定制的个人投资者定期发送，资料（含电子邮件地址及手机号码）不详的除外。

2、注册登记机构和基金管理人不提供投资人的场内交易（本基金是否支持场内交易，请以本基金基金合同和招募说明书相关条款为准）对账单服务（含纸质及电子对账单）。投资人可到交易网点打印或通过交易网点提供的自助、电话、网上服务等渠道查询。

五、各类讲座、推介会、座谈会和巡回路演

基金管理人定期或不定期举办各类讲座、推介会、座谈会和巡回路演，及时与投资者分享国内外经济和市场最新动态，介绍公司旗下基金的最新信息。

六、基金经理座谈会

基金管理人不定期举办基金经理座谈会，邀请机构客户与基金经理进行沟通，与投资者分享基金投资理念，分析国内外经济形势、金融政策及投资机会。

七、基金管理人客户服务联络方式

客户服务热线：400-868-0666（国内免长途话费）

基金管理人网址：www.cjhxfund.com

电子信箱：cjkf@cjhxfund.com

微信公众号：创金合信基金（CJKeFu）

第三十部分 其他应披露事项

本基金暂无其他应披露事项。

第三十一部分 招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在本基金管理人、基金托管人、基金销售机构的住所，投资人可在办公时间免费查阅；也可按工本费购买本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。

基金管理人和基金托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

第三十二部分 备查文件

（一）中国证监会准予创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的文件

（二）《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）法律意见书

（五）基金管理人业务资格批件、营业执照

（六）基金托管人业务资格批件、营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

第三十三部分 招募说明书附件

一、原始权益人及其控股股东、发起人、运营管理机构的承诺函

二、基础设施项目财务报告及审计报告

三、基础设施基金可供分配金额测算审核报告

四、尽职调查报告

五、财务顾问报告

六、基础设施项目评估报告

（本页无正文，为《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》盖章页）

基金管理人：创金合信基金管理有限公司（公章）

2025年 5月15日

一、原始权益人及其控股股东、发起人、运营管理机构的承诺函

北京电子城高科技集团股份有限公司

承诺函

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称电子城高科或本公司）系北京电子城有限责任公司（以下简称电子城有限）的控股股东。关于电子城高科拟作为发起人，电子城有限拟作为原始权益人，以电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房A1、中关村电子城国际电子总部4#科研楼（以下合称基础设施项目）作为底层资产，申请发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）（以下简称基础设施REITs）之相关事项，本公司作出如下承诺：

1. 本公司根据中华人民共和国适用法律依法有效设立并存续，截至本确认函出具之日，本公司最近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

2. 电子城有限依法合规直接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，电子城有限将根据本项目重组安排将基础设施项目分别划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司、北京城源三号科技服务有限责任公司（以下合称项目公司），项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施REITs的底层资产。项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3. 对于基础设施项目，本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况。

4. 本项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

5. 本项目最近3个会计年度及一期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。

6. 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本项目发行后3年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

7. 本项目发行基础设施REITs的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

8. 本公司及电子城有限已披露了基础设施项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对基础设施项目在法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关的事项。

9. 基础设施REITs发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施REITs中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司及电

子城有限将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

10. 本项目回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实（具体情况如附表）；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。为切实防范回收资金流入商品住宅开发领域，本公司将督促电子城有限于基础设施 REITs 发行前，设立回收资金监管账户（以下简称监管账户），并建立回收资金使用制度，本项目回收资金将被存放于监管账户中集中管理，监管账户将不得存放非本项目回收资金或用作其它用途。具体而言，本项目基础设施 REITs 发行前，本公司将督促电子城有限审慎选择商业银行开设监管账户，并协同基金管理人、资产支持证券管理人，与该商业银行签署《账户监管协议》，明确对于本项目回收资金的监管安排及措施。

11. 本公司承诺就基础设施 REITs 项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12. 本项目可扩募资产中，沙河科技园 1 号生产楼、昌平科技园、兆维工业园、朝阳数字科技园（以下简称标的资产）由本公司控股股东北京电子控股有限责任公司（以下简称北京电控）间接持有。本项目发行后，将成为北京电控体系连接一二级市场的枢纽，有助于整合内部资源、盘活存量资产，带动增量资金和资源注入北京电控体系，进一步深化产融结合、强化产业基因。北京电控高度重视本项目的申报发行及后续扩募，支持将标的资产作为基础设施 REITs 的可扩募资产，本项目后续新购入基础设施项目及扩募时，本公司将沟通北京电控协调相关持有主体将标的项目优先作为新购入基础设施项目参与扩募；对于北京电控及下属各级公司持有的其他符合条件的基础设施项目，本公司亦将积极沟通北京电控协调将该等项目作为本项目的扩募资产。

13. 本公司控股的电子城有限将作为运营管理机构在基金存续期内负责项目公司运营，并将在《运营管理协议》中明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进项目持续健康平稳运营。本公司或同一控制下的关联方将会认购基础设施 REITs 项目不低于 20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使项目维持良好运营状态。

14. 如本公司、电子城有限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，且电子城有限未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对电子城有限未购回的基金份额或基础设施项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

15. (1)在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易；(2)对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性；(3)严格按照有关

法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；(4)本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

特此承诺。

（以下无正文）

法定代表人：_____（签字）

北京电子城高科技集团股份有限公司（盖章）

2025 年 5 月 9 日

附表：募集资金拟投资项目信息

类别	产业园
项目名称	中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地项目
项目总投资（亿元）	14.80
项目资本金（亿元）	8.60
项目资本金缺口（亿元）	4.94
建设内容和规模	产业园区，建设面积107,010平方米
前期工作进展	已取得土地证、规划许可证、施工许可证
开工时间	2023年12月
拟使用募集资金规模（亿元）	4.94
募集资金投入项目的具体方式	关联方借款或资本金等形式

北京电子城高科技集团股份有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称电子城高科或本公司）系北京电子城有限责任公司（以下简称电子城有限）的控股股东。关于电子城高科拟作为发起人，电子城有限拟作为原始权益人，以电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房A1、中关村电子城国际电子总部4#科研楼（以下合称基础设施项目）作为底层资产，申请发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）（以下简称基础设施REITs）之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作为发起人，特作出如下承诺：

一、除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或间接持有基础设施REITs份额期间直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

二、本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

三、对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的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、本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

五、在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

六、如本公司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。

七、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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

特此承诺。

（以下无正文）

法定代表人：_____（签字）

北京电子城高科技集团股份有限公司（盖章）

2025 年 5 月 9 日

北京电子城有限责任公司

承诺函

关于北京电子城高科技集团股份有限公司拟作为发起人，北京电子城有限责任公司（以下简称本公司或电子城有限）拟作为原始权益人，以电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1、中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（以下合称基础设施项目）作为底层资产，申请发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）（以下简称基础设施 REITs）之相关事项，本公司作出如下承诺：

1. 本公司根据中华人民共和国适用法律依法有效设立并存续，截至本确认函出具之日，本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

2. 本公司依法合规直接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，本公司将根据本项目重组安排将基础设施项目分别划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司、北京城源三号科技服务有限责任公司（以下合称项目公司），项目公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3. 对于基础设施项目，本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围，不存在部分资产已经对外出售的情况。

4. 本项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

5. 本项目最近 3 个会计年度及一期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。

6. 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

7. 本项目发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

8. 本公司已披露了基础设施项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对基础设施项目在法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关的事项。

9. 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施 REITs 中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

10. 本项目回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实（具体情况如附表）；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。为切实防范回收资金流入商品住宅开发领域，本公司将于基础设施 REITs 发行前，设立回收资金监管账户（以下简称监管账户），并建立回收资金使用制度，本项目回收资金将被存放于监管账户中集中管理，监管账户将不得存放非本项目回收资金或用作其它用途。具体而言，本项目基础设施 REITs 发行前，本公司将审慎选择商业银行开设监管账户，并协同基金管理人、资产支持证券管理人，与该商业银行签署《账户监管协议》，明确对于本项目回收资金的监管安排及措施。

11. 本公司承诺就基础设施 REITs 项目所提供的有关信息和所有申报材料均真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12. 本项目可扩募资产中，沙河科技园 1 号生产楼、昌平科技园、兆维工业园、朝阳数字科技园（以下简称标的资产）由本公司实际控制人北京电子控股有限责任公司（以下简称北京电控）间接持有。本项目发行后，将成为北京电控体系连接一二级市场的枢纽，有助于整合内部资源、盘活存量资产，带动增量资金和资源注入北京电控体系，进一步深化产融结合、强化产业基因。北京电控高度重视本项目的申报发行及后续扩募，支持将标的资产作为基础设施 REITs 的可扩募资产，本项目后续新购入基础设施项目及扩募时，本公司将协助电子城高科沟通北京电控协调相关持有主体将标的项目优先作为新购入基础设施项目参与扩募；对于北京电控及下属各级公司持有的其他符合条件的基础设施项目，本公司亦将协助电子城高科积极沟通北京电控协调将该等项目作为本项目的扩募资产。

13. 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，本公司作为运营管理机构做出如下保障措施承诺：

（1）本公司将在基金存续期内负责项目公司运营，并将在《运营管理协议》中明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进项目持续健康平稳运营。

（2）本公司将设立专门的工作组负责基础设施基金项下的基础设施项目的运营管理，与本公司负责运营管理的其他项目进行区分运营管理，不会对负责基础设施基金项下的基础设施项目的运营管理的专门的工作组施加不正当的影响；本公司确保专门的工作组履行运营管理职责，系为基础设施基金的最大利益行事，而非为了本公司或本公司股东的最大利益；特别地，就中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（以下简称国电总部 4 号楼）而言，其权属范围内的连廊与中关村电子城国际电子总部 3#科研楼

之间存在清晰的物理边界；就国电总部4号楼与中关村电子城国际电子总部5#科研楼（以下简称国电总部5号楼）之间的连廊而言，系国电总部5号楼权属范围内的一部分，与国电总部4号楼之间亦存在清晰的物理边界。本公司将设立不同工作组分别负责运营管理国电总部4号楼与其他项目，在国电总部4号楼项目完成重组后，本公司将敦促租户与本公司、项目公司签署相关安全责任协议以保障项目安全平稳运行。

（3）本公司或同一控制下的关联方将会认购基础设施REITs项目不低于20%的基金份额；本公司承诺将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力，促使项目维持良好运营状态。

14. 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，本公司或本公司指定主体将按依据《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

15. (1)在不对基础设施REITs及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施REITs之间的关联交易；(2)对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施REITs项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性；(3)严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；(4)本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施REITs的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施REITs及其基金份额持有人的合法权益。

16. 本公司未以任何方式承担地方政府隐性债务，本次基础设施REITs的申报发行不涉及地方政府隐性债务。

17. 本公司承诺(1)不侵占、损害基础设施REITs所持有的底层基础设施项目；(2)配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施REITs提供服务的专业机构履行职责；(3)确保底层基础设施项目真实、合法；(4)依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交底层基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限。

18. 如果因基础设施项目涉及的租赁合同未备案问题导致基础设施基金或项目公司承担任何责任或损失的，本公司将向基础设施基金或项目公司承担相应赔偿责任。

特此承诺。

（以下无正文）

法定代表人：_____（签字）

北京电子城有限责任公司（盖章）

2025年5月9日

附表：募集资金拟投资项目信息

类别	产业园
项目名称	**中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地项目**
项目总投资（亿元）	14.80
项目资本金（亿元）	8.60
项目资本金缺口（亿元）	4.94
建设内容和规模	产业园区，建设面积107,010平方米
前期工作进展	已取得土地证、规划许可证、施工许可证
开工时间	2023年12月
拟使用募集资金规模（亿元）	4.94
募集资金投入项目的具体方式	关联方借款或资本金等形式

北京电子城有限责任公司

关于避免同业竞争的承诺函

关于北京电子城有限责任公司（以下简称本公司）拟作为原始权益人，以电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1、中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（以下合称基础设施项目）作为底层资产，申请发行公开募集基础设施证券投资基金之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作为原始权益人、运营管理机构，特作出如下承诺：

一、除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

二、本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

三、对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的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、本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

五、在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

六、为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

七、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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

特此承诺。

（以下无正文）

法定代表人：_____（签字）

北京电子城有限责任公司（盖章）

2025年5月9日

北京电子城有限责任公司

关于基础设施 REITs 相关合规事项的承诺函

关于北京电子城有限责任公司（以下简称电子城有限或本公司）拟作为原始权益人，以电子城科研开发中心（以下简称科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（以下简称研发 A1 楼）、中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（以下简称国电总部 4 号楼，与科技大厦、研发 A1 楼合称目标基础设施项目）作为底层资产，申请发行公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs 或本项目）之相关事项，本公司作为原始权益人、运营管理机构，特作出如下承诺和说明：

1. 截至本承诺函出具之日，目标基础设施项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担；目标基础设施项目的租金收入之上不存在质押或其他权利负担、权利限制。

2.截至本承诺函出具之日，目标基础设施项目的实际用途与规划用途/权证所载用途相符，符合整体规划及相关法律法规及政策要求，相关政府主管部门未就目标基础设施项目的用途事项作出任何处罚、采取任何行政监管措施或要求本公司承担任何责任等。本公司确认，如因目标基础设施项目的用途事项导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷等情况的，本公司将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

3. 科技大厦于 1997 年 5 月 19 日取得原北京市城市规划管理局核发的《审定设计方案通知书》（97-规审字-0404），同意科技大厦项目相关工程设计方案、项目有关建筑数据及指标，并原则同意所报 8#地总体规划，且历史上未因初步设计批复事项受到过有关部门的行政处罚。本公司承诺，如因科技大厦项目初步设计批复手续问题而导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，电子城有限将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

4. 科技大厦建设工程中，因方案优化增加部分面积及层高，对此，原北京市规划委员会于 2004 年 8 月 16 日向本公司核发《北京市规划委员会行政处罚决定书》（京规行决字（2004）第 0036 号），对本公司罚款 172,080 元。上述罚款已按时足额缴纳完毕，本公司重新办理了增加面积及层高之后的《建设工程规划许可证》（2005 规建字 0121 号）并相应取得《建设工程规划验收合格通知书》（2005 规竣字第 0167 号），并办理了《房屋所有权证》。基于上述原因，科技大厦项目《房屋所有权证》记载的建筑面积 26,266.5 平方米，加计人防建筑面积 791.97 平方米之和为 27,058.47 平方米，大于《建设工程开工证》《北京市建设工程竣工验收备案表》记载的建筑面积 26,461 平方米。本公司承诺，如因科技大厦项目上述情形导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，本公司将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

5. 本公司于 2002 年 12 月 4 日就科技大厦项目取得原北京市环境保护局核发的《关于北京电子城科技大厦项目环境影响报告表的批复》（京环保监督审字[2002]428 号），晚于该项目《建设工程开工证》的核发时间。本公司确认，科技大厦项目建设时属于北京市推动电子城区域建设的重点项目，因建设时间紧张，存在环境影响报告表编制及报批滞后的情况。本公司承诺，如因科技大厦项目环保手续相关情况导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，电子城有限将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。本公司将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼作为研发办公楼进行对外租赁，截至本承诺函出具之日，目标基础设施项目租户均不涉及锅炉、工业炉窑、表面处理、水处理或其他生产相关行业，未被纳入固定污染源排污许可分类管理名录，无需办理排污许可证。

6. 研发 A1 楼系由北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称兆维集团）以出让方式取得国有土地使用权，并由本公司与兆维集团签署《电子科技园第三期厂房合作建设合同》（BEZW[2002]1201 号），在兆维集团已取得的建设用地之上进行建设，不属于使用新增建设用地、集体建设用地征为国有建设用地的建设项目；研发 A1 楼建成后，由本公司受让相应的国有土地使用权，与原北京市国土资源局、兆维集团签署《补充协议》（编号：1010157）。本公司确认，研发 A1 楼对应的国有土地使用权权属清晰、明确，相应的土地出让金及相关税费已足额缴纳完毕，本公司与兆维集团均已履行前述合作建设合同项下的权利义务，不存在相关纠纷争议。

7. 国电总部 4 号楼属于本公司持有的“中关村电子城国际电子总部项目”（以下简称国电总部项目）的一部分，国电总部 4 号在国电总部项目持有的《建设工程规划许可证》（建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号）之中的名称为“1#科研楼”。北京市公安局朝阳分局于 2018 年 4 月 19 日出具了《北京市门楼牌编号证明信》（（2018）朝公牌证字 037 号），经公安机关核准，该国电总部项目中的“1#科研楼”对应的门楼牌编号为“4”，由此，前述国电总部项目的《建设工程规划许可证》中所包含的“1#科研楼”即为本项目目标基础设施项目之国电总部 4 号楼项目。同时，前述《建设工程规划许可证》中载明国电总部 4 号楼的“建筑面积为 16,768.32 平方米，层数为 15 层”，该等面积略小于国电总部 4 号楼的《不动产权证书》（京（2018）朝不动产权第 0118551 号）所记载的“建筑面积 16,680.46 平方米，层数为 15 层”，本公司确认，该等差异系由建设工程产权测绘与工程规划测绘误差导致的，且属于合理误差，不存在任何违法违规情形。本公司承诺，如因国电总部 4 号楼项目上述情形导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，本公司将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

（以下无正文）

法定代表人：_____（签字）

北京电子城有限责任公司（盖章）

2025 年 3 月 5 日

二、基础设施项目财务报告及审计报告

北京电子城有限责任公司
科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼
相关资产及业务备考汇总审计报告

CAC专字[2025]1546号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年4月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：津25M2LR3658

目　录

备考汇总审计报告——1

2022年1月1日至2024年12月31日备考汇总财务报表——4

2022年1月1日至2024年12月31日备考汇总财务报表附注——6

CAC

中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042
52/F Centre Plaza,No.188 Jiefang Road,Heping District,Tianjin,P.R.C. Post 300042
电话(Tel): 86-22-23193866 传真(Fax): 86-22-23559045
网址(Web): www.caccpallp.com

北京电子城有限责任公司
科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼
相关资产及业务备考汇总审计报告

CAC专字[2025]1546号

北京电子城有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼相关资产及业务（以下简称“汇总项目”）的备考汇总财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日的备考资产负债表， 2022年度、2023年度、2024年度的备考汇总利润表，以及相关备考汇总财务报表附注。

我们认为，电子城有限公司汇总项目的备考汇总财务报表在所有重大方面按照备考汇总财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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，我们独立于电子城有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项-编制基础及使用限制

我们提醒财务报表使用者关注备考汇总财务报表附注二所述的备考汇总财务报表编制基础。电子城有限公司拟以持有的国科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼项目申请公开募集基础设施证券投资基金，因此编制的备考汇总财务报表未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，不构成一套完整的财务报表。本报告仅供电子城有限公司向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交申报文件之用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对备考汇总财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的相关规定及备考汇总财务报表附注二所述的编制基础编制备考汇总财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考汇总财务报表时，管理层负责评估汇总项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算汇总项目、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电子城有限公司的备考汇总财务报告过程。

五、注册会计师对备考汇总财务报表审计的责任

我们的目标是对备考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财务报表使用者依据备考汇总财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考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，就可能导致对汇总项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考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汇总项目不能持续经营。

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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国 天津　　中国注册会计师：

2025 年 4 月 15 日

备考汇总资产负债表

项目名称：北京电子城有限责任公司科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼相关资产及业务备考汇总　　金额单位：元

项　　目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产				
应收账款	2,464,193.60	2,451,260.19	1,292,777.36	六、（一）
预付款项	895,530.96	8,212,517.48	1,765,208.08	六、（二）
其他应收款	317,304.20	331,076.20	438,228.68	六、（三）
合同资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	**3,677,028.76**	**10,994,853.87**	**3,496,214.12**	
非流动资产				
投资性房地产	235,743,577.83	248,345,472.85	257,560,940.38	六、（四）
固定资产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	29,464,946.34	26,551,579.42	28,045,750.19	六、（五）
递延所得税资产	102,965.65	93,075.51	54,298.80	六、（六）
其他非流动资产	2,316,307.51	4,061,243.12	3,382,548.91	六、（七）
非流动资产合计	**267,627,797.33**	**279,051,370.90**	**289,043,538.28**	
资　产　总　计	**271,304,826.09**	**290,046,224.77**	**292,539,752.40**	
流动负债				
应付账款	10,913,360.64	3,440,592.81	1,808,889.38	六、（八）
预收款项	7,729,685.41	16,966,127.94	15,168,115.44	六、（九）
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	29,035,595.69	30,462,021.79	27,211,031.33	六、（十）
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	**47,678,641.74**	**50,868,742.54**	**44,188,036.15**	
非流动负债				
长期借款				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	
负　债　合　计	**47,678,641.74**	**50,868,742.54**	**44,188,036.15**	
所有者权益合计	**223,626,184.35**	**239,177,482.23**	**248,351,716.25**	
负债及所有者权益合计	**271,304,826.09**	**290,046,224.77**	**292,539,752.40**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总利润表

项目名称：北京电子城有限责任公司科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼相关资产及业务备考汇总　　金额单位：元

项　　目	2024年度	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	**110,985,112.64**	**105,767,120.46**	**108,306,604.36**	
其中：营业收入	110,985,112.64	105,767,120.46	108,306,604.36	六、（十一）
△利息收入				
二、营业总成本	**54,310,294.88**	**51,104,671.70**	**48,530,095.67**	
其中：营业成本	34,024,321.00	31,320,013.51	30,419,259.53	六、（十一）
△利息支出				
税金及附加	14,845,067.61	14,484,717.45	14,577,088.12	六、（十二）
销售费用	2,615,820.05	2,058,015.65	2,056,579.85	六、（十三）
管理费用	2,825,086.22	3,241,925.09	1,477,168.17	六、（十四）
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	-	-	-	
投资收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-39,560.61	-155,106.84	-89,629.73	六、（十五）
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（亏损以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**56,635,257.15**	**54,507,341.92**	**59,686,878.96**	
加：营业外收入				
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**56,635,257.15**	**54,507,341.92**	**59,686,878.96**	
减：所得税费用	14,148,924.15	13,626,835.48	14,921,719.73	六、（十六）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**42,486,333.00**	**40,880,506.44**	**44,765,159.23**	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	42,486,333.00	40,880,506.44	44,765,159.23	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**42,486,333.00**	**40,880,506.44**	**44,765,159.23**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

北京电子城有限责任公司
科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼
相关资产及业务
2022年1月1日至2024年12月31日
备考汇总财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、基本情况

（一）公司基本情况

北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）注册成立于1994年10月，注册资本11,000.00万元，注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼14层1401室。法定代表人：赵萱。统一社会信用代码为91110000101146 80X4。营业期限自1994年10月至无固定期限。截至2024年12月31日，电子城有限公司的母公司为北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城集团公司”），最终控制方为北京电子控股有限责任公司。

电子城有限公司经营范围：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。

（二）项目基本情况

电子城有限公司及电子城集团公司拟以电子城有限公司持有的科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼的相关资产及业务（以下简称“汇总项目”）申请公开募集基础设施证券投资基金。

科技大厦项目位于北京市朝阳区酒仙桥中路14号，建设单位为电子城有限公司，2000年8月开工建设，2003年3月取得《北京市建设工程竣工验收备案表》。

2002 年 1 月，本项目取得国有土地使用权证（京朝国用 2001 出第 0198 号），土地用途为科研、生产，有效期至 2050 年 11 月。2006 年 6 月，本项目取得房屋所有权证（京房权证朝其 06 字第 001770 号），房屋总层数为地上 16 层，钢混结构，总建筑面积 26,266.50 平米。截至 2024 年 12 月 31 日，本项目总投资 13,655.55 万元，主要用于租赁。

研发 A1 楼项目位于北京市朝阳区酒仙桥中路 14 号，建设单位为电子城有限公司，2004 年 6 月开工建设， 2006 年 5 月取得《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工备案表》。2008 年 4 月，本项目取得国有土地使用权证（京朝国用 2008 出第 0111 号），土地类型为工业用地，有效期至 2051 年 3 月。2014 年 8 月，本项目取得房屋所有权证（X 京房权证朝字第 1396609 号），房屋总层数为地上 8 层，钢混结构，总建筑面积 29,087.66 平米。截至 2024 年 12 月 31 日，本项目总投资 13,359.51 万元，主要用于租赁。本项目是以生产研发类客户为主的产业园区独栋。

国电总部 4 号楼项目位于朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼，建设单位为电子城有限公司，2016 年 1 月开工建设，2017 年 12 月取得《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工备案表》。2007 年 11 月，本项目取得国有土地使用权证（京朝国用 2007 出第 0478 号），土地类型为研发用地，有效期至 2056 年 12 月。2018 年 7 月，本项目取得房屋所有权证（京 2018 朝不动产权第 0118551 号），房屋总层数为地上 15 层，钢混结构，总建筑面积 16,680.46 平米。截至 2024 年 12 月 31 日，本项目总投资 11,830.47 万元，主要用于租赁。本项目由中国联合重型燃气轮机技术有限公司整体租赁，备考期间本项目向中国联合重型燃气轮机技术有限公司提供专家公寓及班车等配套服务。

截至 2024 年 12 月 31 日，汇总项目相关资产及业务未单独核算，相关财务数据包含在电子城有限公司的财务报表中。为向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交发行公募基金的申报文件，电子城有限公司管理层基于汇总项目的历史运营情况及特定分拆原则编制了本备考汇总财务报表。

本备考汇总财务报表于 2025 年 4 月 15 日批准报出。

二、备考汇总财务报表的编制基础

本备考汇总财务报表假设汇总项目相关资产及业务自 2020 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离出来，分离后作为三个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、

负债、损益等报表科目以汇总项目实际发生的交易事项为基础，并基于以下分拆原则进行编制：

（1）备考汇总资产负债表中的投资性房地产、长期待摊费用，以及相关业务产生的应收账款、预收款项、应付账款、预付款项、其他应收款、其他应付款等经营性往来款项，按照汇总项目在电子城有限公司相关会计期间的账面金额确定；

（2）应付职工薪酬和应交税费将由电子城有限公司承继，不纳入备考汇总资产负债表范围；

（3）短期借款、长期借款、其他非流动负债等非经营性负债及应付利息，与汇总项目的资产及业务不相关，不纳入备考汇总资产负债表范围；

（4）货币资金在电子城有限公司账面未单独核算，不纳入备考汇总资产负债表范围；

（5）按上述原则确认和计量的资产和负债的差额，体现为净资产，在备考汇总资产负债表中“所有者权益合计”项列示。

（6）备考汇总利润表中的营业收入、营业成本，按汇总项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的出租业务收入、成本金额确定。

（7）备考汇总利润表中的税金及附加，主要包括房产税、土地使用税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等。房产税、土地使用税、印花税按照汇总项目在电子城有限公司相关会计期间实际应缴金额确定，城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加按照租赁收入对应的销项税额及适用税率确定，适用税率详见附注四、税项。

（8）备考汇总利润表中的销售费用，主要包括销售代理费和财产保险费，按照汇总项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的费用金额确定。

（9）备考汇总利润表中的管理费用，主要包括职工薪酬、中介机构费用、办公费等，剔除明显不能归属于汇总项目的费用，剩余费用按照 2020 年至 2022 年汇总项目租赁收入占电子城有限公司收入总额的平均占比计算 2021 年至 2022 年的管理费用金额，按照 2021 年至 2023 年，汇总项目租赁收入占电子城有限公司收入总额的平均占比计算 2023 年至 2024 年的管理费用金额。

（10）非经营性负债的利息支出、银行存款利息收入及手续费支出等财务费用，不纳入备考汇总利润表范围。

（11）备考汇总利润表中信用减值损失，按照备考汇总资产负债表中应收款项及电子城有限公司预期信用损失的模型计算实际应计提的金额确认；

（12）备考汇总利润表中营业外收入、营业外支出、其他收益、资产处置收益等项目，按照电子城有限公司相关会计期间实际发生的与汇总项目相关的金额确认；

（13）备考汇总利润表中所得税费用，包括当期所得税费用和递延所得税费用。其中：当期所得税费用，按照汇总项目在备考期间作为单独纳税主体，以电子城有限公司适用所得税税率计算确认，不考虑电子城有限公司可抵扣亏损（如有）影响。

电子城有限公司拟以汇总项目持有的基础设施项目申请公开募集基础设施证券投资基金，由创金合信基金管理有限公司作为基金管理人，根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关规定，需要编制汇总项目备考汇总口径的财务报表。因此，本备考汇总财务报表以汇总项目相关会计期间的财务报表金额简单加总后予以确定。本备考汇总财务报表系在汇总项目持续经营假设的基础上编制，编制期间为：2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年度。

基于本备考汇总财务报表的特殊编制目的，电子城有限公司管理层仅编制了备考汇总资产负债表、备考汇总利润表，未编制备考汇总现金流量表、备考汇总所有者权益变动表，相关备考汇总财务报表附注也未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，且部分附注项目的披露已适当简化。本备考汇总财务报表并不构成一套完整的财务报表。

除上述特定编制基础外，本备考汇总财务报表以汇总项目作为一个独立主体持续经营为基础，根据汇总项目实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循备考汇总财务报表附注二所述编制基础的声明

汇总项目备考汇总财务报表已按照上述备考汇总财务报表附注二所述的编制基础编制，反映了汇总项目在 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考财务状况，以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的备考汇总经营成果。

（二）会计期间和经营周期

汇总项目的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

汇总项目采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性

汇总项目采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

汇总项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指汇总项目承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2.金融资产分类和计量

汇总项目的金融资产于初始确认时根据汇总项目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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

汇总项目对金融资产的分类，依据汇总项目管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：汇总项目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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：汇总项目管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

汇总项目不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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金融资产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当汇总项目改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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.金融负债分类和计量

汇总项目的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

汇总项目在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。

4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

5.金融资产减值

汇总项目对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指汇总项目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。

汇总项目考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，汇总项目按照相当于该

金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，汇总项目按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，汇总项目即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，汇总项目将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）汇总项目对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视

为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

汇总项目对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项（无论是否包含重大融资成分），采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6.金融资产转移

汇总项目已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

汇总项目既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（六）应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

1.预期信用损失的确定方法

汇总项目对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

汇总项目基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则汇总项目对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，汇总项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2. 汇总项目依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收集团外客户款	以账龄表为基础的减值准备矩阵
应收合并范围内关联方款	应收合并范围内公司的款项

3. 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（七）其他应收款

汇总项目考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对其他应收款预期信用损失进行估计。

汇总项目对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（八）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40.00	5.00	2.38
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十）无形资产

1.无形资产包括土地使用权等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限（年）
土地使用权	权证记载年限

3．使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）收入

1.收入的确认

汇总项目的收入主要包括房屋出租收入，租赁期内各个期间，汇总项目采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

汇总项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2.汇总项目依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）汇总项目满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在汇总项目履约的同时即取得并消耗汇总项目履约所带来的经济利益。

②客户能够控制汇总项目履约过程中在建的资产。

③汇总项目履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且汇总项目在整个合同期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，汇总项目在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。汇总项目考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，汇总项目在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，汇总项目考虑下列迹象：

①汇总项目就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②汇总项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③汇总项目已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④汇总项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

汇总项目收入确认的具体政策：在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

3.收入的计量

汇总项目应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，汇总项目考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

汇总项目按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大

转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，汇总项目应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，汇总项目按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，汇总项目参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.汇总项目当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但

不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十四）租赁

1.承租人

汇总项目为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，汇总项目采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。汇总项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

汇总项目按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

汇总项目对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

汇总项目作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

汇总项目作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，汇总项目应当采用类似资产的折旧政策计

提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。汇总项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税租赁业务收入	5.00
城市维护建设税	应缴增值税税额	7.00
教育费附加	应缴增值税税额	3.00
地方教育费附加	应缴增值税税额	2.00
房产税	从租计征的，按租金收入	12.00
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30.00%余值	1.20
土地使用税	土地使用面积	12.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

（1）本项目自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（2）本项目自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（3）本项目自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（4）本项目自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕

35号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（5）本项目自2023年1月1日起执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31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”，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

2.会计估计的变更

汇总项目在备考报告期内无会计估计变更事项。

3.前期会计差错更正

汇总项目在备考报告期内无重要的前期会计差错更正事项。

六、备考汇总财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1.按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,930,464.41	2,325,465.99	1,348,728.80
1-2 年（含 2 年）	663,423.60	229,700.00	
小计	2,593,888.01	2,555,165.99	1,348,728.80
减：坏账准备	129,694.41	103,905.80	55,951.44
合计	**2,464,193.60**	**2,451,260.19**	**1,292,777.36**

2.按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,593,888.01	100.00	129,694.41	--	2,464,193.60
其中：账龄组合	2,593,888.01	76.71	129,694.41	5.00	2,464,193.60
关联方组合					
合计	**2,593,888.01**	**100.00**	**129,694.41**	**--**	**2,464,193.60**

接上表：

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,555,165.99	100.00	103,905.80	--	2,451,260.19
其中：账龄组合	2,078,115.99	81.33	103,905.80	5.00	1,974,210.19
关联方组合	477,050.00	18.67			477,050.00
合计	**2,555,165.99**	**100.00**	**103,905.80**	**--**	**2,451,260.19**

接上表：

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,348,728.80	100.00	55,951.44	--	1,292,777.36
其中：账龄组合	1,119,028.80	82.97	55,951.44	5.00	1,063,077.36
关联方组合	229,700.00	17.03			229,700.00
合计	**1,348,728.80**	**100.00**	**55,951.44**	**--**	**1,292,777.36**

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,593,888.01	129,694.41	5.00
合计	**2,593,888.01**	**129,694.41**	**5.00**

接上表：

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,078,115.99	103,905.80	5.00
合计	**2,078,115.99**	**103,905.80**	**5.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,119,028.80	55,951.44	5.00
合计	**1,119,028.80**	**55,951.44**	**5.00**

3.坏账准备的情况

2024 年度：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	103,905.80	25,788.61				129,694.41
合计	**103,905.80**	**25,788.61**				**129,694.41**

2023 年度：

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	55,951.44	47,954.36				103,905.80
合计	**55,951.44**	**47,954.36**				**103,905.80**

2022 年度：

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	17,484.95	38,466.49				55,951.44
合计	**17,484.95**	**38,466.49**				**55,951.44**

4.按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户 A	644,911.43	26.17	32,245.57
客户 B	444,538.08	18.04	22,226.90
客户 C	321,010.63	13.03	16,050.53
客户 D	189,269.51	7.68	9,463.48
客户 E	148,722.78	6.04	7,436.14
合计	**1,748,452.43**	**70.96**	**87,422.62**

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户 F	477,050.00	18.67	
客户 G	305,707.93	11.96	15,285.40
客户 H	291,165.77	11.40	14,558.29
客户 I	262,146.46	10.26	13,107.32
客户 J	176,312.91	6.90	8,815.65
合计	**1,512,383.07**	**59.19**	**51,766.66**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户 K	230,528.33	17.09	11,526.42
客户 L	229,700.00	17.03	
客户 M	165,851.97	12.30	8,292.60
客户 N	109,062.00	8.09	5,453.10
客户 O	100,700.08	7.47	5,035.00
合计	**835,842.38**	**61.98**	**30,307.12**

（二）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	895,530.96	100.00	8,212,517.48	100.00
合计	**895,530.96**	**100.00**	**8,212,517.48**	**100.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,765,208.08	100.00
1-2 年（含 2 年）		
合计	**1,765,208.08**	**100.00**

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
供应商 A	891,019.50	99.50
供应商 B	2,670.45	0.30
供应商 C	1,841.01	0.20

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
合计	**895,530.96**	**100.00**

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
供应商 AA	2,628,592.74	32.01
供应商 BA	1,825,618.16	22.23
供应商 CA	1,570,342.25	19.12
供应商 DA	1,568,534.75	19.10
供应商 EA	347,949.60	4.24
合计	**7,941,037.50**	**96.70**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
供应商 AB	1,722,281.36	97.57
供应商 BB	42,926.72	2.43
合计	**1,765,208.08**	**100.00**

（三）其他应收款

1.总表情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	317,304.20	331,076.20	438,228.68
合计	**317,304.20**	**331,076.20**	**438,228.68**

2.其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）			
1-2 年（含 2 年）			58,560.00
2-3 年（含 3 年）		58,560.00	68,860.00
3-4 年（含 4 年）	58,560.00	68,860.00	472,052.40
4-5 年（含 5 年）	540,912.40	472,052.40	
小计	599,472.40	599,472.40	599,472.40

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
减：坏账准备	282,168.20	268,396.20	161,243.72
合计	**317,304.20**	**331,076.20**	**438,228.68**

（2）按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金或押金	599,472.40	599,472.40	599,472.40
合计	**599,472.40**	**599,472.40**	**599,472.40**

（3）坏账准备计提情况

2024 年度：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	268,396.20			268,396.20
2023 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	13,772.00			13,772.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	**282,168.20**			**282,168.20**

2023 年度：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额	161,243.72			161,243.72

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	107,152.48			107,152.48
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	**268,396.20**			**268,396.20**

2022 年度：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	110,080.48			110,080.48
2021 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	51,163.24			51,163.24
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 12 月 31 日余额	**161,243.72**			**161,243.72**

（4）坏账准备的情况

2024 年度：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	268,396.20	13,772.00				282,168.20
合计	**268,396.20**	**13,772.00**				**282,168.20**

2023 年度：

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	161,243.72	107,152.48				268,396.20
合计	**161,243.72**	**107,152.48**				**268,396.20**

2022 年度：

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	110,080.48	51,163.24				161,243.72
合计	**110,080.48**	**51,163.24**				**161,243.72**

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2024 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
供应商 A	租赁押金	540,912.40	4-5 年	90.23	270,456.20
供应商 B	租赁押金	58,560.00	2-3 年	9.77	11,712.00
合计		**599,472.40**		**100.00**	**282,168.20**

接上表：

单位名称	款项性质	2023 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
供应商 A	租赁押金	540,912.40	3-4 年 4-5 年	90.23	256,684.20

单位名称	款项性质	2023 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
供应商 B	租赁押金	58,560.00	2-3 年	9.77	11,712.00
合计		**599,472.40**		**100.00**	**268,396.20**

接上表：

单位名称	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
供应商 AD	租赁押金	540,912.40	2-3 年 3-4 年	90.23	155,387.72
供应商 BD	租赁押金	58,560.00	1-2 年	9.77	5,856.00
合计		**599,472.40**		**100.00**	**161,243.72**

（四）投资性房地产

2024年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	306,854,901.48	81,600,434.18	388,455,335.66
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	306,854,901.48	81,600,434.18	388,455,335.66
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023 年 12 月 31 日	112,190,316.00	27,919,546.80	140,109,862.80
2.本期增加金额	8,050,626.65	4,551,268.38	12,601,895.03
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	120,240,942.65	32,470,815.18	152,711,757.83
三、减值准备			
1.2023 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2024 年 12 月 31 日	**186,613,958.83**	**49,129,619.00**	**235,743,577.83**
2.2023 年 12 月 31 日	**194,664,585.48**	**53,680,887.37**	**248,345,472.85**

2023年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	306,854,901.48	81,600,434.17	388,455,335.65
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	306,854,901.48	81,600,434.17	388,455,335.65
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022 年 12 月 31 日	104,838,889.01	26,055,506.26	130,894,395.27
2.本期增加金额	7,351,426.99	1,864,040.54	9,215,467.53
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	112,190,316.00	27,919,546.80	140,109,862.80
三、减值准备			
1.2022 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2023 年 12 月 31 日	**194,664,585.48**	**53,680,887.37**	**248,345,472.85**
2.2022 年 12 月 31 日	**202,016,012.47**	**55,544,927.91**	**257,560,940.38**

2022年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	306,854,901.48	81,600,434.17	388,455,335.65
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	306,854,901.48	81,600,434.17	388,455,335.65
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	97,487,462.02	24,191,465.72	121,678,927.74
2.本期增加金额	7,351,426.99	1,864,040.54	9,215,467.53
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	104,838,889.01	26,055,506.26	130,894,395.27
三、减值准备			
1.2021 年 12 月 31 日			

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2022 年 12 月 31 日	**202,016,012.47**	**55,544,927.91**	**257,560,940.38**
2.2021 年 12 月 31 日	**209,367,439.46**	**57,408,968.45**	**266,776,407.91**

（五）长期待摊费用

2024年度：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2024 年 12 月 31 日
装修支出	26,551,579.42	19,936,238.76	17,022,871.84	29,464,946.34
合计	**26,551,579.42**	**19,936,238.76**	**17,022,871.84**	**29,464,946.34**

2023年度：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2023 年 12 月 31 日
装修支出	28,045,750.19	12,245,063.69	13,739,234.46	26,551,579.42
合计	**28,045,750.19**	**12,245,063.69**	**13,739,234.46**	**26,551,579.42**

2022年度：

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2022 年 12 月 31 日
装修支出	37,970,586.77	2,330,093.51	12,254,930.09	28,045,750.19
合计	**37,970,586.77**	**2,330,093.51**	**12,254,930.09**	**28,045,750.19**

（六）递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	129,694.41	30,761.63	103,905.80	25,976.46
其他应收账款坏账准备	282,168.20	72,204.02	268,396.20	67,099.05
合计	**411,862.61**	**102,965.65**	**372,302.00**	**93,075.51**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	55,951.44	13,987.87	17,484.95	4,371.24

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他应收账款坏账准备	161,243.72	40,310.93	110,080.48	27,520.12
合计	**217,195.16**	**54,298.80**	**127,565.43**	**31,891.36**

（七）其他非流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,316,307.51		2,316,307.51	4,061,243.12		4,061,243.12
合计	**2,316,307.51**		**2,316,307.51**	**4,061,243.12**		**4,061,243.12**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	3,382,548.91		3,382,548.91
合计	**3,382,548.91**		**3,382,548.91**

（八）应付账款

1.应付账款列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款		1,036,572.14	836,627.78
工程款	10,913,360.64	1,936,093.27	263,513.72
其他费用		467,927.40	708,747.88
合计	**10,913,360.64**	**3,440,592.81**	**1,808,889.38**

2.账龄超过1年的重要应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
供应商 KB	1,401,141.25	未到结算期
供应商 AZ	612,227.67	未到结算期
供应商 KL	366,345.25	未到结算期
供应商 KF	337,451.23	未到结算期
供应商 KW	30,784.50	未到结算期
合计	**2,747,949.90**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
供应商 AG	64,944.21	未到结算期

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
供应商 BG	52,682.22	未到结算期
供应商 CG	14,943.00	未到结算期
供应商 DG	14,504.56	未到结算期
供应商 EG	10,981.19	未到结算期
合计	**158,055.18**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
供应商 AH	68,988.21	未到结算期
供应商 BH	60,465.29	未到结算期
供应商 CH	34,352.28	未到结算期
供应商 DH	14,943.00	未到结算期
供应商 EH	10,981.19	未到结算期
合计	**189,729.97**	

（九）预收款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租金	7,729,685.41	16,966,127.94	15,168,115.44
合计	**7,729,685.41**	**16,966,127.94**	**15,168,115.44**

（十）其他应付款

1.总表情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	29,035,595.69	30,462,021.79	27,211,031.33
合计	**29,035,595.69**	**30,462,021.79**	**27,211,031.33**

2.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金和押金	29,035,595.69	30,462,021.79	27,211,031.33
合计	**29,035,595.69**	**30,462,021.79**	**27,211,031.33**

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
客户 AB	14,057,473.02	未到结算期
客户 AL	1,764,649.05	未到结算期
客户 BB	1,752,935.55	未到结算期
客户 CB	1,585,874.46	未到结算期
客户 DB	1,563,534.00	未到结算期
合计	**20,724,466.08**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
客户 AB	14,057,473.02	未到结算期
客户 BC	1,614,794.34	未到结算期
客户 CB	1,585,874.46	未到结算期
客户 DB	1,563,534.00	未到结算期
客户 EC	885,729.00	未到结算期
合计	**19,707,404.82**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
客户 AB	14,057,473.02	未到结算期
客户 BC	1,614,794.34	未到结算期
客户 CB	1,585,874.46	未到结算期
客户 DB	1,563,534.00	未到结算期
客户 EC	885,729.00	未到结算期
合计	**19,707,404.82**	

（十一）营业收入、营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁业务	110,745,255.50	34,024,321.00	105,531,549.03	31,320,013.51
车位收入	239,857.14		235,571.43	
合计	**110,985,112.64**	**34,024,321.00**	**105,767,120.46**	**31,320,013.51**

接上表：

项目	2022 年度	
	收入	成本
房屋租赁业务	108,087,842.46	30,419,259.53

项目	2022 年度	
	收入	成本
车位收入	239,857.14	
合计	**108,306,604.36**	**30,419,259.53**

（十二）税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	388,447.89	370,184.92	379,073.12
教育费附加	166,477.67	158,650.67	162,459.91
地方教育附加	110,985.11	105,767.13	108,306.60
房产税	13,942,569.20	13,540,288.02	13,669,197.52
土地使用税	197,468.22	197,468.21	197,468.21
印花税	39,119.52	112,358.50	60,582.76
合计	**14,845,067.61**	**14,484,717.45**	**14,577,088.12**

（十三）销售费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售代理费	2,500,282.72	2,006,108.12	1,998,061.15
财产保险费	115,537.33	51,907.53	58,518.70
合计	**2,615,820.05**	**2,058,015.65**	**2,056,579.85**

（十四）管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	2,700,456.81	2,801,858.30	1,380,186.20
中介机构费用	45,386.98	328,883.31	50,669.68
办公费用	34,882.67	49,596.54	20,675.54
其他费用	44,359.76	61,586.94	25,636.75
合计	**2,825,086.22**	**3,241,925.09**	**1,477,168.17**

（十五）信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-19,140.74	-47,954.36	-38,466.49
其他应收账款坏账损失	-20,419.87	-107,152.48	-51,163.24
合计	**-39,560.61**	**-155,106.84**	**-89,629.73**

（十六）所得税费用

1.所得税费用表

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	14,158,814.29	13,665,612.19	14,944,127.17
递延所得税费用	-9,890.14	-38,776.71	-22,407.44
合计	**14,148,924.15**	**13,626,835.48**	**14,921,719.73**

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利润总额	56,635,257.15	54,507,341.92	59,686,878.96
按法定税率计算的所得税费用	14,148,924.15	13,626,835.48	14,921,719.73
所得税费用合计	**14,148,924.15**	**13,626,835.48**	**14,921,719.73**

七、关联方关系及其交易

（一）汇总项目的母公司有关信息

假设汇总项目自2020年1月1日从电子城有限公司分离出来。电子城有限公司的母公司为电子城集团公司，具体信息如下：

母公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
北京电子城高科技集团股份有限公司	北京市	齐战勇	房地产开发、销售及物业管理	111,858.50

接上表：

母公司对汇总项目的持股比例（%）	母公司对汇总项目的表决权比例（%）	汇总项目最终控制方
100.00	100.00	北京电子控股有限责任公司

（二）汇总项目的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与汇总项目关系
北京电子城物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

注：汇总项目仅披露备考报告期内与汇总项目有关联交易或关联往来的其他关联方。

（三）关联方交易

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	物业管理费		199,944.36	836,627.78

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	车位收入	239,857.14	235,571.43	218,761.90

（四）关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	北京电子城物业管理有限公司		477,050.00	229,700.00

2.应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	北京电子城物业管理有限公司		1,036,572.14	836,627.78

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，汇总项目无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，汇总项目无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至备考汇总财务报表报出日，汇总项目无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

汇总项目无需要披露的其他重要事项。

统一社会信用代码

91120116668839041 4 (10-1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄庆林；沈芳；方文森；龙晖；史世利；阴兆银；王建国；王勤；成志城；姚运海；刘文俊；梁雪萍；[illegible]

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰壹拾万元人民币

成立日期　二000年九月十九日

主要经营场所　天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室（存在多址信息）

此件仅用于报告出具及投标使用

登记机关

2023 年 11 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0000492

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会〔2007〕27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇二一年　十二月　三十日

中华人民共和国财政部制

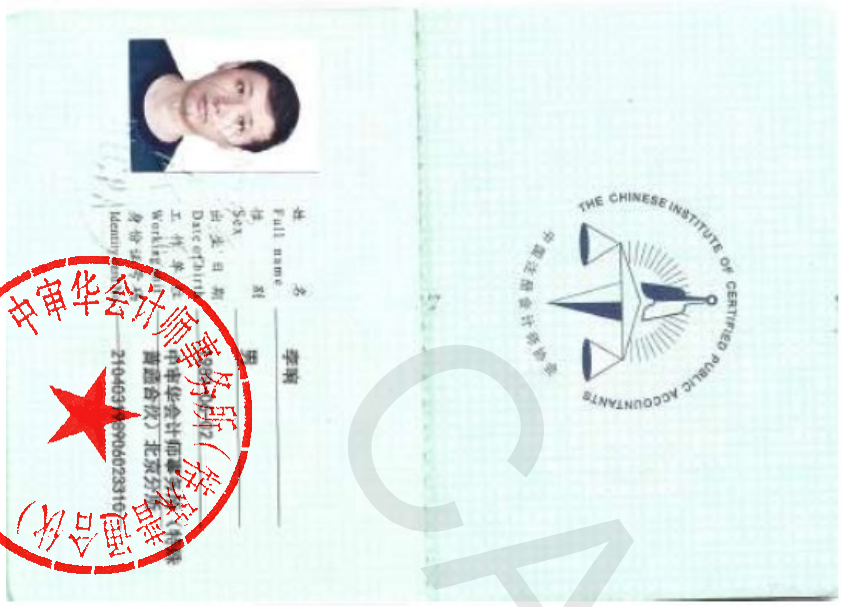








中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
1201030336487





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.

120100110238

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2022 年 10 月 26 日

发证日期：
Date of Issuance

李响 120100110238

CAC

北京电子城有限责任公司
科技大厦相关资产及业务
备考审计报告

CAC专字[2025]1547号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年4月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：津25N9FG72HP

目　录

备考审计报告——1

2022年1月1日至2024年12月31日备考财务报表——4

2022年1月1日至2024年12月31日备考财务报表附注——6

CAC

CAC

中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042
52/F Centre Plaza,No.188 Jiefang Road,Heping District,Tianjin,P.R.C. Post 300042
电话(Tel): 86-22-23193866 传真(Fax): 86-22-23559045
网址(Web): www.caccpallp.com

北京电子城有限责任公司
科技大厦相关资产及业务
备考审计报告

CAC 专字[2025]1547 号

北京电子城有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）科技大厦相关资产及业务（以下简称“科技大厦项目”）的备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，电子城有限公司科技大厦项目的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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，我们独立于电子城有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项-编制基础及使用限制

我们提醒财务报表使用者关注备考财务报表附注二所述的备考财务报表编制基础。电子城有限公司拟以持有的科技大厦项目申请公开募集基础设施证券投资基金，因此编制的备考财务报表未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，不构成一套完整的财务报表。本报告仅供电子城有限公司向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交申报文件之用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的相关规定及备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部

控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估科技大厦项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算科技大厦项目、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电子城有限公司的备考财务报告过程。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考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，就可能导致对科技大厦项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考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科技大厦项目不能持续经营。

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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·天津

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 15 日

CAC

备考资产负债表

项目名称：北京电子城有限责任公司科技大厦　　金额单位：元

项　　目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产				
应收账款	1,363,308.64	1,642,165.96	967,816.07	六、（一）
预付款项	892,860.51	205,735.42	14,956.85	六、（二）
其他应收款				
合同资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	**2,256,169.15**	**1,847,901.38**	**982,772.92**	
非流动资产				
投资性房地产	66,286,329.64	70,336,230.70	73,539,121.91	六、（三）
固定资产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	9,730,630.32	6,327,564.01	4,643,701.67	六、（四）
递延所得税资产	17,938.27	15,330.48	9,712.06	六、（五）
其他非流动资产	413,732.36	932,235.17	1,156,563.28	六、（六）
非流动资产合计	**76,448,630.59**	**77,611,360.36**	**79,349,098.92**	
资　产　总　计	**78,704,799.74**	**79,459,261.74**	**80,331,871.84**	
流动负债				
应付账款	3,425,308.77	1,943,397.80	939,218.28	六、（七）
预收款项	2,593,026.86	2,399,563.70	2,533,294.62	六、（八）
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	4,965,908.32	7,349,054.20	7,328,514.93	六、（九）
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	**10,984,243.95**	**11,692,015.70**	**10,801,027.83**	
非流动负债				
长期借款				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	
负　债　合　计	**10,984,243.95**	**11,692,015.70**	**10,801,027.83**	
所有者权益合计	**67,720,555.79**	**67,767,246.04**	**69,530,844.01**	
负债及所有者权益合计	**78,704,799.74**	**79,459,261.74**	**80,331,871.84**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

项目名称：北京电子城有限责任公司科技大厦　　金额单位：元

项　　目	2024年度	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	**25,358,262.02**	**29,950,458.02**	**23,767,710.27**	
其中：营业收入	25,358,262.02	29,950,458.02	23,767,710.27	六、（十）
△利息收入				
二、营业总成本	**11,103,877.00**	**11,062,496.10**	**10,206,041.22**	
其中：营业成本	6,073,203.90	5,329,050.89	5,535,134.78	六、（十）
△利息支出				
税金及附加	3,637,285.40	4,133,059.21	3,401,214.48	六、（十一）
销售费用	708,398.90	815,501.56	926,710.36	六、（十二）
管理费用	684,988.80	784,884.44	342,981.60	六、（十三）
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	-	-	-	
投资收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-10,431.20	-22,473.68	-21,363.26	六、（十四）
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（亏损以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**14,243,953.82**	**18,865,488.24**	**13,540,305.79**	
加：营业外收入				
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**14,243,953.82**	**18,865,488.24**	**13,540,305.79**	
减：所得税费用	3,558,380.67	4,716,372.06	3,385,076.44	六、（十五）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**10,685,573.16**	**14,149,116.18**	**10,155,229.35**	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	10,685,573.16	14,149,116.18	10,155,229.35	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**10,685,573.16**	**14,149,116.18**	**10,155,229.35**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

北京电子城有限责任公司

科技大厦相关资产及业务

2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、基本情况

（一）公司基本情况

北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）注册成立于 1994 年 10 月，注册资本 11,000.00 万元，注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室。法定代表人：赵萱。统一社会信用代码为 91110000101146 80X4。营业期限自 1994 年 10 月至无固定期限。截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限公司的母公司为北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城集团公司”），最终控制方为北京电子控股有限责任公司。

电子城有限公司经营范围：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。

（二）项目基本情况

电子城有限公司及电子城集团公司拟以电子城有限公司持有的科技大厦相关资产及业务（以下简称“本项目”）申请公开募集基础设施证券投资基金。

本项目位于北京市朝阳区酒仙桥中路甲 12 号，建设单位为电子城有限公司，2000 年 8 月开工建设，2003 年 3 月取得《北京市建设工程竣工验收备案表》。2002 年 1 月，本项目取得国有土地使用权证（京朝国用 2001 出第 0198 号），土地用途为科研、生产，有效期至 2050 年 11 月。2006 年 6 月，本项目取得房屋所有权证（京房权证朝其 06 字第 001770 号），房屋总层数为地上 16 层，钢混结构，总建筑面积 26,266.50 平米。截至 2024 年 12 月 31 日，本项目总投资 13,655.55 万元，主要用于租赁。

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目相关资产及业务未单独核算，相关财务数据包含在电子城有限公司的财务报表中。为向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交发行公募基金的申报文件，电子城有限公司管理层基于本项目的历史运营情况及特定分拆原则编制了本备考财务报表。

本备考财务报表于 2025 年 4 月 15 日批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

本备考财务报表假设本项目相关资产及业务自 2021 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离出来，分离后作为一个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、负债、损益等报表科目以本项目实际发生的交易事项为基础，并基于以下分拆原则进行编制：

（1）备考资产负债表中的投资性房地产、长期待摊费用，以及相关业务产生的应收账款、预收款项、应付账款、预付款项、其他应付款等经营性往来款项，按照本项目在电子城有限公司相关会计期间的账面金额确定；

（2）应付职工薪酬和应交税费将由电子城有限公司承继，不纳入备考资产负债表范围；

（3）短期借款、长期借款、其他非流动负债等非经营性负债及应付利息，与本项目的资产及业务不相关，不纳入备考资产负债表范围；

（4）货币资金在电子城有限公司账面未单独核算，不纳入备考资产负债表范围；

（5）按上述原则确认和计量的资产和负债的差额，体现为净资产，在备考资产负债表中“所有者权益合计”项列示；

（6）备考利润表中的营业收入、营业成本，按本项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的出租业务收入金额确定；

（7）备考利润表中的税金及附加，主要包括房产税、土地使用税、城市建设维护税、教育费附加、印花税等。房产税、土地使用税、印花税按照本项目在电子城有限公司相关会计期间实际应缴金额确定，城市建设维护税、教育费附加按照租赁收入对应的销项税额及适用税率确定，适用税率详见附注四、税项；

（8）备考利润表中的销售费用，主要包括销售代理费和财产保险费，按照本项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的费用金额确定；

（9）备考利润表中的管理费用，主要包括职工薪酬、中介机构费用、办公费等，剔除明显不能归属于本项目的费用，剩余费用按照本项目租赁收入占电子城有限公司收入总额的平均占比计算；

（10）非经营性负债的利息支出、银行存款利息收入及手续费支出等财务费用，不纳入备考利润表范围；

（11）备考利润表中信用减值损失，按照备考资产负债表中应收款项及电子城有限公司预期信用损失的模型计算实际应计提的金额确认；

（12）备考利润表中营业外收入、营业外支出、其他收益、资产处置收益等项目，按照电子城有限公司相关会计期间实际发生的与本项目相关的金额确认；

（13）备考利润表中所得税费用，包括当期所得税费用和递延所得税费用。其中：当期所得税费用，按照本项目在备考期间作为单独纳税主体，以电子城有限公司适用所得税税率计算确认，不考虑电子城有限公司可抵扣亏损（如有）影响。

基于本备考财务报表的特殊编制目的，电子城有限公司管理层仅编制了备考资产负债表、备考利润表，未编制备考现金流量表、备考所有者权益变动表，相关备考财务报表附注也未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，且部分附注项目的披露已适当简化。本备考财务报表并不构成一套完整的财务报表。

除上述特定编制基础外，本备考财务报表以本项目作为一个独立主体持续经营为基础，根据本项目实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循备考财务报表附注二所述编制基础的声明

本项目备考财务报表已按照上述备考财务报表附注二所述的编制基础编制，反映了本项目在 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考财务状况，以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的备考经营成果。

（二）会计期间和经营周期

本项目的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本项目采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性

本项目采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本项目承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2.金融资产分类和计量

本项目的金融资产于初始确认时根据本项目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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本项目对金融资产的分类，依据本项目管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本项目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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本项目管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本项目不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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金融资产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本项目改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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.金融负债分类和计量

本项目的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）

根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本项目在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。

4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

5.金融资产减值

本项目对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本项目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。

本项目考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本项目按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本项目按照相当于该金融工具未来 12 个月内预

期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本项目即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本项目将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本项目对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本项目对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项（无论是否包含重大融资成分），采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6.金融资产转移

本项目已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本项目既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（六）应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

1.预期信用损失的确定方法

本项目对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本项目基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本项目对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2.本项目依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收集团外客户款	以账龄表为基础的减值准备矩阵
应收合并范围内关联方款	应收合并范围内公司的款项

3. 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（七）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（八）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40.00	5.00	2.38
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）无形资产

1.无形资产包括土地使用权等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限（年）
土地使用权	权证记载年限

3．使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十一）收入

1.收入的确认

本项目的收入主要包括房屋出租收入，租赁期内各个期间，本项目采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2.本项目依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本项目满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本项目履约的同时即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本项目履约过程中在建的资产。

③本项目履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本项目在整个合同期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，本项目在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本项目考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本项目在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本项目考虑下列迹象：

①本项目就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本项目已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本项目收入确认的具体政策：在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

3.收入的计量

本项目应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本项目考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本项目按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本项目应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本项目按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本项目参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.本项目当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十三）租赁

1.承租人

本项目为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价

值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本项目采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本项目按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本项目对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本项目作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本项目作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本项目应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税租赁业务收入	5.00
城市维护建设税	应缴增值税税额	7.00
教育费附加	应缴增值税税额	3.00
地方教育费附加	应缴增值税税额	2.00
房产税	从租计征的，按租金收入	12.00
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30.00%余值	1.20
土地使用税	土地使用面积	12.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

（1）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（2）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（3）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（4）本项目自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（5）本项目自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 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”，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计

政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

2.会计估计的变更

本项目在备考报告期内无会计估计变更事项。

3.前期会计差错更正

本项目在备考报告期内无重要的前期会计差错更正事项。

六、备考财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1.按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,299,299.41	1,473,787.85	1,006,664.28
1-2 年（含 2 年）	135,762.32	229,700.00	
小计	1,435,061.73	1,703,487.85	1,006,664.28
减：坏账准备	71,753.09	61,321.89	38,848.21
合计	**1,363,308.64**	**1,642,165.96**	**967,816.07**

2.按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,435,061.73	100.00	71,753.09	--	1,363,308.64
其中：账龄组合	1,435,061.73	100.00	71,753.09	5.00	1,363,308.64
关联方组合					
合计	**1,435,061.73**	**100.00**	**71,753.09**	**--**	**1,363,308.64**

接上表：

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,703,487.85	100.00	61,321.89	--	1,642,165.96
其中：账龄组合	1,226,437.85	72.00	61,321.89	5.00	1,165,115.96
关联方组合	477,050.00	28.00			477,050.00

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	**1,703,487.85**	**100.00**	**61,321.89**	**--**	**1,642,165.96**

接上表：

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,006,664.28	100.00	38,848.21	--	967,816.07
其中：账龄组合	776,964.28	77.18	38,848.21	5.00	738,116.07
关联方组合	229,700.00	22.82			229,700.00
合计	**1,006,664.28**	**100.00**	**38,848.21**	**--**	**967,816.07**

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,435,061.73	71,753.09	5.00
合计	**1,435,061.73**	**71,753.09**	**5.00**

接上表：

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,226,437.85	61,321.89	5.00
合计	**1,226,437.85**	**61,321.89**	**5.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	776,964.28	38,848.21	5.00
合计	**776,964.28**	**38,848.21**	**5.00**

3.坏账准备的情况

2024 年度：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	61,321.89	10,431.20				71,753.09
合计	**61,321.89**	**10,431.20**				**71,753.09**

2023 年度：

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	38,848.21	22,473.68				61,321.89
合计	**38,848.21**	**22,473.68**				**61,321.89**

2022 年度：

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	17,484.95	21,363.26				38,848.21
合计	**17,484.95**	**21,363.26**				**38,848.21**

4. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
亿达信息技术有限公司北京分公司	444,538.08	30.98	22,226.90
湖南慧用工信息技术有限公司	321,010.63	22.37	16,050.53
北京倩美到家健康管理有限公司	115,457.41	8.05	5,772.87
北京美年佳境门诊部有限公司	189,269.51	13.19	9,463.48
北京瀚维特科技有限公司	71,501.98	4.98	3,575.10
合计	**1,141,777.61**	**79.57**	**57,088.88**

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京电子城物业管理有限公司	477,050.00	28.00	
中科乾唐（北京）科技股份公司	262,146.46	15.39	13,107.32
微格（北京）信息咨询有限公司	176,312.91	10.35	8,815.65
小象飞羊（北京）科技有限公司	183,124.14	10.75	9,156.21
亿达信息技术有限公司北京分公司	187,766.64	11.02	9,388.33
合计	**1,286,400.15**	**75.51**	**40,467.51**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京电子城物业管理有限公司	229,700.00	22.82	
微格（北京）信息咨询有限公司	165,851.97	16.48	8,292.60
北京瀚维特科技有限公司	109,062.00	10.83	5,453.10
北京汇智无限传媒技术有限公司	100,700.08	10.00	5,035.00
尚云端（北京）文化有限公司	81,523.99	8.10	4,076.20
合计	**686,838.04**	**68.23**	**22,856.90**

（二）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	892,860.51	100.00	205,735.42	100.00
合计	**892,860.51**	**100.00**	**205,735.42**	**100.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	14,956.85	100.00
1-2 年（含 2 年）		
合计	**14,956.85**	**100.00**

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
绿盟（北京）国际工程设计有限公司	891,019.50	99.79
北京东岁机电设备有限公司	1,841.01	0.21
合计	**892,860.51**	**100.00**

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
绿盟（北京）国际工程设计有限公司	118,973.40	57.83
圣帝国际建筑工程设计有限公司	59,969.25	29.15
中国太平洋财产保险股份有限公司	26,792.77	13.02
合计	**205,735.42**	**100.00**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
中国太平洋财产保险股份有限公司	14,956.85	100.00
合计	**14,956.85**	**100.00**

（三）投资性房地产

2024年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	121,614,077.80	14,941,451.00	136,555,528.80
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	121,614,077.80	14,941,451.00	136,555,528.80
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023 年 12 月 31 日	59,692,243.20	6,527,054.90	66,219,298.10
2.本期增加金额	2,888,334.30	1,161,566.76	4,049,901.06
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	62,580,577.50	7,688,621.66	70,269,199.16
三、减值准备			
1.2023 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2024 年 12 月 31 日	**59,033,500.30**	**7,252,829.34**	**66,286,329.64**
2.2023 年 12 月 31 日	**61,921,834.60**	**8,414,396.10**	**70,336,230.70**

2023年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	121,614,077.80	14,941,451.00	136,555,528.80
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	121,614,077.80	14,941,451.00	136,555,528.80
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022 年 12 月 31 日	56,803,908.85	6,212,498.04	63,016,406.89

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
2.本期增加金额	2,888,334.35	314,556.86	3,202,891.21
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	59,692,243.20	6,527,054.90	66,219,298.10
三、减值准备			
1.2022 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2023 年 12 月 31 日	**61,921,834.60**	**8,414,396.10**	**70,336,230.70**
2.2022 年 12 月 31 日	**64,810,168.95**	**8,728,952.96**	**73,539,121.91**

2022年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	121,614,077.80	14,941,451.00	136,555,528.80
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	121,614,077.80	14,941,451.00	136,555,528.80
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	53,915,574.50	5,897,941.18	59,813,515.68
2.本期增加金额	2,888,334.35	314,556.86	3,202,891.21
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	56,803,908.85	6,212,498.04	63,016,406.89
三、减值准备			
1.2021 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2022 年 12 月 31 日	**64,810,168.95**	**8,728,952.96**	**73,539,121.91**
2.2021 年 12 月 31 日	**67,698,503.30**	**9,043,509.82**	**76,742,013.12**

（四）长期待摊费用

2024年度：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2024 年 12 月 31 日
装修支出	6,327,564.01	6,233,076.41	2,830,010.10	3,497,553.91
合计	**6,327,564.01**	**6,233,076.41**	**2,830,010.10**	**3,497,553.91**

2023年度：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2023 年 12 月 31 日
装修支出	4,643,701.67	3,593,863.77	1,910,001.43	6,327,564.01
合计	**4,643,701.67**	**3,593,863.77**	**1,910,001.43**	**6,327,564.01**

2022年度：

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2022 年 12 月 31 日
装修支出	4,259,636.81	1,635,879.76	1,251,814.90	4,643,701.67
合计	**4,259,636.81**	**1,635,879.76**	**1,251,814.90**	**4,643,701.67**

（五）递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	71,753.09	17,938.27	61,321.89	15,330.48
合计	**71,753.09**	**17,938.27**	**61,321.89**	**15,330.48**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	38,848.21	9,712.06
合计	**38,848.21**	**9,712.06**

（六）其他非流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	413,732.36		413,732.36	932,235.17		932,235.17
合计	**413,732.36**		**413,732.36**	**932,235.17**		**932,235.17**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	1,156,563.28		1,156,563.28

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	**1,156,563.28**		**1,156,563.28**

（七）应付账款

1.应付账款列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款		1,036,572.14	836,627.78
工程款	3,425,308.77	906,825.66	102,590.50
合计	**3,425,308.77**	**1,943,397.80**	**939,218.28**

2.账龄超过1年的重要应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中宇宏盛（北京）建设有限公司	337,020.89	未到结算期
北京市市政四建设工程有限责任公司	102,811.22	未到结算期
北京通安伟业机电工程有限公司	22,890.31	未到结算期
北京金鑫建筑装饰工程有限公司	8,354.85	未到结算期
合计	**471,077.27**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京金鑫建筑装饰工程有限公司	52,682.22	未到结算期
北京通安伟业机电工程有限公司	14,504.56	未到结算期
北京市市政四建设工程有限责任公司	7,027.21	未到结算期
中宇宏盛（北京）建设有限公司	5,887.03	未到结算期
合计	**80,101.02**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京金鑫建筑装饰工程有限公司	52,682.22	未到结算期
方圆一品（北京）国际装饰工程有限公司	10,082.47	未到结算期
合计	**62,764.69**	

（八）预收款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租金	2,593,026.86	2,399,563.70	2,533,294.62
合计	**2,593,026.86**	**2,399,563.70**	**2,533,294.62**

（九）其他应付款

1.总表情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	4,965,908.32	7,349,054.20	7,328,514.93
合计	**4,965,908.32**	**7,349,054.20**	**7,328,514.93**

2.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金和押金	4,965,908.32	7,349,054.20	7,328,514.93
合计	**4,965,908.32**	**7,349,054.20**	**7,328,514.93**

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
湖南慧用工信息技术有限公司	606,057.86	未到结算期
北京迈凌医疗技术发展有限公司	336,412.86	未到结算期
中信建投证券股份有限公司北京酒仙桥路证券营业部	245,700.00	未到结算期
罗格朗低压电器（无锡）有限公司	222,907.95	未到结算期
韩国研究财团北京代表处	169,800.00	未到结算期
合计	**1,580,878.67**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京美年佳境体检门诊部有限公司	885,729.00	未到结算期
北京仁聚汇通信息科技有限责任公司	414,715.37	未到结算期
北京迈凌医疗技术发展有限公司	336,412.86	未到结算期
武汉奇迹方舟信息技术有限公司	258,492.78	未到结算期
中信建投证券股份有限公司北京酒仙桥路证券营业部	245,700.00	未到结算期
合计	**2,141,050.01**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京美年佳境体检门诊部有限公司	885,729.00	未到结算期
北京仁聚汇通信息科技有限责任公司	414,715.37	未到结算期

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京海利达机电工程有限公司	364,080.00	未到结算期
罗格朗低压电器（无锡）有限公司	281,057.85	未到结算期
微格（北京）信息咨询有限公司	207,933.81	未到结算期
合计	**2,153,516.03**	

（十）营业收入、营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁业务	25,118,404.88	6,073,203.90	29,714,886.59	5,329,050.89
车位收入	239,857.14		235,571.43	
合计	**25,358,262.02**	**6,073,203.90**	**29,950,458.02**	**5,329,050.89**

接上表：

项目	2022 年度	
	收入	成本
房屋租赁业务	23,548,948.37	5,535,134.78
车位收入	218,761.90	
合计	**23,767,710.27**	**5,535,134.78**

（十一）税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	88,753.92	104,826.60	83,186.99
教育费附加	38,037.39	44,925.68	35,651.57
地方教育附加	25,358.26	29,950.46	23,767.71
房产税	3,416,446.29	3,853,512.40	3,170,107.70
土地使用税	55,907.88	55,907.88	55,907.88
印花税	12,781.66	43,936.19	32,592.63
合计	**3,637,285.40**	**4,133,059.21**	**3,401,214.48**

（十二）销售费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售代理费	662,606.13	800,544.71	911,753.51
财产保险费	45,792.77	14,956.85	14,956.85
合计	**708,398.90**	**815,501.56**	**926,710.36**

（十三）管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	654,770.34	678,342.33	320,463.49
中介机构费用	11,004.82	79,624.11	11,764.92
办公费用	8,457.88	12,007.54	4,800.63
其他费用	10,755.76	14,910.46	5,952.56
合计	**684,988.80**	**784,884.44**	**342,981.60**

（十四）信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-10,431.20	-22,473.68	-21,363.26
合计	**-10,431.20**	**-22,473.68**	**-21,363.26**

（十五）所得税费用

1.所得税费用表

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	3,560,988.46	4,721,990.48	3,390,417.26
递延所得税费用	-2,607.79	-5,618.42	-5,340.82
合计	**3,558,380.67**	**4,716,372.06**	**3,385,076.44**

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利润总额	14,243,953.82	18,865,488.24	13,540,305.79
按法定税率计算的所得税费用	3,560,988.46	4,716,372.06	3,385,076.44
所得税费用合计	**3,560,988.46**	**4,716,372.06**	**3,385,076.44**

七、关联方关系及其交易

（一）本项目的母公司有关信息

假设本项目自2020年1月1日从电子城有限公司分离出来。电子城有限公司的母公司为电子城集团公司，具体信息如下：

母公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
北京电子城高科技集团股份有限公司	北京市	齐战勇	房地产开发、销售及物业管理	111,858.50

接上表：

母公司对本项目的持股比例（%）	母公司对本项目的表决权比例（%）	本项目最终控制方
100.00	100.00	北京电子控股有限责任公司

（二）本项目的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本项目关系
北京电子城物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

注：本项目仅披露备考报告期内与本项目有关联交易或关联往来的其他关联方。

（三）关联方交易

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	物业管理费		199,944.36	836,627.78

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	车位收入	239,857.14	235,571.43	218,761.90

（四）关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	北京电子城物业管理有限公司		477,050.00	229,700.00

2.应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	北京电子城物业管理有限公司		1,036,572.14	836,627.78

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2024年12月31日，本项目无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至2024年12月31日，本项目无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至备考财务报表报出日，本项目无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本项目无需要披露的其他重要事项。

统一社会信用代码

91120116668839041 4 (10-1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄庆林；沈芳；方文森；龙晖；史世利；阴兆银；王建国；王勤；成志城；姚运海；刘文俊；梁雪萍；[illegible]

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰壹拾万元人民币

成立日期　二000年九月十九日

主要经营场所　天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室（存在多址信息）

此件仅用于报告出具及投标使用

登记机关

2023 年 11 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0000492

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会〔2007〕27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇二一年　十二月　三十日

中华人民共和国财政部制

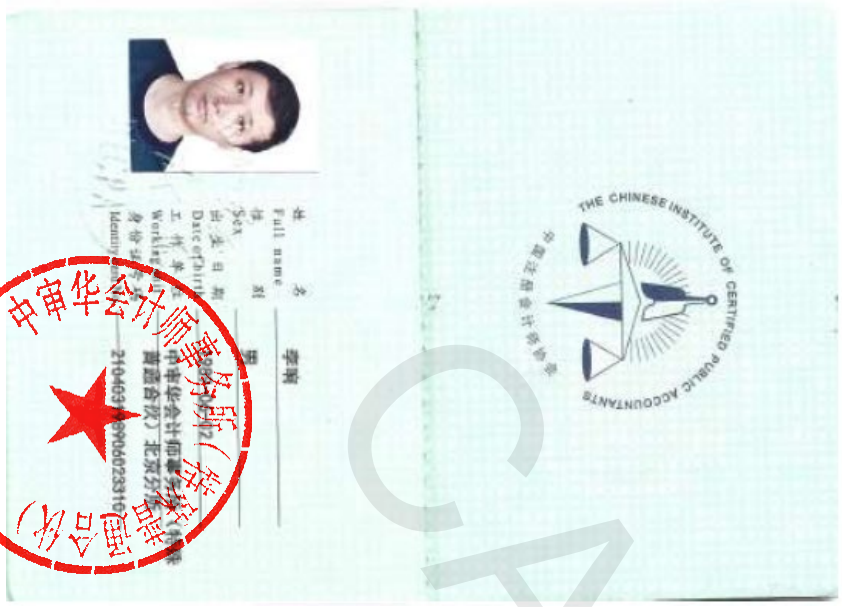








中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
1201030336487





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.

120100110238

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2022 年 10 月 26 日

发证日期：
Date of Issuance

李响 120100110238

CAC

北京电子城有限责任公司
研发A1楼相关资产及业务
备考审计报告

CAC专字[2025]1548号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年4月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：津25FC50EN87

目　录

备考审计报告——1

2022年1月1日至2024年12月31日备考财务报表——4

2022年1月1日至2024年12月31日备考财务报表附注——6

中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042
52/F Centre Plaza,No.188 Jiefang Road,Heping District,Tianjin,P.R.C. Post 300042
电话(Tel): 86-22-23193866 传真(Fax): 86-22-23559045
网址(Web): www.caccpallp.com

北京电子城有限责任公司
研发A1楼相关资产及业务
备考审计报告

CAC专字[2025]1548号

北京电子城有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）研发A1楼相关资产及业务（以下简称“研发A1楼项目”）的备考财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日的备考资产负债表，2022年度、2023年度、2024年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，电子城有限公司研发A1楼项目的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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，我们独立于电子城有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项-编制基础及使用限制

我们提醒财务报表使用者关注备考财务报表附注二所述的备考财务报表编制基础。电子城有限公司拟以持有的研发A1楼项目申请公开募集基础设施证券投资基金，因此编制的备考财务报表未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，不构成一套完整的财务报表。本报告仅供电子城有限公司向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交申报文件之用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的相关规定及备考财务报表附注二所述的编

制基础编制备考财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估研发 A1 楼项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算研发 A1 楼项目、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电子城有限公司的备考财务报告过程。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考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，就可能导致对研发 A1 楼项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考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研发 A1 楼项目不能持续经营。

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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 天津

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 15 日

备考资产负债表

项目名称：北京电子城有限责任公司研发A1楼　　金额单位：元

项　　目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产				
应收账款	974,575.46	809,094.23	324,961.29	六、（一）
预付款项	2,670.45	6,159,134.43	10,608.22	六、（二）
其他应收款				
合同资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	**977,245.91**	**6,968,228.66**	**335,569.51**	
非流动资产				
投资性房地产	69,721,221.33	77,242,268.27	80,339,746.33	六、（三）
固定资产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	19,734,316.02	10,381,258.53	3,716,534.74	六、（四）
递延所得税资产	12,823.36	10,645.98	4,275.81	六、（五）
其他非流动资产	1,902,575.15	2,073,870.88	115,711.47	六、（六）
非流动资产合计	**91,370,935.86**	**89,708,043.66**	**84,176,268.35**	
资　产　总　计	**92,348,181.77**	**96,676,272.32**	**84,511,837.86**	
流动负债				
应付账款	7,418,169.36	939,414.41	67,026.02	六、（七）
预收款项	5,136,658.55	3,077,885.83	3,045,533.62	六、（八）
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	10,012,214.35	9,055,494.57	5,825,043.38	六、（九）
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	**22,567,042.26**	**13,072,794.81**	**8,937,603.02**	
非流动负债				
长期借款				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	
负　债　合　计	**22,567,042.26**	**13,072,794.81**	**8,937,603.02**	
所有者权益合计	**69,781,139.51**	**83,603,477.51**	**75,574,234.84**	
负债及所有者权益合计	**92,348,181.77**	**96,676,272.32**	**84,511,837.86**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

项目名称：北京电子城有限责任公司研发A1楼　　金额单位：元

项　　目	2024年度	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	**33,973,963.70**	**24,701,061.96**	**33,423,293.61**	
其中：营业收入	33,973,963.70	24,701,061.96	33,423,293.61	六、（十）
△利息收入				
二、营业总成本	**13,593,369.99**	**10,401,261.39**	**9,413,183.52**	
其中：营业成本	7,376,095.30	5,463,762.24	4,257,836.35	六、（十）
△利息支出				
税金及附加	4,593,230.95	3,804,805.09	4,629,020.47	六、（十一）
销售费用	826,254.61	161,034.56	41,778.78	六、（十二）
管理费用	797,789.13	971,659.50	484,547.92	六、（十三）
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益				
投资收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-8,709.54	-25,480.68	-17,103.23	六、（十四）
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（亏损以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**20,371,884.17**	**14,274,319.89**	**23,993,006.86**	
加：营业外收入				
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**20,371,884.17**	**14,274,319.89**	**23,993,006.86**	
减：所得税费用	5,090,793.66	3,568,579.97	5,998,251.71	六、（十五）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**15,281,090.51**	**10,705,739.92**	**17,994,755.15**	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	15,281,090.51	10,705,739.92	17,994,755.15	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**15,281,090.51**	**10,705,739.92**	**17,994,755.15**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

北京电子城有限责任公司

研发A1楼相关资产及业务

2022年1月1日至2024年12月31日

备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、基本情况

（一）公司基本情况

北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）注册成立于1994年10月，注册资本11,000.00万元，注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼14层1401室。法定代表人：赵萱。统一社会信用代码为91110000101146 80X4。营业期限自1994年10月至无固定期限。截至2024年12月31日，电子城有限公司的母公司为北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城集团公司”），最终控制方为北京电子控股有限责任公司。

电子城有限公司经营范围：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。

（二）项目基本情况

电子城有限公司及电子城集团公司拟以电子城有限公司持有的研发A1楼相关资产及业务（以下简称“本项目”）申请公开募集基础设施证券投资基金。

本项目位于北京市朝阳区酒仙桥中路14号，建设单位为电子城有限公司，2004年6月开工建设， 2006年5月取得《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工备案表》。2008年4月，本项目取得国有土地使用权证（京朝国用2008出第0111号），土地类型为工业用地，有效期至2051年3月。2014年8月，本项目取得房屋所有权证（X京房权证朝字第1396609号），房屋总层数为地上8层，钢混结构，总建筑面积29,087.66平米。截至2024年12月31日，本项目总投资13,359.51万元，主要用于租赁。本项目是以生产研发类客户聚集的产业园区独栋。

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目相关资产及业务未单独核算，相关财务数据包含在电子城有限公司的财务报表中。为向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交发行公募基金的申报文件，电子城有限公司管理层基于本项目的历史运营情况及特定分拆原则编制了本备考财务报表。

本备考财务报表于 2025 年 4 月 15 日批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

本备考财务报表假设本项目相关资产及业务自 2020 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离出来，分离后作为一个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、负债、损益等报表科目以本项目实际发生的交易事项为基础，并基于以下分拆原则进行编制：

（1）备考资产负债表中的投资性房地产、长期待摊费用，以及相关业务产生的应收账款、预收款项、应付账款、预付款项、其他应付款等经营性往来款项，按照本项目在电子城有限公司相关会计期间的账面金额确定；

（2）应付职工薪酬和应交税费将由电子城有限公司承继，不纳入备考资产负债表范围；

（3）短期借款、长期借款、其他非流动负债等非经营性负债及应付利息，与本项目的资产及业务不相关，不纳入备考资产负债表范围；

（4）货币资金在电子城有限公司账面未单独核算，不纳入备考资产负债表范围；

（5）按上述原则确认和计量的资产和负债的差额，体现为净资产，在备考资产负债表中“所有者权益合计”项列示；

（6）备考利润表中的营业收入、营业成本，按本项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的出租业务收入金额确定；

（7）备考利润表中的税金及附加，主要包括房产税、土地使用税、城市建设维护税、教育费附加、印花税等。房产税、土地使用税、印花税按照本项目在电子城有限公司相关会计期间实际应缴金额确定，城市建设维护税、教育费附加按照租赁收入对应的销项税额及适用税率确定，适用税率详见附注四、税项；

（8）备考利润表中的销售费用，主要包括销售代理费和财产保险费，按照本项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的费用金额确定；

（9）备考利润表中的管理费用，主要包括职工薪酬、中介机构费用、办公费等，剔除明显不能归属于本项目的费用，剩余费用按照本项目租赁收入占电子城有限公司收入总额的平均占比计算；

（10）非经营性负债的利息支出、银行存款利息收入及手续费支出等财务费用，不纳入备考利润表范围；

（11）备考利润表中信用减值损失，按照备考资产负债表中应收款项及电子城有限公司预期信用损失的模型计算实际应计提的金额确认；

（12）备考利润表中营业外收入、营业外支出、其他收益、资产处置收益等项目，按照电子城有限公司相关会计期间实际发生的与本项目相关的金额确认；

（13）备考利润表中所得税费用，包括当期所得税费用和递延所得税费用。其中：当期所得税费用，按照本项目在备考期间作为单独纳税主体，以电子城有限公司适用所得税税率计算确认，不考虑电子城有限公司可抵扣亏损（如有）影响。

基于本备考财务报表的特殊编制目的，电子城有限公司管理层仅编制了备考资产负债表、备考利润表，未编制备考现金流量表、备考所有者权益变动表，相关备考财务报表附注也未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，且部分附注项目的披露已适当简化。本备考财务报表并不构成一套完整的财务报表。

除上述特定编制基础外，本备考财务报表以本项目作为一个独立主体持续经营为基础，根据本项目实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循备考财务报表附注二所述编制基础的声明

本项目备考财务报表已按照上述备考财务报表附注二所述的编制基础编制，反映了本项目在 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考财务状况，以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的备考经营成果。

（二）会计期间和经营周期

本项目的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本项目采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性

本项目采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本项目承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2.金融资产分类和计量

本项目的金融资产于初始确认时根据本项目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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本项目对金融资产的分类，依据本项目管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本项目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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本项目管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本项目不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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金融资产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本项目改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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.金融负债分类和计量

本项目的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）

根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本项目在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。

4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

5.金融资产减值

本项目对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本项目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。

本项目考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本项目按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本项目按照相当于该金融工具未来 12 个月内预

期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本项目即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本项目将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本项目对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本项目对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项（无论是否包含重大融资成分），采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6.金融资产转移

本项目已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本项目既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（六）应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

1.预期信用损失的确定方法

本项目对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本项目基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本项目对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2.本项目依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	组合内容

应收集团外客户款	以账龄表为基础的减值准备矩阵
应收合并范围内关联方款	应收合并范围内公司的款项

3. 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（七）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（八）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40.00	5.00	2.38
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）无形资产

1.无形资产包括土地使用权等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限（年）

土地使用权	权证记载年限

3．使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十一）收入

1.收入的确认

本项目的收入主要包括房屋出租收入，租赁期内各个期间，本项目采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2.本项目依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本项目满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本项目履约的同时即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本项目履约过程中在建的资产。

③本项目履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本项目在整个合同期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，本项目在该段时间内按照履约进度确认收

入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本项目考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本项目在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本项目考虑下列迹象：

①本项目就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本项目已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本项目收入确认的具体政策：在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

3.收入的计量

本项目应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本项目考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本项目按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本项目应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本项目按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本项目参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.本项目当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十三）租赁

1.承租人

本项目为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本项目采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本项目按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本项目对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本项目作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本项目作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本项目应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）

增值税	应纳税租赁业务收入	5.00
城市维护建设税	应缴增值税税额	7.00
教育费附加	应缴增值税税额	3.00
地方教育费附加	应缴增值税税额	2.00
房产税	从租计征的，按租金收入	12.00
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30.00%余值	1.20
土地使用税	土地使用面积	12.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

（1）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（2）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（3）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（4）本项目自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（5）本项目自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 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”，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计

政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

2.会计估计的变更

本项目在备考报告期内无会计估计变更事项。

3.前期会计差错更正

本项目在备考报告期内无重要的前期会计差错更正事项。

六、备考财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1.按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	1,025,868.91	851,678.14	342,064.52
小计	1,025,868.91	851,678.14	342,064.52
减：坏账准备	51,293.45	42,583.91	17,103.23
合计	**974,575.46**	**809,094.23**	**324,961.29**

2.按坏账计提方法分类披露

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,025,868.91	100.00	51,293.45	5.00	974,575.46
其中：账龄组合	1,025,868.91	100.00	51,293.45	5.00	974,575.46
合计	**1,025,868.91**	**100.00**	**51,293.45**	**5.00**	**974,575.46**

接上表：

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	851,678.140	100.00	42,583.91	5.00	809,094.23
其中：账龄组合	851,678.14	100.00	42,583.91	5.00	809,094.23
合计	**851,678.14**	**100.00**	**42,583.91**	**5.00**	**809,094.23**

接上表：

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	342,064.52	100.00	17,103.23	5.00	324,961.29
其中：账龄组合	342,064.52	100.00	17,103.23	5.00	324,961.29
合计	**342,064.52**	**100.00**	**17,103.23**	**5.00**	**324,961.29**

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,025,868.91	51,293.45	5.00
合计	**1,025,868.91**	**51,293.45**	**5.00**

接上表：

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	851,678.14	42,583.91	5.00
合计	**851,678.14**	**42,583.91**	**5.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	342,064.52	17,103.23	5.00
合计	**342,064.52**	**17,103.23**	**5.00**

3.坏账准备的情况

2024 年度：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	42,583.91	8,709.54				51,293.45
合计	**42,583.91**	**8,709.54**				**51,293.45**

2023 年度：

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	17,103.23	25,480.68				42,583.91
合计	**17,103.23**	**25,480.68**				**42,583.91**

2022 年度：

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合		17,103.23				17,103.23
合计		**17,103.23**				**17,103.23**

4. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
海湾环境科技（北京）股份有限公司	644,911.43	62.86	32,245.57
北京十二栋文化传播有限公司	148,722.78	14.50	7,436.14
北京祝融视觉科技股份有限公司	136,021.18	13.26	6,801.06
原初科技（北京）有限公司	64,338.23	6.27	3,216.91
中氢绿色能源科技（北京）有限公司	31,875.29	3.11	1,593.76
合计	**1,025,868.91**	**100.00**	**51,293.44**

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京十二栋文化传播有限公司	305,707.93	35.89	15,285.40
西门子工厂自动化工程有限公司	291,165.77	34.19	14,558.29
北京地道风物科技有限公司	92,257.91	10.83	4,612.90
北京全景地理书业有限公司	71,748.00	8.42	3,587.40
北京大森林文化发展有限责任公司	38,160.62	4.48	1,908.02
合计	**799,040.23**	**93.81**	**39,952.01**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京凯迪迪爱通信技术有限公司	95,688.38	27.97	4,784.42
北京智慧思语科技有限公司	3,343.01	0.98	167.15
西门子工厂自动化工程有限公司	230,528.33	67.40	11,526.42

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
特励达易图威科技（北京）有限公司	8,905.97	2.60	445.30
北京首佳创业科技孵化器中心	3,598.83	1.05	179.94
合计	**342,064.52**	**100.00**	**17,103.23**

（二）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,670.45	100.00	6,159,134.43	100.00
合计	**2,670.45**	**100.00**	**6,159,134.43**	**100.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	10,608.22	100.00		
合计	**10,608.22**	**100.00**		

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
北京东岁机电设备有限公司	2,670.45	100.00
合计	**2,670.45**	**100.00**

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
中尊建设（北京）有限公司	2,628,592.74	42.68
亚恒建设集团有限公司	1,570,342.25	25.49
北京御亮轩家具有限公司	1,568,534.75	25.47
圣帝国际建筑工程设计有限公司	347,949.60	5.65
中国平安财产保险股份有限公司	43,715.09	0.71
合计	**6,159,134.43**	**100.00**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
中国平安财产保险股份有限公司	10,608.22	100.00
合计	**10,608.22**	**100.00**

（三）投资性房地产

2024年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	89,007,701.07	44,587,380.79	133,595,081.86
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	89,007,701.07	44,587,380.79	133,595,081.86
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023 年 12 月 31 日	38,403,114.36	17,949,699.23	56,352,813.59
2.本期增加金额	4,152,834.59	3,368,212.35	7,521,046.94
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日	42,555,948.95	21,317,911.58	63,873,860.53
三、减值准备			
1.2023 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2024 年 12 月 31 日	**46,451,752.12**	**23,269,469.21**	**69,721,221.33**
2.2023 年 12 月 31 日	**50,604,586.71**	**26,637,681.56**	**77,242,268.27**

2023年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	89,007,701.07	44,587,380.79	133,595,081.86
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	89,007,701.07	44,587,380.79	133,595,081.86
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022 年 12 月 31 日	36,289,181.46	16,966,154.07	53,255,335.53
2.本期增加金额	2,113,932.90	983,545.16	3,097,478.06
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	38,403,114.36	17,949,699.23	56,352,813.59
三、减值准备			

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
1.2022 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2023 年 12 月 31 日	**50,604,586.71**	**26,637,681.56**	**77,242,268.27**
2.2022 年 12 月 31 日	**52,718,519.61**	**27,621,226.72**	**80,339,746.33**

2022年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	89,007,701.07	44,587,380.79	133,595,081.86
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	89,007,701.07	44,587,380.79	133,595,081.86
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	34,175,248.56	15,982,608.91	50,157,857.47
2.本期增加金额	2,113,932.90	983,545.16	3,097,478.06
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	36,289,181.46	16,966,154.07	53,255,335.53
三、减值准备			
1.2021 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2022 年 12 月 31 日	**52,718,519.61**	**27,621,226.72**	**80,339,746.33**
2.2021 年 12 月 31 日	**54,832,452.51**	**28,604,771.88**	**83,437,224.39**

（四）长期待摊费用

2024年度：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2024 年 12 月 31 日
装修支出	10,381,258.53	13,703,162.35	4,350,104.86	19,734,316.02
合计	**10,381,258.53**	**13,703,162.35**	**4,350,104.86**	**19,734,316.02**

2023年度：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2023 年 12 月 31 日
装修支出	3,716,534.74	8,651,199.92	1,986,476.13	10,381,258.53
合计	**3,716,534.74**	**8,651,199.92**	**1,986,476.13**	**10,381,258.53**

2022年度：

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2022 年 12 月 31 日
装修支出	4,182,679.28	694,213.75	1,160,358.29	3,716,534.74
合计	**4,182,679.28**	**694,213.75**	**1,160,358.29**	**3,716,534.74**

（五）递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	51,293.45	12,823.36	42,583.91	10,645.98
合计	**51,293.45**	**12,823.36**	**42,583.91**	**10,645.98**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收账款坏账准备	17,103.23	4,275.81
合计	**17,103.23**	**4,275.81**

（六）其他非流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	1,902,575.15		1,902,575.15	2,073,870.88		2,073,870.88
合计	**1,902,575.15**		**1,902,575.15**	**2,073,870.88**		**2,073,870.88**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	115,711.47		115,711.47
合计	**115,711.47**		**115,711.47**

（七）应付账款

1.应付账款列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
工程款	7,418,169.36	939,414.41	67,026.02

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	**7,418,169.36**	**939,414.41**	**67,026.02**

2.账龄超过1年的重要应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
常州常秀机房装饰材料有限公司	225,328.99	未到结算期
合计	**225,328.99**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京金鑫建筑装饰工程有限公司	7,783.07	未到结算期
常州常秀机房装饰材料有限公司	14,943.00	未到结算期
合计	**22,726.07**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京奥亨装饰工程有限公司	34,352.28	未到结算期
北京金鑫建筑装饰工程有限公司	7,783.07	未到结算期
常州常秀机房装饰材料有限公司	14,943.00	未到结算期
合计	**57,078.35**	

（八）预收款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租金	5,136,658.55	3,077,885.83	3,045,533.62
合计	**5,136,658.55**	**3,077,885.83**	**3,045,533.62**

（九）其他应付款

1.总表情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	10,012,214.35	9,055,494.57	5,825,043.38
合计	**10,012,214.35**	**9,055,494.57**	**5,825,043.38**

2.其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金和押金	10,012,214.35	9,055,494.57	5,825,043.38
合计	**10,012,214.35**	**9,055,494.57**	**5,825,043.38**

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	1,752,935.55	未到结算期
北京链家置地房地产经纪有限公司	1,585,874.46	未到结算期
三星数据系统（中国）有限公司	1,563,534.00	未到结算期
联通智网科技股份有限公司	1,764,649.05	未到结算期
特励达易图威科技（北京）有限公司	493,597.08	未到结算期
合计	**7,160,590.14**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	1,614,794.34	未到结算期
北京链家置地房地产经纪有限公司	1,585,874.46	未到结算期
三星数据系统（中国）有限公司	1,563,534.00	未到结算期
特励达易图威科技（北京）有限公司	493,597.08	未到结算期
北京凯迪迪爱通信技术有限公司	193,908.00	未到结算期
合计	**5,451,707.88**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	1,614,794.34	未到结算期
北京链家置地房地产经纪有限公司	1,585,874.46	未到结算期
三星数据系统（中国）有限公司	1,563,534.00	未到结算期
特励达易图威科技（北京）有限公司	493,597.08	未到结算期
北京凯迪迪爱通信技术有限公司	193,908.00	未到结算期
合计	**5,451,707.88**	

（十）营业收入、营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁业务	33,973,963.70	7,376,095.30	24,701,061.96	5,463,762.24
合计	**33,973,963.70**	**7,376,095.30**	**24,701,061.96**	**5,463,762.24**

接上表：

项目	2022 年度	
	收入	成本

房屋租赁业务	33,423,293.61	4,257,836.35
合计	**33,423,293.61**	**4,257,836.35**

（十一）税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	118,908.87	86,453.72	116,981.53
教育费附加	50,960.95	37,051.59	50,134.94
地方教育附加	33,973.96	24,701.07	33,423.29
房产税	4,228,748.79	3,453,875.90	4,266,190.08
土地使用税	134,300.52	134,300.50	134,300.50
印花税	26,337.86	68,422.31	27,990.13
合计	**4,593,230.95**	**3,804,805.09**	**4,629,020.47**

（十二）销售费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1. 销售代理费	782,539.52	150,426.34	31,170.56
2. 财产保险费	43,715.09	10,608.22	10,608.22
合计	**826,254.61**	**161,034.56**	**41,778.78**

（十三）管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1. 职工薪酬	762,594.46	839,764.07	452,735.43
2. 中介机构费用	12,817.04	98,571.86	16,620.92
3. 办公费用	9,850.68	14,864.92	6,782.09
4. 其他	12,526.95	18,458.65	8,409.48
合计	**797,789.13**	**971,659.50**	**484,547.92**

（十四）信用减值损失

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-8,709.54	-25,480.68	-17,103.23
合计	**-8,709.54**	**-25,480.68**	**-17,103.23**

（十五）所得税费用

1. 所得税费用表

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	5,092,971.04	3,574,950.14	6,002,527.52
递延所得税费用	-2,177.38	-6,370.17	-4,275.81

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计	**5,090,793.66**	**3,568,579.97**	**5,998,251.71**

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利润总额	20,371,884.17	14,274,319.89	23,993,006.86
按法定税率计算的所得税费用	5,090,793.66	3,568,579.97	5,998,251.71
所得税费用合计	**5,090,793.66**	**3,568,579.97**	**5,998,251.71**

七、关联方关系及其交易

（一）本项目的母公司有关信息

假设本项目自2020年1月1日从电子城有限公司分离出来。电子城有限公司的母公司为电子城集团公司，具体信息如下：

母公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
北京电子城高科技集团股份有限公司	北京市	齐战勇	房地产开发、销售及物业管理	111,858.50

接上表：

母公司对本项目的持股比例（%）	母公司对本项目的表决权比例（%）	本项目最终控制方
100.00	100.00	北京电子控股有限责任公司

（二）本项目的其他关联方情况

本项目仅披露备考报告期内与本项目有关联交易或关联往来的其他关联方。备考报告期内，本项目未发生关联交易或关联往来。

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2024年12月31日，本项目无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至2024年12月31日，本项目无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至备考财务报表报出日，本项目无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本项目无需要披露的其他重要事项。

统一社会信用代码

91120116668839041 4 (10-1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄庆林；沈芳；方文森；龙晖；史世利；阴兆银；王建国；王勤；成志城；姚运海；刘文俊；梁雪萍；[illegible]

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰壹拾万元人民币

成立日期　二000年九月十九日

主要经营场所　天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室（存在多址信息）

此件仅用于报告出具及投标使用

登记机关

2023 年 11 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0000492

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会〔2007〕27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇二一年　十二月　三十日

中华人民共和国财政部制

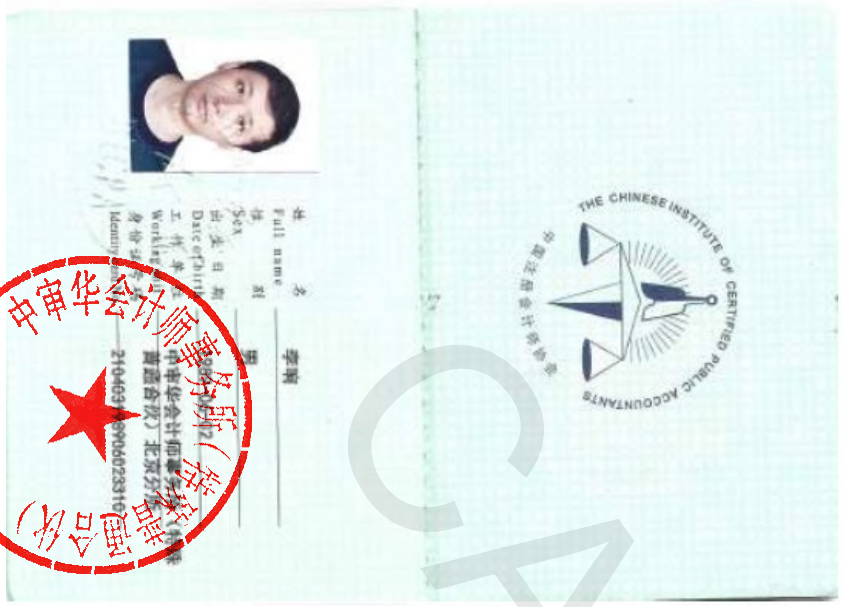








中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
1201030336487





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.

120100110238

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2022 年 10 月 26 日

发证日期：
Date of Issuance

李响 120100110238

CAC

北京电子城有限责任公司国电总部
4号楼相关资产及业务
备考审计报告

CAC专字[2025]1549号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年4月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：津25QDR4029G

目　　录

备考审计报告——1

2022年1月1日至2024年12月31日备考财务报表——4

2022年1月1日至2024年12月31日备考财务报表附注——6

CAC

CAC

中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042
52/F Centre Plaza,No.188 Jiefang Road,Heping District,Tianjin,P.R.C. Post 300042
电话(Tel): 86-22-23193866 传真(Fax): 86-22-23559045
网址(Web): www.caccpallp.com

北京电子城有限责任公司国电总部
4号楼相关资产及业务
备考审计报告

CAC专字[2025]1549号

北京电子城有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）国电总部4号楼相关资产及业务（以下简称“4号楼项目”）的备考财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日的备考资产负债表，2022年度、2023年度、2024年度的备考利润表，以及相关备考财务报表附注。

我们认为，电子城有限公司4号楼项目的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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，我们独立于电子城有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项-编制基础及使用限制

我们提醒财务报表使用者关注备考财务报表附注二所述的备考财务报表编制基础。电子城有限公司拟以持有的4号楼项目申请公开募集基础设施证券投资基金，因此编制的备考财务报表未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，不构成一套完整的财务报表。本报告仅供电子城有限公司向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交申报文件之用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的相关规定及备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估 4 号楼项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算 4 号楼项目、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电子城有限公司的备考财务报告过程。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考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 4 号楼项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考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 4 号楼项目不能持续经营。

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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 天津

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 15 日

CAC

备考资产负债表

项目名称：北京电子城有限责任公司国电总部4号楼　　金额单位：元

项　　目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产				
应收账款	126,309.50			六、（一）
预付款项		1,847,647.63	1,739,643.01	六、（二）
其他应收款	317,304.20	331,076.20	438,228.68	六、（三）
合同资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	**443,613.70**	**2,178,723.83**	**2,177,871.69**	
非流动资产				
投资性房地产	99,736,026.86	100,766,973.88	103,682,072.14	六、（四）
固定资产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用		9,842,756.88	19,685,513.78	六、（五）
递延所得税资产	72,204.02	67,099.05	40,310.93	六、（六）
其他非流动资产		1,055,137.07	2,110,274.16	六、（七）
非流动资产合计	**99,808,230.88**	**111,731,966.88**	**125,518,171.01**	
资　产　总　计	**100,251,844.58**	**113,910,690.71**	**127,696,042.70**	
流动负债				
应付账款	69,882.51	557,780.60	802,645.08	六、（八）
预收款项		11,488,678.41	9,589,287.20	六、（九）
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	14,057,473.02	14,057,473.02	14,057,473.02	六、（十）
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	**14,127,355.53**	**26,103,932.03**	**24,449,405.30**	
非流动负债				
长期借款				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	
负　债　合　计	**14,127,355.53**	**26,103,932.03**	**24,449,405.30**	
所有者权益合计	**86,124,489.05**	**87,806,758.68**	**103,246,637.40**	
负债及所有者权益合计	**100,251,844.58**	**113,910,690.71**	**127,696,042.70**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

项目名称：北京电子城有限责任公司国电总部4号楼　　金额单位：元

项　目	2024年度	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	**51,652,886.92**	**51,115,600.48**	**51,115,600.48**	
其中：营业收入	51,652,886.92	51,115,600.48	51,115,600.48	六、（十一）
△利息收入				
二、营业总成本	**29,613,047.89**	**29,640,914.21**	**28,910,870.93**	
其中：营业成本	20,575,021.80	20,527,200.38	20,626,288.40	六、（十一）
△利息支出				
税金及附加	6,614,551.26	6,546,853.15	6,546,853.17	六、（十二）
销售费用	1,081,166.54	1,081,479.53	1,088,090.71	六、（十三）
管理费用	1,342,308.29	1,485,381.15	649,638.65	六、（十四）
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益				
投资收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-20,419.87	-107,152.48	-51,163.24	六、（十五）
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（亏损以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**22,019,419.16**	**21,367,533.79**	**22,153,566.31**	
加：营业外收入				
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**22,019,419.16**	**21,367,533.79**	**22,153,566.31**	
减：所得税费用	5,499,749.82	5,341,883.45	5,538,391.58	六、（十六）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**16,519,669.34**	**16,025,650.34**	**16,615,174.73**	
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	16,519,669.34	16,025,650.34	16,615,174.73	
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	**16,519,669.34**	**16,025,650.34**	**16,615,174.73**	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

北京电子城有限责任公司国电总部
4 号楼相关资产及业务
2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
备考财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、基本情况

（一）公司基本情况

北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限公司”）注册成立于 1994 年 10 月，注册资本 11,000.00 万元，注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室。法定代表人：赵萱。统一社会信用代码为 91110000101146 80X4。营业期限自 1994 年 10 月至无固定期限。截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限公司的母公司为北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城集团公司”），最终控制方为北京电子控股有限责任公司。

电子城有限公司经营范围：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。

（二）项目基本情况

电子城有限公司及电子城集团公司拟以电子城有限公司持有的国电总部 4 号楼相关资产及业务（以下简称“本项目”）申请公开募集基础设施证券投资基金。

本项目位于朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101，建设单位为电子城有限公司，2016 年 1 月开工建设，2017 年 12 月取得《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工备案表》。2007 年 11 月，本项目取得国有土地使用权证（京朝国用 2007 出第 0478 号），土地类型为研发用地，有效期至 2056 年 12 月。2018 年 7 月，本项目取得房屋所有权证（京 2018 朝不动产权第 0118551 号），房屋总层数

为地上 15 层，钢混结构，总建筑面积 16,680.46 平米。截至 2024 年 12 月 31 日，本项目总投资 11,830.47 万元，主要用于租赁。

截至 2024 年 12 月 31 日，本项目相关资产及业务未单独核算，相关财务数据包含在电子城有限公司的财务报表中。为向中国证监会、证券交易所、各级发改委及国资委等提交发行公募基金的申报文件，电子城有限公司管理层基于本项目的历史运营情况及特定分拆原则编制了本备考财务报表。

本备考财务报表于 2025 年 4 月 15 日批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

本备考财务报表假设本项目相关资产及业务自 2020 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离出来，分离后作为一个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、负债、损益等报表科目以本项目实际发生的交易事项为基础，并基于以下分拆原则进行编制：

（1）备考资产负债表中的投资性房地产、长期待摊费用，以及相关业务产生的预收款项、应付账款、预付款项、其他应收款、其他应付款等经营性往来款项，按照本项目在电子城有限公司相关会计期间的账面金额确定；

（2）应付职工薪酬和应交税费将由电子城有限公司承继，不纳入备考资产负债表范围；

（3）短期借款、长期借款、其他非流动负债等非经营性负债及应付利息，与本项目的资产及业务不相关，不纳入备考资产负债表范围；

（4）货币资金在电子城有限公司账面未单独核算，不纳入备考资产负债表范围；

（5）按上述原则确认和计量的资产和负债的差额，体现为净资产，在备考资产负债表中“所有者权益合计”项列示；

（6）备考利润表中的营业收入、营业成本，按本项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的出租业务收入金额确定；

（7）备考利润表中的税金及附加，主要包括房产税、土地使用税、城市建设维护税、教育费附加、印花税等。房产税、土地使用税、印花税按照本项目在电子城有限公司相关会计期间实际应缴金额确定，城市建设维护税、教育费附加按照租赁收入对应的销项税额及适用税率确定，适用税率详见附注四、税项；

（8）备考利润表中的销售费用，主要包括销售代理费和财产保险费，按照本项目在电子城有限公司相关会计期间实际发生的费用金额确定；

（9）备考利润表中的管理费用，主要包括职工薪酬、中介机构费用、办公费等，剔除明显不能归属于本项目的费用，剩余费用按照本项目租赁收入占电子城有限公司收入总额的平均占比计算；

（10）非经营性负债的利息支出、银行存款利息收入及手续费支出等财务费用，不纳入备考利润表范围；

（11）备考利润表中信用减值损失，按照备考资产负债表中应收款项及电子城有限公司预期信用损失的模型计算实际应计提的金额确认；

（12）备考利润表中营业外收入、营业外支出、其他收益、资产处置收益等项目，按照电子城有限公司相关会计期间实际发生的与本项目相关的金额确认；

（13）备考利润表中所得税费用，包括当期所得税费用和递延所得税费用。其中：当期所得税费用，按照本项目在备考期间作为单独纳税主体，以电子城有限公司适用所得税税率计算确认，不考虑电子城有限公司可抵扣亏损（如有）影响。

基于本备考财务报表的特殊编制目的，电子城有限公司管理层仅编制了备考资产负债表、备考利润表，未编制备考现金流量表、备考所有者权益变动表，相关备考财务报表附注也未包括企业会计准则要求的一整套财务报表所需的所有信息和披露内容，且部分附注项目的披露已适当简化。本备考财务报表并不构成一套完整的财务报表。

除上述特定编制基础外，本备考财务报表以本项目作为一个独立主体持续经营为基础，根据本项目实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循备考财务报表附注二所述编制基础的声明

本项目备考财务报表已按照上述备考财务报表附注二所述的编制基础编制，反映了本项目在 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考财务状况，以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的备考经营成果。

（二）会计期间和经营周期

本项目的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本项目采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性

本项目采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本项目于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本项目承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2.金融资产分类和计量

本项目的金融资产于初始确认时根据本项目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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本项目对金融资产的分类，依据本项目管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本项目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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本项目管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本项目不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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金融资产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本项目改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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.金融负债分类和计量

本项目的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本项目在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。

4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

5.金融资产减值

本项目对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本项目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。

本项目考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本项目按照相当于该金

融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本项目按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本项目即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本项目将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本项目对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视

为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本项目对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的应收款项（无论是否包含重大融资成分），采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6.金融资产转移

本项目已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本项目既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（六）应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

1.预期信用损失的确定方法

本项目对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本项目基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本项目对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本项目参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2.本项目依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收集团外客户款	以账龄表为基础的减值准备矩阵
应收合并范围内关联方款	应收合并范围内公司的款项

3. 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（七）其他应收款

本项目考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对其他应收款预期信用损失进行估计。

本项目对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

（八）投资性房地产

1.投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2.投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40.00	5.00	2.38
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额

的差额计提相应的减值准备。

（十）无形资产

1.无形资产包括土地使用权等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限（年）
土地使用权	权证记载年限

3．使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）收入

1.收入的确认

本项目的收入主要包括房屋出租收入，租赁期内各个期间，本项目采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本项目在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2.本项目依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履

行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本项目满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本项目履约的同时即取得并消耗本项目履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本项目履约过程中在建的资产。

③本项目履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本项目在整个合同期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，本项目在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本项目考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本项目在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本项目考虑下列迹象：

①本项目就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本项目已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本项目已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本项目已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本项目收入确认的具体政策：在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

3.收入的计量

本项目应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本项目考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本项目按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不

会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本项目应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本项目按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本项目参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.本项目当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十四）租赁

1.承租人

本项目为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本项目采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本项目按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本项目对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2.出租人

（1）融资租赁

本项目作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本项目作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本项目应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本项目按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税租赁业务收入	5.00
城市维护建设税	应缴增值税税额	7.00
教育费附加	应缴增值税税额	3.00
地方教育费附加	应缴增值税税额	2.00
房产税	从租计征的，按租金收入	12.00
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30.00%余值	1.20
土地使用税	土地使用面积	3.00 元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

无。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1.会计政策的变更

（1）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（2）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（3）本项目自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相

应调整。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（4）本项目自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

（5）本项目自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 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”，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该项会计政策变更对本项目的报表项目未产生重大影响。

2.会计估计的变更

本项目在备考报告期内无会计估计变更事项。

3.前期会计差错更正

本项目在备考报告期内无重要的前期会计差错更正事项。

六、备考财务报表主要项目注释

（一）应收款项

1.按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	132,957.37		
小计	**132,957.37**		
减：坏账准备	6,647.87		
合计	**126,309.50**		

2.坏账准备的情况

2024 年度：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合		**6,647.87**				6,647.87
合计		**6,647.87**				**6,647.87**

3.按欠款方归集的期末应收账款明细

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	132,957.37	100	6,647.87

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
合计	**132,957.37**	100	**6,647.87**

（二）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）			1,847,647.63	100.00
合计			**1,847,647.63**	**100.00**

接上表：

账龄	2022 年 12 月 31 日	
	余额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,739,643.01	100.00
合计	**1,739,643.01**	**100.00**

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
无		
合计		

接上表：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
北京邦舍公寓管理有限公司	1,825,618.16	98.81
中国太平洋财产保险股份有限公司	22,029.47	1.19
合计	**1,847,647.63**	**100.00**

接上表：

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
北京邦舍公寓管理有限公司	1,722,281.36	99.00
中国平安财产保险股份有限公司	17,361.65	1.00
合计	**1,739,643.01**	**100.00**

（三）其他应收款

1.总表情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应收款	317,304.20	331,076.20	438,228.68
合计	**317,304.20**	**331,076.20**	**438,228.68**

2. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）			
1-2 年（含 2 年）			58,560.00
2-3 年（含 3 年）	58,560.00	58,560.00	68,860.00
3-4 年（含 4 年）		68,860.00	472,052.40
4-5 年（含 5 年）	540,912.40	472,052.40	
小计	**599,472.40**	**599,472.40**	**599,472.40**
减：坏账准备	282,168.20	268,396.20	161,243.72
合计	**317,304.20**	**331,076.20**	**438,228.68**

（2）按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金或押金	599,472.40	599,472.40	599,472.40
合计	**599,472.40**	**599,472.40**	**599,472.40**

（3）坏账准备计提情况

2024 年度：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	268,396.20			**268,396.20**
2024 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	13,772.00			**13,772.00**
本期转回				

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 9 月 30 日余额	**282,168.20**			**282,168.20**

2023 年度：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	161,243.72			161,243.72
2023 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	107,152.48			107,152.48
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	**268,396.20**			**268,396.20**

2022 年度：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额	110,080.48			110,080.48
2022 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

——转回第一阶段				
本期计提	51,163.24			51,163.24
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	**161,243.72**			**161,243.72**

（4）坏账准备的情况

2024 年度：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	268,396.20	13,772.00				282,168.20
合计	**268,396.20**	**13,772.00**				**282,168.20**

2023 年度：

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	161,243.72	107,152.48				268,396.20
合计	**161,243.72**	**107,152.48**				**268,396.20**

2022 年度：

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	110,080.48	51,163.24				161,243.72
合计	**110,080.48**	**51,163.24**				**161,243.72**

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2024 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
北京邦舍公寓管理有限公司	租赁押金	540,912.40	4-5 年	90.23	270,456.20
北京和冠寓商业运营管理有限公司	租赁押金	58,560.00	2-3 年	9.77	11,712.00
合计		**599,472.40**		**100.00**	**282,168.20**

接上表：

单位名称	款项性质	2023 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
北京邦舍公寓管理有限公司	租赁押金	540,912.40	3-4 年 4-5 年	90.23	256,684.20
北京和冠寓商业运营管理有限公司	租赁押金	58,560.00	2-3 年	9.77	11,712.00
合计		**599,472.40**		**100.00**	**268,396.20**

接上表：

单位名称	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
北京邦舍公寓管理有限公司	租赁押金	540,912.40	2-3 年 3-4 年	90.23	155,387.72
北京和冠寓商业运营管理有限公司	租赁押金	58,560.00	1-2 年	9.77	5,856.00
合计		**599,472.40**		**100.00**	**161,243.72**

（四）投资性房地产

2024年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 2023 年 12 月 31 日	96,233,122.61	22,071,602.39	118,304,725.00
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2024 年 12 月 31 日	96,233,122.61	22,071,602.39	118,304,725.00
二、累计折旧和累计摊销			
1. 2023 年 12 月 31 日	14,094,958.44	3,442,792.67	17,537,751.11
2. 本期增加金额	1,009,457.76	21,489.27	1,030,947.03
3. 本期减少金额			
4. 2024 年 12 月 31 日	15,104,416.20	3,464,281.94	18,568,698.14
三、减值准备			
1. 2023 年 12 月 31 日			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2024 年 9 月 30 日			
四、账面价值			

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
1.2024 年 12 月 31 日	**81,128,706.41**	**18,607,320.45**	**99,736,026.86**
2.2023 年 12 月 31 日	**82,138,164.17**	**18,628,809.71**	**100,766,973.88**

2023年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2022 年 12 月 31 日	96,233,122.61	22,071,602.38	118,304,724.99
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	96,233,122.61	22,071,602.38	118,304,724.99
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022 年 12 月 31 日	11,745,798.70	2,876,854.15	14,622,652.85
2.本期增加金额	2,349,159.74	565,938.52	2,915,098.26
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日	14,094,958.44	3,442,792.67	17,537,751.11
三、减值准备			
1.2022 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2023 年 12 月 31 日	**82,138,164.17**	**18,628,809.71**	**100,766,973.88**
2.2022 年 12 月 31 日	**84,487,323.91**	**19,194,748.23**	**103,682,072.14**

2022年度：

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2021 年 12 月 31 日	96,233,122.61	22,071,602.38	118,304,724.99
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	96,233,122.61	22,071,602.38	118,304,724.99
二、累计折旧和累计摊销			
1.2021 年 12 月 31 日	9,396,638.96	2,310,915.63	11,707,554.59
2.本期增加金额	2,349,159.74	565,938.52	2,915,098.26

3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日	11,745,798.70	2,876,854.15	14,622,652.85
三、减值准备			
1.2021 年 12 月 31 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.2022 年 12 月 31 日	**84,487,323.91**	**19,194,748.23**	**103,682,072.14**
2.2021 年 12 月 31 日	**86,836,483.65**	**19,760,686.75**	**106,597,170.40**

（五）长期待摊费用

2024年度：

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2024 年 12 月 31 日
装修项目	9,842,756.88			
合计	**9,842,756.88**			

2023年度：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2023 年 12 月 31 日
装修项目	19,685,513.78		9,842,756.90	9,842,756.88
合计	**19,685,513.78**		**9,842,756.90**	**9,842,756.88**

2022年度：

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	2022 年 12 月 31 日
装修项目	29,528,270.68		9,842,756.90	19,685,513.78
合计	**29,528,270.68**		**9,842,756.90**	**19,685,513.78**

（六）递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	282,168.20	72,204.02	268,396.20	67,099.05
合计	**282,168.20**	**72,204.02**	**268,396.20**	**67,099.05**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	161,243.72	40,310.93
合计	**161,243.72**	**40,310.93**

（七）其他非流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本				1,055,137.07		1,055,137.07
合计				**1,055,137.07**		**1,055,137.07**

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,110,274.16		2,110,274.16
合计	**2,110,274.16**		**2,110,274.16**

（八）应付账款

1.应付账款列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	69,882.51	89,853.20	93,897.20
应付宿舍租金		467,927.40	708,747.88
合计	**69,882.51**	**557,780.60**	**802,645.08**

2.账龄超过1年的重要应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京市优普实业发展有限公司	1,401,141.25	未到结算期
北京高辉利豪建设有限公司	122,596.62	未到结算期
北京东方恒欣装饰工程有限公司	28,129.19	未到结算期
合计	**1,551,867.06**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京高辉利豪建设有限公司	64,944.21	未到结算期
北京东方恒欣装饰工程有限公司	10,981.19	未到结算期
合计	**75,925.40**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因

北京高辉利豪建设有限公司	68,988.21	未到结算期
北京东方恒欣装饰工程有限公司	10,981.19	未到结算期
合计	**79,969.40**	

（九）预收款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金		11,488,678.41	9,589,287.20
合计		**11,488,678.41**	**9,589,287.20**

（十）其他应付款

1.总表情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	14,057,473.02	14,057,473.02	14,057,473.02
合计	**14,057,473.02**	**14,057,473.02**	**14,057,473.02**

其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金和押金	14,057,473.02	14,057,473.02	14,057,473.02
合计	**14,057,473.02**	**14,057,473.02**	**14,057,473.02**

（2）期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	14,057,473.02	未到结算期
合计	**14,057,473.02**	

接上表：

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	14,057,473.02	未到结算期
合计	**14,057,473.02**	

接上表：

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	14,057,473.02	未到结算期
合计	**14,057,473.02**	

（十一）营业收入、营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁业务	51,652,886.92	20,575,021.80	51,115,600.48	20,527,200.38
合计	**51,652,886.92**	**20,575,021.80**	**51,115,600.48**	**20,527,200.38**

接上表：

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁业务	51,115,600.48	20,626,288.40	51,115,600.48	20,560,560.32
合计	**51,115,600.48**	**20,626,288.40**	**51,115,600.48**	**20,560,560.32**

（十二）税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	180,785.10	178,904.60	178,904.60
教育费附加	77,479.33	76,673.40	76,673.40
地方教育费附加	51,652.89	51,115.60	51,115.60
房产税	6,297,374.12	6,232,899.72	6,232,899.74
土地使用税	7,259.82	7,259.83	7,259.83
印花税			
合计	**6,614,551.26**	**6,546,853.15**	**6,546,853.17**

（十三）销售费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1.销售代理费	1,055,137.07	1,055,137.07	1,055,137.08
2.财产保险费	26,029.47	26,342.46	32,953.63
合计	**1,081,166.54**	**1,081,479.53**	**1,088,090.71**

（十四）管理费用

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1.职工薪酬	1,283,092.01	1,283,751.90	606,987.28
2.中介机构费用	21,565.12	150,687.34	22,283.84
3.办公费用	16,574.11	22,724.08	9,092.82
4.其他费用	21,077.05	28,217.83	11,274.71

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计	**1,342,308.29**	**1,485,381.15**	**649,638.65**

（十五）信用减值损失

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失			
其他应收款坏账损失	-20,419.87	-107,152.48	-51,163.24
合计	**-20,419.87**	**-107,152.48**	**-51,163.24**

（十六）所得税费用

1.所得税费用表

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	5,504,854.79	5,368,671.57	5,551,182.39
递延所得税费用	-5,104.97	-26,788.12	-12,790.81
合计	**5,499,749.82**	**5,341,883.45**	**5,538,391.58**

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利润总额	22,019,419.16	21,367,533.79	22,153,566.31
按法定税率计算的所得税费用	5,499,749.82	5,341,883.45	5,538,391.58
所得税费用合计	**5,499,749.82**	**5,341,883.45**	**5,538,391.58**

七、关联方关系及其交易

（一）本项目的母公司有关信息

假设本项目自2021年1月1日从电子城有限公司分离出来。电子城有限公司的母公司为电子城集团公司，具体信息如下：

母公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
北京电子城高科技集团股份有限公司	北京市	齐战勇	房地产开发、销售及物业管理	111,858.50

接上表：

母公司对本项目的持股比例（%）	母公司对本项目的表决权比例（%）	本项目最终控制方
100.00	100.00	北京电子控股有限责任公司

（二）本项目的其他关联方情况

本项目仅披露备考报告期内与本项目有关联交易或关联往来的其他关联方。备考报告期内，本项目未发生关联交易或关联往来。

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2024年12月31日，本项目无需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至2024年12月31日，本项目无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至备考财务报表报出日，本项目无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本项目无需要披露的其他重要事项。

CAC

统一社会信用代码

91120116668839041 4 (10-1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄庆林；沈芳；方文森；龙晖；史世利；阴兆银；王建国；王勤；成志城；姚运海；刘文俊；梁雪萍；[illegible]

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰壹拾万元人民币

成立日期　二000年九月十九日

主要经营场所　天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室（存在多址信息）

此件仅用于报告出具及投标使用

登记机关

2023 年 11 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0000492

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会〔2007〕27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇二一年　十二月　三十日

中华人民共和国财政部制

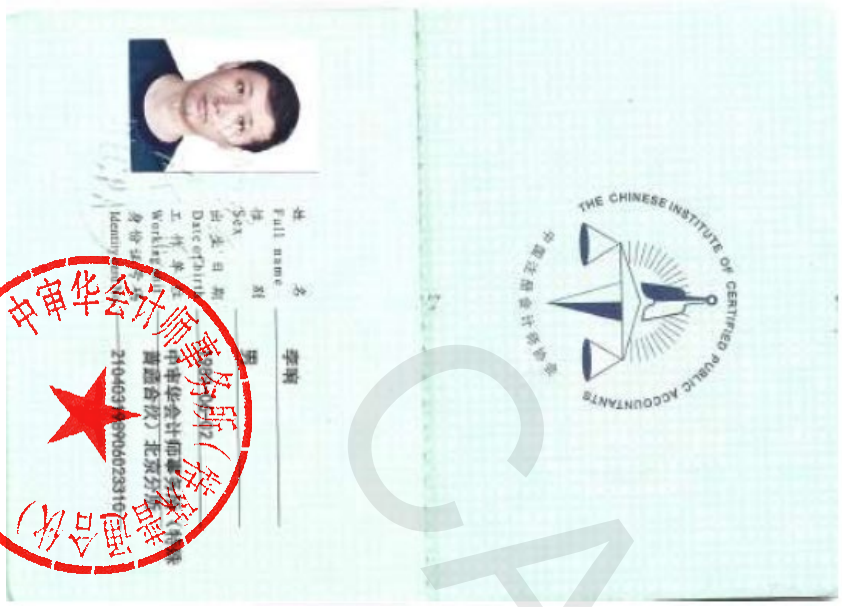








中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
1201030336487





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.

120100110238

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2022 年 10 月 26 日

发证日期：
Date of Issuance

李响 120100110238

CAC

三、基础设施基金可供分配金额测算审

核报告

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度、2026 年度
可供分配金额测算审核报告

CAC 核字[2025]0009 号

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)
2025 年 5 月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：津25CCUK2TKW

目 录

审核报告	1
预测合并利润表	2
预测合并现金流量表	3
可供分配金额测算表	4
可供分配金额测算报告附注	5-31

CAC

CAC

中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层 邮编：300042
52/F Centre Plaza,No.188 Jiefang Road,Heping District,Tianjin,P.R.C. Post 300042
电话(Tel)：86-22-23193866 传真(Fax)：86-22-23559045
网址(Web)：www.caccpallp.com

审核报告

CAC 核字[2025]0009 号

创金合信基金管理有限公司：

我们审核了后附的由创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信基金公司”）编制的创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告，包括 2025 年度（预计基金成立日为 2025 年 1 月 1 日）、2026 年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。创金合信基金公司对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额测算报告附注三及附注四中披露。

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重大事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照可供分配金额测算报告附注二所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供创金合信基金公司就在上海证券交易所公开募集基础设施投资基金并上市的目的而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用，不得用作其他目的。

中审华会计师事务所
（特殊普通合伙）
中国·天津

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 5 月 6 日

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金

预测合并利润表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年度	2026 年度
		预测数	预测数
一、营业收入	八. 1	**90,028,766.72**	**87,762,552.68**
减：营业成本	八. 2	56,767,458.64	56,046,487.71
税金及附加	八. 3	14,675,343.33	14,354,337.14
销售费用		-	-
管理费用	八. 4	3,859,200.00	3,750,805.63
其中：其他费用		1,200,000.00	1,200,000.00
管理人报酬		2,548,400.00	2,444,522.06
托管费		110,800.00	106,283.57
财务费用		-	-
加：信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润		**14,726,764.74**	**13,610,922.20**
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额		**14,726,764.74**	**13,610,922.20**
减：所得税费用	八. 5	3,783,287.33	3,480,595.88
四、净利润		**10,943,477.41**	**10,130,326.32**

基金管理人业务负责人：　项目负责人：

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金

预测合并现金流量表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	八. 7	98,131,355.72	95,661,182.42
经营活动现金流入小计		**98,131,355.72**	**95,661,182.42**
购买商品、接受劳务支付的现金		7,470,447.79	7,346,939.13
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		25,854,773.54	25,041,246.26
支付其他与经营活动有关的现金		3,859,200.00	3,750,805.63
经营活动现金流出小计		**37,184,421.33**	**36,138,991.02**
经营活动产生的现金流量净额		**60,946,934.40**	**59,522,191.40**
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	八. 8	3,434,597.45	3,348,141.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,110,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		**1,113,434,597.45**	**3,348,141.38**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,113,434,597.45**	**-3,348,141.38**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	八. 6	1,110,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计	八. 6	**1,110,000,000.00**	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			56,107,798.69
筹资活动现金流出小计		-	**56,107,798.69**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,110,000,000.00**	**-56,107,798.69**
四、现金及现金等价物净增加额	八. 12	**57,512,336.95**	**66,251.33**
加：期初现金及现金等价物余额	八. 12	36,765,281.10	94,277,618.05
五、期末现金及现金等价物余额	八. 12	**94,277,618.05**	**94,343,869.37**

基金管理人业务负责人：　　项目负责人：

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年度 预测数	2026 年度 预测数
一、净利润（净亏损以“-”号填列）		**10,943,477.41**	**10,130,326.32**
（一）折旧和摊销	八. 2	49,719,866.37	49,115,413.04
（二）信用减值损失		-	-
（三）所得税费用	八. 5	3,783,287.33	3,480,595.88
二、利息、折旧及摊销前利润		**64,446,631.11**	**62,726,335.24**
三、调整项			
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益			
（五）基础设施项目资产减值准备的变动			
（六）基础设施项目资产的处置利得或损失			
（七）基础设施基金发行份额募集的资金	八. 6	1,110,000,000.00	
（八）购买基础设施项目的支出	八. 6	-1,110,000,000.00	
（九）偿还债务支付的本金及利息			
（十）应收和应付项目的变动	八. 7	-1,404,538.26	441,624.07
（十一）支付的利息及所得税费用	八. 9	-3,783,287.33	-3,480,595.88
（十二）未来合理的相关支出预留		-3,151,006.84	-3,071,689.34
其中：重大资本性支出	八. 9	-3,151,006.84	-3,071,689.34
（十三）其他可能的调整项			
四、可供分配金额	八. 9	**56,107,798.69**	**56,615,674.10**

基金管理人业务负责人：　　项目负责人：

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算报告附注

重要提示：本可供分配金额测算报告是创金合信基金管理有限公司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，预测的可供分配金额存在无法实现的风险。

一、基金简介

（一）基金基本情况

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信基金公司”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《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》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及其他有关法律法规的规定以及《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金合同（草案）》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起【32】年，首次设立采用战略配售、机构投资者网下配售、公众投资者网上认购相结合的募集方式，拟募集规模为 1,110,000,000 元（实际募集规模根据本基金询价发行结果确定）。

本基金申请在上海证券交易所上市交易。本基金拟通过认购第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划受让基础设施项目公司股权间接持有基础设施项目。

本基金的基金管理人为创金合信基金管理有限公司，基金托管人为北京银行股份有限公司，计划管理人为第一创业证券股份有限公司，计划托管人为北京银行股份有限公司中关村分行，运营管理机构为北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限”）。

（二）基金拟投资基础设施项目基本信息

北京城源一号科技服务有限责任公司（以下称“城源一号”或“项目公司 1”）是由北京电子城有限责任公司（以下称“电子城有限”或“原始权益人”）于 2024 年 3 月 15 日注册成立的有限责任公司，注册资本为 10 万元。

北京城源二号科技服务有限责任公司（以下称“城源二号”或“项目公司 2”）是由电子城有限于 2024 年 3 月 15 日注册成立的有限责任公司，注册资本为 10 万元。

北京城源三号科技服务有限责任公司（以下称“城源三号”或“项目公司 3”）是由电子城有限于 2024 年 3 月 15 日注册成立的有限责任公司，注册资本为 10 万元。

“城源一号”、“城源二号”及“城源三号”以下合称“项目公司”。

电子城有限拟将其持有的位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号的科研开发中心（以下称“科技大厦”）、北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼的北京电子城三期标准 A1 厂房（以下称“研发 A1 楼”）及北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101 的 1#科研楼（中关村电子城国际电子总部项目）（以下称“国电总部 4 号楼”）三处资产及与各资产相关的经营性资产作为基础设施项目（以下称“标的基础设施项目”）分别划入至城源一号、城源二号及城源三号，电子城有限拟作为原始权益人申请公开募集本基金。

（三）本次交易基本情况

本基金计划于成立后通过认购第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划（以下称“专项计划”），向电子城购买项目公司的 100%的股权，从而取得项目公司的股权及项目公司持有的基础设施项目。

根据创金合信基金公司编制的《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下称“招募说明书”）及相关协议，具体交易步骤如下：

1、电子城有限于 2024 年 3 月 15 日设立三个项目公司，注册资本各为 10 万元。

2、假设电子城有限于 2024 年 12 月 31 日，将标的基础设施项目的房屋所有权及其对应土地使用权等目标资产及与目标资产相关的负债分别划入至各项目公司。

3、根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金 11.10 亿元在扣除基金层面预留费用 120 万元后，拟全部用于认购由计划管理人设立的专项计划。

4、专项计划扣除预留现金 80 万元后，拟以剩余募集资金收购电子城有限持有的项目公司股权。专项计划设立后，计划管理人根据专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将等额于《股权转让协议》项下的项目公司股权转让对价划拨至原始权益人指定的账户，用于购买原始权益人持有的项目公司 100%股权。取得项目公司的 100%股权后，计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的唯一股东作出股东决定，决定对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润进行分配，形成项目公司对专项计划的应付股利，并最终根据《债权债务确认协议》的约定，将应付股利确认为项目公司对专项计划的有息债务。

本次交易完成后，本基金将持有专项计划全部份额，专项计划将持有项目公司 100%股权，项目公司持有标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

原始权益人电子城有限参与基础基金份额战略配售，拟认购比例为 34%。

专项计划可由项目公司以还本付息的方式将项目公司产生的运营净收入扣除项目公司未来合理的相关支出预留后归集至专项计划。专项计划在扣除专项计划的支出和未来合理的相关支出预留后，剩余金额以收益分配的形式归集至本基金。本基金在扣除本基金的支出和未来合理的相关支出预留后，形成本基金的可供分配金额。

二、可供分配金额测算报告的编制基础

本可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是本基金管理人创金合信基金公司以本基金投资的标的基础设施项目的历史期间所反应的经营业绩为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的基础设施项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及附注三和附注四中所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。

本报告按照中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）颁布《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）》、中国证券投资基金业协会（以下称“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）》及其他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。

本基金将按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下称“企业会计准则”） 中国基金业协会颁布的《公开募集基金证券投资基金会计核算业务指引（征求意见稿）》编制财务报表。

本基金在编制本可供配金额测算报告时应用的主要会计政策与电子城有限按照特殊目的编制基础编制的截至 2024 年 12 月 31 日备考财务报表所应用的会计政策无重大差异。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自预计基金成立日即 2025 年 1 月 1 日起合并专项计划及项目公司财务报表而编制的。

假设电子城有限资产划转于 2024 年 12 月 31 日完成，本基金发行、专项计划设立、收购项目公司股权于 2025 年 1 月 1 日完成，本报告按照合并报表的编制原则进行编制。本报告的预测期间为 2025 年度、2026 年度（以下简称“预测期间”）

于 2025 年度（预计基金成立日为 2025 年 1 月 1 日）及 2026 年度纳入本基金合并范围的主体包括本基金、专项计划和项目公司。

本可供分配金额测算报告的编制日为 2025 年 1 月 1 日，创金合信基金公司确认截止本可供分配金额测算报告编制日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设仍然适当。

三、可供分配金额测算的基本假设

1、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化。

2、预测期本基金及基金所投资的基础设施项目所涉及的税收政策无重大变化。

3、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化。

4、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行业、行业或劳资纠纷等的重大影响。

5、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

6、预测期内现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

7、预测期内无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经营性项目的重大不利影响。

8、预测期内本基金管理人关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

9、预测期内，预测期期初（2025 年 1 月 1 日）已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

10、预测期内，假设本基金不会发生扩募。

四、可供分配金额测算报告的特定假设

（一）基金募集情况假设

本基金根据评估机构对基础设施项目的评估价值假定募集资金为 11.10 亿元，募集资金在预留基础设施基金运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划扣除预留现金后向原始权益人支付购买基础设施项目公司股权的股权转让款，假设预测期内无新增的募集资金。

（二）预测合并利润表相关假设

1、营业收入

营业收入为项目公司的租金收入。假设于基金成立日前，电子城有限、标的基础设施项目各原有承租人和项目公司的三方变更协议均已签署。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据标的基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、为新租户提供的免租期等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。基础设施项目的建筑面积合计为 72,034.62 平方米，可租赁面积合计为 65,152.89 平方米，其中：科技大厦的建筑面积为 26,266.50 平方米，可租赁面积为 21,046.97 平方米；研发 A1 楼的建筑面积为 29,087.66 平方米，可租赁面积为 29,087.66 平方米；国电总部 4 号楼的建筑面积为 16,680.46 平方米，可租赁面积为 15,018.26 平方米。此外，基础设施项目仅科技大厦涉及车位。

2、营业成本

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本，包括运营管理服务费、折旧和摊销及保险费等；

（1）运营管理服务费：根据本基金签署的《运营管理服务协议》等专项计划文件约定的金额及定价机制预测。根据《基础设施基金指引》等适用法规规定，本基金聘任电子城有限担任基础设施项目运营管理机构并签署《运营管理服务协议》，运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

（2）折旧摊销：根据本基金以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为基础，假设原有预计使用寿命及预计净残值保持不变，以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。

（3）保险费参照历史实际发生情况及其他已知因素，结合本基金未来投保计划进行预测。

3、税项

主要税种及税率为增值税及附加税费、房产税、印花税、城镇土地使用税、企业所得税等税项，根据预测期间相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测。

4、管理费用

管理费用主要包括本基金管理人及专项计划管理人报酬、托管费及其他费用；

（1）管理人报酬：本基金管理人及专项计划管理人报酬在预测期间按照拟签订的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法进行预测，并依据预测期间基金净资产进行预测。

（2）托管费为向基金托管人支付的托管费，在预测期间按照拟签订的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金净资产进行预测。

（3）其他费用主要包括基础设施项目的各项日常经营费用，包括专业服务费、其他发行杂费等，其中：专业服务费参照本基金预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测；发行杂费参照历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

5、其他收入及费用

其他收入及费用主要包括资产处置收益、资产减值损失以及营业外收入/支出等其他利润表项目。本基金依据基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期，预测不存在重大的上述其他收入及费用发生，故预测金额为零。

（三）预测合并现金流量表相关假设

1、应收项目的收款

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际收款情况及其他已知因素对收入的收款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

2、应付项目的支付

本基金根据项目公司已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

3、资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括基础设施资产的大修支出及更新改造支出。根据招募说明书，基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的判断，本基金对预测期间投资性房地产的资本性支出金额进行预留，并依据基础设施资产的现有运营情况和预计使用年限预测每年资本性支出的使用。实际使用根据基础设施项目的运营情况作相应调整。标的基础设施项目最早于 2003 年建成，且历史期间发生修理费金额不重大。综上，本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

4、基金的收益分配

根据本基金的收益分配政策，本基金收益以现金形式分配，收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金预计每年将上年度合并后本基金可供分配金额以现金形式 100%分配给投资者，在符合分配条件的情况下不少于每年分配一次。

五、编制测算报告所采用的主要会计政策及会计估计

1、会计期间

本报告会计年度为 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本报告以人民币为记账本位币。

3、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本报告主体于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本报告主体（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本报告主体在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：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、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

本报告主体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：

- 本报告主体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。

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金融资产

本报告主体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：

- 本报告主体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。

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当期损益的金融资产

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，本报告主体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，为消除或显著减少会计错配，本报告主体将部分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。

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。

管理金融资产的业务模式，是指本报告主体如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本报告主体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。本报告主体以客观事实为依据、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。

本报告主体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，本报告主体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。

仅在本报告主体改变管理金融资产的业务模式时，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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本报告主体按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本报告主体的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本报告主体不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本报告主体自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本报告主体自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本报告主体的金融负债；如果是后者，该工具是本报告主体的权益工具。

（4）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产项目进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本基金按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：应收物业租赁款

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本报告将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提信用减值损失。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的信用减值损失。

6、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

7、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本基金能够对被投资单位施加重大影响的，为本基金的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外

所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本基金的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本基金持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本基金应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本基金与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本基金的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本基金直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本基金拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、10。

8、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本报告主体投资性房地产包括已出租的建筑物。此外，对于本报告主体持有的以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）做出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不会发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本报告主体投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，预计使用寿命、预计净残值及年折旧率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计残值率%	年折旧率%
土地	50 年	-	2.00

类别	预计使用寿命	预计残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	50 年	5.00	1.98

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注五、10。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本报告主体发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本报告主体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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

10、资产减值

本报告主体对投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：

本报告主体于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本报告主体将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本报告主体以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本报告主体将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本报告主体作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本报告主体认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本报告主体作为出租人

本报告主体作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本报告主体在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本报告主体自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

六、税项

1、本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]140

号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》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。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

（2）资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

（3）本基金及专项计划不存在法律实体，不涉及企业所得税，由投资人缴纳企业所得税或个人所得税。

2、本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的税种及税率如下：

税种	计税依据	税率/征收率
增值税（租赁业务）	一般计税方法 ，应税收入	9%
增值税（运营资管产品业务）	简易计税方法，应税收入	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%/12%
城镇土地使用税	土地使用面积	3 元/平方米/年；12 元/平方米/年

七、预测期内纳入合并范围的子公司

按照目标结构，预测期内纳入合并范围的公司及结构化主体如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股/份额比例%	
				直接	间接
第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划	北京市	北京市	投资	100	--
北京城源一号科技服务有限责任公司	北京市	北京市	产业园出租运营	--	100
北京城源二号科技服务有限责任公司	北京市	北京市	产业园出租运营	--	100
北京城源三号科技服务有限责任公司	北京市	北京市	产业园出租运营	--	100

八、可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入

营业收入包含物业出租收入、停车场租金收入。预测期内，各项收入明细预测情况如下：

项目	2025 年度	2026 年度
物业出租收入	89,797,711.68	87,531,497.64
停车场出租收入	231,055.04	231,055.04
合　计	**90,028,766.72**	**87,762,552.68**

（1）物业租金收入

预测期间，对于截至 2025 年 1 月 1 日已签订固定收费租赁合同，按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算物业租金收入。

预测期间，对于假设于 2025 年 1 月 1 日之后就租赁合同内容达成一致的租户，按照假设的租赁合同约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算物业租金收入（以下称“租约外物业租金收入”）。

租赁面积计算假设：

计算租约外物业租金收入时需要考虑标的基础设施项目年度预计可出租面积与年度对应的预计出租率。

租约期外物业的各年度预计出租面积=标的基础设施项目可出租面积*标的基础设施项目各年度平均出租率。

本基金在预测出租率时考虑预测期内的租约到期情况、标的基础设施项目历史出租率水平、违约可能性、为新租户提供的免租期等多种因素，并结合各标的

基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑。假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表：

物业名称	2025 年度	2026 年度
研发 A1 楼	80%	83%
科技大厦	80%	80%
国电总部 4 号楼	100%	100%

市场租金单价假设

本基金在预测市场租金时考虑预测期内已签约合同实际租金的情况、标的基础设施项目历史租金水平等多种因素，并结合研发办公用房市场的一般市场情况、标的基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑。

假设于预测期间各标的基础设施项目研发办公用房各年度市场租金单价如下表:

物业名称	2025年度	2026年度
科技大厦	123元/平方米·月	123元/平方米·月
研发A1楼	123元/平方米·月	123元/平方米·月
国电总部4号楼	180元/平方米·月	180元/平方米·月

特定假设：

于预测期间，对各标的基础设施项目计算物业租金收入的特定假设如下：

假设于 2025 年 1 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约及提前退租的情形；

假设所有租户在预测期内均按合同约定付款方式支付租金，新签约合同的付款方式均为按季度预付租金。

假设新签约合同的租赁期限均为一年期（含免租期天数）。

（2）停车场出租收入

预测期间,停车场租赁收入参考历史收入情况进行预测，取 23.11 万元（不含税）/年，且不随租金收入同比增长。

2、营业成本

营业成本包含投资房地产折旧及摊销、运营管理费及保险费。预测期内，各项成本明细预测情况如下：

项目	2025 年度	2026 年度
投资房地产折旧及摊销	49,719,866.37	49,115,413.04
运营管理服务费	6,798,648.87	6,682,131.27
保险费	248,943.40	248,943.40
合计	**56,767,458.64**	**56,046,487.71**

（1）投资房地产折旧及摊销

折旧及摊销系基础设施项目资产的折旧摊销金额，预测期间，假设原有预计使用寿命及预计净残值保持不变，考虑专项计划收购项目公司时评估增值，按附注五、8 的方法计提折旧摊销；同时假设在预测期间不存在新购置资产。

（2）运营管理服务费

运营管理费分为“固定管理费”和“浮动管理费”两个部分。

1）固定管理费

固定管理费=当年基础设施资产经营取得的运营收入*固定管理费率，固定管理费主要用于覆盖与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、差旅、办公、维护维修等费用。

固定管理费采取按季度支付的方式，每季度首月的第 15 个工作日前由项目公司向运营管理机构支付上一季度的固定管理费，取费基数为上一季度项目公司利润表中“营业收入”金额。

2）浮动管理费

浮动运营管理费=（当年经营净现金流实际值-当年经营净现金流目标值）×浮动管理费率。

于预测期内，假设标的基础设施项目实际经营净现金流实际值与设定的经营净现金流目标值一致，因此假设无需支付浮动管理费。

（3）保险费

保险费包括财产一切险、公共责任保险等，根据历史实际发生情况，并结合本基金未来投保计划，预计 2025 年及 2026 年的财产保险费为 24.89 万元/年（不含税）。

3、税金及附加

税金及附加包含房产税、增值税附加、印花税、土地使用税、专项计划利息收入增值税。预测期内，各项税金及附加明细预测情况如下：

项目	2025 年度	2026 年度
房产税	11,526,648.84	11,217,421.28
增值税附加	1,104,198.31	1,082,862.10
印花税	98,131.36	95,661.18
城镇土地使用税	140,855.04	140,855.04
专项计划利息收入增值税	1,805,509.79	1,817,537.53
合计	**14,675,343.33**	**14,354,337.14**

（1）房产税

按从租及从价方法分别预计房产税，从租预测的计税依据为预测期年度运营收入（不含所对应的增值税），税率为 12%，从价预测的计税依据为对应期间空置面积分摊的房屋原值的 70%，税率为 1.2%。

（2）增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加等税费，按照项目公司预测期预测收入形成销项税-预测付现成本进项税=计算应缴纳的增值税额，加上专项计划利息收入增值税之后，按适用比例计算缴纳。

（3）印花税

本基金合并范围内主体的印花税按照预测期签订应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

（4）城镇土地使用税

项目公司的城镇土地使用税按照实际占用的土地面积乘每平方米适用税额计算缴纳。

（5）专项计划利息收入增值税

根据税法规定，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，暂适用简易计算方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

专项计划层面利息收入增值税=专项计划利息收入/(1+3%)*3%。专项取得利息收入后形成利润向基金进行分红。相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

4、管理费用

管理费用包含基金管理人和计划管理人报酬、托管费、其他费用。预测期内，管理费用明细预测情况如下：

项目	2025 年度	2026 年度
管理人报酬	2,548,400.00	2,444,522.06
托管费	110,800.00	106,283.57
其他费用	1,200,000.00	1,200,000.00
合　计	**3,859,200.00**	**3,750,805.63**

（1）管理人报酬

本基金在预测期间内的管理人报酬根据拟签署的基金合同相关约定确认；具体计算为：

基金管理人和计划管理人报酬=计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的净资产*基金合同中约定的费率 0.23%。

（2）托管费

本基金在预测期间内的托管费根据拟签署的基金合同相关约定确认；具体计算为：

托管费=计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的净资产*基金合同中约定的费率 0.01%。

（3）其他费用

其他费用包括中介机构专业服务费、信息披露费用、交易所手续费等；其中：中介机构专业服务费为本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等费用，按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测；其他费用按实际情况进行预测。

5、所得税

项目	2025 年度	2026 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,783,287.33	3,480,595.88

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税【2008】1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税【2008】121 号)规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同

期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外，假设于预测期间，本基金及其所持有的基础设施项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

6、募集资金及当期购买基础设施项目所支付的现金净额

本基金募集的资金规模扣除成立之初需预留的相关支出及税费、向项目公司发放的借款、项目公司持有的现金后，为取得基础设施项目所支付的现金净额。

项目	2025 年度
本基金实施募集资金规模	1,110,000,000.00
减：需预留的相关支出及税费	2,000,000.00
减：项目公司持有现金	
取得基础设施项目所支付的现金净额	1,108,000,000.00

需预留的相关税费主要为本基金购买项目公司股权需支付的印花税以及取得专项计划增资款项缴纳的印花税，以及发行过程其他费用合计约 200 万元，本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

7、应收和应付项目的变动（支出以“-”号填列）

本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动

项目	2025 年度	2026 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	98,131,355.72	95,661,182.42
销项税率	9.00%	9.00%
销售商品、提供劳务收到的现金（不含税）	90,028,766.72	87,762,552.67
本期结转收入金额	90,028,766.72	87,762,552.68
应收项目变动	-1,404,538.26	441,624.07
项目公司当期退租赁押金		
应收和应付项目的变动	**-1,404,538.26**	**441,624.07**

预测期内，应收和应付项目变动金额为预收款项、其他应付款等预测金额变动产生的安全资金保有量及每年度付现成本的变动金额。

8、当期的资本性支出

项　目	2025 年度	2026 年度
大修支出（含税）	3,434,597.45	3,348,141.38

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。根据招募说明书，基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的审慎判断，考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素，本基金在可供分配金额测算表中对以后期间资本性支出金额进行预测，年度预测比例为当期含税租金收入的 3.50%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

9、将期末/年末现金余额调节至本期/本年可供分配金额

项　目	2025 年期末	2026 年期末
当期可供分配金额年内分配的部分	60,663,343.79	59,245,739.37
应收和应付项目的变动	-1,404,538.26	441,624.07
预留未来合理相关支出	-3,151,006.84	-3,071,689.34
本期/本年可供分配金额	**56,107,798.69**	**56,615,674.10**

期末应收和应付项目的变动金额为项目公司安全资金变动金额。

未来合理相关支出预留为未来资本性支出（不含税），用于房屋修葺、改造等事项。

本基金预计每年将上年度合并后本基金可供分配金额以现金形式 100%分配给投资者，在符合分配条件的情况下不少于每年分配一次。

九、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，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，其中以下因素可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

基础设施资产现金流量主要来源于物业租金收入，物业租金收入与平均出租率正相关。标的基础设施项目平均出租率受整体经济形势等因素的影响。如未来平均出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内基础设施项目物业租金收入下降的风险。如未来平均出租率与预测存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

本基金预测未来市场租金水平如附注八、1 所述，实际租金水平将以最终签约租赁协议为准。如未来实际签约租金水平与预计市场租金存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

十、敏感性分析

本报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，本报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键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，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

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，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项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相匹配。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

2025 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
营业收入	下降 5%	56,107,798.69	53,642,319.00	-4.39%
营业成本	上升 5%	56,107,798.69	54,261,565.30	-3.29%

2026 年度

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
营业收入	下降 5%	56,615,674.10	52,601,096.01	-7.09%
营业成本	上升 5%	56,615,674.10	54,790,801.60	-3.22%

注：上表营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动，即影响现金流的成本因素，预测资产初始入账后直线法摊销不发生变化。

本可供分配金额测算报告由本基金的基金管理人创金合信基金公司于 2025 年 5 月 6 日批准报出。本基金的基金管理人创金合信基金公司确认，截止本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

本可供分配金额测算报告仅供本基金的基金管理人创金合信基金公司本次向中国证监会、上海证券交易所申请设立创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金之目的使用。

创金合信基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

CAC

统一社会信用代码

91120116668839041 4 (10-1)

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄庆林；沈芳；方文森；龙晖；史世利；阴兆银；王建国；王勤；成志城；姚运海；刘文俊；梁雪萍；[illegible]

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰壹拾万元人民币

成立日期　二000年九月十九日

主要经营场所　天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室（存在多址信息）

此件仅用于报告出具及投标使用

登记机关

2023 年 11 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0000492

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会〔2007〕27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇二一年　十二月　三十日

中华人民共和国财政部制

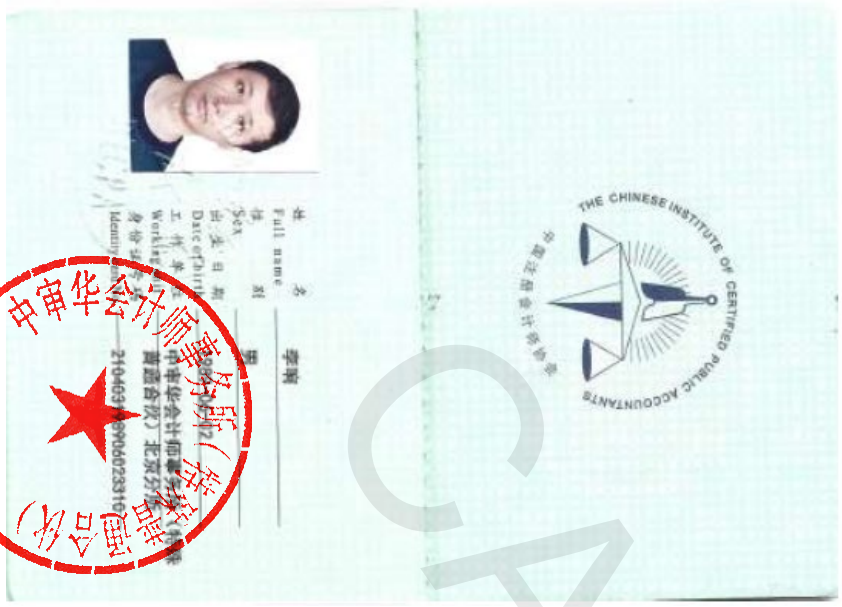








中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
1201030336487





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.

120100110238

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2022 年 10 月 26 日

发证日期：
Date of Issuance

李响 120100110238

CAC

四、尽职调查报告

创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金

第一创业-电子城产业园基础设施1期资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

计划管理人：第一创业证券股份有限公司

2025年5月

基金管理人及计划管理人声明

创金合信基金管理有限公司作为创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，第一创业证券股份有限公司作为第一创业-电子城产业园基础设施1期资产支持专项计划的计划管理人，我们在此声明与保证，本尽职调查报告是按照《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《中国证监会 国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《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）》等有关规定，根据原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及基础设施项目最主要、最基本的信息。我们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。

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

计划管理人：第一创业证券股份有限公司

2025 年 5 月 16 日

目　录

释义 **4**
风险揭示 **17**
一、与基础设施基金相关的风险 17
二、与基础设施项目相关的特有风险 24
三、与基础设施项目相关的特别风险因素 37
四、基金管理人和计划管理人提示 40
第一章 尽职调查情况描述 **41**
一、尽职调查基准日 41
二、尽职调查的人员 41
三、尽职调查的对象 41
四、尽职调查的方法 41
五、尽职调查的内容及程序 42
六、尽职调查的主要结论 49
第二章 业务参与人 **51**
一、原始权益人 51
二、运营管理机构 78
三、基金托管人及计划托管人 88
四、本项目不存在以行贿行为干扰专项计划发行审核的专项核查 94
第三章 项目公司的法律情况 **95**
一、北京城源一号科技服务有限责任公司 95
二、北京城源二号科技服务有限责任公司 102
三、北京城源三号科技服务有限责任公司 109
第四章 项目公司的业务及财务情况 **116**
一、项目公司的行业情况及竞争状况 116
二、项目公司的主营业务及经营模式 141
三、利益冲突及关联交易 142
四、项目公司的财务状况分析 151
五、期后事项 159
第五章 基础设施资产 **166**
一、基础设施资产概览 166

二、基础设施资产的权属情况.....172
三、基础设施资产的合法合规性.....176
四、基础设施资产的使用现状及维护情况.....193
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析.....201
六、租约及历史现金流情况.....220
七、基础设施资产的估值情况.....246
八、基础设施资产的现金流预测.....267
第六章 尽职调查结论性意见.....268

释义

在本尽职调查报告中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有以下含义:

一、与本基金有关的基础定义

1. 基金/本基金/基础设施基金/基础设施证券投资基金：指创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金。

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

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

4. 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完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期。

5. 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。

6. 存续期：指基金合同生效至终止之间的期限。

7. 工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

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

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

10. 基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

11. 基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合

并财务报表层面计量的净资产。

12. 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。

13. 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。

14. 预留费用:指本基金成立后,预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、信息披露费等。

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

16. 基金份额折算：指基金管理人根据基金运作的需要，在基金资产净值不变的前提下，按照一定比例调整基金份额总额及基金份额净值。

二、与本基金涉及的主体有关的定义

17. 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。

18. 基金管理人：指创金合信基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

19. 基金托管人：指北京银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。

20. 基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

21. 原始权益人：指基础设施项目的原所有人，即北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限”）。

22. 发起人：指本基金拟初始投资的基础设施项目的发起人北京电子城高科技股份有限公司（以下简称“电子城高科”），为电子城有限唯一股东。

23. 北京电控：指北京电子控股有限责任公司，为电子城高科控股股东。

24. 电子城物业：指北京电子城物业管理有限公司，为电子城高科全资子公司。

25. 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、税务咨询顾问、外部管理机构等专业机构。

26. 外部管理机构/运营管理机构：指根据《运营管理服务协议》提供基础设施项目运营管理等服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，运营管理机构指电子城有限或其继任机构。

27. 财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对基础设施项目进行尽职调查和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的证券公司。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”）。

28. 会计师事务所/审计机构：指出具基础设施项目汇总备考财务报表审计报告和基金可供分配金额测算报告的审核报告的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审华”）。

29. 评估机构：指对本基金持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告的专业机构。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指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”）。

30. 法律顾问/律师事务所：指为本基金和基础设施项目提供法律服务的律师事务所。本基金首次发售时，指北京市金杜律师事务所（以下简称“金杜律所”）。

31. 税务咨询顾问：指为本基金和基础设施项目提供税务咨询服务的税务师事务所。本基金首次发售时，指亚太鹏盛（北京）税务师事务所有限公司（以下简称“亚太鹏盛”）。

三、与本基金涉及的主要文件有关的定义

32. 基金合同/《基金合同》：指《创金合信电子城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、补充或更新。

33. 托管协议/基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《创金合信电子城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、补充或更新。

34. 招募说明书/本招募说明书/《招募说明书》：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对本招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

35. 基金份额询价公告/询价公告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

36. 基金份额发售公告/发售公告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新。

37. 基金产品资料概要：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

38. 基金份额上市交易公告书：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

39. 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。

40. 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。

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

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

43. 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。

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

45. 跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

46. 上交所：指上海证券交易所。

47. 投资人/投资者：指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。

48. 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。

49. 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。

50. 合格境外投资者：系指符合《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使用来自境外的资金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，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

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

52. 网下投资者：指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及商业银行理财子公司、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交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，网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

53. 公众投资者：指除战略投资者和网下投资者以外，符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的统称。

54. 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。

55. 销售机构：指创金合信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，以及可通过上交所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上交所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上交所和中国

证券登记结算有限责任公司认可的上交所会员单位。

56. 登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

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

58. 证券登记结算系统：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。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

59. 场外：指通过上交所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

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

61. 场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上交所人民币普通股票账户或证券投资基金账户。

62. 开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

63. 场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

64. 场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

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

五、与基础设施基金整体架构、特殊目的载体、基础设施项目相关的定义

66. 特殊目的载体：指由本基金根据《基础设施基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，即资产支持专项计划及项目公司。本基金通过其取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

五、与基础设施基金整体架构、特殊目的载体、基础设施项目相关的定义

（一）专项计划有关的定义

67. 专项计划/资产支持专项计划/基础设施资产支持专项计划:指基础设施资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。依照法律法规和基金合同规定，除初始投资外，经履行适当程序后，本基金后续可以购入、出售基础设施项目。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则专项计划的范围相应调整。

68. 资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人:指专项计划及基础设施资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在控制关系或受同一控制人控制。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划管理人是指第一创业证券股份有限公司（以下简称“第一创业”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构。

69. 资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人:指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划托管人是指北京银行股份有限公司中关村分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

70. 监管银行：指北京银行股份有限公司金运支行和北京银行股份有限公司四道口支行的统称。

71. 资产支持证券/基础设施资产支持证券：指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的基础设施资产支持证券为第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

72. 资产支持证券持有人/基础设施资产支持证券持有人：指合法取得基础设施资产支持证券的投资者。基础设施资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。专项计划全部基础设施资产支持证券由基金管理人(代表基础设施基金)持有。

73. 专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议与风险揭示书》《计划说明书》《资产支持证券托管协议》《项目公司股权转让协议》《债权债务确认协议》和《资金监管协议》。

74. 计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人根据《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定，为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充。

75. 专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充。

76. 专项计划资产支持证券认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持专项计划资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充。

77. 专项计划风险揭示书：指资产支持证券管理人编制的作为《认购协议》附件的专项计划风险揭示书及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券认购人阐明投资风险，并应经资产支持证券认购人签署。

78. 专项计划托管协议/《专项计划托管协议》/《资产支持证券托管协议》：指资产支持证券管理人与专项计划托管银行签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充。

79. 专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益。

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

81. 专项计划费用：指专项计划存续期间资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出。

82. 专项计划账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动均必须通过该账户进行。

83. 监管账户/项目公司监管账户：指项目公司根据《资金监管协议》在监管银行开立的专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取基础设施项目运营收入、收取基础设施项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据约定对外支付相关费用和支出的人民币资金账户。

84. 专项计划设立日：指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的

目标募集规模，且募集资金已全额划付至专项计划账户之日。

（二）与基础设施项目有关的定义

85. 基础设施项目/基础设施资产/基础设施项目资产/标的基础设施项目：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的三个基础设施项目的统称，即位于北京市朝阳区的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目，对应《房屋所有权证》/《不动产权证》编号分别为“京房权证朝其 06 字第 001770 号”、“X 京房权证朝字第 1396609 号”、“京（2018）朝不动产权第 0118551 号”。

86. 基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，系指北京城源一号科技服务有限责任公司（以下简称“城源一号”）、北京城源二号科技服务有限责任公司（以下简称“城源二号”）、北京城源三号科技服务有限责任公司（以下简称“城源三号”）。本基金成立前披露的基金合同和招募说明书项下的“项目公司”即指前述三个公司的统称。

87. 标的资产：指标的股权、标的债权、标的基础设施项目资产的统称。

88. 标的股权：指第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划管理人持有的项目公司的 100%的股权。

89. 标的债权：指债权债务确认协议项下的第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划管理人对项目公司享有的债权。

90. 科技大厦：指位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号的建筑物及该等建筑物占有范围内的土地使用权，相关投资管理手续中的建设项目名称为科研开发中心。

91. 研发 A1 楼：指位于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼的建筑物及该等建筑物占有范围内的土地使用权，相关投资管理手续中的建设项目名称为北京电子城三期标准 A1 厂房。

92. 国电总部 4 号楼：指位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101 的建筑物及该等建筑物占有范围内的土地使用权，相关投资管理手续中的建设项目名称为 1#科研楼（中关村电子城国际电子总部项目）。

93. 标的基础设施项目资产/估价对象：指项目公司持有的标的基础设施项目的资产，

具体包括标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权等资产。

94. 项目公司股权转让协议: 指电子城有限、资产支持证券管理人(代表专项计划)与项目公司就标的股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

95. 运营管理服务协议/《运营管理服务协议》: 指基金管理人、项目公司与运营管理机构签订之《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

96. 《资金监管协议》: 指基金管理人(代表基础设施基金)、资产支持证券管理人(代表资产支持专项计划)与项目公司、监管银行就项目公司基本户监管账户和一般户监管账户签署的《资金监管协议》及对该等协议的任何有效修改、补充或更新。

97. 《划转协议》: 指电子城有限与项目公司签署的《关于科技大厦项目之整体划转实施协议》《关于研发 A1 楼项目之整体划转实施协议》《关于国电总部 4 号楼项目之整体划转实施协议》及对该等协议的任何有效修改、补充或更新。

(三)其他相关定义

98. 处置: 指: (1)本基金以出售或其他方式对全部或部分资产支持证券进行处分,从而间接实现对专项计划直接或间接持有的全部或部分基础设施项目的权益的处分;(2)专项计划以出售或其他方式对其直接或间接持有的基础设施项目的权益处分; (3)中国法律允许的其他处置方式。

六、其他定义

99. 法律法规: 指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

100. 《证券投资基金法》/《基金法》: 指《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。

101. 《证券法》: 指《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

102. 《销售办法》: 指《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。

103. 《信息披露办法》: 指《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。

104.《运作办法》：指《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。

105.《试点通知》：指《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》及颁布机关对其不时做出的修订。

106.《基础设施基金指引》：指《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。

107.《尽职调查工作指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

108.《业务办法》/《基础设施基金业务办法》：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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

109.《基础设施投资基金审核关注事项》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》及颁布机关对其不时做出的修订。

110.《上交所指引 2 号》：指《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

111.《基础设施投资基金运营操作指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

112.《基础设施投资基金尽职调查工作指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

113.《基础设施基金网下投资者管理细则》：指《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及颁布机关对其不时做出的修订。

114.《管理规定》：指《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》。

115. 业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司、销售机构发布的适用于基础设施证券投资基金的业务规则、细则、规定及

其不时修订的版本。

116. 基础设施项目评估报告/估价报告: 指《中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目市场价值估价报告（申报稿）》。

117. 市场调研报告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金市场调研报告》。

118. 基金可供分配金额测算审核报告：指《创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度、2026 年度可供分配金额测算审核报告》（CAC 核字[2025]0009 号）。

119. 基础设施项目备考审计报告：指《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》（CAC 专字[2025]1546 号）。

120. 国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

121. 中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

122. 基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

123. 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。

124. 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。

125. 元：指人民币元。

126. 万元：指人民币万元。

127. 亿元：指人民币亿元。

128. 万亿元：指人民币万亿元。

129. 中国：指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）。

130. 不可抗力：指本基金合同当事人不可预见、不可避免并不可克服的事件，该事件包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工

以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

131. 评估基准日：指 2024 年 12 月 31 日。

132. 报告期:指 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。

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。上市期间可能因各种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。

此外，本基金投资者结构以机构投资者为主，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，存在流动性不足的风险。

（三）集中投资的风险

其他类型的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。本基金投资于产业园区行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的 80%，收入来源集中度较高，本基金收益存在因产业园区行业相关情况变化而发生波动的风险。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。

（四）投资于资产支持证券的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给基金和基金持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（五）投资于债券的市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于80%，或有部分资产投资于利率债、AAA级信用债、货币市场工具，比例不超过20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，包括政策风险、经济周期风险、利率风险、信用风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险等，可能会对投资人收益产生影响。

（六）基金限售份额解禁的风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不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。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可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于12个月。此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（七）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模、募集资金规模不足2亿元、投资人少于1,000人、原始权益人或同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的70%等基金募集未达到基金备案条件而导致本基金发售失败的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退回投资者已缴纳的认购款及认购款的募集期利息（按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算，银行手续费将从中予以扣除）。

（八）中止发售的风险

本基金存在因网下询价阶段网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量，基金份额认购价格未达原始权益人预期，或原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或基础设施项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的风险。如发生以上情形，基金管理人、财务顾问可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。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。该等情形下，投资者预先在相关账户中缴存的资金无法成功用于认购基金份额，存在投资者资金闲置、无法按照预期达到投资目的的风险。

（九）停牌、暂停上市或终止上市风险

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上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因各种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，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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（十）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、《基金合同》约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十一）本基金整体架构所涉及的潜在交易风险

本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割、资产重组无法完成等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成、基金合同提前终止等风险。

1.相关交易未能完成的风险

基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划未能成功发行或备案，可能导致本基金无法投资于该资产支持专项计划，本基金将面临提前终止的风险。

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金基金合同提前终止。

截至本尽职调查报告出具之日，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，若项目公司无法按时取得基础设施项目的所有权，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

2.应纳所得税额增加的风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款。资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司的唯一股东作出股东决定，决定对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润进行分配，形成项目公司对专项计划的应付股利，并最终根据《债权债务确认协议》的约定，将应付股利转为专项计划对项目公司享有的股东借款债权。存续期间项目公司向资产支持专项计划支付股东借款利息，部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，资产支持专项计划收到的股东借款利息，可用于向基础设施基金分配。但存在股东借款利息税前抵扣政策变动、借款利率波动导致抵扣减少等风险，可能会导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额增加，进而使本基金可供分配金额减少或不达预期。

3.租赁合同暂未完成换签的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金基础设施项目公司尚未完成重组，存在租赁合同暂未完成换签（主要涉及租赁合同出租人变更为项目公司的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据《划转协议》之约定尽其最大努力尽快完成租赁合同换签（具体方式为重新签署租赁合同或签署相关变更协议），将基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。

4.交易结构设计的风险

本基金整体交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

5.专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

存在专项计划等特殊目的载体因法律文件约定而提前终止的风险，如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的风险。

（十二）管理风险

基础设施基金产品结构与其他公开募集证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人及专项计划管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。存在相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（十三）关联交易或潜在利益冲突的风险

本基金运作过程中，本基金存在与发起人、原始权益人及其关联方等主体发生关联交易或潜在利益冲突的风险。包括但不限于收购该等主体相关资产、委托原始权益人运营基础设施资产、与发起人、原始权益人及其关联方等主体持有或运营其他同类型基础设施项目产生同业竞争等情况。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易可能导致的利益输送风险。

本基金运作过程中，基金管理人可能同时管理其他相同类型基础设施项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（十四）参与主体尽职履约风险

基础设施基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人及计划托管

人等参与主体的尽责服务，存在相关参与主体违约违规的风险。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，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十五）操作或技术风险

本基金相关当事人在业务各环节操作过程中，可能因内部控制存在缺陷或者人为因素出现操作失误或违反操作规程（越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等），从而给基金造成损失。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、基金托管人、计划管理人、登记机构、销售机构、证券交易所等。根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中国证券登记结算有限责任公司和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

（十六）特定声誉风险

特定声誉风险是指由原始权益人、外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

（十七）基础设施基金对外借款的风险

本基金存续期间在履行适当程序后，可直接或间接对外借款。根据《基础设施基金指引》规定，本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，对并购计划产生不利影响。若基础设施基金对外借入款项，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，采取要求强制出售基础设施资产等措施。

如上述事件发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

（十八）基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金投资的基础设施项目在基金层面一般采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

（十九）税务风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司等多层面税负，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。鉴于基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（二十）会计准则变化的风险

本基金的可供分配金额取决于基础设施项目的净利润，并在净利润的基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则影响。我国现行的会计准则可能会发生改变，本基金、专项计划及项目公司所控制的基础设施项目的会计表现可能会因此受到影响，相应地影响本基金的可供分配金额。

（二十一）法律法规变动的风险

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

（二十二）风险评价不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。

销售机构（包括基金管理人直销机构和非直销销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

（二十三）新种类基金不达预期的风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此可用以判断其表现的历史业绩的数据较少，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（二十四）投资目标不达预期的风险

本基金的主要投资标的为基础设施项目。基金管理人通过积极主动管理，力求实现基础设施项目的现金流长期稳定增长。虽然，本基金已制定明确、清晰的投资计划及实施方案，但仍难以保证可以无障碍推行计划及方案。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内完成，或无法完全实现的风险。

（二十五）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、交易对手方违约、参与主体被取消资质、行业竞争等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

二、与基础设施项目相关的特有风险

（一）产业园行业及所属区域的相关风险

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.相关政策变化可能导致的风险

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。

3.基础设施项目周边产业规划等发生变化的风险

本基金投资的基础设施项目的现金流主要源自项目公司项下产业用房所产生的租金收入等业务收入。本项目底层资产是位于北京市中关村科技园朝阳园的科研办公产业园项目，符合《京津冀协同发展规划纲要》《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》《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》《“十四五”数字经济发展规划》等国家发展规划政策和要求。随着我国城市化进程的持续，基础设施项目所在地可能发生用地规划、产业规划等调整，导致基础设施项目周边区域的产业结构发生变化，影响产业用房供需关系，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。因此，如国家或北京市对于新一代信息技术、智能制造产业相关政策或规划发生变化，可能对基础设施项目的配租、经营现金流、估值水平和持续经营等造成重大不利影响，进而可能对基金存续、投资运作等方面造成不利影响。

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。在本基础设施项目一定距离范围内，可能存在与其定位及目标客群类似的竞争项目，前述竞争项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

5.所属区域的相关风险

目标资产位于北京市朝阳区酒仙桥区域，目标资产表现将面临北京经济发展情况、北京区域竞争力变化、北京区域产业园供应过剩等影响的风险。如果未来目标资产所在地区或区域市场竞争力有变，导致产业园或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，都会影响目标资产的经营情况。

（二）基础设施项目经营租赁相关的风险

本基金收益主要来源于园区空间租金收入，依赖于基础设施项目租赁情况。在基金运作期内，基础设施项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

1.租户整租的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目共计 108 家租户，签署租赁合同 115 份（不含补充协议），已出租面积 57,515.07 平方米。其中国电总部 4 号楼项目由单一租户中国联合重型燃气轮机技术有限公司（以下简称“中国重燃”）整租。中国重燃租赁国电总部 4 号楼项目面积为 15,018.26 平方米，占基础设施项目可出租面积的 23.05%，占已出租面积的 26.11%。中国重燃作为承担重型燃气轮机国家科技重大专项的新型科研企业，自 2020 年初入驻国电总部 4 号楼，首个租赁合同的到期日为 2024 年 12 月 31 日。结合国家重大专项的工作进展及相关办公需求，电子城有限已与中国重燃于 2024 年 12 月完成续约合同签署，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。

根据电子城有限与中国重燃签订的续租合同，可约定租赁期限的含义为中国重燃保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

中国重燃于 2025 年 3 月 4 日向电子城有限出具了《续租意向函》，“希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。”

尽管中国重燃已出具《续租意向函》，本基金运作期内，如发生中国重燃提前退租、到期不续租、未按《续租意向函》约定在可约定租赁期限内继续承租、经营情况陷入困

境或者拒绝履约等情形，可能会对目标基础设施项目的现金流产生不利影响，亦可能因整租方式（包括更换整租租户或者转为散租经营等）对项目运营稳定性产生影响。

2.租约集中到期、到期未续及新客户招租的风险

根据本项目已签订租约的到期分布来看，目前已签约租户将集中于 2025 年至 2027 年到期，到期租户租赁面积合计 51,581.08 平方米。其中 2025 年到期 15,654.39 平方米，2026 年到期 15152.91 平方米，2027 年到期 20773.78 平方米。

考虑到届时到期租户面积较大、到期时间集中等因素，如未来租约到期未获续期、未获替代、未找到合适充足的新租户等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而影响租金收入。

3.重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的基础设施项目存在两家重要现金流提供方，分别为中国重燃和北京链家置地房地产经纪有限公司及其工会委员会（以下合称“北京链家”）。

中国重燃自 2020 年起入驻国电总部 4 号楼，用途为科研办公，租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。根据与中国重燃签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向中国重燃收取三个月租金的违约金。

北京链家于 2020 年入驻研发 A1 楼，用途为办公，其中北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，租期 3 年零 7 个月；北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 3,928.94 平方米，租期 6 年。因业务发展需要，由北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月扩租研发 A1 楼 336.11 平方米，租期 2 年。截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家租赁面积合计 7,987.76 平方米，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于 2026 年 4 月 30 日到期。根据与北京链家签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向北京链家收取三个月租金的违约金。

截至本尽职调查报告出具之日，北京链家置地房地产经纪有限公司租赁的研发 A1

楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

前述两家重要现金流提供方存在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，或因电子城有限招商工作进展不及预期导致无法及时恢复基础设施资产稳定经营，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。

4.重要现金流提供方履约能力下降、收缴不及预期的风险

在租赁合同期限内，重要现金流提供方可能因各种原因导致其履约能力下降，如企业的经营状况下行和支付能力下降等，导致租户不能按照租赁合同的约定缴纳租金，出现违约、退租、缩租、变更合同核心条款、收缴不及预期等情形，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，从而可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

5.重要现金流提供方经营发生不利变化的风险

基础设施项目两大重要现金流提供方分别为中国重燃和北京链家，目前整体经营稳健。但由于产业会受到行业监管政策、技术更新换代、竞争格局变化等影响，租户自身经营情况可能出现不利变化，如发生不利变化将对履约能力和意愿产生影响，可能会对本基础设施项目经营产生负面影响。

6.出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目时点出租率为 88.28%，科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼该时点的平均月租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月及 308.76 元/平方米/月，目前出租率和租金单价均保持较高水平。但如发生租约期内租户提前退租、缩租、合同条款变更等情形，可能会出现出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险，可能将对基金收益产生负面影响。

7.本基金存续期间可能出现租金减免所带来的风险

本基金上市后若因租金减免政策出台或其他原因导致基础设施项目需进行相应的租金减免，则会直接减少基础设施项目的租金收入，对基础设施项目的运营产生不利影响。

8.未进行租赁合同备案的风险

基础设施资产尚未完成重组，租赁合同存在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。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。就未办理房屋租赁合同登记备案的情况，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则可能会被处以一定金额的处罚。对此，电子城有限已出具《承诺函》，承诺如果因基础设施资产租赁合同未备案问题导致本基金或项目公司承担任何责任或损失的，电子城有限将向本基金或项目公司承担相应赔偿责任。

9.未办理经营性停车设施备案手续的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦的地上停车位存在尚未办理经营性停车设施备案手续的情况。截至本招募说明书出具之日，原始权益人正在向北京市朝阳区交通委员会申请办理经营性停车设施备案手续。如在科技大厦重组完成后，上述经营性停车设施备案手续仍未完成办理的，项目公司可能面临主管部门的行政处罚，包括但不限于责令限期改正、金额为 1 万元的罚款等。此外，经营性停车设施备案手续的缺失可能影响科技大厦地上停车场的正常运营，进而对科技大厦项目的整体收益和运营效率产生不利影响。

对此，原始权益人拟签署的《项目公司股权转让协议》已约定：原始权益人承诺，若任何主体向项目公司主张因该协议签署前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务的或基于股权交割日之前的任何原因或情形，导致项目公司遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由原始权益人无条件全额承担。

10. 基础设施项目经营租赁相关风险的缓释措施

（1）发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

1) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过30家世界500强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

2) 原始权益人其他在管物业租户优先导入底层资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生底层资产租户退租导致的出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

3) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向底层资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、

高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造领域的核心企业，燕东微电子是国内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向底层资产导入租户的优势，与底层资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的“资源协同”优势。

（2）中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（3）基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在底层资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理机构及其团队为底层资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

（三）运营支出方面的风险

1.运营支出及税费增长的风险

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。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。

2.维修、改造等大额资本性支出的风险

本基础设施项目运营管理机构对项目过去 10 年发生的空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了梳理统计，并根据目前设备设施使用情况及常规设备设施更换维修频次对未来经营中涉及的资本性支出进行预测，本项目资本性支出按含税租金收入的 3.5%计提。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。同时，维修、改造过程，可能对项目当时正常经营产生影响。

3.无法预测的支出的风险

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏及工程质量问题或违法违规行为，可能会导致项目公司为此须额外支付开支，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能

完全有效，可能会导致基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司可能需要支出高额费用以确保符合该标准。基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。项目公司可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

（四）土地到期安排不确定性的风险

本基金存续期为 32 年，所投资的基础设施资产土地使用权具有确定的到期日。本基金拟持有基础设施资产科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2050 年至 2056 年之间。

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。同时，根据基础设施资产相关的《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权”。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。

因此，若出让方批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以基础设施基金扩募、基础设施基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由基

础设施基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。若受让方申请续期未获批准的，出让方有权无偿收回该地块的土地使用权。如未来项目公司获得基础设施资产相关地上建筑物、构筑物及其附属设施残值补偿，则归属于投资人所有。

未来基金管理人将按《基金合同》、基础设施项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定，于土地使用权期限届满前根据实际情况选择是否申请续期和缴纳相关费用。鉴于目前目标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，目标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。

（五）运营管理机构的相关风险

1.管理风险

本基金将聘请运营管理机构，由其为基础设施项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险:

（1）虽然建立了相应的对运营管理机构的管理机制及考核安排，但本基金的表现仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管理能力等。

（2）本基金的运营管理机构为电子城有限，电子城有限与其关联方的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

（3）本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

（4）基金管理人无法提供或促使运营管理机构提供足够的设备保养及其他服务。

在本基金运作期间，基础设施项目的运营业绩与外部管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如外部管理机构未能尽责履约、运营策略不得当、核心管理团队频繁变动，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能导致基础设施项目无法完成

年度预算甚至造成损失。

外部管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能无法发现及防止项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

2.运营管理机构解聘及更换的风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，基金管理人应选任继任运营管理机构，该等拟选任机构需按照《基金法》第九十七条及《基础设施基金指引》第四十条规定经中国证监会备案并满足相关协议约定的要求，因此存在没有合适继任运营管理机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决（中国证监会认可的特殊情形除外），因此存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响基金份额持有人大会审议结果的可能性。

（六）产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险

基础设施项目土地为使用权经协议出让方式取得的产业用地，根据《中关村国家自主创新示范区条例》第 52 条规定：转让以协议出让方式取得的产业用地国有土地使用权须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权；根据《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）》的规定，转让产业用地房屋所有权（土地使用权）及所有权人股权的，应经市、区政府及相关主管部门同意。根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

未来若对基础设施项目资产进行处置的，除需要根据《基金合同》相关约定履行基金管理人或基金份额持有人大会等审批程序之外，还需要根据上述规定取得相关主管部门批准。上述审批要求，可能会降低标的基础设施项目资产的流动性，对基础设施项目资产及时完成市场化处置增加不确定性。

（七）借款及现金周转相关风险

基金存续期间，本基金所持有的项目公司可以通过借款，用于基础设施项目的日常运营、维修、保养、改造等。在对外借款及现金周转环节可能存在以下风险:

（1）项目公司在对外借款时，可能不会获得优惠融资条件，亦可能在借款及时性方面存在障碍;

（2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务本金及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预期维持在理想水平等;

（3）基础设施项目日常运营、维修、保养、改造等需要经常性或资本性开支，可能存在资金周转困难的风险。

（八）意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成损害的风险

基础设施项目维修、改造过程中，涉及电梯等专业机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件; 基础设施项目运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

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专项计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、专项计划管理人和/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、环境包括但不限于金融市场危机、政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化、火灾产生的风险等。目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、火灾、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、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。

（九）基础设施资产保险无法覆盖损失的风险

在本基金首次发行前，基础设施项目已购置了财产一切险和公众责任保险。基金存续期内，基金管理人和项目公司将为基础设施项目购买财产一切险和公众责任保险。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。

三、与基础设施项目相关的特别风险因素

（一）估值与现金流预测的风险

1.估值相关风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理成本等参数进行了大量的假设，评估假设是基于历史数据、市场经验等进行的主观判断，存在无法准确预测未来真实情况的风险。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出基础设施项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性，评估结果或不能及时、准确体现其公允价值。此外，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，实际变现价格可能低于评估价格或基金的购入价格。

基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

2.现金流预测风险

本基金的基础设施项目现金流来源于标的基础设施项目的租金收入及其他因合法

运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致基础设施项目无法正常运营的其他因素，可能会对基础设施项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

本基金存续期间，未来随着使用年限的增长，基础设施项目的相关设施设备可能需要更换、维修，基础设施资产适用的环保、节能、绿色建筑、消防等建筑标准可能提高，本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。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。

3.可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

可供分配金额的测算系在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。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预测现金流，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。此外，可供分配金额能否实现也受会计政策、税收政策变化的影响。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，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）基础设施项目收购与处置的风险

1.大宗不动产交易风险

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。当前产业园资产的流动性较低。虽然本基金以持有基础设施资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

2.资产处置环节的限制转让风险

本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。基础设施项目所有权转让，主要包括项目公司股权交易、底层资产直接转让两种形式。

如若发生底层资产的直接交易，基础设施资产项目可能受到国家和地方性法规政策、土地出让合同等各类文件的明文转让限制，需要经过一定审批程序后方能解除转让限制完成交易。若以项目公司股权交易的方式进行，虽然不涉及底层资产的直接交易，但是对于基础设施项目的权益存在“不得擅自转让”“不得转让公司股权”等政策交易限制，进而仍然可能会对标的股权的处置产生不利影响。

在未来处置相关目标基础设施资产的过程中，受限于相关政策规定及处置变现程序和届时市场环境的影响，虽然公募基金通过专项计划取得项目公司股权已取得相关政府批准豁免，但是处置工作的可实现性、完成时间和变现金额具有一定的不确定性，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处置该等目标基础设施资产的风险，或者最终实现的变现资产可能将无法弥补对基础设施项目的投资本金，从而导致投资者的本金亏损或不能实现预期收益。

（三）基础设施项目市场风险

基础设施项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致本基金收益水平变化产生风险，主要包括:

1.政策风险

因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致资产价格波动及租金水平变化而产生风险。

2.经济周期风险

随经济运行的周期性变化，基础设施项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，

从而产生风险。

3.利率风险

金融市场利率的波动会导致基础设施项目资产价格和收益率的变动。

四、基金管理人和计划管理人提示

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、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。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本尽职调查报告的基准日为 2024 年 12 月 31 日,报告期为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。除特殊说明以外，本报告数据截止日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的人员

以下基金管理人和计划管理人成员，参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告:

基金管理人: 王帅、舒子杨、袁亿征、季洁、袁浩、贾月舟

计划管理人: 王飞、肖阳、周博文、刘若凡、吴楠、杜思越

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》、《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》、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》、《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》和《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》等法律法规及公司有关尽职调查制度的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、运营管理机构、基金托管人和计划托管人、对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

四、尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行:

查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料;

对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈;

列席相关方案讨论论证会;

查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料;

对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查;

咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料;

通过网络渠道查询基础设施项目相关情况;

聘请财务顾问协助开展尽职调查;

聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

五、尽职调查的内容及程序

基金管理人和计划管理人根据《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。

（4）其他对投资人有重大影响的机构：尽职调查内容包括设立程序、股权结构、组织架构、治理结构及财务状况等。

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

基金管理人和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。就本基金有关法律、审计、评估、现金流预测等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请中国国际金融股份有限公司（“财务顾问”）、北京市金杜律师事务所（“法律顾问”）、中审华会计师事务所（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”）、亚太鹏盛（北京）税务师事务所有限公司（“税务咨询顾问”），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、评级报告（如有）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、财务状况和主体评级情况;

（b）调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; 查阅开展本次业务需获取的必要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、国家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）访谈原始权益人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审计报告和财务报告，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、国家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，调查外部管理机构报告期内在工商、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

（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；核查股东是否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）查阅项目公司章程以及内部控制文件，调查公司章程是否符合《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，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、国家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、物业服务合同、运营管理协议等;

（j）调查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制度要求，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）对项目公司近三年备考财务报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、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规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，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，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；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）查阅市场调研报告并对外部管理机构进行访谈，了解基础设施资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；基础设施资产各项设施设备现状；基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

（e）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；分析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可比竞品等。

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，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过基础设施资产同一时期现金流总额的10%的情况进行调查。

六、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、税务咨询顾问及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件作出判断。

创金合信基金作为基金管理人、第一创业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》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）（2024 年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》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

（一）基本情况

本项目原始权益人为北京电子城有限责任公司（简称“电子城有限”），于 1994 年 10 月 28 日正式成立，主营业务为科技产业园区开发建设与运营管理。

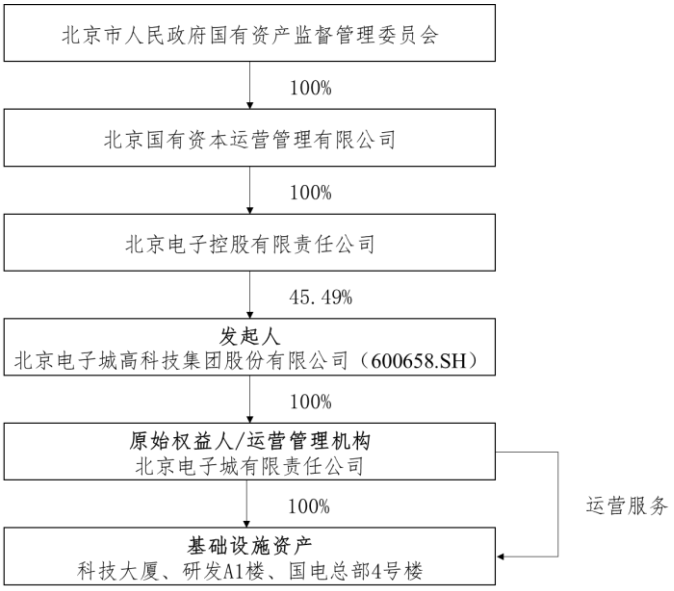
截至本报告出具之日，电子城有限基本情况如下：

表 2-1-1-1：电子城有限概况

公司名称	北京电子城有限责任公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	9111000010114680X4
成立日期	1994 年 10 月 28 日
法定代表人	赵萱
注册资本	11,000.00 万元人民币
实缴资本	11,000.00 万元人民币
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室
经营范围	在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

截至本报告出具之日，电子城有限持有本项目基础设施资产的情况如下：

图 2-1-1-1：截至本报告出具日基础设施资产持有结构图



（二）公司设立与存续情况

1、设立及存续情况

电子城有限成立于 1994 年 10 月 28 日，是电子城老工业基地改造的规划、投资、开发建设的实体，执行北京市政府批复的《北京电子城方案》中北京电子城公司的职能与任务。公司成立时注册资本为 11,000 万元，实收资本为 11,000 万元，企业法人营业执照注册号为 110000001007641。

2010 年 7 月 13 日，电子城有限股东名称由北京兆维科技股份有限公司变更为北京电子城投资开发股份有限公司，法定代表人由卜世成变更为杨文良。

2011 年 11 月 18 日，电子城有限法定代表人由杨文良变更为王岩。

2016 年 4 月 15 日，电子城有限法定代表人由王岩变更为龚晓青。

2016 年 9 月 28 日，电子城有限股东名称由北京电子城投资开发股份有限公司变更为北京电子城投资开发集团股份有限公司。

2018 年 12 月 3 日，电子城有限住所变更为北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室，经营范围增加“家用电器的开发、销售、服务、家用电器维修”项目。

2020 年 6 月 19 日，电子城有限股东名称由北京电子城投资开发集团股份有限公司

变更为北京电子城高科技集团股份有限公司，经营范围增加“物业管理、技术推广服务、计算机系统服务、市场调查、会议服务、承办展览展示活动、企业管理”项目。

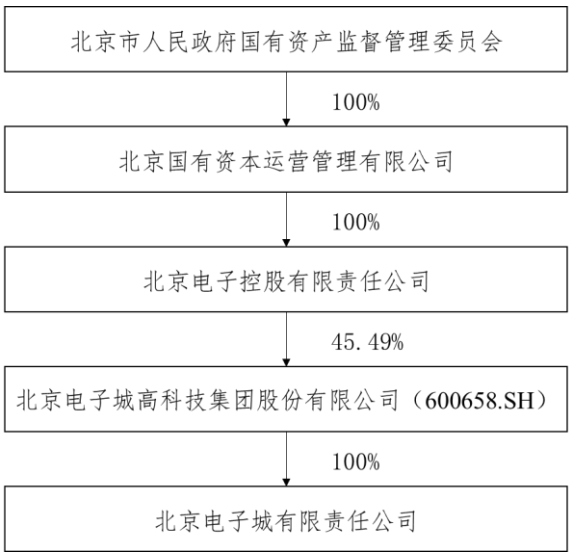
2020 年 8 月 3 日，电子城有限经营范围增加“软件开发、组织文化艺术交流活动（不含演出）”项目。

2021 年 6 月 11 日，电子城有限法定代表人由龚晓青变更为赵萱。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本报告出具之日，电子城有限的股权结构如下图所示:

图 2-1-2-1：截至本报告出具日电子城有限股权结构图



电子城有限的控股股东为电子城高科，持股比例为 100%，电子城有限的实际控制人为北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）。

控股股东电子城高科的基本情况如下:

（1）公司概况

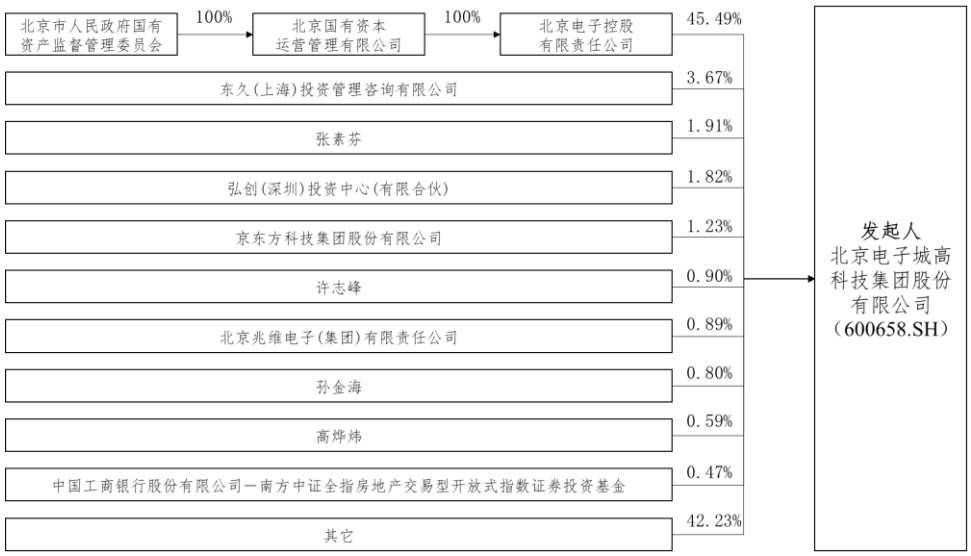
电子城高科是国内专业的高科技产业平台运营商和创新平台运营商，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，成立于 1986 年 12 月 24 日，注册资本人民币 111,858.5045 万元，经营范围为：高新技术成果（企业）的孵化；投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；销售五金交电（不含电动自行车）、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（未经专项审批项目不得经营）；房地产经纪业务。

（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。）

（2）股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，北京电控持有电子城高科 45.49%的股权，是电子城高科的控股股东及实际控制人，电子城高科股权结构图如下：

图 2-1-2-2：电子城高科股权结构图



（3）主营业务

电子城高科在“改造老基地，振兴电子城”的使命下应运而生，负责电子城老工业基地改造具体实施工作，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，曾一度肩负园区管委会职责，对于酒仙桥区域形成的空间楼宇、产业基础、城市布局做出了历史性的贡献。

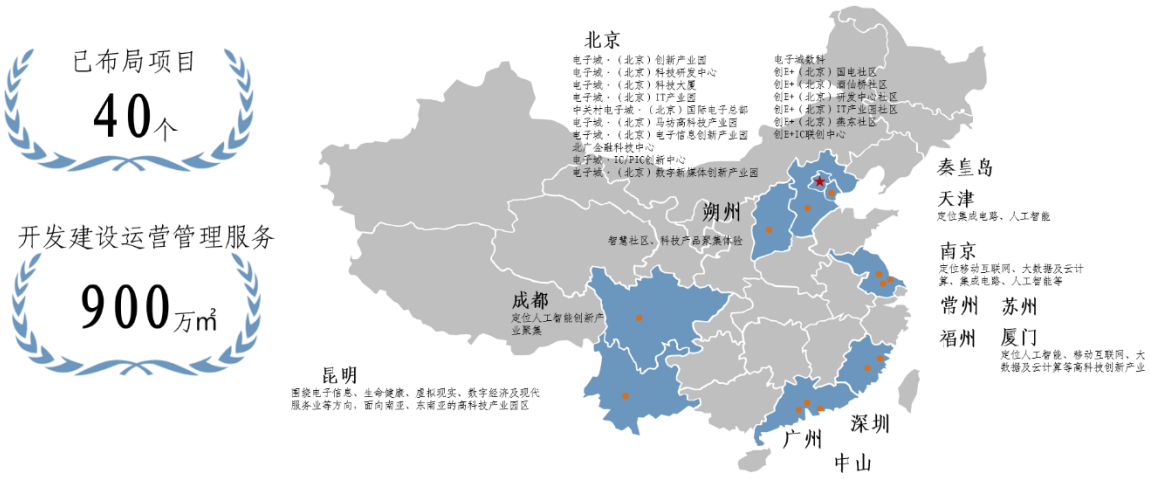
作为上交所主板上市的科技服务运营企业，电子城高科以“科技无限可能，服务无处不在”为使命，以“打造国际知名、国内领先的科技服务企业”为愿景，凭借科技产业资源整合及资本运作能力、科技创新和数字化转型助推能力，以及科技发展空间运营能力等方面的核心竞争优势，打造“科技产业服务”“信息与数字化服务”“科技城市更新”三大核心业务板块，先后在全国 14 个省市，启动并运营了近 40 个科技空间及创新服务平台项目，总规模 900 万余平方米，服务了超过 2,000 家国内外优质客户。

电子城高科以产业园区开发、运营、销售为主营业务，同时以打造产城融合区为目标，发展园区配套住房和商业地产业务，业务范围聚焦北京，布局全国，形成了“科技产业园区开发运营与城市功能区开发建设相结合”的产业发展态势。

（4）行业地位

电子城高科聚焦科技产业发展，提供特色化、智慧化、专业化的科技园区和城市更新服务，为区域产业发展和创新发展提供空间平台支撑。多年来，电子城高科围绕国家战略，稳步推进各科技空间项目落地，先后开发运营了“中关村电子城·（北京）国际电子总部”“电子城·（北京）IT 产业园”“电子城·（北京）创新产业园”“电子城·（北京）科技研发中心”“电子城·（北京）科技大厦”“电子城·（北京）空港电子信息产业基地”“电子城·（南京）国际数码港”“中关村电子城（昆明）科技产业园”“电子城·（厦门）国际创新中心”“电子城·（朔州）数码港”“电子城·（天津）大数据及互联网金融产业园”“电子城·（天津）国际创新中心”“电子城·（天津）星悦中心”“电子城·（成都）A.I.国际创新中心”等科技空间及科技创新服务项目，助力高精尖产业及科技创新产业发展。截至目前，电子城高科已在全国 14 个省市，累计启动和运营了近 40 个科技空间及科技创新服务项目，资产运营管理经验处于全国领先地位。

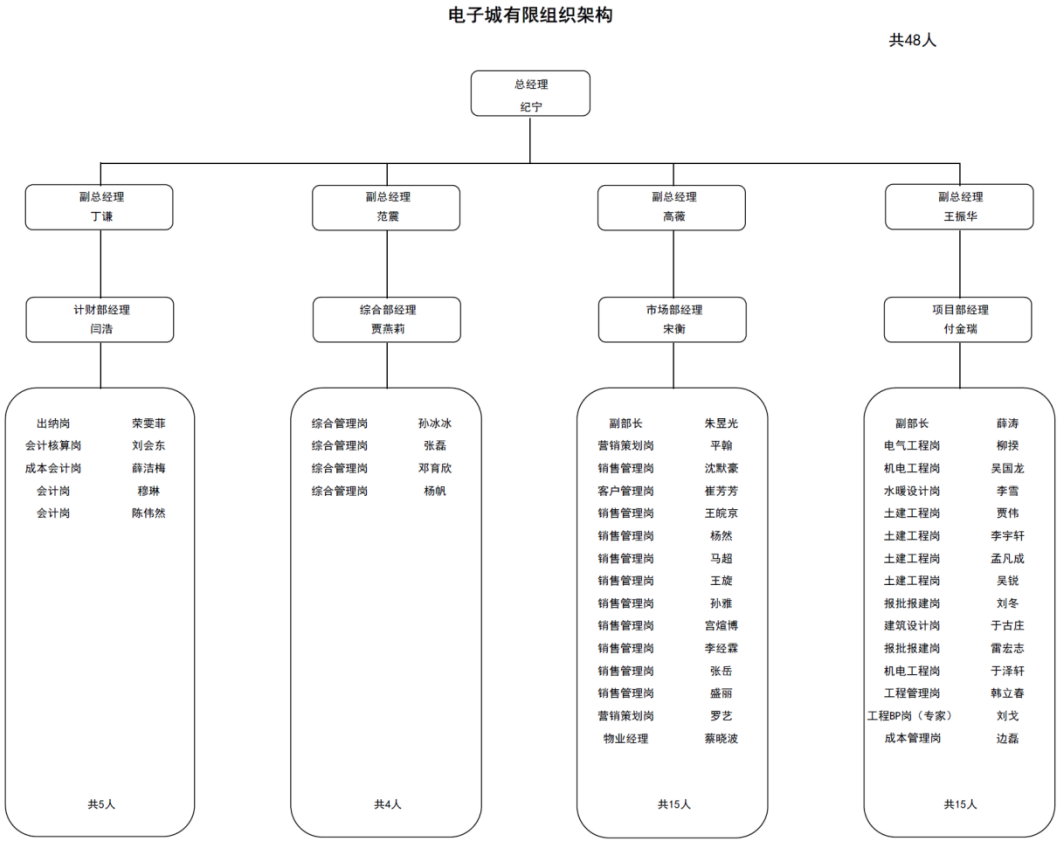
图 2-1-2-3：电子城高科项目布局情况



3、组织架构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限的组织架构如下图所示：

图 2-1-2-4：电子城有限组织架构图



电子城有限下设四个部门：计财部、项目部、市场部和综合部。各部门主要职责如下：

计财部：负责公司年度预算编制及监督管理工作，负责公司财务分析及会计核算管理工作，负责公司资产平衡及管理工作，负责公司的税务管理工作，负责公司信贷融资业务管理工作。

市场部：负责公司项目的产品推广工作，负责公司项目的销售业务工作，负责公司项目的招商策划、执行及推广工作，负责公司项目资产租赁运营工作，负责公司客户的服务管理工作。

项目部：负责公司项目的前期准备报建工作，负责公司项目的施工进度管理工作，负责公司项目施工质量管理工作，负责公司项目施工安全管理工作。

综合部：负责公司人事行政及后勤和管理工作，负责公司内部控制管理及法务事务工作，负责公司信息化建设工作。

4、治理结构

根据《北京电子城有限责任公司章程》，公司不设股东会，全资控股股东是公司的权力机构。公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派。执行董事为公司的法定代表人，任期三年，任期届满，可连选连任。公司设经理一名，由执行董事聘任或者解聘。公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

电子城有限的主要治理结构如下:

（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) 委派和更换公司执行董事，决定有关执行董事的报酬事项;

3) 委派和更换公司监事，决定有关监事的报酬事项;

4) 审议批准执行董事的报告;

5) 审议批准监事的报告;

6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;

9) 对发行公司债券作出决定;

10) 对股东转让出资作出决议;

11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定;

12) 制定、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) 执行股东的决议;

3) 拟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方案;

7) 拟定公司合并、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) 聘任或者解聘公司经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司财务负责人，决定其报酬事项;

10) 制定公司的基本管理制度。

执行董事决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。

（3）经理

经理对执行董事负责，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总经理、财务负责人;

7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员。

公司经理办公会决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。

（4）监事

监事行使下列职权:

1) 检查公司财务;

2) 对执行董事、对总经理履行职责时违反法律法规或者公司章程的行为进行监督;

3) 当执行董事总经理的行为损害公司的利益时,要求执行董事和总经理予以纠正;

公司执行董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。

5、内控制度

电子城有限建立了较为完善的内部控制制度体系，内控制度涵盖财务管理、资产管理、关联交易管理、信息披露事务管理、资产运营管理、会计等多个方面。

（1）财务管理制度

为加强公司的财务管理,规范公司财务行为,根据《中华人民共和国会计法》、2006年财政部颁布的《企业财务通则》、《企业内部控制规范》等有关规定，结合公司实际情况，特制定《财务管理制度》。公司在电子城高科及总经理办公会的领导下，合理筹集资金、有效运营资产、控制成本费用、规范收益分配。统一资产管理、统一资本运作、统一信贷管理。围绕财务战略，规范公司投资、筹资、资产营运、成本控制、收益分配等财务行为，加强公司信息管理及财务监督，充分发挥财务管理的运筹作用，有效控制财务风险，促使公司实现发展战略及经营目标，最终实现公司价值最大化。

（2）公司资产管理制度

为加强公司持有资产的管理工作提高资产管理效率，确保公司持有资产保值增值，促进公司持续稳定发展，特制定《公司资产管理制度》。公司必须建立健全内控控制制度，落实管理人员、责任和措施，加强资产运营管理，采取财产保险等手段保护资产安全、完整、有效。公司应加强资产实物与核算管理。建立资产卡片，加强资产保管、使用与维护，及时如实反映资产的增减变动。公司应加强实物资产权属登记管理，及时办理资产产权登记手续，妥善保管资产权证。

（3）关联交易管理制度

为了维护公司利益，切实维护全体股东特别是中小股东的利益，规范公司的关联交易，提高公司管理水平，按照 《企业会计制度》、《企业会计准则关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关联方之间出售资产等有关会计处

理问题暂行规定》等相关法规及《公司章程》的规定，电子城高科制定了《关联交易管理办法》。关联交易应以不损害公司利益为基本原则。公司应采取有效措施对关联交易予以严格的管理和关注，防止关联人以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源或以垄断采购、销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。电子城有限遵照电子城高科的相关制度规定执行。

（4）信息披露事务管理制度

为了加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，根据《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司信息披露事务管理制度指引》等法律、法规及《公司章程》的规定，电子城高科制定了《信息披露事务管理制度》。信息披露事务管理制度由公司董事会负责建立，董事会应当保证制度的有效实施，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整、及时。电子城有限遵照电子城高科的相关制度规定执行。

（5）资产运营管理制度

为确保公司持有资产运营管理工作有效落实，依据公司战略意图、经营计划要求及内外部环境，采取有效的经营策略、市场推广方式和招商策略促进产品租赁、实现运营目标，根据《公司资产管理制度》，特制定《招商管理规定》《招商推广管理办法》《租赁业务管理办法》《资产类客户服务管理制度》。持有资产的运营管理工作按照项目导入、项目策划定位、设计阶段及重要客户招商、项目施工及招商管理、开业筹备、运营管理、工程改造、风险控制及资产评估等程序进行。

（6）会计制度

为了规范公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》、财政部新颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则—应用指南》，结合公司实际情况，制定《会计制度》《会计核算细则》。公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算，严格按照《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》的规定，填制会计凭证、登记会计账簿和管理会计档案。

（三）业务情况

1、公司主营业务

电子城有限主营业务以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务，业务范围涵盖产业园区及配套销售、产业园区出租、科技服务等板块。

电子城有限近三年营业收入情况如下表所示:

表 2-1-3-1：电子城有限近三年营业收入情况

单元：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务小计	**146,644.67**	**99.95**	**228,271.06**	**100.00**	**468,045.59**	**100.00**
1、产业园区及配套物业销售	106,887.51	72.85	185,455.06	81.24	433,109.69	92.53
2、产业园区出租	37,504.45	25.56	40,088.37	17.56	33,830.87	7.23
3、物业管理	10.51	0.01	432.46	0.19	688.44	0.15
4、创 E+科技服务	1,867.65	1.27	1,751.21	0.77	416.58	0.09
5、其他配套服务	374.55	0.26	543.97	0.24	0.00	0.00
二、其他业务小计	**75.76**	**0.05**	**0.05**	**0.00**	**15.20**	**0.00**
合计	**146,720.43**	**100.00**	**228,271.11**	**100.00**	**468,060.79**	**100.00**

从报表收入构成的角度分析，产业园区及配套物业销售和产业园区出租是电子城有限最重要的业务板块，具体各板块经营情况如下:

（1）产业园区及配套物业销售

产业园区开发销售历史上曾是电子城有限的核心业务。最近三年，产业园区及配套物业销售分别实现收入 433,109.69 万元、185,455.06 万元和 106,887.51 万元，在营业收入中的占比分别为 92.53%、81.24%和 72.85%，报告期内电子城有限的业务模式逐渐由传统的开发销售转向持有物业经营，销售收入占比因此呈现下降趋势。

（2）产业园区出租

最近三年，产业园区出租分别实现收入 33,830.87 万元、40,088.37 万元和 37,504.45 万元，在营业收入中的占比分别为 7.23%、17.56%和 25.56%，报告期内产业园区出租

收入相对稳定，占比逐年提高。

（3）其他主营业务

电子城有限其他主营业务包括物业管理、创 E+科技服务和其他配套服务，在主营业务收入中占比较小。

2、所在行业相关情况

电子城有限主要所处行业为产业园区行业，相关情况详见本报告“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

1994 年，北京市政府批准《北京电子城方案》，并批准成立北京电子城有限责任公司。电子城有限作为电子城高科的前身，是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了专业化的管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

（1）良好的区位优势和产业集群禀赋

电子城有限在北京所开发的园区集中在望京酒仙桥板块，东邻首都国际机场，西连奥运村，南通 CBD，与四环路、京顺路、机场高速路、京承高速路、五环路毗邻。电子城科技园[1]区域内覆盖有地铁 12 号线、14 号线及众多公交路线，交通通达度较高。

电子城科技园目前已成为全国活跃的高新技术产业聚集区之一，园区内有中电科研究所、工业互联网研究院等众多科研院所，为科技创新产业发展提供丰富资源支撑。

园区依托中关村国家自主创新示范区丰富的创新资源，吸引了 10 多个国家和地区的 150 余家跨国公司和总部企业入驻，园区内进驻的高新技术企业包括奇虎 360、中国

[1] 电子城科技园已于 2012 年扩充变更为覆盖范围更大的中关村科技园区朝阳园，详见本报告第五章“基础设施资产”之“一、基础设施资产概览”之“（一）基础设施资产概况”。全文同。

重燃、联发科技、艾睿电子、雀巢研发、ABB 传动、超图软件等多家龙头企业，形成了良好的产业集聚效应。

（2）丰富的开发运营经验

电子城有限专注于产业园区开发运营，在多年的项目开发运营中积累了丰富的经验，成功开发运营了“电子城·创新产业园”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·科技大厦”、“电子城·IT 产业园”、“电子城·国际电子总部”等主题科技产业园，建设了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，具备丰富的产业园区投资开发及运营管理经验。

（3）优惠的园区政策

入驻电子城科技园的企业不仅可以享受国家、北京市和朝阳区的政策，还可以叠加享受中关村的各项优惠政策，包括高新技术产业发展引导资金、鼓励总部经济及服务业发展专项引导资金、促进金融产业发展、促进中小企业发展、企业研发投入资助等，以及中关村“1+6”、新四条、科技金融、技术创新、产业发展、创业服务、人才、财税等政策，吸引了众多符合条件的科技企业入驻。

作为中关村电子城科技园的改造者和建设者，片区内大部分产业办公楼由电子城有限开发建设，电子城有限在北京市朝阳区望京-酒仙桥片区内具有先发优势和区域竞争优势。未来电子城有限将以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，引入更多优质企业，在电子城科技创新平台上持续为企业客户提供优质服务。

（四）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2022 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2023]15951 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2023 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2024]21747 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2024 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2025]25095 号）。

1、基本财务数据

（1）合并资产负债表

表 2-1-4-1：电子城有限近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	11,777.61	87,596.41	74,150.02
应收账款	52,655.94	68,058.09	119,939.74
预付账款	5,674.80	9,017.94	7,095.17
其他应收款	148,655.63	127,070.80	101,729.08
存货	661,093.68	758,550.54	877,008.84
合同资产	6,377.64	-	-
一年内到期的非流动资产	0.00	-	1,739.46
其他流动资产	28,365.03	28,643.79	30,995.76
流动资产合计	**914,600.34**	**1,078,937.58**	**1,212,658.06**
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,728.22	4,371.12	4,424.33
其他权益工具投资	2,344.80	2,601.58	2,557.56
投资性房地产	400,832.29	337,495.05	302,806.09
固定资产	8,910.16	8,121.10	7,780.65
在建工程	-	-	-
使用权资产	11,148.57	31,944.94	22,151.69
无形资产	1,952.73	434.41	105.16
开发支出	31.01	-	-
长期待摊费用	19,036.71	16,061.25	16,030.91
递延所得税资产	17,296.73	44,777.18	35,312.57
其他非流动资产	769.30	841.09	521.40
非流动资产合计	**467,050.54**	**446,647.72**	**391,690.35**
资产总计	**1,381,650.88**	**1,525,585.30**	**1,604,348.41**
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	164,711.02	135,986.48	184,442.85
预收账款	3,965.08	4,703.50	4,157.90
合同负债	2,515.31	61,678.93	163,376.62
应付职工薪酬	1,032.16	903.40	801.27
应交税费	19,690.21	53,074.09	78,586.69
其他应付款	352,947.27	320,778.62	409,001.72
一年内到期的非流动负债	15,828.61	41,141.41	68,548.09
其他流动负债	127.61	62.30	14,678.79
流动负债合计	**560,817.28**	**618,328.73**	**923,593.92**
非流动负债：			
长期借款	196,383.51	103,542.34	28,017.89
租赁负债	7,142.33	21,852.34	10,498.80
预计负债	532.04	-	-
递延收益	1,023.59	1,535.24	7,830.54
递延所得税负债	3,014.85	8,199.34	206.69
其他非流动负债	263,765.83	312,871.76	166,450.00
非流动负债合计	**471,862.15**	**448,001.01**	**213,003.93**
负债合计	**1,032,679.43**	**1,066,329.74**	**1,136,597.85**
股东权益：			
实收资本（或股本）	11,000.00	11,000.00	11,000.00
资本公积	22,343.66	22,343.66	22,343.66
其他综合收益	22.42	215.01	181.99
盈余公积	28,926.34	28,926.34	28,926.34
未分配利润	**278,442.76**	370,649.21	374,083.32
归属于母公司所有者权益合计	340,735.19	433,134.22	436,535.32
少数股东权益	8,236.26	26,121.33	31,215.25
所有者权益合计	**348,971.45**	**459,255.56**	**467,750.56**
负债和股东权益总计	**1,381,650.88**	**1,525,585.30**	**1,604,348.41**

（2）合并利润表

表 2-1-4-2：电子城有限近三年合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**146,720.43**	**228,271.11**	**468,060.79**
其中：营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
二、营业总成本	**155,016.27**	**220,845.73**	**383,878.81**
营业成本	85,573.24	178,689.89	301,207.74
税金及附加	34,302.61	3,801.44	49,779.62
销售费用	6,468.70	10,067.94	12,536.36
管理费用	7,638.16	7,254.04	6,367.14
研发费用	228.99	-	-
财务费用	20,804.57	21,032.42	13,987.96
其中：利息费用	19,876.72	20,299.51	14,341.01
利息收入	876.33	1,399.81	2,304.35
其他收益	2,068.57	7,135.14	3,785.27
投资收益（损失以“-”号填列）	384.22	-11.27	55.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,955.51	83.12	-7,319.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,940.34	-4,923.64	-
资产处置收益（损失以"-"号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填写）	**-86,738.89**	**9,708.73**	**80,702.61**
加：营业外收入	3.98	8.18	0.72
减：营业外支出	637.12	4.01	170.44
四、利润总额	**-87,372.03**	**9,712.90**	**80,532.88**
减：所得税费用	22,719.48	3,240.93	15,091.31
五、净利润	**-110,091.52**	**6,471.98**	**65,441.58**
归属于母公司所有者的净利润	-92,206.45	11,565.89	66,588.75
少数股东损益	-17,885.07	-5,093.91	-1,147.17
六、其他综合收益的税后净额	**-192.58**	**33.02**	**-104.30**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-192.58	33.02	-104.30
七、综合收益总额	**-110,284.10**	**6,504.99**	**65,337.27**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-92,399.03	11,598.91	66,484.45
归属于少数股东的综合收益总额	-17,885.07	-5,093.91	-1,147.17

（3）合并现金流量表

表 2-1-4-3：电子城有限近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	87,153.84	189,934.11	225,735.77
收到的税费返还	5,379.54	1,280.37	21,780.74
收到的其他与经营活动有关的现金	31,448.30	45,860.56	26,273.98
经营活动现金流入小计	**123,981.69**	**237,075.05**	**273,790.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	72,380.16	143,413.16	225,164.16
支付给职工以及为职工支付的现金	5,562.31	5,094.91	4,515.98
支付的各种税费	73,985.18	40,527.28	67,195.02
支付的其他与经营活动有关的现金	63,324.11	71,055.55	44,607.18
经营活动现金流出小计	**215,251.76**	**260,090.89**	**341,482.34**
经营活动产生的现金流量净额	**-91,270.08**	**-23,015.84**	**-67,691.85**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	27.13	41.94	36.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.17	0.09
收到其他与投资活动有关的现金	3.59	-	
投资活动现金流入小计	**30.72**	**42.11**	**36.34**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,274.47	5,480.67	4,632.87
投资所支付的现金	-	-	175.00
支付其他与投资活动有关的现金	161.54	-	
投资活动现金流出小计	**8,436.01**	**5,480.67**	**4,807.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-8,405.30**	**-5,438.56**	**-4,771.54**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金	100,901.63	107,849.69	52,376.80
收到的其他与筹资活动有关的现金	28,492.70	79,510.00	93,550.00
筹资活动现金流入小计	**129,394.33**	**187,359.69**	**145,926.80**
偿还债务所支付的现金	27,353.61	56,615.06	89,450.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,084.21	19,948.83	15,383.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	77,261.49	66,135.46	70,386.03
筹资活动现金流出小计	**110,699.30**	**142,699.35**	**175,219.75**

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动产生的现金流量净额	**18,695.03**	**44,660.35**	**-29,292.95**
四、汇率变动对现金的影响额			-
五、现金及现金等价物净增加额	**-80,980.35**	**16,205.94**	**-101,756.34**
加：期初现金及现金等价物余额	84,193.18	67,987.24	169,743.58
六、期末现金及现金等价物余额	**3,212.84**	**84,193.18**	**67,987.24**

2、财务分析

（1）资产结构分析

表 2-1-4-5：电子城有限近三年末资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,777.61	0.85	87,596.41	5.74	74,150.02	4.62
应收账款	52,655.94	3.81	68,058.09	4.46	119,939.74	7.48
预付款项	5,674.80	0.41	9,017.94	0.59	7,095.17	0.44
其他应收款	148,655.63	10.76	127,070.80	8.33	101,729.08	6.34
存货	661,093.68	47.85	758,550.54	49.72	877,008.84	54.66
合同资产	6,377.64	0.46	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	1,739.46	0.11
其他流动资产	28,365.03	2.05	28,643.79	1.88	30,995.76	1.93
流动资产合计	**914,600.34**	**66.20**	**1,078,937.58**	**70.72**	**1,212,658.06**	**75.59**
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	4,728.22	0.34	4,371.12	0.29	4,424.33	0.28
其他权益工具投资	2,344.80	0.17	2,601.58	0.17	2,557.56	0.16
投资性房地产	400,832.29	29.01	337,495.05	22.12	302,806.09	18.87
固定资产	8,910.16	0.64	8,121.10	0.53	7,780.65	0.48
在建工程	-	-	-	-	-	-
使用权资产	11,148.57	0.81	31,944.94	2.09	22,151.69	1.38
无形资产	1,952.73	0.14	434.41	0.03	105.16	0.01
开发支出	31.01	0.00	-	-	-	-
长期待摊费用	19,036.71	1.38	16,061.25	1.05	16,030.91	1.00
递延所得税资产	17,296.73	1.25	44,777.18	2.94	35,312.57	2.20

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	769.30	0.06	841.09	0.06	521.4	0.03
非流动资产合计	**467,050.54**	**33.80**	**446,647.72**	**29.28**	**391,690.35**	**24.41**
资产总计	**1,381,650.88**	**100.00**	**1,525,585.30**	**100.00**	**1,604,348.41**	**100.00**

电子城有限 2022-2024 年末的资产总计分别为 1,604,348.41 万元、1,525,585.30 万元和 1,381,650.88 万元。2023 年末资产总计较 2022 年末减少 78,763.11 万元，降幅为 4.91%，主要系销售结转影响导致存货减少所致；2024 年末资产总计较 2023 年末减少 143,934.42 万元，降幅为 9.43%，主要系销售结转影响导致存货减少所致。

电子城有限主要流动资产科目包括货币资金、应收账款、存货等。电子城有限 2022-2024 年末的流动资产合计分别为 1,212,658.06 万元、1,078,937.58 万元和 914, 600.34 万元，分别占资产总额的 75.59%、70.72%和 66.20%。2023 年末流动资产较上年末减少 133,720.48 万元，降幅为 11.03%；2024 年末流动资产较上年末减少 164, 337.24 万元，降幅为 15.23%。

电子城有限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。电子城有限 2022-2024 年末的非流动资产合计分别为 391,690.35 万元、446,647.72 万元和 467, 050.54 万元，分别占资产总额的 24.41%、29.28%和 33.80%。2023 年末非流动资产较上年末增长 54,957.37 万元，增幅为 14.03%，主要原因是投资性房地产增长所致；2024 年末非流动资产较上年末增长 20, 402.82 万元，增幅为 4.57%。

1）流动资产项目分析

（a）货币资金

电子城有限2022-2024年末的货币资金余额分别为74,150.02万元、87,596.41万元和11,777.61万元。2023年末较2022年末货币资金增加13,446.39万元，增幅为18.13%，主要为销售回款同比上升所致；2024年末较2023年末货币资金减少75,818.80万元，降幅86.55%，主要系支付工程款、缴纳税费、偿还债务付现及部分资金归集使用所致。

（b）应收账款

电子城有限2022-2024年末的应收账款余额分别为119,939.74万元、68,058.09万元和

52,655.94万元。2023年末应收账款较上年末减少51,881.65万元，降幅43.26%，主要系房款收回影响。2024年末应收账款较上年末减少15,402.15万元，降幅22.63%。

（c）存货

电子城有限2022-2024年末的存货余额分别为877,008.84万元、758,550.54万元和661,093.68万元，分别占资产总额的54.66%、49.72%和47.85%。2023年末存货较上年末减少118,458.30万元，降幅为13.51%，主要系销售结转影响；2024年末存货较上年末减少97, 456.86万元，降幅为12.85%。

2）非流动资产项目分析

（a）投资性房地产

2022-2024年末，电子城有限投资性房地产余额分别为302,806.09万元、337,495.05万元和400, 832.29 万元。2023年末投资性房地产较2022年末增加34,688.96万元，增幅为11.46%，主要系存货结转所致；2024年末投资性房地产较2023年末增加63,337.24万元，增幅为18.77%，主要系存货结转所致。

（2）负债结构分析

表 2-1-4-6：电子城有限近三年末负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	164,711.02	15.95	135,986.48	12.75	184,442.85	16.23
预收账款	3,965.08	0.38	4,703.50	0.44	4,157.90	0.37
合同负债	2,515.31	0.24	61,678.93	5.78	163,376.62	14.37
应付职工薪酬	1,032.16	0.10	903.4	0.08	801.27	0.07
应交税费	19,690.21	1.91	53,074.09	4.98	78,586.69	6.91
其他应付款	352,947.27	34.18	320,778.62	30.08	409,001.72	35.98
一年内到期的非流动负债	15,828.61	1.53	41,141.41	3.86	68,548.09	6.03
其他流动负债	127.61	0.01	62.30	0.01	14,678.79	1.29
流动负债合计	**560,817.28**	**54.31**	**618,328.73**	**57.99**	**923,593.92**	**81.26**
长期借款	196,383.51	19.02	103,542.34	9.71	28,017.89	2.47
租赁负债	7,142.33	0.69	21,852.34	2.05	10,498.80	0.92

预计负债	532.04	0.05	-	-	-	-
递延收益	1,023.59	0.10	1,535.24	0.14	7,830.54	0.69
递延所得税负债	3,014.85	0.29	8,199.34	0.77	206.69	0.02
其他非流动负债	263,765.83	25.54	312,871.76	29.34	166,450.00	14.64
非流动负债合计	**471,862.15**	**45.69**	**448,001.01**	**42.01**	**213,003.93**	**18.74**
负债合计	**1,032,679.43**	**100.00**	**1,066,329.74**	**100.00**	**1,136,597.85**	**100.00**

电子城有限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。2022-2024 年末，电子城有限负债总额分别为 1,136,597.85 万元、1,066,329.74 万元和 1,032,679.43 万元，负债规模随资产规模同步变化，资产负债率分别为 70.84%、69.90%和 74.74%，报告期内整体表现较为稳定。

电子城有限主要流动负债科目包括应付账款、合同负债、其他应付款等，电子城有限 2022-2024 年末的流动负债合计余额分别为 923,593.92 万元、618,328.73 万元和 560,817.28 万元，占总负债比例分别为 81.26%、57.99%和 54.31%。2023 年末流动负债较年初减少 305,265.19 万元，降幅为 33.05%，主要系合同负债和其他应付款减少所致；2024 年末流动负债较年初减少 57,511.45 万元，降幅为 9.30%。

电子城有限主要非流动负债科目包括长期借款和其他非流动负债，电子城有限 2022-2024 年末的非流动负债合计余额分别为 213,003.93 万元、448,001.01 万元和 471,862.15 万元，占总负债的比例分别为 18.74%、42.01%和 45.69%。2023 年末非流动负债较年初增加 234,997.08 万元，增幅为 110.33%，主要系其他非流动负债增加所致；2024 年末非流动负债较年初增加 23,861.14 万元，增幅为 5.33%，变化不大。

1）流动负债项目分析

（a）应付账款

电子城有限 2022-2024 年末的应付账款余额分别为 184,442.85 万元、135,986.48 万元和 164,711.02 万元。2023 年末应付账款较年初减少 48,456.37 万元，降幅为 26.27%；2024 年末应付账款较年初增加 28,724.54 万元，增幅为 21.12%。

（b）其他应付款

电子城有限2022-2024年末的其他应付款余额分别为409,001.72万元、320,778.62万

元和352,947.27万元。2023年末其他应付款较年初减少88,223.10万元，降幅为21.57%，主要系关联方借款减少所致；2024年末其他应付款较年初增加32,168.65万元，增幅为10.03%。

2）非流动负债项目分析

（a）长期借款

电子城有限2022-2024年末的长期借款余额分别为28,017.89万元、103,542.34万元和196,383.51万元。2023年末长期借款较年初增加75,524.45万元，增幅为269.56%，主要系银行贷款增加所致；2024年末长期借款较年初增加92,841.17万元，增幅为89.66%，主要系银行贷款增加所致。

（b）其他非流动负债

电子城有限2022-2024年末的其他非流动负债余额分别为166,450.00万元、312,871.76万元和263,765.83万元。2023年末电子城有限其他非流动负债较上年末增加146,421.76万元，增幅为87.97%，主要系内部资金拆借增加所致；2024年末电子城有限其他非流动负债较上年末减少49,105.93万元，降幅为15.70%。

（3）现金流量分析

表2-1-4-7：电子城有限近三年合并现金流量情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	123,981.69	237,075.05	273,790.49
经营活动现金流出小计	215,251.76	260,090.89	341,482.34
经营活动产生的现金流量净额	**-91,270.08**	**-23,015.84**	**-67,691.85**
投资活动现金流入小计	30.72	42.11	36.34
投资活动现金流出小计	8,436.01	5,480.67	4,807.87
投资活动产生的现金流量净额	**-8,405.30**	**-5,438.56**	**-4,771.54**
筹资活动现金流入小计	129,394.33	187,359.69	145,926.80
筹资活动现金流出小计	110,699.30	142,699.35	175,219.75
筹资活动产生的现金流量净额	**18,695.03**	**44,660.35**	**-29,292.95**

2022-2024年度，电子城有限经营活动产生的现金流量净额分别为-67,691.85万元、-23,015.84万元和-91,270.08万元。2023年度经营活动产生的现金流量净额较2022年度

增加 44,676.01 万元，同比上升 66.00%，主要是因为工程支付现金减少；2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 68,254.24 万元，同比下降 296.55%，主要是因为工程支付现金及缴纳相关税费增加。2022-2024 年度，电子城有限经营活动产生的现金流量净额为负，主要系销售款收现同比减少且工程款仍正常付现所致，属行业正常规律。

2022-2024 年度，电子城有限投资活动产生的现金流量净额分别为-4,771.54 万元、-5,438.56 万元和-8,405.30 万元。2023 年度投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 667.02 万元，同比下降 13.98%，主要是因为投资付现同比增加；2024 年度投资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 2,966.74 万元，同比下降 54.55%，主要是因为投资付现同比增加。

2022-2024 年度，电子城有限筹资活动产生的现金流量净额分别为-29,292.95 万元、44,660.35 万元和 18,695.03 万元。2023 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度同比增加 73,953.30 万元，同比上升 252.46%，主要系偿还债务付现同比减少影响；2024 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度同比减少 25,965.32 万元，同比下降 58.14%，主要系收到的筹资活动现金减少导致。

（4）盈利能力分析

表2-1-4-8：电子城有限近三年盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
营业成本	85,573.24	178,689.89	301,207.74
利润总额	-87,372.03	9,712.90	80,532.88
净利润	-110,091.52	6,471.98	65,441.58
毛利率	41.68	21.72	35.65
净利率	-75.03	2.84	13.98
平均总资产回报率	-0.08	0.00	0.04
平均净资产收益率	-0.27	0.01	0.15

近三年，电子城有限营业收入分别为 468,060.79 万元、228,271.11 万元和 146,720.43 万元，净利润分别为 65,441.58 万元、6,471.98 万元和-110,091.52 万元，净利率分别为

13.98%、2.84%和-75.03%。报告期内电子城有限营业收入及利润呈现下滑趋势，主要系土地、原材料和劳动力等房地产开发成本上升，以及项目开发、结算等周期因素导致结算滞后收入阶段性减少，同时在2024年计提了部分房地产业务存货跌价准备4.49亿元导致利润下降，后续随着项目逐步完工结算利润及收入预计会有一定回升。

（5）偿债能力分析

表2-1-4-9：电子城有限近三年偿债能力分析

项目	2024年末	2023年末	2022年末
流动比率	1.63	1.74	1.31
速动比率	0.45	0.52	0.36
资产负债率（%）	74.74	69.90	70.84
EBITDA（亿元）	-4.10	6.29	12.65

从短期偿债能力指标看，2022-2024年度，电子城有限流动比率分别为1.31、1.74及1.63，有所波动；速动比率分别为0.36、0.52及0.45，有所波动。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强；从长期偿债能力指标看，2022-2024年末公司资产负债率分别为70.84%、69.90%及74.74%，报告期内整体表现较为稳定。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此同行业公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象，相比同行业其他公司而言，电子城有限资产负债水平处于较低水平。2022-2024年度，电子城有限EBITDA分别为12.65亿元、6.29亿元及-4.10亿元，报告期内持续下滑，主要系营业收入受项目开发、结算等周期因素影响导致阶段性减少所致。

（五）资信状况

经核查中国人民银行征信中心于2025年1月16日出具的《企业信用报告》（NO.2025011609471244483474），电子城有限未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

经核查，近三年电子城有限曾受到行政处罚情况如下：

2022年11月4日，北京市朝阳区水务局向电子城有限下发《行政处罚决定书》（（2022）204号），对电子城有限违反《城镇污水排入排水管网许可管理办法》第十一条第二款的规定的违法行为，处以11,000元的罚款。

电子城有限已经缴纳完毕上述行政处罚罚款，并已经依照法律法规及主管部门的规

定进行了整改，存在前述行政处罚不会对电子城有限的主体资信及基础设施项目后续稳定运营造成重大不利影响。

除上述行政处罚外，经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站并根据电子城有限的说明，截至 2025 年 5 月 8 日，电子城有限最近三年不存在重大违法违规记录或不诚信行为，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并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未受到过行政处罚。

（六）原始权益人对基础设施项目所有权情况

经核查项目公司北京城源一号科技服务有限责任公司（简称“城源一号”）、北京城源二号科技服务有限责任公司（简称“城源二号”）和北京城源三号科技服务有限责任公司（简称“城源三号”）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 年末，电子城有限持有项目公司城源一号、城源二号和城源三号 100%股权，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权属证书，截至本尽职调查报告出具日，电子城有限拥有科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的权属，有权占有并出租各基础设施资产。在基础设施基金发行前，电子城有限拟将基础设施资产通过国有资产无偿划转的方式划转至项目公司，由项目公司拥有基础设施资产权属，该划转截至本尽职调查报告出具日尚未实

施。

综上，截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人电子城有限享有基础设施资产的完全所有权。

（七）原始权益人内部授权情况

原始权益人针对本次发行的内部授权情况详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性（三）基础设施项目转让的合法性”。

（八）外部审批情况

原始权益人针对本次发行的外部审批情况详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性（三）基础设施项目转让的合法性”。

（九）原始权益人及发起人控制的其他同类资产情况

本项目未来可扩募资产规模可观，具备打造为百亿级平台的资产实力。

截至 2024 年末，原始权益人电子城有限及发起人电子城高科控制的其他同类资产建筑面积合计约 136.94 万平方米，决算总投资 117.32 亿元，主要集中在北京，部分布局在福建、江苏等京外经济发达区域。

从资产可扩募性角度看，本项目可扩募资产中成熟稳定且已运营满 3 年的资产总面积约 19.76 万平方米，截至 2024 年底平均出租率近 85%，2024 年度运营总收入约 1.56 亿元，整体经营状况稳定。后续原始权益人及发起人将通过多元化经营管理方式，紧密跟进在建项目进展，利用多渠道招商途径不断提升已投运项目质量，持续打造具备扩募条件的优质资产。

表 2-1-9-1：原始权益人及发起人控制的主要其他同类资产情况

序号	资产名称	资产类型	资产状态	资产规模（平米）	决算总投资（亿元）	持有主体情况
1	中关村电子城·（北京）国际电子总部 3、5、6、7 楼	产业园	已建成运营	143,390.20	10.31	原始权益人 100%直接持有
2	电子城·（北京）IT 产业园 B1	产业园	已建成运营	11,778.99	0.38	原始权益人 100%直接持有

序号	资产名称	资产类型	资产状态	资产规模（平米）	决算总投资（亿元）	持有主体情况
3	电子城·（北京）创新产业园	产业园	已建成运营	8,899.03	0.2	原始权益人100%直接持有
4	中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地	产业园	预计2026年6月完工	107,010.00	14.8	原始权益人100%直接持有
5	电子城·（北京）空港电子信息产业基地（二期）	产业园	预计2026年12月完工	190,851.04	12.52	发起人40.005%间接持有
6	电子城·（厦门）国际创新中心一期	产业园	已建成运营	33,559.36	1.79	原始权益人70%间接持有
7	电子城·（厦门）国际创新中心二期	产业园	已建成运营	17,975.27	0.82	原始权益人70%间接持有
8	电子城·（厦门）国际创新中心三期	产业园	预计2025年6月完工	150,200.61	9.72	原始权益人70%间接持有
9	电子城·（成都）A.I.国际创新中心	产业园	已建成运营	56,747.93	4.06	发起人100%间接持有
10	电子城·（南京）国际数码港	产业园、购物中心	已建成运营	190,345.57	25.2	原始权益人100%间接持有
11	电子城·（天津）星悦中心	购物中心	已建成运营	282,574.06	26.84	发起人100%间接持有
12	电子城·（朔州）星悦港	购物中心	已建成运营	176,060.52	10.68	发起人100%间接持有
合计				**1,369,392.58**	**117.32**	

（十）调查结论

根据上述调查，电子城有限为依据《公司法》设立且有效存续的公司；电子城有限享有对基础设施资产的所有权；电子城有限信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。电子城有限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。

电子城有限持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；电子城有限已就基础设施项目的转让取得了有权部门的同意，基础设施项目的转让不存在合同约定或法律规定的其他限制。

电子城有限已就发行基础设施REITs履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

二、运营管理机构

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，基金管理人拟委托电子城有限作为外部管理机构负责基础设施项目运营管理的部分职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经核查，外部管理机构电子城有限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，电子城有限具备《基础设施基金指引》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）（2024 年修订）》规定的担任基础设施基金基础设施项目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、电子城有限与项目公司拟就本基金签订《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。

（一）基本情况

本项目运营管理机构为原始权益人电子城有限。

1、基本概况

运营管理机构设立和存续情况、历史沿革情况详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（一）基本情况”。

2、设立、存续和历史沿革情况

运营管理机构设立和存续情况、历史沿革情况详见本报告“第二章 业务参与人”之“公司设立与存续情况”。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

运营管理机构股权结构详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“2、股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

4、治理结构

运营管理机构治理结构情况详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”。

5、持续经营能力

电子城有限近三年主要财务数据如下：

表 2-2-1-1：运营管理机构近三年主要财务数据

（万元）	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
总资产	1,381,650.88	1,525,585.30	1,604,348.41
总负债	1,032,679.43	1,066,329.74	1,136,597.85
资产负债率（%）	74.74	69.90	70.84
流动比率	1.63	1.74	1.31
速动比率	0.45	0.52	0.36
营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
利润总额	-87,372.03	9,712.90	80,532.88
净利润	-110,091.52	6,471.98	65,441.58
经营活动产生的现金流量净额	91,270.08	-23,015.84	-67,691.85

电子城有限负债规模合理，未来偿债压力较小。近三年，电子城有限总负债规模分别为1,136,597.85万元、1,066,329.74万元和1,032,679.43万元，资产负债率分别为70.84%、69.90%和74.74%。

近三年，短期偿债能力指标方面，电子城有限流动比率分别为1.31、1.74及1.63，有所波动；速动比率分别为0.36、0.52及0.45，有所波动。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强。

近三年，盈利能力指标方面，电子城有限利润总额分别为8.05亿元、0.97亿元和-8.74亿元，净利润分别为6.54亿元、0.65亿元和-11.01亿元，报告期内呈下滑趋势并且2024年出现亏损的主要原因系：园区地产市场处于深度调整阶段，产业园区供需不平衡，企业扩产和空间需求收缩明显，电子城有限主营业务面临较大压力，收入下降；报告期内电子城有限的业务模式逐渐由传统的开发销售转向持有物业经营，产业园区及配套物业销售收入下降；产业园区及配套物业销售业务部分京外项目资产价格下降，基于谨慎性原则计提资产减值准备等因素综合影响。

电子城有限已采取了多种措施，全力保障基础设施资产的出租稳定性：电子城有限已建立了具有在不动产投资、运营等相关行业内持续工作的专业招商运营团队；运营管理机构面向业务稳定性高、发展趋势好的客户重点开展招商；本项目三处底层资产所处的朝阳区望京-酒仙桥板块是北京市传统的产业聚集区之一，是朝阳区产业发展的主要基地，产业氛围浓厚。上述亏损情况未对电子城有限持续运营能力产生实质性障碍。

此外，经核查中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、及中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）公示的信息及电子城有限出具的说明，截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限不存在重大诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，基金管理人和计划管理人认为，电子城有限具有持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

1、运营管理资质

根据北京市朝阳区市场监督管理局下发的电子城有限《营业执照》，电子城有限的经营范围为：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

2、同类基础设施项目运营管理优势及经验

运营管理机构电子城有限是集产业园区开发建设、运营、投资、孵化于一体的综合性企业，已建立了具有在不动产投资、运营等相关行业内持续工作的专业招商运营团队，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。电子城有限运营管理的同类项目详见下表。

表 2-2-2-1：电子城有限运营管理的同类项目

类别	序号	项目名称	管理资产面积（平方米）	备注
自持并运营管理	1	科技大厦	26,266.50	本项目基础设施资产
	2	研发 A1 楼	29,087.66	本项目基础设施资产
	3	国电总部 4 号楼	16,680.46	本项目基础设施资产

类别	序号	项目名称	管理资产面积（平方米）	备注
	4	中关村电子城·（北京）国际电子总部 3、5、6、7 号楼	143,390.20	其中： 3 号楼及 6 号楼（1F、4-5F）共 21,006.23 平方米与京东方合作[2]； 5 号楼 4-5F 共 4,593.60 平方米与科创公司合作[3]
	5	电子城·（北京）创新产业园	8,899.03	—
	6	电子城·（北京）IT 产业园 B1	11,778.99	—
	7	电子城·（北京）研发中心 A2	2,202.06	与科创公司合作[4]
	小计		**238,304.90**	
接受委托并自主管理	8	中关村电子城·（北京）国际电子总部 8、9、10 号楼	97,004.39	接受北京星世科技产业有限公司委托管理[5]
	9	电子城·（北京）IT 产业园 205	14,656.14	接受北京星梧科技产业有限公司委托管理[6]
	10	电子城·（北京）IT 产业园 302A	12,955.85	接受北京星栖科技产业有限公司委托管理[7]
	小计		**124,616.38**	
接受委托并合作管理	11	创 E+酒仙桥社区	20,620.00	委托方：北京吉乐电子集团有限公司[8] 合作方：科创公司
	12	电子城 IC/PIC 创新中心	34,359.30	委托方：北京燕东微电子股份有限公司[9] 合作方：集成电路公司
	小计		**54,979.30**	
合计			**417,900.58**	

[2] 产权人为电子城有限，电子城有限与北京京东方空间数智科技服务有限公司（以下简称“京东方”）联合运营，由京东方负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向京东方支付租金，京东方按比例向电子城有限支付租金分成。

[3] 产权人为电子城有限，电子城有限委托北京科创空间投资发展有限公司运营管理，电子城有限向北京科创空间投资发展有限公司支付委托运营费，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向电子城有限支付租金。

[4] 产权人为电子城有限，电子城有限与北京科创空间投资发展有限公司联合运营，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向北京科创空间投资发展有限公司支付租金，北京科创空间投资发展有限公司按比例向电子城有限支付租金分成。

[5] 产权人为北京星世科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[6] 产权人为北京星梧科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[7] 产权人为北京星栖科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[8] 产权人为北京吉乐电子集团有限公司，电子城有限与北京科创空间投资发展有限公司联合运营，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向北京科创空间投资发展有限公司支付租金，北京科创空间投资发展有限公司按比例向电子城有限支付租金分成。

[9] 产权人为北京燕东微电子股份有限公司，电子城有限委托北京电子城集成电路设计服务有限公司运营管理，电子城有限向北京电子城集成电路设计服务有限公司支付委托运营费，由北京电子城集成电路设计服务有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向电子城有限支付租金，由电子城有限将租金转付北京燕东微电子股份有限公司。

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限运营管理的同类项目建筑面积合计约为 41.79 万平方米，具备强大的招商能力和丰富的运营管理经验。其中，电子城有限自持并运营管理的资产合计 23.83 万平方米，接受委托并自主管理的资产 12.46 万平方米，接受委托并合作管理的资产 5.50 万平方米。

除此以外，电子城有限曾持有并管理过众多知名产业园区，包括总建筑面积约 10 万平方米的研发中心，已引入实宝来、宇信科技等多家科技研发型企业；总建筑面积约 58 万平方米的 IT 产业园，已引入 ABB、超图软件、维沃、诺禾致源、荣之联、中国工业互联网研究院、58 同城、挚文集团、艺龙、携程、东易日盛等多家知名企业；总建筑面积近 20 万平方米的创新产业园，已引入日立控制、七星电子、世纪互联、汇冠科技等多家高科技创新企业。

（三）业务制度和流程

根据电子城有限的说明并经核查，电子城有限已经建立了健全的内部控制制度框架体系，主要包含财务管理、资产管理、关联交易管理、信息披露事务管理、资产运营管理、会计等多个方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系。部分电子城有限尚未制定或不适用的制度，则统一参照和执行母公司电子城高科所制定的相关制度和规定。特别是针对资产运营管理方面，电子城高科制定了完善的《公司资产管理制度》《经营性房屋土地资产管理制度》《房屋土地租赁管理办法》《销售（租赁）价格管理办法》等制度，电子城有限制定了完善的《公司资产管理制度》《招商管理规定》《招商推广管理办法》《租赁业务管理办法》《资产类客户服务管理制度》等制度，以规范化开展资产运营管理业务，具体如下：开展市场调研流程及管理，包括对项目区域产业基本情况、客户资源、产业发展趋势、竞品租赁数据、物业管理、物业费用情况详细调研，分析商圈产业状况，收集分析竞品数据、分析项目、线上线下媒体调研、编制价格体系及预算；制定招商政策及租金价格体系管理包括公司根据市场情况、项目经营情况、项目产业业态调整规划、并草拟经营期产业项目的招商政策及租金方案等；开展实施产业项目招商、租赁合同起草、客户接洽等招商运营工作。

电子城有限结合其持有的基础设施项目兼顾写字楼品质与产业集聚效应的特点，融合产业招商和写字楼招商的各种渠道和方式为基础设施项目制定招租策略与流程。

在招商渠道上，电子城有限不仅与朝阳园管委会保持着长期的密切关系，可及时获

取重点客户招商信息。同时，电子城有限与北京市场活跃的招商中介机构建立了深度合作关系，可随时同步招商需求。此外，电子城有限依托于覆盖全市范围的园区智慧招商管理系统，可有效关注到竞品项目的运营情况，及时获取潜在租户变动信息，快速开展招商工作。

在品牌推广上，电子城有限一方面多次受邀参与各种行业大会，推广招商运营经验，荣获行业相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，使潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解基础设施项目，提升项目知名度。

在招租内部流程上，电子城有限决策效率较高，通过线上 OA 租赁事项审批流程及合同签订审批流程即可完成租约签订。

运营管理机构相关内部控制制度，详见本尽职调查报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“5、内控制度”。

（四）组织结构和内部控制情况

1、组织结构情况

运营管理机构相关组织结构情况，详见本尽职调查报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“3、组织结构”。

2、内部控制情况

运营管理机构相关内部控制制度，详见本尽职调查报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“5、内控制度”。

（五）管理人员和员工情况

1.主要管理人员专业能力和资信情况

电子城有限的运营管理团队人员具备丰富的产业园区运营管理经验，熟悉产业园区行业和运营管理业务流程，截至 2024 年 12 月 31 日，主要管理人员简历如下:

纪宁女士，本科学历，2002 年开始参加工作。现任北京电子城高科技集团股份有限公司总经理助理、北京电子城有限责任公司总经理、北京电控合力开发建设有限公司总经理，负责北京电子城有限责任公司整体运营管理工作。曾任京东方科技集团股份有限公司京东方置业董事长秘书、北京昭德置业有限公司总经理助理、北京电子城投资开

发股份有限公司北京分公司常务副总经理、北京电子城有限责任公司常务副总经理。曾负责电子城北京区域项目、长安街综合体项目等基础设施资产的运营管理及市场拓展等相关工作。

高薇女士，本科学历，2002 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司项目招商运营管理工作。曾任北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司综合代理事业部总经理、北京鼎盟时代文化发展有限公司副总经理、北京鼎晟兴业管理咨询有限公司总经理。

丁谦先生，本科学历，2008 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理、财务总监，负责北京电子城有限责任公司财务管理工作。曾任北京电子城投资开发集团股份有限公司北京分公司财务副总监、北京电子城有限责任公司财务副总监。

王振华先生，大专学历，1992 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司项目管理工作。曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司工程项目部经理、北京电子城空港有限公司总经理。

范震女士，硕士研究生学历，1998 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司行政人事及后勤管理工作。曾任北京电子城投资开发股份有限公司综合办公室主任、北京电子城投资开发集团股份有限公司北京分公司总经理。

宋衡先生，本科学历，2004 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司市场部经理，负责公司项目的招商运营工作。曾任北京北辰实业股份有限公司国家会议中心销售经理、北京金融街资产管理有限公司项目经理。目前负责公司国际电子总部、IT 产业园、科技大厦、创新产业园等项目的招商运营工作。

经核查“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）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”，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人。

2.主要运营人员的专业能力

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限共有人员 48 人，其中研究生及以上 6 人、本科 37 人、专科 5 人；从年龄结构上来看，电子城有限员工年龄分布较为合理、均衡，

其中 45 岁及以上 11 人、40-45 岁 9 人、35-40 岁 13 人、30-35 岁 10 人、30 岁及以下 5 人；从司龄结构上来看，电子城有限员工整体保持稳定，10 年及以上 10 人、5-10 年 21 人、3-5 年 8 人、1-3 年 5 人、1 年以内 4 人。同时，电子城有限负责项目运营管理的人员大多为行业资深及专家级人才。运营管理团队所有成员在重资产运营相关行业内持续工作，大部分成员在行业头部企业有过高级管理经验并具备丰富的产业园区及商办物业运营管理经验，熟悉业务流程并致力于持续创新缔造标杆项目。

3.公司员工结构分布和变化趋势

表 2-2-5-1：截至 2024 年 12 月 31 日电子城有限员工构成

划分依据	事项	人数	占比
学历构成	研究生及以上	6	13%
	本科	37	77%
	专科及以下	5	10%
	员工总人数	**48**	**100%**
年龄构成	45 岁以上	11	23%
	40-45 岁（含）	9	19%
	35-40 岁（含）	13	27%
	30-35 岁（含）	10	21%
	30 岁及以下	5	10%
	合计	**48**	**100%**
司龄	10 年及以上	10	21%
	5-10 年	21	44%
	3-5 年	8	17%
	1-3 年	5	10%
	1 年以内	4	8%
	合计	**48**	**100%**

（六）财务状况

运营管理机构财务报表及财务指标分析详见本尽职调查报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（四）财务情况”。

（七）利益冲突防范措施

1、针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构电子城有限已出具《避免同业竞争

的承诺函》

（1）除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

（2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

（3）对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

（5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

（7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2、《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施资产产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

（1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

（2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与基础设施项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向电子城有限其他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

（3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目。若基础设施项目的存量租户在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的基础设施项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前【15】天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，基础设施项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与基础设施项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理人书面要求的【10】个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

（4）委托运营管理期限内，同等条件下，在基础设施项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得将持有或管理的除基础设施项目以外的同一个区域的同类资产出租给潜在租户（基础设施项目实质无法满足其租赁需求的租户除外），如基金管理人书面拒绝该潜在租户租用基础设施项目或基础设施项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁基础设施项

目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

（八）资信状况

运营管理机构资信情况详见本尽职调查报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（五）资信情况”。

（九）调查结论

经上述核查，电子城有限为合法存续的有限责任公司，电子城有限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，电子城有限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；电子城有限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；电子城有限不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现电子城有限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，未发现电子城有限被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。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，电子城有限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

基金托管人为北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”），计划托管人为北京银行股份有限公司中关村分行（以下简称“北京银行中关村分行”）。基金托管人及专项计划托管人为同一法人，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

名称：北京银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

办公地址：北京市西城区金融大街甲 17 号

法定代表人：霍学文

成立时间：1996 年 1 月 29 日

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：2,114,298.4272 万元人民币

存续期间：持续经营

联系人：盖君

官方客服电话：95526

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2008]776 号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；同业外汇拆借；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；证券结算业务；开放式证券投资基金代销业务；债券结算代理业务；短期融资券主承销业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（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）财务状况和风险控制指标

北京银行 2022-2024 年度主要财务指标和风险控制指标如下：

表 2-3-2-1：财务指标和风险控制指标

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
总资产	42,215.42	37,486.79	33,879.52
归属于股东的所有者权益	3,570.71	3,269.15	3,084.73

营业收入	699.17	667.11	662.76
营业利润	285.00	281.12	269.44
利润总额	284.43	280.17	270.19
归属于股东的净利润	258.31	256.24	247.60
不良贷款率	1.31%	1.32%	1.43%
拨备覆盖率	208.75%	216.78%	210.04%

（三）资信水平

根据对北京银行在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，并经查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至 2024 年 12 月 31 日，北京银行（不包括分支机构）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对基础设施基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《基础设施基金指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

（四）托管业务资质

根据中国证监会于 2008 年 6 月 3 日作出的编号为证监许可〔2008〕776 号的《关于核准北京银行证券投资基金托管资格的通知》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 7 月）》，北京银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务。

计划托管人北京银行中关村分行为北京银行的分支机构，根据《中华人民共和国商业银行法》商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。因此，北京银行担任基金托管人和北京银行中关村分行担任计划托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“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。

综上，北京银行具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人、计划托管人参与本基金符合《基础设施基金指引》等相关法律法规的要求及规定。

（五）内部控制制度

1. 内部控制目标

北京银行严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和本行有关管理规定，守法经营、规范运作、严格管理，确保基金托管业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时披露，保护基金份额持有人的合法权益。

2. 内部控制组织结构

北京银行总行设立内控与操作风险管理委员会，负责审议总行重要内部控制制度、流程，开展总行内部控制体系建设规划，并组织实施。总行法律合规与内控部作为内部控制管理职能部门，牵头本行内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评估，总行审计部履行对内部控制的监督职能，负责对本行内部控制的充分性和有效性进行审计。资产托管部设有专职内控稽核岗。

3. 内部控制原则

（1）全覆盖原则。内部控制应当贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务流程和管理活动，覆盖所有部门、岗位和人员，任何决策或操作均应当有案可查。

（2）制衡性原则。内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督机制。

（3）审慎性原则。内部控制应当坚持风险为本、审慎经营的理念，尤其是设立新的机构或开办新的业务，均应当体现“内控优先”的要求。

（4）相匹配原则。内部控制应与本行管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相适应，并根据情况变化及时进行调整。

4. 内部控制制度及措施

北京银行资产托管部具备系统、完善的内部控制制度体系，建立了业务管理制度、内部控制制度、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员均具备从业资格；业务操作严格实行经办、复核、审批制度，授权工作实行集中控制，制约机制严格有效；业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，未经授权不得查看；业务操作区实行独立封闭管理，配备音像监控；业务信息由专职业务人员负责复核、信息披露，防止泄密；业务实现系统自动化操作，有效预防人为操作风险的发生；技术系统完整、独立。

（六）托管经验

截至 2024 年 12 月末，北京银行共托管证券投资基金 99 只，规模共计 1,541 亿元。合作公募基金公司 30 余家，产品涵盖股票、债券、混合、货币、FOF 等多种类型；截至 2024 年 12 月末，北京银行共托管投资于商业不动产、基础设施债权类、保障房建设资产的保险资管产品和资产支持专项计划等产品 120 余只、托管规模近 1,800 亿元；公募 REITs 产品托管规模逾 10 亿元。

北京银行资产托管部秉持“严谨、专业、高效”的经营理念，严格履行托管人的各项职责，切实维护基金持有人的合法权益，为基金提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，北京银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、基金专户理财、证券公司资产管理计划、信托计划、银行理财、保险资金、股权投资基金等产品在内的托管产品体系，北京银行专业高效的托管服务赢得了客户的广泛高度认同。

（七）托管业务主要人员情况

北京银行资产托管部充分发挥作为新兴托管银行的高起点优势，搭建了由高素质人才组成的专业团队，内设估值核算岗、资金清算岗、投资监督岗、系统管理岗、内控稽核岗等岗位，各岗位人员均分别具有相应的会计核算、资产估值、资金清算、投资监督、风险控制等方面的专业知识和丰富的业务经验。

表 2-3-7-1：北京银行资产托管部人员简介

姓名	职务	工作年限	个人简历
贺凌	资产托管部总经理	21	2003 年加入北京银行，历任北京银行公司银行部总经理助理、北京银行公司银行部副总经理，2023 年加入总行资产托管部，现任北京银行资产托管部总经理。

闫朝	资产托管部副总经理	28	具有多年银行营销和托管运营从业经验，历任总行营业部、香港代表处等多个部门及分支机构领导，现任资产托管部副总经理，负责托管业务运营管理工作，具有丰富的托管业务营销及运营管理经验。
张晶	资产托管部总经理助理	28	具备多年资产托管业务营销管理及风险管理经验，主要负责托管业务营销管理及风险管理等工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理工作。
李甜甜	托管运营室经理	10	具有多年托管运营从业经验，具有多年公募基金等各类核心托管项目的估值核算工作经验，主要负责托管运营管理工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理。
宋倩	托管运营（北京）中心室副经理	12	具备丰富的资产托管业务风险控制、投资监督经验，熟悉相关法律法规和行业监管政策，目前主要从事核心托管项目的投资监督、公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研等工作。
李甜甜	托管运营室经理	9	具有多年托管运营从业经验，具有多年公募基金等各类核心托管项目的估值核算工作经验，主要负责托管运营管理工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理。
张喆	系统管理	10	具有计算机专业背景，具备多年资产托管业务系统研发、建设及管理经验，同时具备多年公募基金估值核算工作经验，能够精准把握客户需求及业务需要，负责公募 REITs 模块研发与维护。
薛霞	托管营销	17	具备多年资产托管业务营销管理及风险管理经验，主要从事托管项目营销及合同审查工作。
石嘉琳	投资监督	7	具备丰富的资产托管业务风险控制、投资监督、业务系统研发经验，熟悉相关法律法规和行业监管政策，目前主要从事核心托管项目的投资监督以及监管数据报送及系统研发等工作。
张健乔	投资监督	10	具有多年资产托管业务投资监督工作经验，主要从事各类核心托管项目的投资监督工作。
祁超	资金清算	10	具备多年资产托管业务账户管理、资金证券交收经验，主要从事各类核心托管项目账户管理、资金证券调拨、合同审查等工作。
徐增花	估值核算	9	具备多年公募基金估值核算从业经验，目前主要从事核心托管项目估值核算、合同审查等工作。

（八）调查结论

经上述核查，基金托管人及专项计划托管人均拟由北京银行担任，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。

北京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，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。

四、本项目不存在以行贿行为干扰专项计划发行审核的专项核查

经过基金管理人、计划管理人、电子城有限、财务顾问、资产评估机构、会计师事务所、税务咨询顾问、律师事务所（以下简称“相关主体”）的书面确认，并经基金管理人、计划管理人与律师事务所自查、核查中国裁判文书网、中央纪委国家监委网站、中国证监会网站、证券期货市场失信记录查询平台及专项计划相关主体住所地前述主管部门地方门户网站并经过百度搜索，本次项目审核阶段，相关主体及相关人员不存在以行贿行为干扰 ABS 挂牌上市审核的情形；电子城有限及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查，尚未结案的情形。截至本尽职调查报告出具之日，近三年内电子城有限及其相关人员（系指电子城有限控股股东北京电子城高科技集团股份有限公司、电子城有限实际控制人北京电子控股有限责任公司及电子城有限的董事、监事、高级管理人员）、基金管理人、计划管理人、财务顾问、资产评估机构、会计师事务所、律师事务所及相关人员（系指相关主体的法定代表人、负责人及本项目签字人员）不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

综上，基金管理人和计划管理人认为，相关主体不存在以行贿行为干扰专项计划挂牌上市审核的情形。

第三章 项目公司的法律情况

一、北京城源一号科技服务有限责任公司

（一）基本情况

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADEME124F）的记载，截至本报告出具之日，北京城源一号科技服务有限责任公司（以下简称“城源一号”）的基本情况如下：

表 3-1-1-1：项目公司基本信息

项目	内容
公司名称	北京城源一号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024 年 3 月 15 日
注册资本	人民币 10 万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1411 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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源一号设立登记。城源一号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADEME124F 的《营业执照》。

经核查，城源一号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

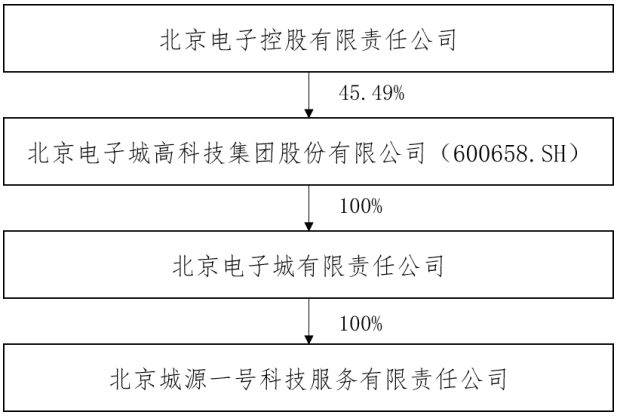
（二）项目公司历史沿革

根据城源一号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源一号自设立后无登记变更事项。

（三）项目公司股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源一号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项目公司的实际控制人。城源一号股权结构图如下:

图 3-1-3-1：项目公司股权结构图



经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源一号股东电子城有限尚未实缴出资，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

（四）项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司的公司章程，城源一号不设股东会、股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东任命；设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

2、治理结构

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源一号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权:

1）负责向股东报告工作;

2）执行股东的决议;

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权:

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、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。

（4）经理

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，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。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将科技大厦划转至城源一号，重组完成后，城源一号将合法合规持有科技大厦，并将取得换发的科技大厦相关权属证书，资产所有权将与电子城有限相独立。

截至 2024 年 12 月 31 日，城源一号未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

城源一号资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

城源一号依照法律、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。

城源一号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。

城源一号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，城源一号依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅城源一号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源一号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至 2025 年 5 月 8 日，城源一号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

电子城高科于 2024 年 3 月 15 日出具《北京电子城有限责任公司股东决定》，同意如下事项：（1）同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心（即科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（即研发 A1 楼）及中关村电子城国

际电子总部 4#科研楼（即国电总部 4 号楼）作为基础设施底层资产（以下合称底层资产），依法依规发行基础设施公募 REITs（以下简称本次 REITs 发行），本次 REITs 发行的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准。（2）同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：就底层资产新设若干个全资项目公司（以下简称项目公司）（注册资本暂定为 10 万元人民币，具体金额、缴纳时间等根据重组时实际需要确定）；电子城有限按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力（如需）一并无偿划转至各项目公司，以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整。（3）同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，出具《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》，通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，同意如下事项：同意电子城高科以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资；同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项；授权电子城高科及电子城有限管理层根据实际情况调整项目方案并办理本次 REITs 申报、发行相关工作，包括但不限于签署与本项目相关的法律文件、合同、协议、合约等文件资料；根据相关要求签署与本项目相关的承诺函（包含购回全部基金份额或基础设施项目权益等承诺）；办理或配合办理本项目的申报、注册、询价、发行、设立等系列事宜；根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本项目方案以及电子城高科为本次 REITs 发行之目的拟实施的重组方案、资产划转、股权转让等事宜，并就该等事项签署必要的法律文件；授权电子城高科及电子城有限管理层根据国家法律法规、监管部门要求以及本项目的交易需要，办理与本项目有关的其他相关事宜。

北京电控董事会已于 2024 年 2 月 29 日召开 2024 年第五次会议，出具《关于审议北京电子城高科技集团股份有限公司拟发行基础设施公募 REITs 议案的决议》，作出如下决定：同意电子城高科作为发起人，电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 及中关村电子城国际电子总部 4#

科研楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs；同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司，电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划，北京电控就前述无偿划转及股权转让事项请示北京市国资委出具意见。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京电子控股有限责任公司申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至项目公司，方案中涉及的相关方 100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

综上所述，电子城有限就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，电子城有限转让项目公司股权的上述安排合法、有效。

电子城有限与计划管理人拟签署《项目公司股权转让协议》，约定电子城有限根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，项目公司股东已就签署《项目公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》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

经核查，城源一号设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；城源一号股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；城源一号合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；城源一号章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；城源一号不存在重大违法、违规或不诚信行为；城源一号不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；城源一号不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；城源一号经营合法合规性、商业信用情况良好。

二、北京城源二号科技服务有限责任公司

（一）基本情况

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADCR5WF9E）的记载，截至本尽职调查报告出具之日，城源二号的基本情况如下：

表 3-2-1-1：项目公司基本信息

项目	内容
公司名称	北京城源二号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024 年 3 月 15 日
注册资本	人民币 10 万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1412 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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源二号设立登记。城源二号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADCR5WF9E 的《营业执照》。

经核查，城源二号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

（二）项目公司历史沿革

根据城源二号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源二号自设立后无登记变更事项。

（三）项目公司股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源二号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此

北京电控为项目公司的实际控制人。城源二号股权结构图如下:

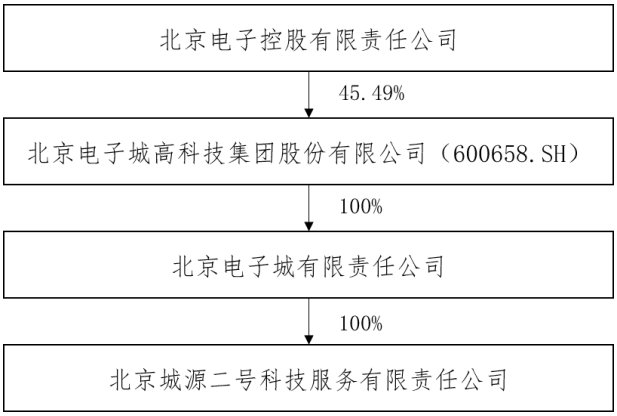


图 3-2-3-1：项目公司股权结构图

经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源二号股东电子城有限尚未实缴出资，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

（四）项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司的公司章程，城源二号不设股东会、股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东任命；设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

2、治理结构

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源二号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权:

1）负责向股东报告工作;

2）执行股东的决议;

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权:

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、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。

（4）经理

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，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。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将研发 A1 楼划转至城源二号，重组完成后，城源二号将合法合规持有研发 A1 楼，并将取得换发的研发 A1 楼相关权属证书，资产所有权将与电子城有限相独立。

截至 2024 年 12 月 31 日，城源二号未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

城源二号资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

城源二号依照法律、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。

城源二号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。

城源二号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）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅城源二号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源二号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至 2025 年 5 月 8 日，城源二号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

电子城高科于 2024 年 3 月 15 日出具《北京电子城有限责任公司股东决定》，同意如下事项：（1）同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心（即科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（即研发 A1 楼）及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（即国电总部 4 号楼）作为基础设施底层资产（以下合称底层资产），依法依规发行基础设施公募 REITs（以下简称本次 REITs 发行），本次 REITs 发行的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准。（2）同意

电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：就底层资产新设若干个全资项目公司（以下简称项目公司）（注册资本暂定为 10 万元人民币，具体金额、缴纳时间等根据重组时实际需要确定）；电子城有限按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力（如需）一并无偿划转至各项目公司，以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整。（3）同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，出具《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》，通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，同意如下事项：同意电子城高科以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资；同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项；授权电子城高科及电子城有限管理层根据实际情况调整项目方案并办理本次 REITs 申报、发行相关工作，包括但不限于签署与本项目相关的法律文件、合同、协议、合约等文件资料；根据相关要求签署与本项目相关的承诺函（包含购回全部基金份额或基础设施项目权益等承诺）；办理或配合办理本项目的申报、注册、询价、发行、设立等系列事宜；根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本项目方案以及电子城高科为本次 REITs 发行之目的拟实施的重组方案、资产划转、股权转让等事宜，并就该等事项签署必要的法律文件；授权电子城高科及电子城有限管理层根据国家法律法规、监管部门要求以及本项目的交易需要，办理与本项目有关的其他相关事宜。

北京电控董事会已于 2024 年 2 月 29 日召开 2024 年第五次会议，出具《关于审议北京电子城高科技集团股份有限公司拟发行基础设施公募 REITs 议案的决议》，作出如下决定：同意电子城高科作为发起人，电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs；同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司，电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，

以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划，北京电控就前述无偿划转及股权转让事项请示北京市国资委出具意见。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京电子控股有限责任公司申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至项目公司，方案中涉及的相关方 100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

综上所述，电子城有限就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，电子城有限转让项目公司股权的上述安排合法、有效。

电子城有限与计划管理人拟签署《项目公司股权转让协议》，约定电子城有限根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，项目公司股东已就签署《项目公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》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

经核查，城源二号设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；城源二号股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；城源二号合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；城源二号章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；城源二号不存在重大违法、违规或不诚信行为；城源二号不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；城源二号不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；城源二号经营合法合规性、商业信用情况良好。

三、北京城源三号科技服务有限责任公司

（一）基本情况

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADCR60L7M）的记载，截至本尽职调查报告出具之日，城源三号的基本情况如下：

表 3-3-1-1：项目公司基本信息

项目	内容
公司名称	北京城源三号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024 年 3 月 15 日
注册资本	人民币 10 万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1413 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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源三号设立登记。城源三号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADCR60L7M 的《营业执照》。

经核查，城源三号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

（二）项目公司历史沿革

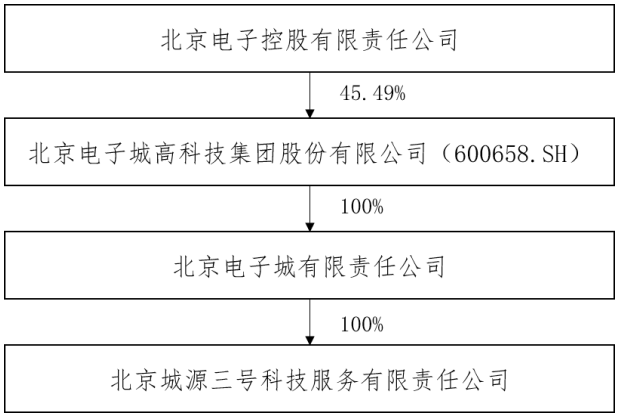
根据城源三号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源三号自设立后无登记变更事项。

（三）项目公司股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源三号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此

北京电控为项目公司的实际控制人。城源三号股权结构图如下:

图 3-2-3-1：项目公司股权结构图



经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源三号股东电子城有限尚未实缴出资，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

（四）项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司的公司章程，城源三号不设股东会、股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东任命；设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

2、治理结构

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源三号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权:

1）负责向股东报告工作;

2）执行股东的决议;

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）监事

公司不设监事会，设监事1人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权:

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、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。

（4）经理

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，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。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将国电总部 4 号楼划转至城源三号，重组完成后，城源三号将合法合规持有国电总部 4 号楼，并将取得换发的国电总部 4 号楼相关权属证书，资产所有权将与电子城有限相独立。

截至 2024 年 12 月 31 日，城源三号未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

城源三号资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

城源三号依照法律、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。

城源三号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。

城源三号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）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅城源三号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源三号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至 2025 年 5 月 8 日，城源三号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

电子城高科于 2024 年 3 月 15 日出具《北京电子城有限责任公司股东决定》，同意如下事项：（1）同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心（即科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（即研发 A1 楼）及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（即国电总部 4 号楼）作为基础设施底层资产（以下合称底层资产），依法依规发行基础设施公募 REITs（以下简称本次 REITs 发行），本次 REITs 发行的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准。（2）同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：

就底层资产新设若干个全资项目公司（以下简称项目公司）（注册资本暂定为 10 万元人民币，具体金额、缴纳时间等根据重组时实际需要确定）；电子城有限按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力（如需）一并无偿划转至各项目公司，以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整。（3）同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，出具《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》，通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，同意如下事项：同意电子城高科以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资；同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项；授权电子城高科及电子城有限管理层根据实际情况调整项目方案并办理本次 REITs 申报、发行相关工作，包括但不限于签署与本项目相关的法律文件、合同、协议、合约等文件资料；根据相关要求签署与本项目相关的承诺函（包含购回全部基金份额或基础设施项目权益等承诺）；办理或配合办理本项目的申报、注册、询价、发行、设立等系列事宜；根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本项目方案以及电子城高科为本次 REITs 发行之目的拟实施的重组方案、资产划转、股权转让等事宜，并就该等事项签署必要的法律文件；授权电子城高科及电子城有限管理层根据国家法律法规、监管部门要求以及本项目的交易需要，办理与本项目有关的其他相关事宜。

北京电控董事会已于 2024 年 2 月 29 日召开 2024 年第五次会议，出具《关于审议北京电子城高科技集团股份有限公司拟发行基础设施公募 REITs 议案的决议》，作出如下决定：同意电子城高科作为发起人，电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs；同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司，电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划，北京电控

就前述无偿划转及股权转让事项请示北京市国资委出具意见。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京电子控股有限责任公司申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至项目公司，方案中涉及的相关方 100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

综上所述，电子城有限就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，电子城有限转让项目公司股权的上述安排合法、有效。

电子城有限与计划管理人拟签署《项目公司股权转让协议》，约定电子城有限根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，项目公司股东已就签署《项目公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》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

经核查，城源三号设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；城源三号股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；城源三号合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；城源三号章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；城源三号不存在重大违法、违规或不诚信行为；城源三号不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；城源三号不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；城源三号经营合法合规性、商业信用情况良好。

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）基础设施项目所属行业及监管政策介绍

1、项目公司所属行业

基础设施项目所属行业为产业园运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”，包括工业园区、商贸园区、物流园区、创新研发基地、生态园区、特色小镇园区、循环经济园区等。

产业园区是指为实现产业发展目标而创立的特定区域，由政府通过行政或市场化等多种手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于特定类型、特定产业的企业进驻和发展的各种环境，使之成为产业集约化程度高、产业特色鲜明、功能布局完整的有效载体。产业园区是地方经济发展、产业调整和升级的重要空间集聚形式。

2、所属行业的监管政策

（1）行业的监管体制

产业园区的行业监管涉及土地、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、自然资源部、住建部、财政部、国家税务局、海关、人力资源和社会保障部、科技部、工业和信息化部等部门的监管。

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，对开发区行使行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

（2）行业相关政策

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行业、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。

基础设施项目所在行业主要法律法规及政策如下:

表 4-1-1-1: 国家部委关于开发区类主要法律法规及政策

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	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

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
	发〔2021〕29 号		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。
北京区域发展规划			
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	坚持规划引领。依据城市总体规划，深化园区控制性详细规划和产业发展规划，引导高精尖产业入园入区，实现产城融合与职住平衡，推动园区高端化、特色化、差异化发展。坚持节约集约。鼓励和引导产业向园区集中，改革园区产业用地利用和开发建设方式，加强精细化管理，缩短盘活周期，提高土地利用效率。实行全生命周期管理。进一步完善产业项目准入和退出机制，推行企业投资项目承诺制，健全并实施动态监管和定期评估制度，严防投机炒卖房屋和土地。
2	《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020 年-2035 年）》	2020 年 9 月	本规划是落实北京城市总体规划的专项规划，对加强一区多园统筹协同，形成功能清晰、导向明确、协同有序的发展格局具有重要作用。本规划范围以中关村示范区政策范围为基础，覆盖各分园及“三城一区”等重点功能区。本规划与“三城一区”规划相互配合，在创新链条上加强协同，各有侧重。本规划与各区分区规划相互衔接，紧密联系。本规划期限为 2020 年至 2035 年，近期到 2025 年，中期到 2030 年。
3	《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。
4	《北京市“新智造 100”工程实施方案（2021-2025 年）》	2021 年 8 月	到 2023 年，全面推进实施制造业“十百千万”升级计划，打造 10 家产值过百亿元的世界级“智慧工厂”；培育 10 家年收入超 20 亿元的智能制造系统解决方案供应商，打造 30 家制造业单项冠军企业和一批重大标志性创新产品。到 2025 年，规模以上制造业企业数字化、智能化转型升级基本实现全覆盖，智能制造从优势企业的领先应用转向广大中小企业的深度普及，制造业竞争力实现整体提升。全市智能制造产业集群规模突破 1 万亿元。
5	《2023 年朝阳市电子商务产业高质量发展实施方案》朝商发〔2023〕19 号	2023 年 5 月	指导和支持各县（市）区引入社会资本，完善管理机构，规范建设和运营电子商务产业园。鼓励电商产业园和物流集散中心整合运营，引导互联网企业、电信运营商为电子商务产业园提供各类基础设施、电商运营等服务，

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
			吸引各类电商企业入驻，发挥集聚效应。2023 年，全市重点培育建设功能完备、特色突出、服务综合的电子商务产业园区 7 个。
6	《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）》京办发〔2023〕11 号	2023 年 8 月	促进智能网联汽车产业引领发展。前瞻推进智能网联汽车立法工作。推动高级别自动驾驶示范区建设，对新建和改建道路严格按照示范区相关标准进行路侧智能化设备建设。持续推动北京经济技术开发区超高速无线通信技术专网建设，努力打造可向全国推广应用的技术标准。落实新能源汽车高质量发展实施方案，加快新能源汽车优质项目建设，持续提升核心零部件自主可控水平，引导带动一批高附加值零部件和新能源智能汽车供应链企业在京津冀布局。
7	《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》京科发〔2023〕9 号	2023 年 8 月	为进一步贯彻落实《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020 年-2035 年）》（中示区组发〔2020〕1 号）《“十四五”时期中关村国家自主创新示范区发展建设规划》（中示区组发〔2021〕1 号）等文件精神，加强中关村国家自主创新示范区特色产业园建设，更好支撑北京国际科技创新中心和中关村世界领先科技园区建设，制订本办法。
8	《2024 年度朝阳区“1+7”产业政策合集》	2024 年 8 月	支持各类建设、运营主体围绕数字经济细分产业、特色领域建设专业产业园区、形成产业集聚，对产业领域、发展方向清晰聚焦、围绕产业需求建设专业技术服务设施、提供专业产业服务、与区政府部门签订共建协议的园区，对符合条件的入驻专业特色园区的企业，可连续三年给予稳定经营奖励，单个企业每年奖励金额最高 500 万元。

（3）法律法规及规范性文件

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行业、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。

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 4-1-1-2：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，以创新驱动发展为根本路径，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	《工业用地支持实体经济发展政策问答（2023 版）》（重庆市规划和自然资源局）	2023 年 10 月	从土地供应方式、地价确定、存量土地盘活、规划审批等方面，梳理发布了工业用地支持实体经济发展“政策包”。
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	2017 年 12 月	在依法合规前提下，综合采用园区规划范围内统筹平衡开发成本、出让土地和出租房屋并举等方式，控制和降低土地使用成本，为高精尖产业发展提供有力保障。

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
	构用地政策的意见（试行）》京政发〔2017〕39 号		入园企业申请以出让方式取得园区产业用地，实行弹性年期出让，出让年限最长为 20 年。但国家和本市重大产业项目，经市政府批准后可适当延长，最长出让年限不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。 土地使用期限届满，入园企业需继续使用土地的，应当最迟于届满前一年申请续期，如符合园区发展规划和产业用地要求，应当重新依法办理供地租地手续。对于未申请续期及申请续期未获批准的入园企业，由所在区政府、北京经济技术开发区管委会组织依法办理退出手续，收回建设用地使用权或承租土地；收回土地使用权的,应依法进行评估，按照入园企业取得土地使用权时缴纳的费用合理确定补偿价格；对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

（二）行业近三年的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

1979 年深圳蛇口工业区的设立，拉开了我国产业园建设的序幕。当前，我国已经建成了数千个产业园区，各地政府积极推动建设智能制造、生物医药、新一代信息技术等领域的产业园。依据园区功能，产业园区可以划分为经济技术开发区、高新技术产业

开发区、出口加工区、保税区、边境经济合作区、自由贸易区等，也可以依据行政级别划分为国家级产业园区、省级产业园区、地市级产业园区等。

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:

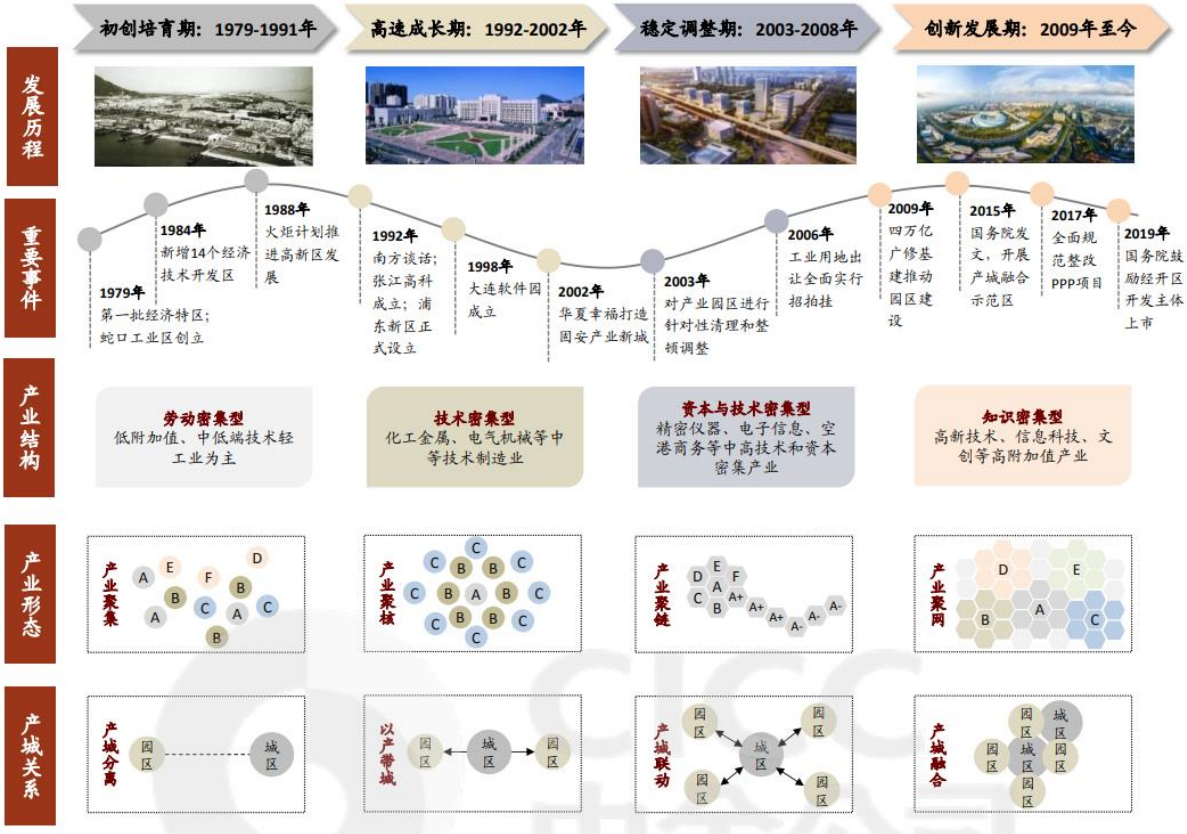
初创培育期（1979-1991 年）：这一时期我国各种产业处于发展初期，技术、资本基础均较为薄弱，国内生产力落后。1988 年，中国第一个国家级高新区成立，国家级高新区的出现为政府与企业提供了创新的思路，通过产业园这种商业模式为中国各地打开了产业腾飞经济发展的大门。这一阶段的产业园区还在培育和摸索阶段，承载的主要任务是作为对外开放的窗口，但是由于起步阶段园区远离城区、产业基础薄弱，资金实力不足，导致园区发展速度缓慢，规模小、形式单一、产业以劳动密集型的中低端技术轻工业为主。

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，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 4-1-2-1：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，中金公司研究部

2、产业园区市场类型细分

产业园区是指从事以第二产业与第三产业为主，容纳研发、孵化、中试等多种创新型产业功能的园区，包括研发用房和研发中心等。大部分产业园区建设在工业用地或研发用地上，部分产业园区，尤其是大规模的产业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。产业园区特点如下：

表 4-1-2-1：我国产业园区特点表[10]

类别	产业园区
行业定位	电子通讯、信息技术、集成电路、制药、化工、新型材料、汽车、外包服务、金融信息等
土地类别	部分为工业或研发用地，部分为混合用地
地理位置	非中心区或工业区、功能区、开发区
建设目的	投资/获取收益 税收优惠/工业集团化发展
目标功能	研发、实验、企业孵化、中试等
税收优惠	工业、人力资本税收优惠 区域性税收优惠
硬件设施	只有部分高层建筑，更多的是有工业和完备研发标准的独立园区（楼板承重大，楼层高和电力供应系统）

根据产业园区的产业聚集度和主导产业方向两种方式进行分类：

a)按照产业聚集度进行划分：产业园区可以分成单一型、复合型和综合型。

①单一型产业园区：园区的行业门类较单一，垂直行业聚集为主。

②复合型产业园区：园区功能多样化，由商业地产和产业地产相结合。

③综合型产业园区：园区产业门类众多。

b)按照产业主导方向进行划分：产业园区可以分为软件产业园区、物流产业园区、智能制造产业园区等。

①软件产业园区：聚集一批具有高水平的软件开发、企业孵化、信息技术等企业为一体，以促进中国软件产业发展为目标。例如：中关村软件园、上海浦东软件园、深圳软件基地等。

②物流产业园区：聚集多种物流设施和不同类型的物流企业在特定区域发展，实现物流产业的专业化和规模化经营发展。例如，北京普洛斯物流园、山西中鼎物流园、邢台好望角物流园等。

[10] 资料来源：戴德梁行

③先进制造产业园区：以发展机械电子、新材料、机器人等高新技术及先进制造业项目为主的专业园区。例如：上海闵行开发区智能制造产业基地、成都天府智能制造产业园等。

④其他类型产业园区：根据其各自产业性质和发展方向所打造的产业园区，如生物医药产业园区（张江药谷），大数据产业园区（郑州高新区大数据产业园区）等。

3、产业园区行业的市场容量及供求情况

经过多年发展，我国先进制造产业园区在规划布局、产业集聚、发展梯队、区域分布等方面，初步形成较为稳定的发展格局。2023 年 7 月，工信部直属的中国电子信息产业发展研究院发布了《先进制造业百强园区（2023）》榜单。榜单通过研究全国多个国家级经济开发区和国家级高新区，以经济实力、创新潜力、融合能力、产业聚力和绿色动力“五力”评估模型为标准，筛选出了先进制造业百强园区。其中，中关村科技园区位列百强园区榜首。

区别于传统的制造业园区，先进制造业百强园区榜单中的园区多以“数字+科技”的模式赋能制造业，使园区得以智能化转型。同时向产业链中下游延伸完善产业链，以实现产业结构优化，达到摆脱劳动密集型的高效模式。未来优质园区发展要关注园区规模效应、聚集创新资源、推进企业培育、加强绿色体系建设。

（1）全国产业园区行业市场容量情况

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。

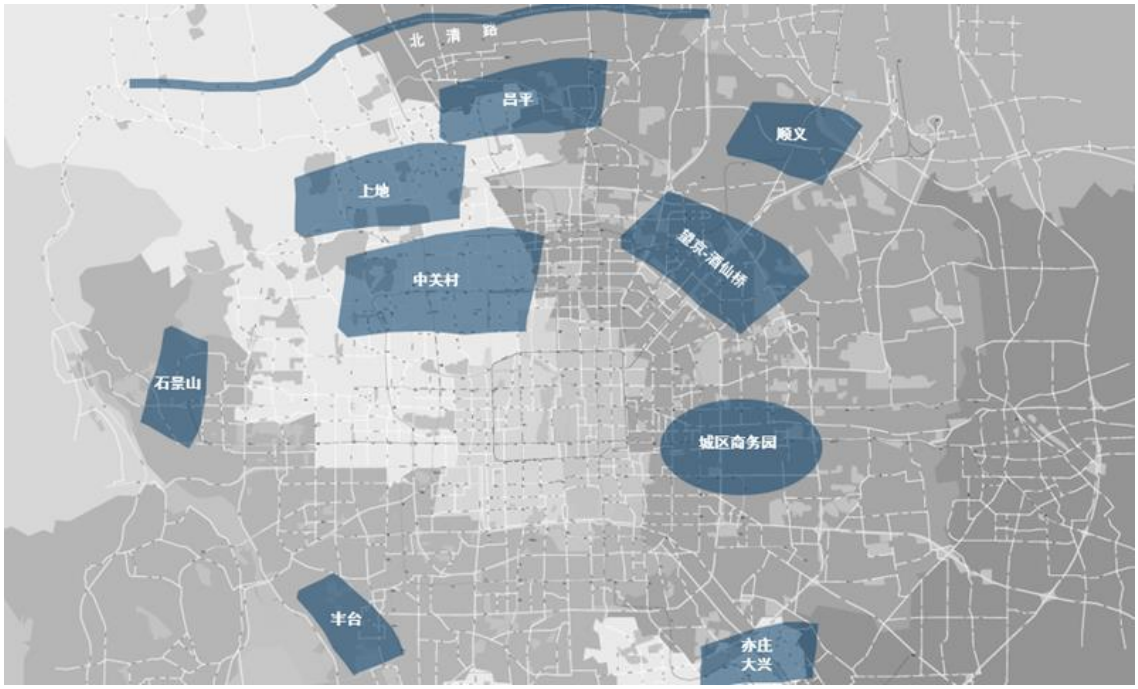
3）其他国家级开发区及省级开发区

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。

（2）北京市产业园区行业发展概况及供求情况

北京的产业园区发展已经经历了近20年，整体的成熟产业园区市场格局已经基本形成。北京市产业园区主要分布在十个区域，主要包括亦庄-大兴、丰台、上地、城区商务园、望京-酒仙桥、昌平、中关村、顺义、石景山及北清路，分布详见下图。

图 4-1-2-2：北京市产业园区市场分布[11]



根据戴德梁行统计，截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米，其中，亦庄-大兴区域产业园区存量最多为 479.2 万平方米，约占总存量的 21.0%；丰台区域产业园区存量为 384.2 万平方米，约占总存量的 16.8%；上地区域产业园区存量位于第 3 位，总量约为 363.7 万平方米，约占总存量的 15.9%；酒仙桥板块园区存量为 261.1 万平方米，约占总存量的 11.4%。各商圈的产业园区存量详见下图：

[11] 资料来源：戴德梁行

图 4-1-2-3：2024 年二季度末北京市各区域内产业园区存量[12]

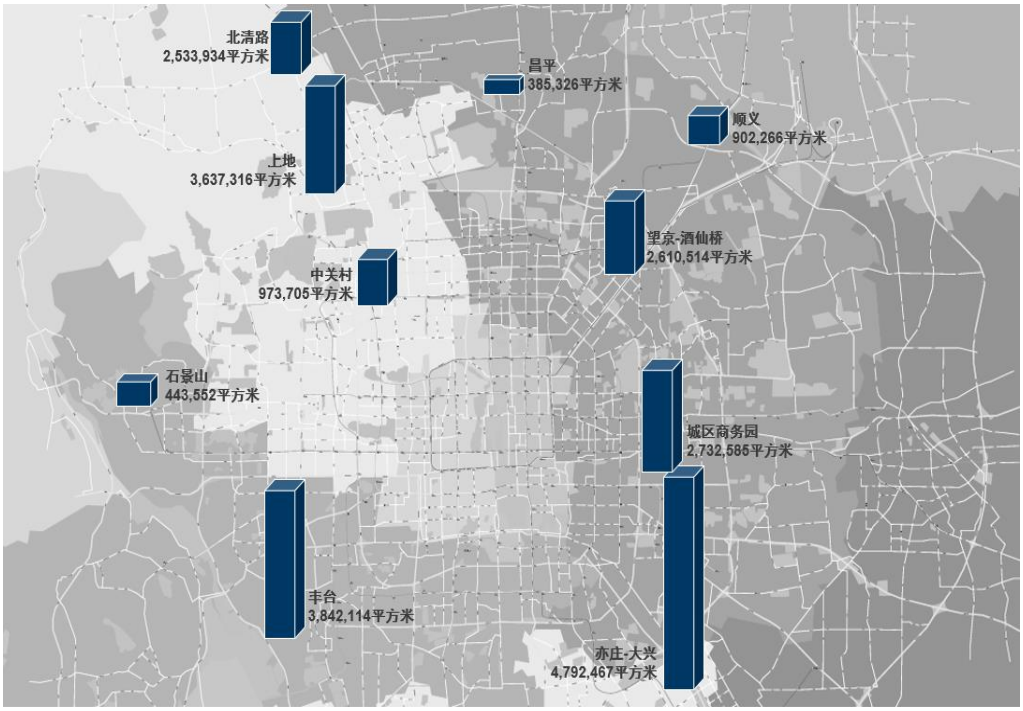
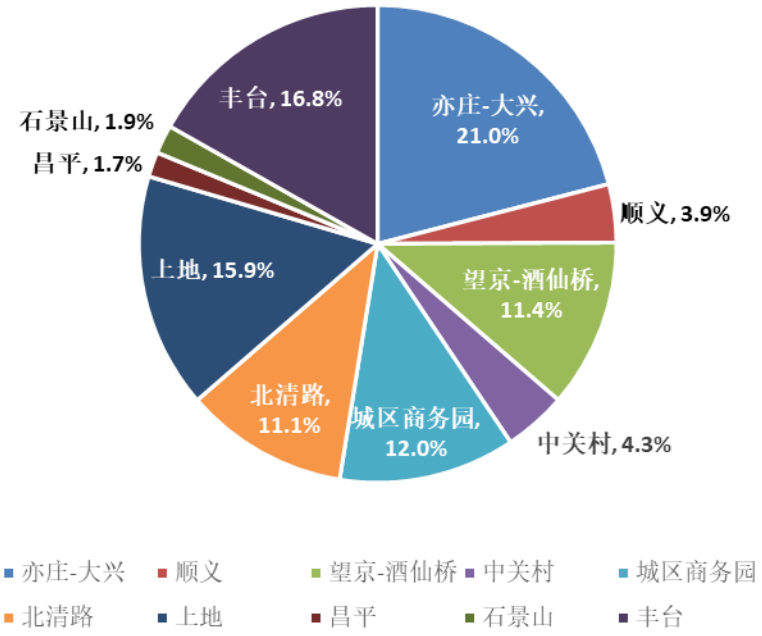


图 4-1-2-4：2024 年二季度北京市各区域产业园区存量占比[13]



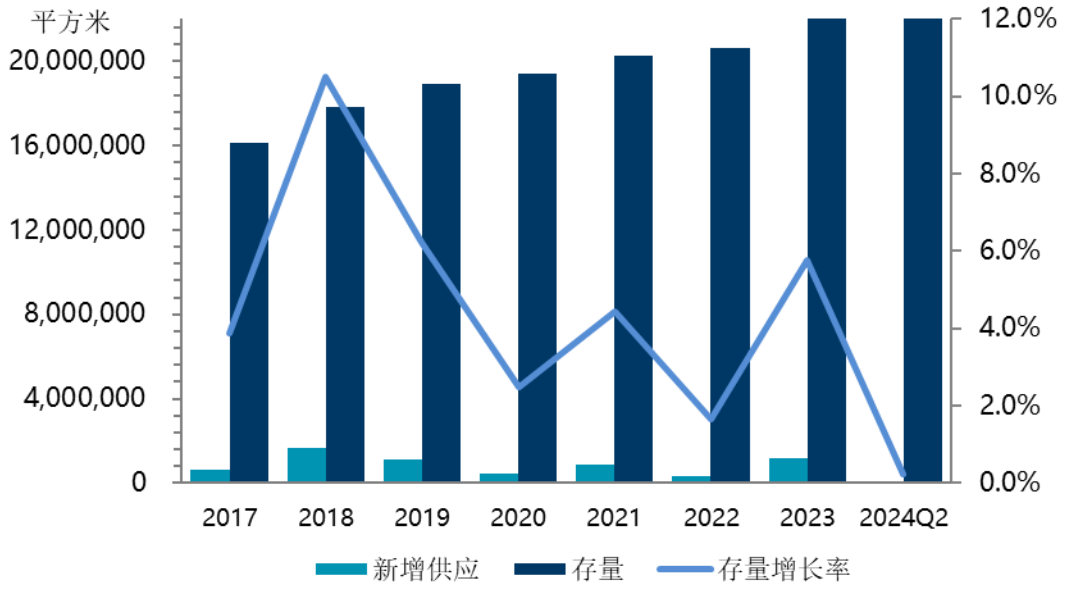
从十三五规划开始，北京市通过一步步的政策导向引导北京产业规划的合理健康发展。2017 年，北京更是重新定义了经济发展重点，力求将北京打造成全国科技创新中

[12] 资料来源：戴德梁行
[13] 资料来源：戴德梁行

心。从此，北京市开始进一步细化产业园区发展的相关政策，引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜，同时鼓励低端产业园区进行产业升级，并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的产业方向。

伴随着北京市鼓励产业园区发展的政策陆续出台，创新与智能研发产业不断发展。北京市全市产业园新增供应在 2018 年到达峰值，2019 年稍有回落。2020 年至 2022 年受公共卫生事件以及宏观经济的影响，北京市全市产业园新增供应大幅减少，2023 年略有回升。截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米。

图 4-1-2-5：北京市产业园区历史供应分析[14]



受到整体市场经济增长动力不足、双减政策和互联网行业相关政策等多重因素的影响，全市产业园区市场平均租金水平有小幅下降。截至 2024 年二季度，全市产业园区平均租金为 127.7 元/平方米/月（含物业管理费）。其中，中关村区域的产业园区租金最高，达到 246.4 元/平方米/月（含物业管理费）；望京-酒仙桥区域和城区商务园区域租金次之，分别达到 163.5 元/平方米/月（含物业管理费）和 156.3 元/平方米/月（含物业管理费）；本项目所在望京-酒仙桥区域的租金为 163.5 元/平方米/月（含物业管理费）。

[14] 资料来源：戴德梁行

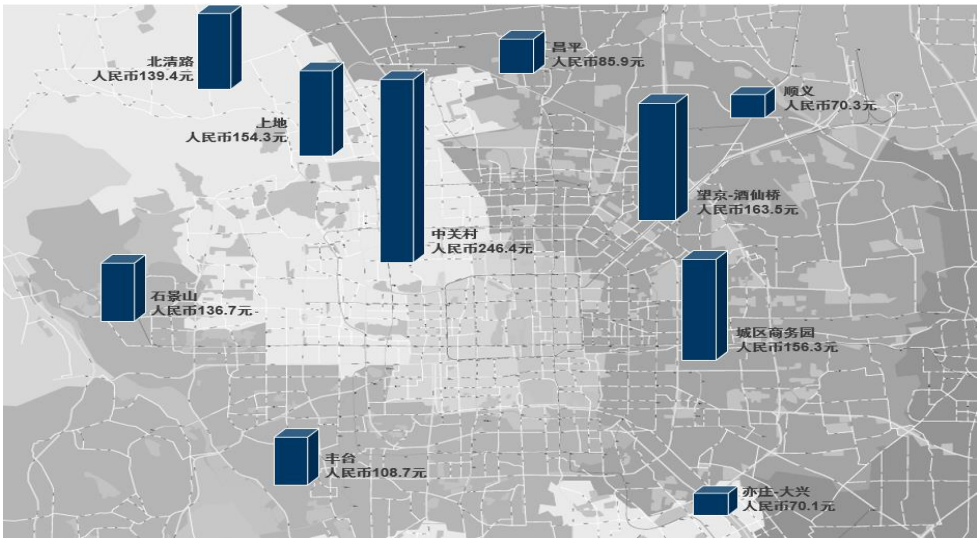
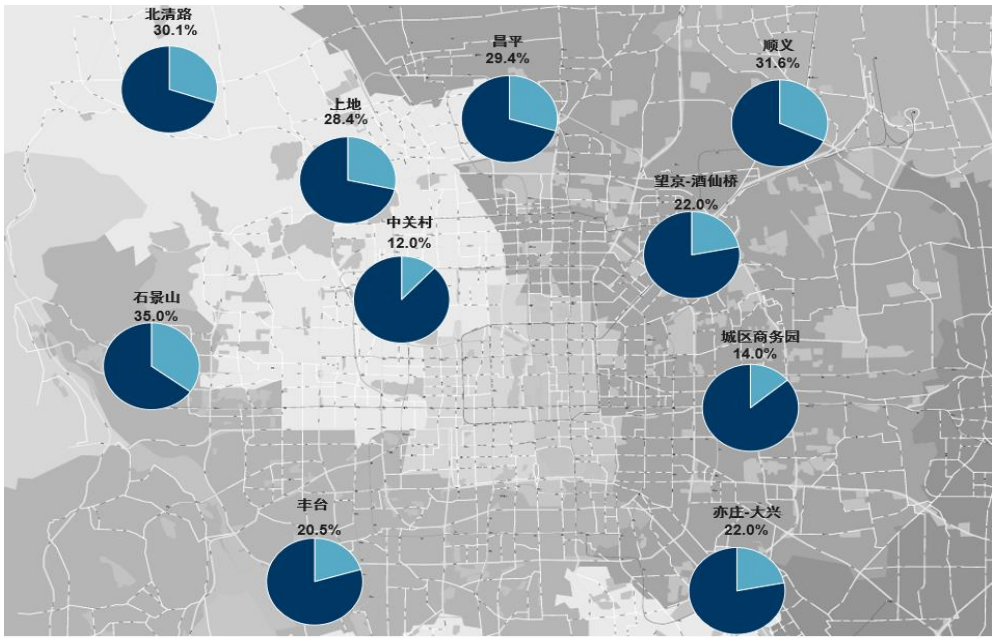


图 4-1-2-6：2024 年二季度北京市产业园区租金水平[15]

全市产业园区空置率自 2015 年开始波动上升，截至 2024 年二季度，全市产业园区空置率为 23.0%。在全市十个产业园区域中，石景山、顺义、北清路、昌平及上地区域的空置率均高于全市平均水平，分别为 35.0%、31.6%、30.1%、29.4%及 28.4%；其余区域空置率均低于全市平均水平，本项目所在望京-酒仙桥区域空置率为 22%。

图 4-1-2-7：2024 年二季度北京市产业园区空置率水平[16]



（3）望京-酒仙桥区域产业园区发展概况及供求情况

该区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化

[15] 资料来源：戴德梁行

[16] 资料来源：戴德梁行

创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 4-1-2-8：区域内主要园区分布概况[17]



随着区域内产业的不断发展，已有多家知名企业入驻该板块，行业涵盖电子科技、互联网科技、文化艺术创作等多个方向，入住的代表性企业有日立控制、西门子自动化、三星数据、携程网、3M、惠普、默沙东、奇虎 360、兆维科技等知名企业。

截至 2024 年四季度，望京酒仙桥区域内产业园区总供应量约 261.1 万平方米[18]。主要集中在 2008 年至 2015 年之间陆续入市，从 2014 年至 2024 年四季度平均每年仅约 5.1 万平方米新增项目进入市场，该区域现有可开发用地较为有限，预计未来多为原电

[17] 资料来源：戴德梁行
[18] 资料来源：戴德梁行

子企业的厂房改造项目和少量新增供应入市。

酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，如今通过更新改造，已从过去单一的电子工业聚集区，变为中关村国家自主创新示范区的重要组成部分，吸引了大量互联网、新能源和科技等新兴产业；望京板块自 2010 年抓住互联网发展的机遇，迅速发展，已经成为科技与研发企业的聚集地；两个板块的共同发展促使该区域在 2016-2019 年之间均保持 94%以上的高出租率，2020 年及 2022 年受宏观经济情况影响，出租率低于 90%，2023 年受互联网行业和宏观经济形势的影响，出租率继续调整至 81%，截至 2024 年四季度，下降趋缓，出租率约为 80%。但随着互联网企业面积调整幅度放缓，未来周边市场无较多新增供应的情况下，市场空置压力将逐步放缓。随着该区域更新改造的陆续完成，会为该区域注入新的活力，提高该区域的物业品质，进一步提升出租率。

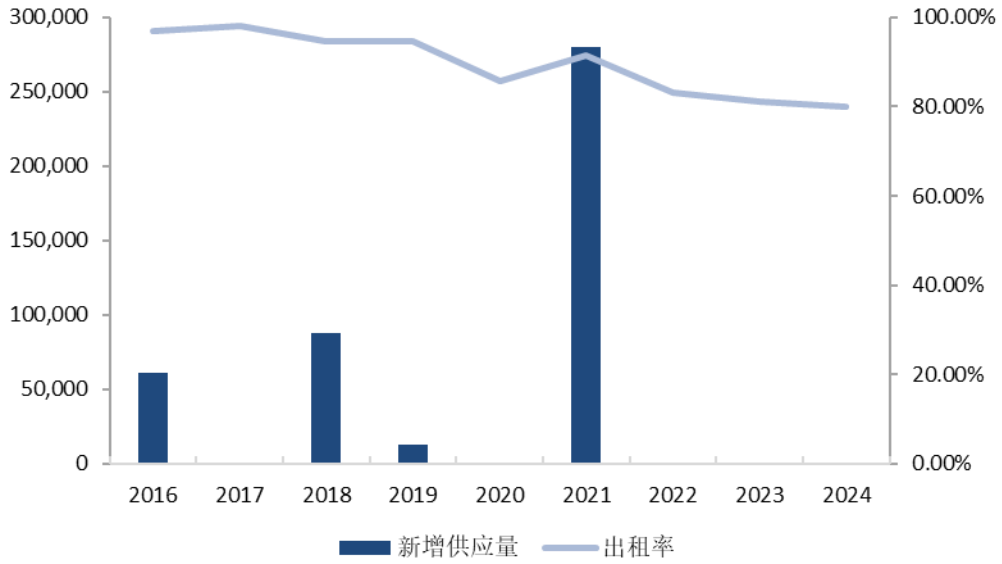


图 4-1-2-9：望京酒仙桥区域历年出租率[19]

4、产业园区行业的机会和挑战

（1）行业机会

1）退出渠道的丰富进一步打开活力与流动性，提升增长潜力

中国经济正处于新旧动能转换的关键时期，随着公募 REITs 市场逐渐扩大，Pre-REITs、私募 REITs、产业基金等模式日益完善，回归产业视角与资产内核的投资逻辑不断完善，市场主体如险资、产业基金等长期资本与地方国资投资平台更加青睐核

[19] 资料来源：戴德梁行

心型资产，核心增益型投资策略显著增多，核心资产的含金量将持续上涨。核心产业园区等可提供可持续的现金流及稳定的回报率，匹配此类资本要求，预计核心产业园区在资本市场的大宗交易将在市场阶段性调整的背景下显著增多，从而倒逼产业运营水平的进一步提升与精细化进一步加强。

2）产业结构调整和产业转型升级带来新机遇

产业转型升级催生新产业、新模式、新动能，新能源、新材料、先进制造、电子信息等战略型新兴产业在关键技术创新、路径模式探索、产业链价值链治理、产业生态构建上呈现新的发展特征和态势，为我国锚定产业新质态、构建产业新体系带来了新机遇，为经济发展提供新的动能。产业园区作为经济发展的重要载体，也将迎来新的发展机遇。

3）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。

（2）行业挑战

1）园区重复建设，产业定位不清晰，同质化竞争激烈

各地政府及园区招商部门规划及产业定位不精确，规划不科学，重规划编制轻发展定位，加之部分运营商的产业招商引资与市场运作能力不足，导致产业定位不清晰、发展特色不突出。在产业园优惠政策逐步取消的背景下，园区竞争力不足，建设运营后陷入同质化竞争。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）“重开发、轻运营”向“重运营”模式转变

新质生产力为打造经济发展新引擎、增加发展新功能提供了重要指引。园区作为经济发展的重要载体，对产业高质量发展尤为重要。当前多数开发运营商在产业运营上仍

模式不清、路径不清，面对激烈的市场竞争，缺乏对产业的深刻理解，在产业运营工作的深度及广度上，均有待更深一步探索与沉淀，“重运营”模式任重而道远。

3）各地产业招商优惠政策趋同、产业园区差异化竞争力不足

面临产业调整与产业园运营竞争日益激烈的情形，部分产业园产业定位同质化、建筑形式同质化、配套同质化、公共平台同质化、产业政策同质化，“一站式服务”“一条龙服务”浮于口号与愿景，难以落地，无法形成园区真正的核心竞争力。加之各地政府产业招商优惠政策不断完善，覆盖产业基金投资、产业激励、补贴补助、税收、人才公寓，甚至于企业高管与员工的教育与医疗，各地政府产业招商优惠政策逐渐趋同，单纯依靠政策刺激的产业招商不可持续。园区运营商只有关注产业本身，回归产业运营，提升服务质量，培养专业的产业招商与运营人才，不断构建并完善产业园核心竞争力，才能有效面对市场激烈竞争。

5、产业园区行业发展趋势

（1）“轻运营”向“真运营”“重运营”转型

在“园区过剩”的大背景下，产业园除比拼硬件设施外，园区服务软实力在企业入驻园区后重要性逐渐凸显。未来，优秀的园区运营商的角色将由“房东”和“业主”转变为“产业伙伴”转变，即除前期招商环节外，后期的产业服务环节、物业管理服务、园区资产管理维护等同样重要。在服务上，结合企业及产业需求，整合产业资源，搭建产业协作平台，联合当地政府提供“保姆式”服务，联合行业协会与龙头企业提供“教练式”支持，多元化的运营触点，多元化的服务生态，方能建立园区的软实力，做到与企业同发展。

（2）以人为本，更注重人文关怀，以增强园区“软实力”

人是园区发展新动力。在城市以人才为竞争核心的时代，产业园区须打造成为吸引人才的重要载体，做到为人服务，人本为基。一方面，越来越多的大、中型企业与初创成长型企业注意到员工的个人价值对企业发展的影响，也注意到空间对人的影响，在产业园区氛围打造、园区及企业配套等方面不断完善；另一方面，园区运营商联合政府及主导企业，积极吸引专精人才，通过设置博士站、人才驿站、人才联盟等，通过制定相应的人才落户、积分、奖励等政策留住人，以留住企业。

（3）产业空间载体多元化，以满足产业间协作需求、产业个性化发展需要

产业发展离不开优质载体空间，优质的产业空间载体承担了为创新企业提供高品质产业生态运营载体的重要使命，设计、更新、建设新一代产业空间载体以满足战略性新兴产业发展需要，或将成为产业空间载体核心竞争力之一。单一、低标准的产业园在层高、荷载承重、平面布局、垂直货运、环保处理设施、配套等因无法满足部分企业研发、生产需要将面临更新改造，高标准且满足企业客制化设计的新型产业园成为新趋势。

（4）由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型

随着产业园的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，园区经济与城区经济逐渐走向融合。产业园区的定位、规划需紧跟城市发展诉求，为顺应这一发展趋势，一些产业园区主动谋求战略转型，不断推进园区智能化、运营管理信息化建设，完善配套设施服务，通过融合研发、生产、生活、休闲、交流等多种功能，强化对高层次人才的集聚，促进产业与城市高度融合，共同迈向高质量发展。

（5）绿色低碳、生态友好、人文友好

产业园区的绿色发展不仅是实现环境保护和资源可持续利用的必然要求，也是推动产业高质量发展，实现新增长机遇的重要途径。建设绿色低碳的园区环境、打造活力创新的园区社群、可持续的智慧园区治理，在建设与运营环节，提高建筑能效，降低建筑运行能耗的同时关注生态友好、人文友好，有助园区可持续发展，增强竞争力和抗风险能力

（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、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政府主导、企业主导和政企联合三种主流类型：

1）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（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。我国的大型经济开发区和高新区基本都是采用政府主导模式，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。在土地资源征用、项目建设审批等方面，地方政府也可以起到良好的疏通作用。本基金基础设施项目的开发运营模式即为政府主导模式。

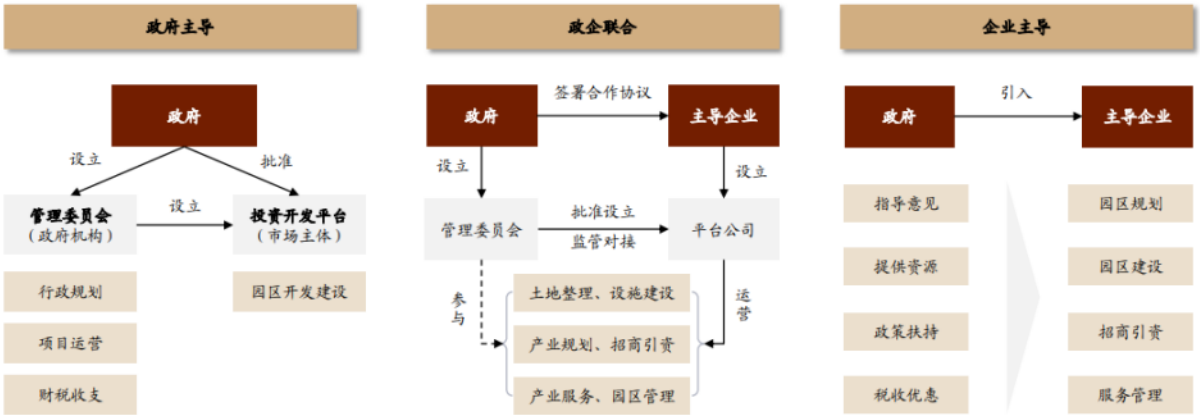
2）企业主导模式

企业主导模式是由地方政府引进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。这种模式下，园区不单独设置管委会，政府只负责提供指导意见和配套政策。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。

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 4-1-3-1：产业园区开发运营模式图



资料来源：头豹研究院，中金公司研究部

（2）盈利模式

从产业园区行业价值链条和盈利角度来看，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 4-1-3-2：产业园区经营盈利模式图



资料来源：亿翰智库，头豹研究院，中金公司研究部

3、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三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。上述三类参与主体的特点如下：

1）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，是产业园区行业的主力。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。

2）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，但是由于缺少政策支持的原因，该类园区在开发建设、招商引资等方面也会受到一定的限制。

3）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。

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。

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。

（四）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，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政府主导、企业主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、

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，可以获得较为稳定的现金流，运营风险相对可控，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）项目公司的主营业务及经营模式

基础设施项目为科研办公类的产业园区资产，主要运营及盈利模式为对外出租科研办公空间，其收入来源主要为租金收入。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目由电子城有限持有，根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将基础设施项目划转至项目公司，重组完成后，项目公司将合法合规持有基础设施项目，并将取得换发的基础设施项目相关权属证书，项目公司将延续电子城有限对基础设施项目原有的经营模式。

基础设施项目的详细经营情况详见本尽职调查报告“第五章 基础设施资产”之“一、基础设施资产概览”及“六、租约及历史现金流情况”。

（二）项目公司重要合同

根据交易安排，项目公司拟签署的重要合同包括：《运营管理服务协议》、《股权转让协议》、《资金监管协议》、《债权债务确认协议》、《划转协议》、《换签协议》等。

前述合同均未违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，均系合法有效。

（三）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，重组完成后，项目公司拟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物业出租收入、停车场出租收入等，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经基金管理人和计划管理人核查，项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的

重大合同项下的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，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、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情况

1、基金管理人创金合信基金相关业务与项目公司同业竞争情况

基金管理人现阶段暂未管理其他同类型基础设施基金，不存在利益冲突情况。

基金管理人后续若同时管理其他投资于园区基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

2、原始权益人/运营管理机构相关业务与项目公司同业竞争情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人及运营管理机构电子城有限存在持有/运营除基础设施项目以外的其他位于北京市朝阳区的产业园类资产的情况，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。可能存在竞争关系的资产详见下表。

表 4-3-1-1：电子城有限持有/运营的位于北京市朝阳区产业园类资产情况

资产名称	资产状态	资产规模（平方米）	主要产业
中关村电子城·（北京）国际电子总部3、5、6、7楼	已建成运营	143,390.20	电子信息、科技研发、总部经济
电子城·（北京）IT产业园B1	已建成运营	11,778.99	电气自动化、电子信息、互联网
电子城·（北京）创新产业园	已建成运营	8,899.03	电子信息、电气自动化
电子城·（北京）研发中心A2	已建成运营	2,202.06	电子信息
中关村电子城·（北京）国际电子总部8、9、10楼	已建成运营	97,004.39	电子信息、科技研发、总部经济
电子城·（北京）IT产业园205	已建成运营	14,656.14	电气自动化、电子信息、互联网
电子城·（北京）IT产业园302A	已建成运营	12,955.85	电气自动化、电子信息、互联网

创E+酒仙桥社区	已建成运营	20,620.00	科技服务
电子城IC/PIC创新中心	已建成运营	34,359.30	集成电路
中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地	建设中，预计2026年6月完工	107,010.00	电子信息、科技研发、总部经济
合计		**452,875.96**	

3、发起人相关业务与项目公司同业竞争情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人电子城高科存在持有/运营的除拟入池资产以外的其他位于北京市朝阳区的产业园类资产的情况，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。可能存在竞争关系的资产与电子城有限情况一致，详见表 4-3-1-1。

（二）相关利益冲突的防范机制

1、基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了相应的关联交易制度、风险管理制度、投资管理制度、运营管理制度等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

在基础设施基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的集体决策机制，针对运营管理过程中的关联交易事项，在基金管理人相关管理制度中进行了细化的规定，建立了成熟的关联交易审批和检查机制，明确了基础设施基金关联方和关联交易的界定、关联交易的定价原则、关联交易的审批和信息披露等，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

在人员配备方面，基金管理人设置的 REITs 基金管理部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

在基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在相关管理制度中约定了基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

2、原始权益人/运营管理机构

（1）针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构电子城有限已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺:

1）除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

3）对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况

下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（2）《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施资产产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与基础设施项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向电子城有限其他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目。若基础设施项目的存量租户在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的基础设施项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前【15】天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，基础设施项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与基础设施项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理

人书面要求的【10】个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

4)委托运营管理期限内，同等条件下，在基础设施项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得将持有或管理的除基础设施项目以外的同一个区域的同类资产出租给潜在租户（基础设施项目实质无法满足其租赁需求的租户除外），如基金管理人书面拒绝该潜在租户租用基础设施项目或基础设施项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁基础设施项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

3、发起人

针对同业竞争，发起人电子城高科已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺:

（1)除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

（2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

（3)对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接

或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

（5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

（7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（三）关联交易的情况

1、项目公司及原始权益人/运营管理机构的关联方情况

城源一号、城源二号及城源三号为本基金项目公司，电子城有限为本基金原始权益人及运营管理机构，在履行的关联交易涉及的对手方包括发起人电子城高科的全资子公司北京电子城物业管理有限公司（简称“电子城物业”）。

2、项目公司或基础设施项目与原始权益人及发起人之间最近三年关联交易情况

（1）项目公司关联交易情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，根据项目公司出具的说明，项目公司尚未实际开展业务活动，唯一股东电子城有限尚未实缴注册资本，不存在关联交易情况。

（2）基础设施项目关联交易情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，资产划转工作尚未完成，基础设施项目由电子城有限持有。

根据电子城有限出具的说明、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 CAC 专字[2025]1546 号的标准无保留意见《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》，基础设施项目近三年内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方应

收应付款项。具体情况如下:

1）采购商品/接受劳务

表 4-3-3-1：最近三年基础设施项目采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	物业管理费	-	199,944.36	836,627.78

关联交易中物业管理费的形成原因为:根据电子城有限与科技大厦一租户中关村科技园区朝阳园管理委员会签署的租赁合同安排,中关村科技园区朝阳园管理委员会统一向电子城有限支付租金和物业管理费，再由电子城有限向电子城物业转付物业管理费，中关村科技园区朝阳园管理委员会于 2023 年 4 月退租后，已不再产生上述关联交易。

2）出售商品/提供劳务

表 4-3-3-2：最近三年基础设施项目出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	车位收入	239,857.14	235,571.43	218,761.90

电子城有限委托物业管理公司经营科技大厦车位,物业管理公司直接收取车位收入、扣除车位管理费后转付至电子城有限。科技大厦的地上停车位按月整租的租赁单价为 350 元/月，地下停车位按月整租的租赁单价为 800 元/月，按月整租的租户主要为科技大厦的租户；车位散租价格为小型车 2 元/15 分钟，大型车 4 元/15 分钟，主要面向社会车辆租赁，收费标准已向社会公示。科技大厦的车位租赁价格按照周边市场水平确定，价格水平合理，交易定价合规、公允、透明。

3）关联方应收应付款项

表 4-3-3-3：最近三年基础设施项目关联方应收应付款项情况

单位：元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	北京电子城物业管理有限公司	-	477,050.00	229,700.00
应付账款	北京电子城物业管理有限公司	-	1,036,572.14	836,627.78

截至 2022、2023 及 2024 年末，基础设施项目对关联方电子城物业的应收账款分别

为 229,700.00 元、477,050.00 元及 0.00 元，应付账款分别为 836,627.78 元、1,036,572.14 元及 0.00 元，主要系物业管理费和车位收入应收和应付的相关款项。截至 2024 年 12 月 31 日，相关关联方应收应付款项均已结清。

电子城有限与电子城物业于 2024 年 12 月 31 日签订科技大厦物业管理合同，约定自 2025 年 1 月 1 日起签订的车位租赁合同所对应的车位租金收入将直接支付予电子城有限。基于前述情况并根据项目公司的说明，基础设施项目重组完成后，将由项目公司与电子城有限、电子城物业重新签订科技大厦物业管理合同，约定科技大厦车位租金收入由租户直接支付予项目公司，项目公司与电子城物业不再发生关联交易。

（3）本基金发行后项目公司拟开展的关联交易情况说明

无。

3、项目公司或基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

截至 2024 年 12 月 31 日，根据项目公司出具的说明，项目公司尚未实际开展业务活动，唯一股东电子城有限尚未实缴注册资本，不存在关联交易情况。

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人电子城高科已根据《企业会计制度》、《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》等相关法规及《公司章程》的规定，制定了《关联交易管理办法》，对关联交易的适用交易范围、关联人范围、应遵循的原则、申请及审批流程、决策程序、资金往来规定等方面均已作出明确要求，以便规范公司的关联交易，提高公司管理水平。

该制度适用范围包含电子城高科及控股子公司，基础设施项目现持有方电子城有限作为电子城高科的全资子公司按规定适用电子城高科《关联交易管理办法》。

经基金管理人和计划管理人核查上述关联交易的交易合同、电子城有限的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的决策程序，均系基础设施项目正常经营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，合法有效。

4、关联交易定价依据及公允性

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。有关法律法规要求以评估值或审计值做定价依据的，应聘请专业评估机构或审计机构对有关交易标的进行评估或审计。

根据电子城有限出具的说明、电子城有限与关联方之间关联交易涉及的交易合同、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 CAC 专字[2025]1546 号的标准无保留意见《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》及其他相关资料，并经基金管理人和计划管理人核查，上述关联交易均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处于相同水平，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。

根据电子城有限出具的《承诺函》，电子城有限承诺：一、在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。四、本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

根据电子城高科出具的《承诺函》，电子城高科承诺：一、在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的

原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。四、本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

（四）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，除基础设施项目外，电子城高科和/或电子城高科实际控制的关联方、电子城有限和/或电子城有限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。除基础设施项目外，如电子城有限和/或电子城有限关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营其他竞争性项目，将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。电子城高科、电子城有限均已出具《关于避免同业竞争的承诺函》对利益冲突进行防范。

经基金管理人和计划管理人和法律顾问核查，报告期内项目公司存在为关联方提供租赁及向关联方采购商品、接受关联方服务的情形。项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。相关关联交易已经审计机构完成审计，电子城高科、电子城有限已分别就历史三年目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺。

四、项目公司的财务状况分析

项目公司备考汇总财务报表假设汇总项目相关资产及业务自 2022 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离，分离后作为三个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、负债、损益等报表科目以汇总项目实际发生的交易事项为基础，编制了 3 个项目公司 2022-2024 年度的模拟汇总财务报表，报表已由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“CAC 专字[2025]1546 号”的标准无保留意见的模拟汇总财务报表审计报告。

（一）备考财务报表情况

项目公司备考财务报表情况如下：

表 4-4-1-1：近三年汇总备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产			
应收账款	246.42	245.13	129.28
预付款项	89.55	821.25	176.52
其他应收款	31.73	33.11	43.82
合同资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**367.70**	**1,099.49**	**349.62**
非流动资产	-	-	-
投资性房地产	23,574.36	24,834.55	25,756.09
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	2,946.49	2,655.16	2,804.58
递延所得税资产	10.30	9.31	5.43
其他非流动资产	231.63	406.12	338.25
非流动资产合计	**26,762.78**	**27,905.14**	**28,904.35**
资产总计	**27,130.48**	**29,004.62**	**29,253.98**
流动负债	-	-	-
应付账款	1,091.34	344.06	180.89
预收款项	772.97	1,696.61	1,516.81
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	-	-	-
其他应付款	2,903.56	3,046.20	2,721.10
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**4,767.86**	**5,086.87**	**4,418.80**

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动负债	-	-	-
长期借款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**4,767.86**	**5,086.87**	**4,418.80**
所有者权益合计	**22,362.62**	**23,917.75**	**24,835.17**
负债及所有者权益合计	**27,130.48**	**29,004.62**	**29,253.98**

表 4-4-1-2：近三年汇总备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**11,098.51**	**10,576.71**	**10,830.66**
其中:营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
利息收入	-	-	-
二、营业总成本	**5,431.03**	**5,110.47**	**4,853.01**
其中：营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
利息支出	-	-	-
税金及附加	1,484.51	1,448.47	1,457.71
销售费用	261.58	205.80	205.66
管理费用	282.51	324.19	147.72
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3.96	-15.51	-8.96
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**5,663.53**	**5,450.73**	**5,968.69**
加：营业外收入	-	-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**5,663.53**	**5,450.73**	**5,968.69**
减：所得税费用	1,414.89	1,362.68	1,492.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**4,248.63**	**4,088.05**	**4,476.52**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,248.63	4,088.05	4,476.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**4,248.63**	**4,088.05**	**4,476.52**

（二）主要财务指标分析

1、资产情况

表 4-4-2-1：项目近三年末资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
应收账款	246.42	0.91	245.13	0.85	129.28	0.44
预付款项	89.55	0.33	821.25	2.83	176.52	0.60
其他应收款	31.73	0.12	33.11	0.11	43.82	0.15
合同资产	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**367.70**	**1.36**	**1,099.49**	**3.79**	**349.62**	**1.20**
非流动资产	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	23,574.36	86.89	24,834.55	85.62	25,756.09	88.04
固定资产	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	2,946.49	10.86	2,655.16	9.15	2,804.58	9.59
递延所得税资产	10.30	0.04	9.31	0.03	5.43	0.02

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	231.63	0.85	406.12	1.40	338.25	1.16
非流动资产合计	**26,762.78**	**98.64**	**27,905.14**	**96.21**	**28,904.35**	**98.80**
资产总计	**27,130.48**	**100.00**	**29,004.62**	**100.00**	**29,253.98**	**100.00**

2022-2024 年末，项目公司流动资产占资产总额的比重分别为 1.20%、3.79%和 1.36%，非流动资产占资产总额的比重分别为 98.80%、96.21%和 98.64%。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 88.04%、85.62%和 86.89%。

（1）投资性房地产

2022-2024 年末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 25,756.09 万元、24,834.55 万元和 23,574.36 万元。报告期内，项目公司投资性房地产账面价值略有下降，主要是投资性房地产折旧摊销所致。

（2）长期待摊费用

项目公司 2022-2024 年末的长期待摊费用余额分别为 2,804.58 万元、2,655.16 万元和 2,946.49 万元，占资产总额的比重分别为 9.59%、9.15%和 10.86%，为国电总部 4 号楼前期装修支出产生的长期待摊费用。

2、负债情况

表 4-4-2-2：项目近三年末负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
应付账款	1,091.34	22.89	344.06	6.76	180.89	4.09
预收款项	772.97	16.21	1,696.61	33.35	1,516.81	34.33
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-	-	-
其他应付款	2,903.56	60.90	3,046.20	59.88	2,721.10	61.58
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-	-

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	**4,767.86**	**100.00**	**5,086.87**	**100.00**	**4,418.80**	**100.00**
非流动负债			-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	**4,767.86**	**100.00**	**5,086.87**	**100.00**	**4,418.80**	**100.00**

项目公司 2022-2024 年末负债规模分别为 4,418.80 万元、5,086.87 万元和 4,767.86 万元，全部为流动负债。

（1）应付账款

报告期内，项目公司应付账款分别为 180.89 万元、344.06 万元和 1,091.34 万元，主要为关联方往来款和工程款。2022 年末项目公司应付账款较 2021 年末减少 225.93 万元，降幅为 55.54%；2023 年末项目公司应付账款较 2022 年末增加 163.17 万元，增幅为 90.20%;2024 年末项目公司应付账款较 2023 年末增加 747.28 万元,增幅为 217.19%。项目公司应付账款因施工进度和结算节点原因，在报告期内存在一定波动。

（2）预收账款

报告期内，项目公司预收款项分别为 1,516.81 万元、1,696.61 万元和 772.97 万元。2022 年末项目公司预收款项较 2021 年末减少 1,027.10 万元，降幅为 40.37%。2023 年末项目公司预收款项较 2022 年末增加 179.80 万元，增幅为 11.85%。2024 年末项目公司预收款项较 2023 年末减少 923.64 万元，降幅为 54.44%。项目公司预收款项主要为对租户的预收租金。

（3）其他应付款

项目公司报告期内其他应付款分别为 2,721.10 万元、3,046.20 万元和 2,903.56 万元，为租户的保证金和押金。2022 年末项目公司其他应付款较 2021 年末增加 67.06 万元，增幅为 2.53%；2023 年末项目公司其他应付款较 2022 年末增加 325.10 万元，增幅为 11.95%；2024 年末项目公司其他应付款较 2023 年末减少 142.64 万元，减幅为 4.68%。

3、收入及盈利水平

（1）营业收入

表 4-4-2-3：项目模拟汇总财务报表营业收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租赁收入	11,074.53	99.78	10,553.15	99.78	10,808.78	99.80
车位收入	23.99	0.22	23.56	0.22	21.88	0.20
合计	**11,098.51**	**100.00**	**10,576.71**	**100.00**	**10,830.66**	**100.00**

项目公司报告期内营业总收入分别为 10,830.66 万元、10,576.71 万元和 11,098.51 万元，主要为房屋租赁收入。2023 年度楼宇租赁收入较 2022 年有一定程度的下滑，主要系受外部整体经济环境影响，项目平均租金水平出现一定程度下滑。此外，2022-2023 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市号召，针对部分租户给予租金减免优惠，针对科技大厦部分租户给予租金减免优惠合计约 740.1 万元、研发 A1 楼部分租户租金减免优惠合计约 170.0 万元。随着宏观经济逐步恢复，基础设施资产经营情况稳中向好，2024 年度营业收入较 2023 年呈增长趋势。

（2）营业成本

报告期内，基础设施项目营业成本分别为 3,041.93 万元、3,132.00 万元和 3,402.43 万元，占营业收入比分别为 28.09%、29.61%和 30.66%。营业成本主要为投资性房地产折旧和摊销。

（3）期间费用情况

表 4-4-2-4：项目模拟汇总财务报表期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**11,098.51**	**100.00**	**10,576.71**	**100.00**	**10,830.66**	**100.00**
减：营业成本	3,402.43	30.66	3,132.00	29.61	3,041.93	28.09
税金及附加	1,484.51	13.38	1,448.47	13.69	1,457.71	13.46
销售费用	261.58	2.36	205.80	1.95	205.66	1.90

管理费用	282.51	2.55	324.19	3.07	147.72	1.36
信用减值损失	-3.96	-0.04	-15.51	-0.15	-8.96	-0.08
营业利润	**5,663.53**	**51.03**	**5,450.73**	**51.54**	**5,968.69**	**55.11**

报告期内项目公司期间费用主要为税金及附加、销售费用和管理费用。其中，税金及附加分别为 1,457.71 万元、1,448.47 万元和 1,484.51 万元，占营业收入的比例分别为 13.46%、13.69%和 13.38%。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。

报告期内，项目公司的销售费用分别为 205.66 万元、205.80 万元和 261.58 万元，占营业收入比分别为 1.90%、1.95%和 2.36%。近三年，项目公司管理费用分别为 147.72 万元、324.19 万元和 282.51 万元，占营业收入比分别为 1.36%、3.07%和 2.55%。销售费用和管理费用主要为职工薪酬费用，报告期内，项目公司期间费用的占比基本稳定。

（4）重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

经基金管理人和计划管理人核查，近三年，无重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

（5）盈利能力分析

表 4-4-2-5：项目已运营期间的盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
营业利润	5,663.53	5,450.73	5,968.69
利润总额	5,663.53	5,450.73	5,968.69
净利润	4,248.63	4,088.05	4,476.52
营业毛利率	69.34	70.39	71.91

报告期内，项目公司净利润分别为 4,476.52 万元、4,088.05 万元和 4,248.63 万元，营业毛利率分别为 71.91%、70.39%和 69.34%。报告期内，项目公司净利润有一定下滑，主要是底层资产所处的望京酒仙桥区域 2022 年至 2024 年，受互联网行业和经济增长放缓的大环境影响，区域租金有所下降。

4、基础设施基金成立后保留对外借款情况

基础设施基金成立后，不保留对外借款。

五、期后事项

（一）重组安排

为发行基础设施基金之目的，原始权益人电子城有限拟与项目公司签署《划转协议》，约定电子城有限作为划出方，将其持有的基础设施资产及相关资产、负债通过国有资产无偿划转的方式划转予划入方项目公司，并办理不动产转移登记手续。

经核查《划转协议》、原始权益人股东决定、电子城高科董事会决议、北京电控董事会决议、中关村科学城朝阳园管委会无异议函、朝阳区人民政府无异议函、北京市国资委批复、北京市人民政府批复等文件，前述重组已履行必要的决策程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

截至本尽职调查报告出具之日，重组尚未实施，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，预计项目公司于本基金发行前将取得基础设施项目的所有权。

（二）项目公司运营管理安排

1、项目公司组织架构及人员的相关安排

截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司的决策机构包含股东、执行董事，监督机构包括监事。执行董事为项目公司法定代表人。除上述有权机构外，公司设经理，由执行董事决定聘任或解聘，对执行董事负责。经理向执行董事提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定聘任或者解聘除应股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。项目公司执行董事兼法定代表人均为王振华，现任原始权益人暨运营管理机构电子城有限副总经理，负责项目公司全面战略管理运营。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目仍由电子城有限持有。资产重组后，项目公司将直接持有各基础设施项目，必要管理团队由电子城有限聘用，项目公司组织架构及人员参照电子城有限安排设置如下：

计财部：负责公司年度预算编制及监督管理工作，负责公司财务分析及会计核算管理工作，负责公司资产平衡及管理工作，负责公司的税务管理工作，负责公司信贷融资业务管理工作。

市场部：负责公司项目的产品推广工作，负责公司项目的销售业务工作，负责公司项目的招商策划、执行及推广工作，负责公司项目资产租赁运营工作，负责公司客户的服务管理工作。

项目部：负责公司项目的前期准备报建工作，负责公司项目的施工进度管理工作，负责公司项目施工质量管理工作，负责公司项目施工安全管理工作。

综合部：负责公司人事行政及后勤和管理工作，负责公司内部控制管理及法务事务工作，负责公司信息化建设工作。

本项目发行后，项目公司法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均由基金管理人指定人员担任。

除上述主要人员以外，运营管理机构将为本 REITs 项目基础设施资产组建专门的项目管理团队，具体执行相关运营管理职责。项目管理团队人员由运营管理机构进行选派、聘任、解聘或更换。运营团队人员的工资、奖金等薪酬福利待遇和缴纳“五险一金”由运营管理机构直接承担。

2、项目公司运营的相关安排

本项目完成发行后，创金合信基金作为基金管理人将委托电子城有限作为运营管理机构与创金合信基金共同对基础设施资产进行运营管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。根据基础设施项目《运营管理服务协议》约定，目前基金管理人与运营管理机构之间的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系、解聘、更换运营管理机构的条件和程序安排如下，最终需以经签署的基金合同、运营管理服务协议等法律文件为准：

1）运营管理机构与基金管理人等有关方面的激励约束机制及奖惩机制

运营管理机构基于《运营管理服务协议》为项目公司及基础设施资产提供运营管理服务，有权根据合同约定的条款和条件收取相应的委托运营管理费。

①运营管理费计算方式

运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。

其中，固定运营管理费为当年基础设施资产经营取得的租金收入*固定管理费率，固定运营管理费主要用于覆盖与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、办公等费用。

浮动运营管理费为当年经营净现金流实际值与当年经营净现金流目标值的差值部分*浮动管理费率。

注：（1）“当年基础设施资产经营取得的租金收入”以项目公司审计报告中的营业收入数额为准；（2）“经营净现金流实际值”以项目公司年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准；（3）基础设施基金发行后至【2030 年 12 月 31 日】，“经营净现金流目标值”以基金管理人与运营管理机构双方确认的项目全周期可供分配测算表记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，基础设施基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自【2031 年 1 月 1 日】开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前五个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；（4）特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述计算公式从当年应支付的运营管理费中扣减相应的浮动管理费，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的固定管理费的 50%。

②管理费的支付

固定管理费采取按季度支付的方式，每季度首月的第 15 个工作日前由项目公司向运营管理机构支付上一季度的固定管理费，取费基数为上一季度项目公司财务报表中“营业收入”规模。浮动管理费采取按年度支付的方式，每年度项目公司经审计的财务报告出具后的 10 个工作日内由项目公司向运营管理机构支付上一年度的浮动管理费。

年度经审计的财务报告出具后，如上一年度应支付管理费与实际已支付的管理费经计算存在差异，项目公司向运营管理机构支付当年第一季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当年第一季度应支付的运营管理费。

③激励约束机制及奖惩标准

基金管理人有权根据具体情况定期或不定期进行目标资产的现场或非现场检查、线上或线下沟通会议，对运营管理机构的履职情况进行监督，包括但不限于年度经营计划和预算完成情况、日常运营管理活动、账户使用和资金划转情况、资料和档案的保管情况、印鉴和证照的保管及使用情况、物业公司管理监督情况、团队人员变动及履职情况、运营管理机构自身治理和财务情况等。

基金管理人每年定期对运营管理机构的履职情况、财务预算执行情况进行综合考核，考核指标及内容包括但不限于运营收入、成本控制、净运营收入、平均出租率、平均租金、期末出租率、期末租金、租户满意度和安全生产等。如因运营管理机构未尽职履责给基础设施项目或项目公司造成损失的，基金管理人有权根据损失情况要求运营管理机构进行赔偿，以督促运营管理机构尽职履责。

基金管理人与运营管理机构最终的管理费计算方式、激励约束机制及奖惩标准将根据实际签署的《基金合同》《运营管理服务协议》等确定。

2）运营管理机构与基金管理人等有关方面的权责利关系

①服务范围

运营管理机构应根据运营管理协议约定接受基金管理人的委托，提供与项目公司及基础设施资产等各项资产及项目公司其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务，具体服务内容包括:

运营管理机构负责根据基础设施资产的经营情况和市场变化制定年度经营目标及运营策略，派驻基础设施项目专业运营团队，开展基础设施项目的推广、招租招商及运营管理工作;

运营管理机构负责在基金管理人批准的权限内与承租方谈判并以项目公司的名义签署租赁合同，开展客户租赁、续租、退租等租赁相关工作，向承租方提供租赁合同项下科技服务、城市服务、增值服务及其他相关服务;

运营管理机构按照基金管理人建立的账户和现金流管理机制，对基础设施资产租赁、运营等活动产生的现金流进行管理，协助收取和归集基础设施资产的租赁、运营等活动产生的收益并追收欠缴款项等;

运营管理机构协助制定年度的经营计划和经营预算并向基金管理人提交，基金管理人审批通过后方可执行；

基金管理人委托运营管理机构提供基础设施资产的物业管理服务。物业管理服务包括但不限于基础设施资产的运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员的职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等。

运营管理机构应协助基金管理人进行印章及证照管理，妥善保管项目各种印章及证照等文件，经基金管理人同意并履行相应审批流程后方可使用；

运营管理机构应依法制定基础设施资产的各项安全管理制度，对项目采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行；

运营管理机构应如实和及时向基金管理人报告和披露基础设施资产的运营情况，配合基金管理人对项目和管理工作的检查，建立定期沟通工作机制；

运营管理机构应在基金管理人授权范围内以项目公司名义签署并执行基础设施资产运营的相关协议；

运营管理机构应为公募基金、项目公司及基础设施资产设立和保存专门的台账，以记录现金流的回收情况和其他必要的信息，并应安全、妥善保管与归集从事《运营管理服务协议》约定的基础设施项目运营管理活动而涉及的各种以纸质文档或者电子数据形式存在的文件和档案；

运营管理机构应协助为基础设施资产购买足够的财产保险和公众责任保险；

应基金管理人要求或《运营管理服务协议》约定的运营管理机构须提供的其它运营管理服务。

②权利限制

除上述基金管理人委托或授权运营管理机构提供的服务内容外，基础设施资产的其他运营管理事项均须经基金管理人授权或批准后方可执行。运营管理机构不得从事未经授权或批准的事项，包括但不限于：

(i)代表项目公司处理任何法律纠纷；

(ii)以项目公司的名义签署、修改、终止任何需经相应决策机构事先批准方可签署的合同;

(iii)从事《运营管理服务协议》未约定的、有损目标资产安全平稳运行或有损项目公司利益的任何事项;

(iv)从事基金管理人书面告知运营管理机构不得从事的其他事项。

未经基金管理人事先书面同意，运营管理机构无权转让其在《运营管理服务协议》项下的权利或义务。

3）解聘、更换运营管理机构的条件和程序

①解任条件

运营管理机构解任事件系指以下任一事件:

(i)运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失;

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

(iii)运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职;

(iv)发生《运营管理服务协议》约定的运营管理机构连续【两】年核心考核指标不达标，履职不合格的情形;

(v)信息披露造假或故意隐瞒真实信息;

(vi)将受委托运营管理标的基础设施项目的主要职责转委托给其他机构;

(vii)其他实质性地违反《运营管理服务协议》约定且对项目运营造成重大损失的行为;

(viii)运营管理机构因不当履职导致运营管理机构或项目公司受到重大行政处罚或对外承担刑事法律责任，对运营管理机构的稳定运营管理能力构成重大不利影响的;

(ix)中国法律法规、监管部门、证券交易所规定的其他情形。

②解聘程序

运营管理机构解任事件的第(i)、(ii)、(iii)项为法定解聘事项，发生法定解聘事项时，经基金管理人决定，可以更换运营管理机构，为避免歧义委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解聘事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

发生运营管理机构解任事件的第(iv)至(ix)项（且不属于法定解聘事项的情形）时，基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务并享有按照本协议约定收取运营管理费的权利，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与目标资产及相应目标资产权益运营管理有关的全部资料。

除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或公募基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

③继任运营管理机构的选任及选任程序

根据《运营管理服务协议》的约定解任运营管理机构后，经履行适当程序（根据基金份额持有人大会选任），基金管理人应认可并任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的产业园运营管理能力。

在任命继任运营管理机构前，原运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，确保基础设施资产运营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

第五章 基础设施资产

一、基础设施资产概览

（一）基础设施资产概况

基础设施项目包含科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼三个产业园区项目。科技大厦坐落于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号，研发 A1 楼坐落于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼，国电总部 4 号楼坐落于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼。三个产业园区项目均位于北京市中关村科技园区朝阳园，是朝阳区产业发展的主要基地，产业氛围浓厚。园区内重点布局集成电路设计、光子集成创新等领域，承载了国家“卡脖子”技术攻坚克难的重要使命，是全国最活跃的高新技术产业集聚区之一。

中关村科技园区朝阳园的区位和历史发展沿革如下:

1988 年，经国务院批准，北京市人民政府发布了《北京市新技术产业开发试验区暂行条例》，规定:“以中关村地区为中心，在北京市海淀区划出 100 平方公里左右的区域，建立外向型、开放型的新技术产业开发试验区”。

1999 年，国家科学技术部发布《关于同意北京市新技术产业开发试验区调整区域范围的函》（国科发高字〔1999〕006 号），调整了北京市新技术产业开发试验区政策区域范围，将朝阳区酒仙桥地区的电子城 10.5 平方公里纳入试验区政策区域范围，命名为“电子城科技园”。

2012 年，国务院印发《关于同意调整中关村国家自主创新示范区空间规模和布局的批复》（国函〔2012〕168 号），中关村示范区空间规模扩展为 488 平方公里，形成了包括“中关村科技园区朝阳园”等在内的“一区多园”发展格局。中关村科技园区朝阳园是在原电子城科技园基础上,新纳入了朝阳其他片区后重新建立的,覆盖面积更广,涵盖众多子片区，范围包括电子城东区、电子城西区、健翔园、电子城北区、望京地区及垡头中心区。其中，电子城东区即为 1999 年成立的电子城科技园范围。

综上，基础设施项目所处区域位于电子城科技园范围内，也位于 2012 年由电子城科技园扩充变更为覆盖范围更大的中关村科技园区朝阳园范围内。

图 5-1-1-1：科技大厦项目实景图



图 5-1-1-2：研发 A1 楼项目实景图



图 5-1-1-3：国电总部 4 号楼项目实景图





图 5-1-1-4：基础设施项目区位图

基础设施资产建筑面积合计 72,034.62 平方米，可出租面积 65,152.89 平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产已出租面积 57,515.07 平方米[20]，整体出租率为 88.28%，运营成熟稳定。基础设施资产基本情况如下：

表 5-1-1-1：基础设施项目概况

项目总体情况表	
项目名称	科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
总建筑面积（平方米）	72,034.62
可出租面积（平方米）	65,152.89
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 57,515.07 平方米，出租率为 88.28%
子项目 1	
项目名称	科技大厦
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号；北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港 3 号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路
总建筑面积（平方米）	26,266.50
可出租面积（平方米）	21,046.97
竣工时间/运营起始时间	2003 年 3 月 20 日
建筑层数	地上 16 层，地下 2 层
土地权属期限	起始时间：2000 年 11 月 27 日；终止时间：2050 年 11 月 26 日

[20] 该面积含 2024 年 12 月 31 日前签署但起租日期在 2025 年 1 月 1 日及以后的租赁合同面积。

土地使用权剩余年期	自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起土地剩余年限：25.91 年
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 16,197.87 平方米，出租率为 76.96%
子项目 2	
项目名称	研发 A1 楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼；北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园
总建筑面积（平方米）	29,087.66
可出租面积（平方米）	29,087.66
竣工时间/运营起始时间	2006 年 5 月 30 日
建筑层数	地上 8 层
土地权属期限	起始时间：2001 年 3 月 6 日；终止时间：2051 年 3 月 5 日
土地使用权剩余年期	自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起土地剩余年限：26.18 年
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 26,298.94 平方米，出租率为 90.41%
子项目 3	
项目名称	国电总部 4 号楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101; 北临 798 路，东邻南涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路
总建筑面积（平方米）	16,680.46
可出租面积（平方米）	15,018.26
竣工时间/运营起始时间	2017 年 12 月 27 日
建筑层数	地上 15 层
土地权属期限	起始时间：2006 年 12 月 9 日；终止时间：2056 年 12 月 8 日
土地使用权剩余年期	自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起土地剩余年限：31.94 年
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 15,018.26 平方米，出租率为 100%

（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 12 月 31 日，基础设施资产估值合计 11.10 亿元。基础设施资产采用收益法进行评估，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重要参数具体如下：

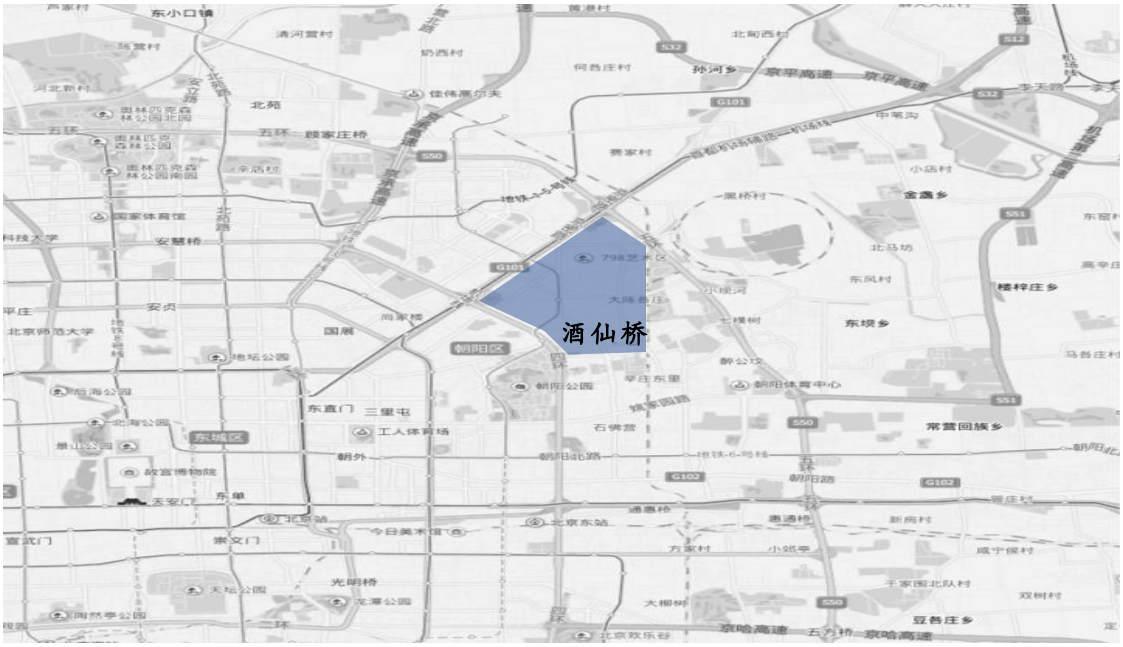
表 5-1-2-1：基础设施资产估值及重要参数

项目名称	建筑面积（㎡）	可出租面积（㎡）	收益法折现率假设	估值（亿元）	估值单价（元/平方米）	2025 年资本化率
科技大厦	26,266.50	21,046.97	6.00%	3.15	11,992	5.85%
研发 A1 楼	29,087.66	29,087.66	6.00%	4.25	14,611	5.97%
国电总部 4 号楼	16,680.46	15,018.26	6.00%	3.70	22,182	6.39%
合计	**72,034.62**	**65,152.89**	**6.00%**	**11.10**	**15,409**	**6.08%**

（三）基础设施项目区位及运营情况概述

基础设施资产所处的酒仙桥板块位于朝阳区东北四环和五环之间，是北京市最早的电子工业区。基于原有的电子工业产业基础，该区域于上世纪 90 年代逐渐发展为中关村电子科技城，以移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业为主要发展方向。随后，原有电子产区“五厂一所”如 798 厂和 751 厂逐步进行改造，打造大山子艺术和设计产业功能区，重点发展艺术和文化创意产业。近年来，该区域已打造形成以电子科技和文化创意产业为主的产业园区。

图 5-1-3-1：酒仙桥区域位置示意图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

酒仙桥具有较优的地理位置，四环连接中关村和 CBD 板块；五环可达望京板块；南侧东风南路直通燕莎板块；经机场高速至首都国际机场大约 10 公里，三条主干道的围绕，使该区域具备较发达的对外交通。

轨道交通：区域内目前有地铁 14 号线从南至北穿过该板块，设有将台路地铁站，地铁 12 号线从东至西穿过该板块，设有高家园站、驼房营站。另外，已建成的京沈高铁线在北京境内共设 4 站车站，始发站为商圈内的北京朝阳站，建成后，其线路将同时作为北京市郊铁路的一部分。北京朝阳站的开通不仅能为周边提供商业机遇，还将作为市区和郊区的一个连接点，给交通出行及企业的人才吸引带来便利。

公共交通：区域内有多条公交线路途经，包括 401 路、402 路、424 路、503 路、621 路、656 路、701 路、946 路、955 路、运通 104 路、运通 107 路等，公共交通便利。

道路交通：区域内道路通达，东四环、机场高速、东五环等主干道纵横交错，交通便捷。

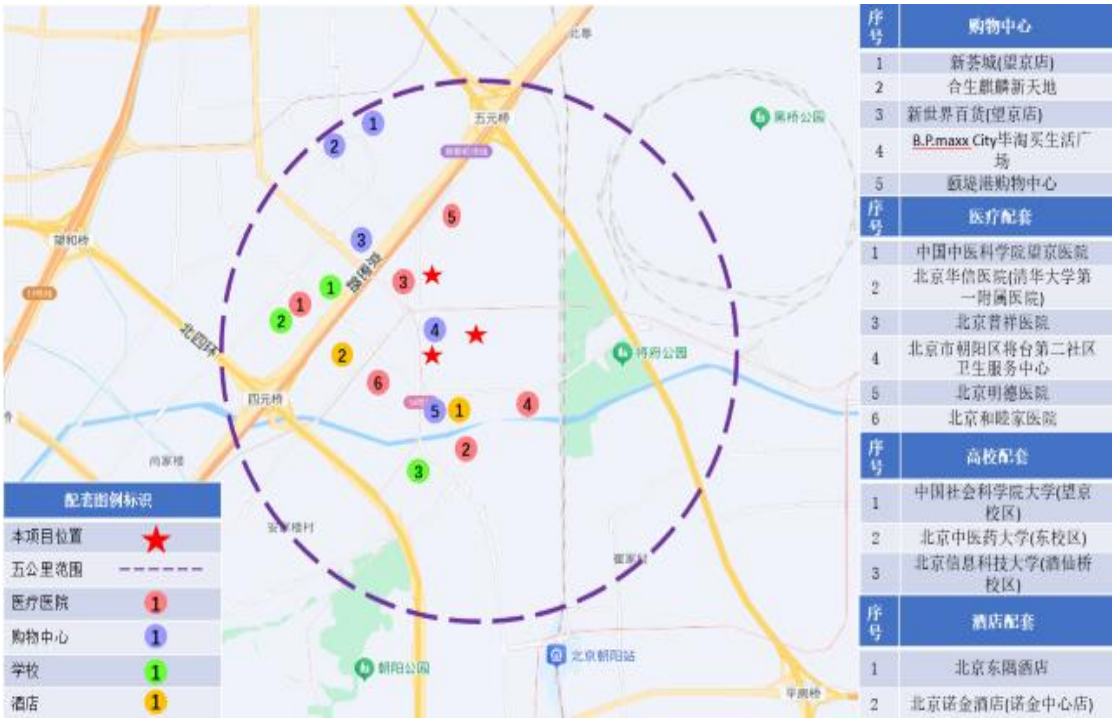
酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。



图 5-1-3-2：板块内主要产业园区分布图

资料来源：百度地图、戴德梁行整理

图 5-1-3-3：项目位置及周边配套示意图



二、基础设施资产的权属情况

（一）资产权属情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人电子城有限为基础设施资产权利人，实际享有底层基础设施项目的所有权，相关不动产权情况如下：

1、土地使用权

（1）科技大厦

2000 年 11 月 27 日，电子城有限与原北京市国土资源和房屋管理局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2000）第 571 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，出让宗地坐落位置为北京市朝阳区酒仙桥路 12 号北京电子城科技开发中心，土地用途为科研生产，出让面积为 4,611.00 平方米。

2002 年 1 月 10 日，电子城有限取得原北京市国土资源和房屋管理局核发的《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0198 号），土地用途为科研、生产，面积为 4,658.99 平方米。

2006 年 3 月 17 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署土地使用权出让合同项

下《补充协议》，约定出让面积变更为 4,658.99 平方米。

（2）研发 A1 楼

2001 年 3 月 6 日，北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称“兆维集团”）与原北京市国有土地资源和房屋管理局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2001）第 116 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，土地用途为工业，出让面积为 163,511.05 平方米。

2001 年 5 月，原北京市国土资源和房屋管理局向兆维集团核发《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0087 号），土地用途为工业，面积为 163,616.92 平方米。[21]

2002 年 12 月 6 日，电子城有限与兆维集团签署《电子科技园第三期厂房合作建设合同》（BEZW[2002]1201 号），约定电子城有限为建设主体，兆维集团以上述自有使用权的土地与电子城有限合作建设，其中研发 A1 楼、研发 A2 楼及研发 A3 楼房屋所有权及对应的土地使用权在完成建设后归电子城有限所有。

2008 年 4 月 28 日，北京市朝阳区人民政府向电子城有限核发《国有土地使用证》（京朝国用（2008 出）第 0111 号），土地用途为工业，面积为 34,678.41 平方米。

2008 年 9 月 12 日，原北京市国土资源局、电子城有限与兆维集团签署《补充协议》，约定电子城有限受让宗地位置为朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1-3 号楼，面积为 34,678.41 平方米，该宗地系研发 A1 楼与朝阳区酒仙桥东路 9 号院 2 号楼（研发 A2 楼）、3 号楼（研发 A3 楼）共用宗地，未进一步进行土地分宗；兆维集团受让宗地面积变更为 128,938.51 平方米，与电子城有限受让宗地面积合计为 163,616.92 平方米。

2010 年 1 月 27 日，因电子城有限将研发中心 A2 楼[22]西侧 6 层厂房及分摊土地使用权转让予第三方主体，原北京市国土资源局将电子城有限取得的前述《国有土地使用证》（京朝国用（2008 出）第 0111 号）登记的面积变更为 33,819.17 平方米。

（3）国电总部 4 号楼

2006 年 12 月 9 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署《北京市国有土地使用

[21] 根据 2008 年 9 月 12 日原北京市国土资源局、电子城有限与兆维集团签署的《补充协议》，该宗地由电子城有限、兆维集团分别受让，电子城有限受让面积为 34,678.41 平方米，兆维集团受让面积为 128,938.51 平方米，合计面积为 163,616.92 平方米，与《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0087 号）记载面积一致。

[22] 研发 A2 楼非入池底层资产，仅与研发 A1 楼、研发 A3 楼共用宗地。

权出让合同》（京地出【合】字（2006）第 0774 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，出让宗地坐落位置为北京市朝阳区酒仙桥万红里中关村电子城国际电子总部 4#地，土地用途为研发，出让面积为 23,222.506 平方米。

2007 年 11 月 29 日，电子城有限取得原北京市国土资源局颁发的《国有土地使用证》（京朝国用（2007 出）第 0478 号），土地用途为研发，面积为 23,222.51 平方米。

2006 年 12 月 9 日、2009 年 5 月 14 日、2015 年 5 月 6 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署三份《补充协议》，对宗地用途等合同内容进行补充约定；2018 年 10 月 23 日，电子城有限与原北京市规划和国土资源管理委员会[23]签署《补充协议》，对宗地位置等合同内容进行补充约定。上述补充协议签署后，国电总部 4 号楼对应的宗地出让面积为 23,222.51 平方米，宗地用途为研发、地下研发、地下车库，坐落位置为朝阳区酒仙桥路 6 号院 3 至 4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼。该宗地系国电总部 4 号楼与酒仙桥路 6 号院 3 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼共用宗地，未进一步进行土地分宗。

2018 年 11 月 12 日，原北京市规划和国土资源管理委员会向电子城有限核发《不动产权证书》（京（2018）朝不动产权第 0118551 号），坐落为朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101，土地用途为研发，共有宗地面积为 23,222.51 平方米。

综上，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼均系以协议出让方式取得土地使用权。其中，研发 A1 楼和国电总部 4 号楼存在和其他未入池资产共有宗地的情况，共有宗地上的入池资产与未入池资产分别办理了不动产权属证书，权属清晰，不会对未来运营产生不利影响。

土地使用权证书情况如下表所示:

表 5-2-1-1：基础设施项目土地使用权证书主要内容

序号	资产名称	国有土地/集体土地	证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
1	科技大厦	国有土地	京朝国用（2001出）字第0198号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路12号	科研、生产	4,658.99	50年2000年11月27日至2050年11月26日	协议出让	北京市国土资源和房屋管理局

[23] 2016 年 7 月 22 日，根据北京市委十一届十次全会相关部署，北京市人民政府决定设立北京市规划和国土资源管理委员会，为市政府组成部门，挂首都规划建设委员会办公室牌子，不再保留北京市规划委员会、北京市国土资源局。现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。下同。

序号	资产名称	国有土地/集体土地	证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
2	研发A1楼	国有土地	京朝国用（2008出）第0111号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路14号	工业	33,819.17[24]	50年2001年3月6日至2051年3月5日	协议出让	北京市国土资源和房屋管理局/北京市国土资源局
3	国电总部4号楼	国有土地	京（2018）朝不动产权第0118551号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101	研发	23,222.51[25]	50年2006年12月9日至2056年12月8日	协议出让	北京市国土资源局

2、房屋所有权

电子城有限已取得基础设施项目全部建筑物对应的房屋所有权证书，其明细证载信息如下：

表 5-2-1-2：基础设施项目房屋不动产权证书

序号	资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）
1	科技大厦	京房权证朝其06字第001770号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路甲12号	科研、生产	26,266.50
2	研发A1楼	X京房权证朝字第1396609号	电子城有限	朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼	厂房	29,087.66
3	国电总部4号楼	京（2018）朝不动产权第0118551号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101	科研楼	16,680.46

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限合法享有基础设施项目的国有建设用地使用权及房屋所有权并取得相对应的产权证书，为基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

电子城有限将于基础设施基金发行前，将基础设施项目通过国有资产无偿划转的方式划转至项目公司，截至 2024 年 12 月 31 日，上述无偿划转尚未实施。

（二）权利负担及解除安排

根据北京市朝阳区不动产登记中心于 2025 年 2 月 19 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，基础设施项目权利人为电子城有限，基础设施项目不存在抵押登记信息、查封登记信息、行政限制信息及其他登记信息。

[24] 该面积系研发 A1 楼所在地块的土地面积。
[25] 该面积系国电总部 4 号楼所在地块的土地面积。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对电子城有限及项目公司的查询，及根据电子城有限的确认，截至本尽职调查报告出具之日，基础设施项目不存在质押、融资租赁等权利限制。

（三）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，截至本报告出具日，基础设施项目权利人为电子城有限，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。

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

基础设施资产已履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等手续，该等固定资产投资建设的基本程序合法合规，基础设施资产的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。

基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下:

1、科技大厦

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	项目建议书批复	1996 年 1 月 19 日	北京市计划委员会[26]	京计基（工）字[1996]第 0049 号	根据《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，同意北京东光电工厂与北京电子城有限责任公司合建北京电子城科技开发中心。
	可行性研究报告批复	1996 年 1 月 19 日	北京市计划委员会	项目建议书代可行性研究报告:京计基（工）字[1996]第 0049 号	
	初步设计批复	2024 年 12 月 17 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕2822 号	根据北京市规自委于2024年12月17日出具的《关于进一步支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的复函》，科技大厦无需补办初步设计批复。
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地

[26] 现已更名为“北京市发展和改革委员会”。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规定，科技大厦无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	1998年9月21日	北京市城市规划管理局	98-规地字-0176	用地单位：北京电子城有限责任公司 用地项目名称：科技开发中心 用地位置：朝阳区酒仙桥路12# 用地面积：6362平方米
	建设工程规划许可证	2005年2月28日	北京市规划委员会[27]	2005规建字0121号	建设单位：北京电子城有限责任公司 建设项目名称：科研开发中心 建设位置：朝阳区酒仙桥路甲12号 建设规模：27058.47平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	科技大厦于1996年1月19日取得原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计基（工）字[1996]第0049号），早于《建设项目用地预审管理办法》的生效时间（2001年7月25日）以及原北京市国土资源和房屋管理局《开展建设项目用地预审工作意见》的印发时间（2002年4月23日），根据当时规定无需办理土地预审意见。
	建设用地批准书（2019年9月以前）	2024年2月2日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309号	根据北京市规自委于2024年2月2日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规

[27] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					定，科技大厦无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2002 年 12 月 4 日	北京市环境保护局[28]	京环保监督审字[2002]428 号	北京电子城科技大厦项目环境影响报告表（项目编号：监审 2002-943）及相关材料收悉，经审查，同意你单位在朝阳区酒仙桥路 12 号建设北京电子城科技大厦。
施工许可	施工许可证[29]	2000 年 8 月 31 日	北京市城乡建设委员会[30]	京建开字[2000]第 1662 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 工程名称：科研开发中心 建设地址：朝阳区酒仙桥路 12 号 建设规模：26461 平方米[31] 施工单位：北京建工集团有限责任公司
竣工验收	综合验收	2003 年 3 月 20 日	北京市朝阳区建设委员会[32]	[朝阳]2003-037	工程名称：北京电子城科研开发中心 工程地址：朝阳区酒仙桥路 12 号 建筑面积：26461 平方米[33] 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2002 年 12 月 26 日	北京市公安局消防局[34]	京消验字（2002）第 548 号	2002 年 12 月 23 日对该工程进行消防验收，验收结论为合格。
	规划验收	2005 年 4 月 1 日	北京市规划委员会	2005 规竣字第 0167 号	经审核，该工程符合 2005 规建字 121 号《建设工程规划许可证》批准的内容。故此次规划监察认定该工程项目验收结论为合格。
	环保验收	2002 年 12 月 23 日	北京市环境保护局	京环保监督验字[2002]103 号	北京电子城科技大厦项目竣工环境保护验收申请表（项目编号：监验 2002-1007）及相关文件收悉，经审查，同意北京电子城科技大厦进行竣工环境保护验收。
	节能验收	/	/	/	根据《北京市建设委员会关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备案工作的通知》（京建材〔2007〕972 号）第一条，从 2007 年 11 月 1 日起，凡 2005 年 9 月 1 日后申领建筑工程

[28] 现已更名为“北京市生态环境局”，下同。

[29] 根据科技大厦项目办理施工许可时有效的《北京市建设工程开工管理暂行办法（97 修正）》（1997 年 12 月 31 日颁布，2002 年 3 月 26 日停止执行，2004 年 1 月 1 日废止）第五条，建设单位申请开工的，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。据此，在 2002 年 3 月 26 日之前，北京市建设主管部门对建设工程核发的施工许可手续为《建设工程开工证》，在此之后变更为《建筑工程施工许可证》。科技大厦项目已于 2000 年 8 月 31 日取得原北京市城乡建设委员会核发的《建设工程开工证》（京建开字[2000]第 1662 号），符合北京市当时有效的规定要求。

[30] 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”，下同。

[31] 科技大厦《房屋所有权证》记载建筑面积为 26,266.5 平方米，加计人防建筑面积 791.97 平方米之和为 27,058.47 平方米，大于《建设工程开工证》《北京市建设工程竣工验收备案表》记载建筑面积 26,461 平方米。对此，电子城有限已向朝阳区住建委出具《关于科技研发中心补办施工许可等手续变更的请示》，申请办理科技大厦项目的施工许可、消防验收及竣工验收备案等变更相关手续。北京市朝阳区住房和城乡建设委员会（以下简称“朝阳区住建委”）已于 2025 年 3 月 4 日出具了《关于北京电子城有限责任公司科研开发中心项目补办施工许可等手续变更事宜的回函》，确认无需办理建筑工程施工许可证和工程竣工备案等变更相关手续。

为缓释上述事项的潜在风险，原始权益人电子城有限已作出承诺函，承诺如因科技大厦项目上述情形导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，电子城有限将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

[32] 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”，下同。

[33] 同前注

[34] 现已更名为“北京市消防救援总队”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前，均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。 科技大厦项目于2000年8月31日取得《建设工程开工证》，根据当时规定无需办理节能验收手续。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据2007年4月1日实施的《北京市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（京发改〔2007〕286号，以下简称“《北京市节能审查办法》”）第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 科技大厦于1996年1月19日取得原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计基（工）字[1996]第0049号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007年4月1日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

2、研发A1楼

表5-3-1-2：研发A1楼主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	项目建议书批复	2003年1月29日	北京市发展计划委员会[35]	京计工〔2003〕138号	根据《关于北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，同意北京电子城有限责任公司与北京兆维电子（集团）有限责任公司合作建设北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目。
	可行性研究报告批复	2003年1月29日	北京市发展计划委员会	京计工〔2003〕138号	
	初步设计批复	2024年12月17日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕2822号	根据北京市规自委于2024年12月17日出具的《关于进一步支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的复函》，研发A1楼无需补办初步设计批复。
规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024年2月2日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309号	根据北京市规自委于2024年2月2日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规

[35] 现已更名为“北京市发展和改革委员会”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					定，研发 A1 楼无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据《北京市城乡规划条例（2021 修正）》第二十九条：规划许可证件包括选址意见书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证。根据北京市规自委官网“问答知识库”栏目公示信息[36]，按照《北京市城乡规划条例》，明确不再办理建设用地规划许可。 根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办建设用地规划许可证。
	建设工程规划许可证	2003 年 9 月 11 日	北京市规划委员会	2003 年规建字 1243 号	建设单位：北京电子城有限责任公司、北京兆维电子（集团）有限责任公司 建设项目名称：A1 厂房及辅助用房 建设位置：朝阳区酒仙桥东路 建设规模：29930.25 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办用地预审意见。
	建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、	2003 年 6 月 3 日	北京市环境保护局	京环保监督审字[2003]180 号	电子城三期标准厂房项目环境影响报告表（项目编号：监审 2003-0612）

[36] http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/qaknowledge/202301/t20230120_2906185.html，2025 年 3 月 4 日访问。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	报告表和登记表）批复				及有关文件材料收悉，经审查，同意在朝阳区酒仙桥路 14 号北京兆维电子集团公司院内东北部实施该项目。
施工许可	施工许可证	2004 年 6 月 7 日	北京市建设委员会	00（建）2004·1316	建设单位：北京电子城有限责任公司、北京兆维电子（集团）有限责任公司 工程名称：A1 厂房 建设地址：朝阳区酒仙桥东路 建设规模：29136.5 平方米 施工单位:北京城建五建设工程有限公司 合同开工日期：2004 年 5 月 合同竣工日期：2005 年 5 月
竣工验收	综合验收	2006 年 5 月 30 日	北京市朝阳区建设委员会	[朝阳]2006-098	工程名称：北京电子城三期标准 A1 厂房工程 工程地址：朝阳区酒仙桥中路 14 号 建筑面积：29120 平方米 建设单位:北京电子城有限责任公司
	消防验收	2006 年 2 月 27 日	北京市公安局消防局	京消验字（2006）第 0010602203032 号	2006 年 2 月 21 日对该工程进行消防抽查验收，验收结论为合格。
	规划验收	2006 年 3 月 6 日	北京市规划委员会	2006 规竣字 0104 号	经审核，该工程符合 2003 规建字 1243 号《建设工程规划许可证》批准的内容。故此次规划监察认定该工程项目验收结论为合格。
	环保验收	2005 年 3 月 8 日	北京市环境保护局	京环验〔2005〕29 号	《电子城三期标准厂房建设项目竣工环境保护验收申请表》项目编号：评验 2005-0271）及有关材料收悉，经审查,同意对位于朝阳区酒仙桥路 14 号北京兆维电子集团公司院内东北部的电子城三期标准厂房进行竣工环境保护验收。
	节能验收	/	/	/	根据《北京市建设委员会关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备案工作的通知》（京建材〔2007〕972 号）第一条,从 2007 年 11 月 1 日起,凡 2005 年 9 月 1 日后申领建筑工程施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前,均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。 研发 A1 楼于 2004 年 6 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》，根据当时规定无需办理节能验收手续。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市节能审查办法》第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查,并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					研发 A1 楼已于 2003 年 1 月 29 日取得原北京市发展计划委员会核发的《关于北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计工〔2003〕138 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

3、国电总部 4 号楼

表 5-3-1-3：国电总部 4 号楼主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	企业投资项目核准（2004 年以后）	2006 年 11 月 9 日	北京市发展和改革委员会	京发改〔2006〕2112 号	根据《关于中关村电子城国际电子总部项目核准的批复》，同意北京电子城有限责任公司建设中关村电子城国际电子总部。
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，国电总部 4 号楼无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	2007 年 9 月 4 日	北京市规划委员会	2007 规地字 0157 号	用地单位：北京电子城有限责任公司 用地项目名称：科技产业用地 用地位置：朝阳区酒仙桥万红里 用地面积：86178.494 平方米
	建设工程规划许可证	2015 年 10 月 23 日	北京市规划委员会	建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 建设项目名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设位置：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：172420.34 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2006 年 4 月 14 日	北京市国土资源局[37]	京国土市预〔2006〕490 号	该项目用地符合朝阳区土地利用总体规划和国家及本市相关供地政策，同意通过用地预审。
	建设用地批	2024 年 2	北京市规划	京规自函〔2024〕	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2

[37] 2004 年 6 月 25 日，北京市人民政府办公厅颁布《关于组建北京市国土资源局等有关事宜的通知》（京政办发〔2004〕37 号），调整北京市国土资源和房屋管理体制，组建北京市国土资源局，为负责本市土地与矿产资源行政管理的市政府组成部门；撤销北京市国土资源和房屋管理局。将原北京市国土资源和房屋管理局承担的土地、地质矿产行政管理的职责划入北京市国土资源局。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	准书（2019年9月以前）	月2日	和自然资源委员会	309号	日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规定，国电总部4号楼无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2006年8月9日	北京市环境保护局	京环审〔2006〕734号	中关村电子城国际电子总部项目环境影响报告书（项目编号：评审A2006-0483）及有关材料收悉，经审查，在朝阳区酒仙桥电子城科技园区内实施的中关村电子城国际电子总部项目，从环境保护角度分析，同意该项目建设。
施工许可	施工许可证	2016年1月7日	北京市住房和城乡建设委员会	11010020160107 0201 [2016]施建字0005号	建设单位：北京电子城有限责任公司 工程名称：1#科研楼等8项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设地址：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：172420.34平方米 施工单位：中建一局集团第二建筑有限公司
竣工验收	综合验收	2017年12月27日	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0942朝竣2017（建）0255号	工程名称：1#科研楼等8项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设地址：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：112275.76平方米 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2017年9月11日	北京市朝阳区公安局消防局[38]	京公（朝）消验字〔2017〕第1180号	综合评定消防验收结论为合格。
	规划验收	2017年12月19日	北京市规划和国土资源管理委员会	2017规（朝）竣字0127号	经核验，该工程符合《建设用地规划许可证》（2007规地字0157号）及《建设工程规划许可证》（2015规（朝）建字0089号）批准的内容。同意核发《建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
	环保验收	2020年12月22日	北京市朝阳区生态环境局	/	北京市朝阳区生态环境局已出具《建设项目自主验收资料接收回执》。
	节能验收	2017年8月17日	落款：建筑节能专项验收备案专用章（朝阳区）	京建节朝第2017000146号	根据《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》，位于朝阳区酒仙桥路万红里的1#科研楼等8项（中关村电子城国际电子总部项目）已完成建筑节能专项验收备案。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据2007年4月1日实施的《北京市节能审查办法》第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目

[38] 现已更名为“北京市朝阳区消防救援支队”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 国电总部 4 号楼于 2006 年 11 月 9 日取得北京市发改委核发的《关于中关村电子城国际电子总部项目核准的批复》（京发改〔2006〕2112 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

国电总部 4 号楼系与中关村电子城国际电子总部项目整体办理《建设工程规划许可证》（建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号），在该《建设工程规划许可证》之中的名称为“1#科研楼”。该等楼栋编号差异系国电总部 4 号楼规划时的楼栋编号与竣工后的楼栋编号不一致所导致。根据北京市公安局朝阳分局于 2018 年 4 月 19 日出具的《北京市门楼牌编号证明信》（（2018）朝公牌证字 037 号），经公安机关核准，前述编号为“2015 规（朝）建字 0089 号”的《建设工程规划许可证》对应项目中，规划施工号“1#科研楼”对应的门楼牌编号为“4”。据此，国电总部 4 号楼使用公安机关核准的“4 号”作为门楼牌编号，其简称为“国电总部 4 号楼”，其在《建设工程规划许可证》之中体现为“1#科研楼”。

综上所述，基础设施项目已按相关规定取得了企业投资项目备案、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如消防、规划）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续，该等固定资产投资建设的基本程序合法合规，基础设施项目的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。

（二）项目权属期限、经营资质及展期安排情况

1、项目权属期限

科技大厦土地使用权到期日为 2050 年 11 月 26 日，研发 A1 楼土地使用权到期日为 2051 年 3 月 5 日，国电总部 4 号楼土地使用权到期日为 2056 年 12 月 8 日。本基金存续期限自基金合同生效日后 32 年，资产支持证券的法定到期日为基础设施基金存续期届满之日或经资产支持证券持有人决定延长的其他日期，可以覆盖基础设施项目权属期限。

2、项目经营资质

基础设施资产重组后，项目公司经营基础设施资产的方式为将基础设施资产对外出租，项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

3、项目续期安排

针对科技大厦，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2000）第 571 号）及《补充协议》，若出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

针对研发 A1 楼，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2001）第 116 号）及《补充协议》，若出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

针对国电总部 4 号楼，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2006）第 0774 号）及《补充协议》，若出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

根据《城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，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。经批准准予续期的，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依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条：“……非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

针对基础设施资产权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定基础设施资产出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

若出让人批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以本基金扩募、本基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由本基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。

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，相关风险请见本尽职调查报告第八部分“基础设施项目的风险揭示”。

（三）基础设施项目转让的合法性

1、基础设施项目转让的内部授权情况

经基金管理人和计划管理人核查，并根据法律顾问出具的《法律意见书》，基础设施项目转让已取得内部授权。具体如下：

项目公司唯一股东电子城有限已于 2024 年 3 月 15 日出具了股东决定，同意项目公司配合电子城有限为本次 REITs 发行之目的进行必要的底层资产重组，配合实施本次 REITs 发行相关的涉及基础设施项目及公司股权的相关重组/转让方案，配合签署/出具本次 REITs 发行所需的各项合同/协议、决定及各类函件等。

原始权益人唯一股东电子城高科已于 2024 年 3 月 15 日作出股东决定，同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs。同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科作为发起人已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，审议通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，出具了《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》。同意公司以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资。同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项。

2、基础设施项目转让的外部审批情况

经基金管理人和计划管理人核查，并根据法律顾问出具的《法律意见书》，截至本尽职调查报告出具之日，就法律法规、政策文件、土地出让手续等相关规定或协议中，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，基础设施项目均已取得相关批复或无异议文件，符合相关要求，具备解除条件。

（1）《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》所涉的转让限制及解除

根据《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 12 号，2010 年 12 月 23 日颁布）第五十二条第二款，示范区内原以协议出让方式取得的国有土地使用权不得擅自转让、改变用途；确需转让的，须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权。本次 REITs 发行涉及的基础设施项目对应土地位于中关村国家自主创新示范区范围内，需取得北京市人民政府同意，并由属地北京市朝阳区人民政府同意并确认不行使优先购买权。

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，2017 年 12 月 31 日颁布）第二条第（二）项，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。本次 REITs 发行涉及的基础设施项目对应土地属于园区产业用地，需取得北京市人民政府、北京市朝阳区人民政府同意。

就《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》规定的相关转让限制，2024 年 3 月 22 日，北京市人民政府做出《北京市人民政府批复》（京政字[2024]4 号），同意北京电子控股有限责任公司下属企业北京电子城有限责任公司将持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼项目的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至其全资子公司北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司；对北京电子城有限责任公司以北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司 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。

2024 年 1 月 26 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，并对以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议，同意不行使前述资产的优先购买权；同意电子城有限后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的将上述资产分别划转至项目公司。

（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的转让限制及解除情况

根据原北京市国土资源局核发的《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，2010 年 10 月 8 日颁布，简称“480 号通知”）第四条，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。

根据北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会（简称“北京市发改委”）、中关村科技园区管理委员会等多部门联合下发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布，简称“216 号通知”），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。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。216 号通知第六条同时明确，480 号通知中有关规定与本 216 号通知不符的，以本 216 号通知为准。

根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号，2017 年 4 月 19 日颁布）第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

根据北京市住房和城乡建设委员会等九部门联合印发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布）第一条，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。

根据北京市朝阳区房屋管理局等八部门联合印发的《朝阳区关于已建成产业项目买

受人审核有关问题的通知》（2019 年 5 月 25 日颁布），产业园区内已建成研发、工业项目的审核主体为项目所在园区的园区管理部门。

本次 REITs 发行涉及的基础设施项目位于中关村科技园区朝阳园内，由此，基础设施项目转让应取得所在园区的园区管理部门中关村科技园区朝阳园管理委员会（简称“朝阳园管委会”）的审核批准。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

基于以上，上述地方政策法规中的转让限制解除已取得朝阳园管委会的认可。

（3）投资管理手续所涉的转让限制及解除

1）科技大厦

根据原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（编号：京计基（工）字[1996]第 0049 号）第 4 条：“物业按双方协议确定的比例进行分配，只许自用，不能出售。”

北京市发改委已于 2023 年 12 月 8 日出具《北京市发展和改革委员会关于支持北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报有关事项的函》，根据该函记载，按照 216 号通知相关要求，科技大厦项目转让的审核权限在该项目所在园区的园区管理部门。北京市发改委支持该项目以 100%股权转让的方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

2）国电总部 4 号楼

根据国电总部 4 号楼对应的《北京市国有土地使用权出让合同》（合同编号：京地出【合】字（2006）第 0774 号）：（1）该合同附件四《补充协议》第七条约定：“本

出让合同项下宗地为研发用地，仅限受让方自用。不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。否则，出让方有权收回该宗地国有建设用地使用权”。（2）该合同附件五《补充协议》第六条约定：“产业类项目应严格执行《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号）规定，项目应当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”。据此，上述《补充协议》由电子城有限与原北京市国土资源局、原北京市规划和国土资源管理委员会分别签署，故对于协议记载的转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

根据国电总部 4 号楼对应的《建设工程规划许可证》编号:建字第 110105201500232 号，2015 规（朝）建字 0089 号）之附件特别告知事项第 1 条：“根据土地出让合同的有关要求，该项目仅限你单位自用，不得擅自改变土地用途和转让。”上述《建设工程规划许可证》由原北京市规划委员会核发，对于证载转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

根据国电总部 4 号楼对应的《不动产权证书》（编号：京（2018）朝不动产权第 0118551 号）之附记：“仅限权利人自用，不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。”上述《不动产权证书》由原北京市规划和国土资源管理委员会核发，对于证载转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

北京市规自委已于 2024 年 2 月 2 日出具《北京市规划和自然资源委员会关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，对电子城有限持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼作为底层资产划转至项目公司，并以 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。

基于以上，上述土地出让合同、固定资产投资管理手续及不动产权证书项下的转让限制解除已取得北京市发改委、朝阳园管委会、北京市规自委的认可。

（4）基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报要求对土地使用权所涉的转让限制及解除

基础设施项目土地使用权为协议出让方式所取得。根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资

〔2024〕1014 号）规定，“对项目公司拥有土地使用权的非 PPP（含特许经营）类项目。如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

就协议出让用地的限制性规定，基础设施项目的土地出让合同签署机构北京市规划和自然资源委员会已于 2024 年 2 月 2 日出具了《北京市规划和自然资源委员会关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，明确“对于你公司持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 楼及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼项目作为底层资产划转至项目公司，并以 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。”

（5）买受人资格审查

根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号，2017 年 4 月 19 日颁布）第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

根据北京市住房和城乡建设委员会等九部门联合印发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布）第一条，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。

根据北京市朝阳区房屋管理局等八部门联合印发的《朝阳区关于已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（2019 年 5 月 25 日颁布），产业园区内已建成研发、工业项目的审核主体为项目所在园区的园区管理部门。

本次 REITs 发行涉及的基础设施项目位于中关村科技园区朝阳园内，由此，基础设施项目转让应取得所在园区的园区管理部门朝阳园管委会的审核批准。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股

权转让方式发行基础设施 REITs。

基于以上，基础设施项目已完成朝阳园管委会对项目公司的买受人资格审查。

（6）国有资产监督管理部门沟通和处理情况

电子城有限及项目公司属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日颁布，简称“32 号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，基础设施项目转让行为应属于 32 号令项下国有企业的产权转让行为，应按规定履行国有企业产权转让的相关程序。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号，2022 年 5 月 19 日颁布，简称“39 号文”）第三条: “国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”根据 39 号文第五条，国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。

电子城有限的唯一股东为电子城高科，电子城高科的控股股东为北京电控，北京电控系北京市人民政府授权北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）履行出资人职责的国家出资企业，据此，本项目的同级国有资产监督管理机构应为北京市国资委。

北京电控董事会已出具董事会决议，同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《关于北京电子控股有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼连同相关的负债、人员等一并无偿划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司的资产重组方案，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，方案中涉及的相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

北京电控董事会已作出上述董事会决议，本项目项下底层资产无偿划转已取得北京电控的批准，本项目项下项目公司 100%股权非公开协议转让已取得北京市国资委的批准。

（7）承租人对优先购买权的豁免

根据《中华人民共和国民法典》第七百二十六条规定，承租人享有同等条件下的优先购买权。就此，就承租人对于租赁房屋享有优先购买权事宜，电子城有限拟与各租户签署《关于<房屋租赁合同>权利义务转让的补充协议》，约定租户放弃优先购买权。

综上所述，针对项目公司 100%股权转让事宜，项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，并取得了国资管理部门的批准，已取得底层基础设施项目所涉土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会的确认。本项目所涉底层基础设施项目已经北京市人民政府和北京市朝阳区人民政府出函批准转让，并完成中关村朝阳园管理委员会对项目公司的买受人资格审查，《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》、北京市已建成产业项目相关规定、投资管理手续所涉的转让限制已经解除。本项目所涉项目公司 100%股权转让事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行。除上述限制条件外，基础设施项目转让不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

（四）调查结论

综上，基金管理人和计划管理人经核查认为，基础设施资产的固定资产投资建设的基本程序合法合规；基础设施项目转让行为已取得有效的内部授权和外部审批。

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

酒仙桥板块位于朝阳区东北四环和五环之间，是北京市最早的电子工业区。基于原有的电子工业产业基础，区域于上世纪 90 年代，逐渐发展为中关村电子科技城，以移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业为主要发展方向。随后，原有电子产区“五厂一所”如 798 厂和 751 厂逐步进行改造，打造大山子艺术和设计产业功能区，重点发

展艺术和文化创意产业。近年来区域已打造形成以电子科技和文化创意产业为主的产业园区。

图 5-4-1-1：酒仙桥区域位置示意图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

酒仙桥具有较优的地理位置，四环连接中关村和 CBD 板块；五环可达望京板块；南侧东风南路直通燕莎板块；经机场高速至首都国际机场大约 10 公里，三条主干道的围绕，使该区域具备较发达的对外交通。

轨道交通：区域内目前有地铁 14 号线从南至北穿过该板块，设有将台路地铁站，地铁 12 号线从东至西穿过该板块，设有高家园站、驼房营站。另外，在建的京沈高铁线在北京境内共设 4 站车站，始发站为商圈内的星火站，建成后，其线路将同时作为北京市郊铁路的一部分。星火站的开通不仅能为周边提供商业机遇，还将作为市区和郊区的一个连接点，给交通出行及企业的人才吸引带来便利。

公共交通：区域内有多条公交线路途经，包括 401 路、402 路、424 路、503 路、621 路、656 路、701 路、946 路、955 路、运通 104 路、运通 107 路等，公共交通便利。

道路交通：区域内道路通达，东四环、机场高速、东五环等主干道纵横交错，交通便捷。

酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 5-4-1-2：板块主要产业园区分布图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

研发 A1 楼位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥东路 9 号院，北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园，总建筑面积 29,087.66 平方米。



图 5-4-1-3：研发 A1 楼项目四至图

科技大厦位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于北酒仙桥路甲 12 号，北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港 3 号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路，总建筑面积 26,266.50

平方米。



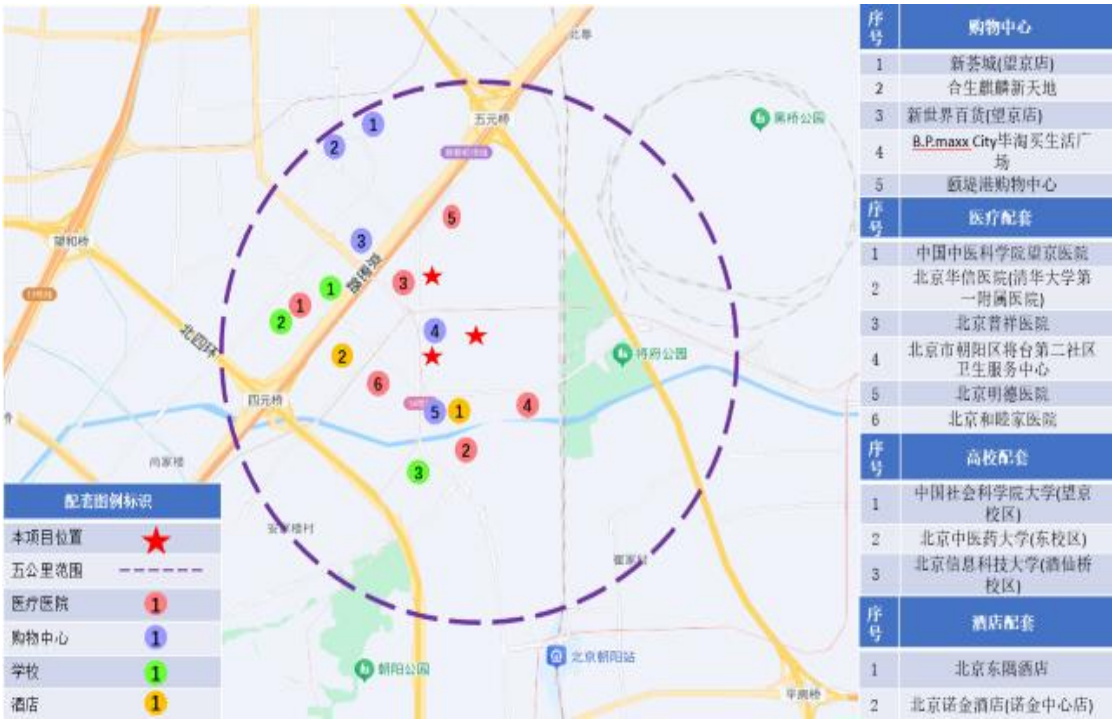
图 5-4-1-4：科技大厦项目四至图

国电总部 4 号楼位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥路 6 号院，北临 798 路，东邻蓝涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路，总建筑面积 16,680.46 平方米。



图 5-4-1-5：国电总部 4 号楼项目四至图

图 5-4-1-6：项目位置及周边配套示意图



（二）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，科技大厦位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号，楼栋总层高 18 层，地上 16 层，地下 2 层，标准层层高约 3.85 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2003 年，推广名为“科技大厦”，科技大厦总建筑面积为 26,266.5 平方米，建筑物规划用途为科研、生产、地下室、附属用房，现状出租作为研发办公以及园区配套等使用。研发 A1 楼位于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼，楼栋总层高 8 层，标准层层高约 3.85 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2006 年，所在园区推广名为“电子城研发中心”，研发 A1 楼总建筑面积为 29,087.66 平方米，建筑物规划用途为厂房，现状出租作为研发办公以及园区配套等使用。国电总部 4 号楼位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼，楼栋总层高 15 层，标准层层高约 3.85 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2017 年，国电总部 4 号楼所在园区推广名为“电子城国际电子总部”，国电总部 4 号楼总建筑面积为 16,680.46 平方米，建筑物规划用途为科研楼，现状出租作为研发办公使用。

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目建筑面积、可租赁面积、用途、装修情况及配套设施状况详见下表：

表 5-4-2-1：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
科技大厦	26,266.50	21,046.97	科研、生产	外部装修：外墙花岗岩石材，大堂有玻璃幕墙 内部装修：大堂地面铺石材、玻璃隔断、白色乳胶漆面，大堂石膏板白色涂料吊顶，公区部分石膏板白色涂料吊顶、部分裸顶喷涂料	于价值时点 2024 年 12 月 31 日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯 4 部、货梯 1 部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全
研发 A1 楼	29,087.66	29,087.66	厂房	外部装修：外墙铺贴小瓷砖，大堂有玻璃幕墙 内部装修：大堂地面铺石材，大堂墙面白色铝板、石材、白色涂料，公区地面铺贴瓷砖，公区走道吊顶裸顶喷漆，公区墙面白色乳胶漆	于价值时点 2024 年 12 月 31 日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯 4 部、货梯 2 部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。
国电总部 4 号楼	16,680.46	15,018.26	研发/科研楼	外部装修：外墙花岗岩石材墙面 内部装修：大堂及公区地面铺石材，公区墙面白色涂料，电梯厅墙面岩板，公区吊顶白色乳胶漆	于价值时点 2024 年 12 月 31 日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯 3 部、货梯 1 部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。
合计	**72,034.62**	**65,152.89**	-	-	-

根据基金管理人和计划管理人的实地查勘，截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼主体结构完好，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

根据原始权益人提供的保险单，截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人已就基础设施项目于中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司投保了 2025 年度公众责任保险、财产一切险及机动车停车场责任险。具体情况如下：

1、科技大厦

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2PT），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 136,555,528.80 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA37T），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路甲12号-电子城科技大厦”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《机动车停车场责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05045124QAAAA1RJ），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的停车场投保以电子城有限为被保险人的机动车停车场责任险，保险责任总累计赔偿限额为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

2、研发 A1 楼

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2NA），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 A1 楼-A1”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 133,595,081.66 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA36A），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路 9 号院 A1 楼-A1”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

3、国电总部 4 号楼

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险

保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2QB），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院-国际电子总部 4#地 4 号楼”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 119,078,243.11 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA35M），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院-国际电子总部 4#地 4 号楼”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

基于上述，基金管理人和计划管理人认为，原始权益人已经为基础设施项目购买保险。原始权益人已根据《基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

（四）未来维修改造计划

科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目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设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、公众责任险及安全生产责任保险;

（2）楼宇设施设备维护管理：根据《物业服务合同》，委托物业公司对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，保持共用设施设备的正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：楼宇自动化控制系统、综合宽带通讯网络系统、视像系统、广播及通讯系统、消防自动报警监控/保安监控系统、门禁及保安巡更系统及各项办公、生活及娱乐智能化系统等;

（3）电梯维修维保：定期对楼宇电梯及其他特种设备进行巡检维保，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；

（6）设备更新升级：对国电总部 4 号楼进行防火门更新、应急照明系统维修、监控系统和门禁系统升级。

基础设施基金发行后，项目公司实施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

经基金管理人和计划管理人核查，基础设施资产均位于北京朝阳区，政策支持力度强，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良好的外部环境。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和公众责任险。

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概况

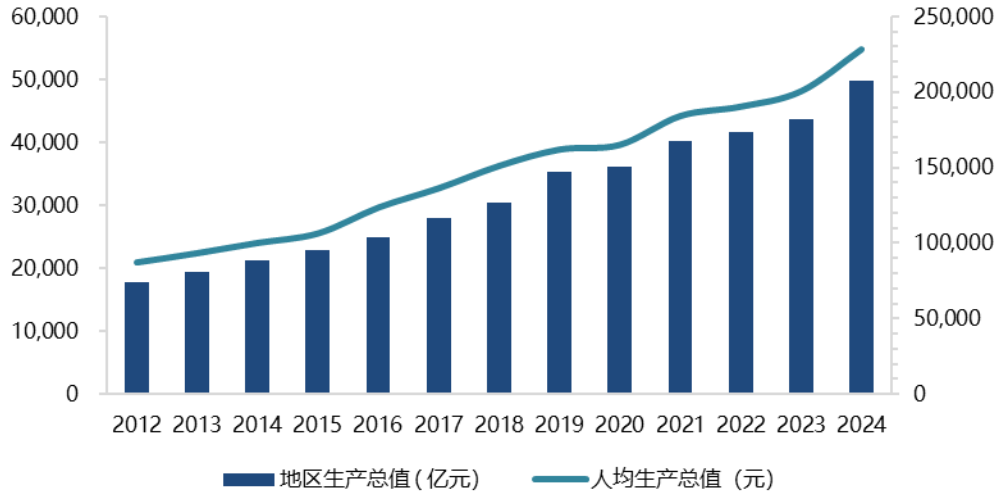
1、区域发展现状

（1）北京市

北京作为国家首都，经济发展水平始终处于全国前列。2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，高质量发展扎实推进，经济回升向好态势继续巩固。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年全年实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业实现增加值 116.4 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 7,226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业实现增加值 42,499.9 亿元，增长 5.1%。

图 5-5-1-1：2012-2024 年北京市 GDP 与人均 GDP



数据来源：北京市统计局

根据北京市统计局数据显示，2024 年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.1%。其中，设备购置投资增长 32.1%，占固定资产投资比重为 20.6%，同比提高 4.2 个百分点，基础设施投资增长 17.7%，房地产开发投资下降 10.6%。分产业看，第一产业投资增长 4.9%；第二产业投资增长 22.8%，其中制造业投资增长 33.8%；第三产业投资增长 2.9%，其中，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 78.4%、73.9%、33.9%和 30.4%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 50.8%和 30.0%。

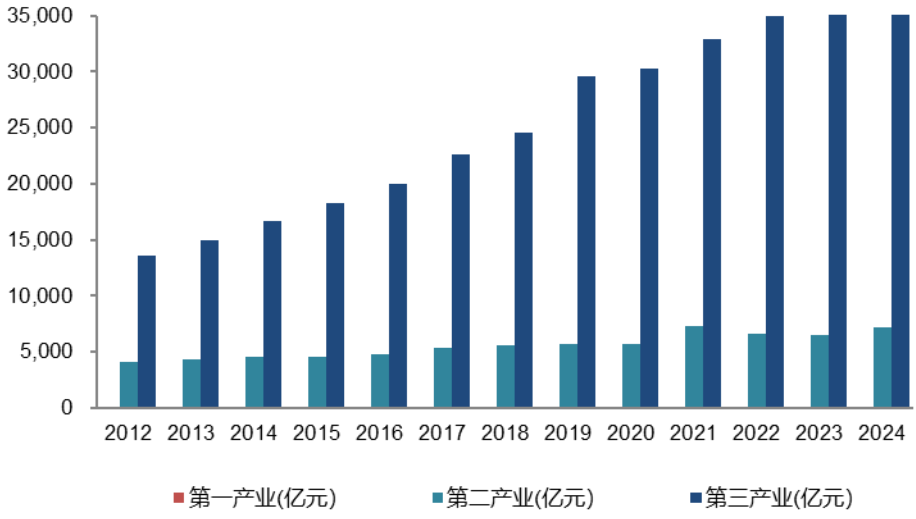
图 5-5-1-2：2012-2024 年北京市固定资产投资



数据来源：北京市统计局

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2024 年北京市第三产业增加值为 42,499.9 亿元，占北京市 GDP 的 85.3%，各产业构成为 0.2∶14.5∶85.3。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

图 5-5-1-3：2012-2024 年北京市各产业生产总值



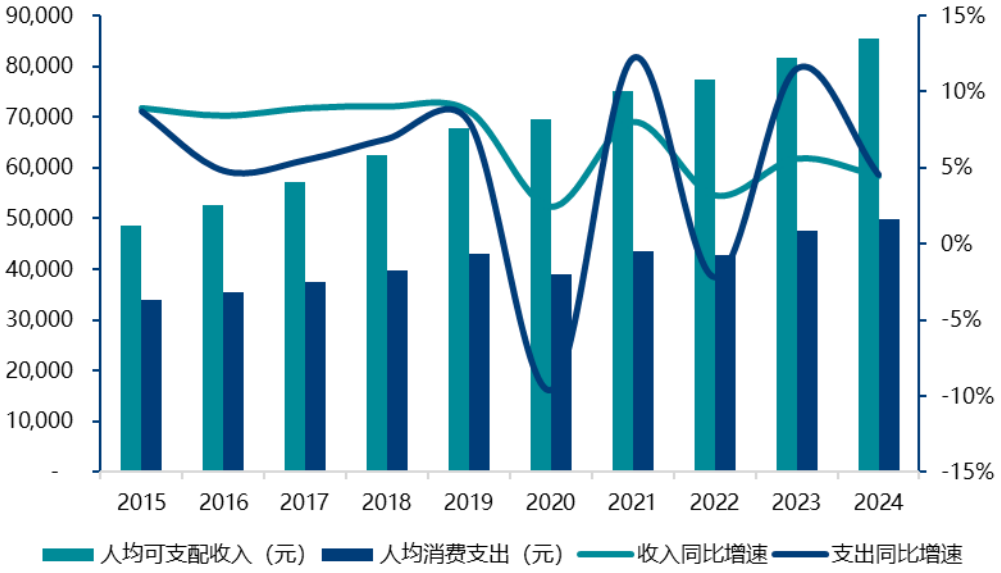
数据来源：北京市统计局

根据北京市统计局数据显示，2024 年全市居民人均可支配收入 85,415 元，比上年名义增长 4.5%，扣除价格因素实际增长 4.4%。其中，工资性收入增长 5.9%，经营净收

入增长 4.8%，财产净收入下降 0.6%，转移净收入增长 3.9%。城镇居民人均可支配收入 92,464 元，比上年增长 4.3%，农村居民人均可支配收入 39,856 元，比上年增长 6.7%。

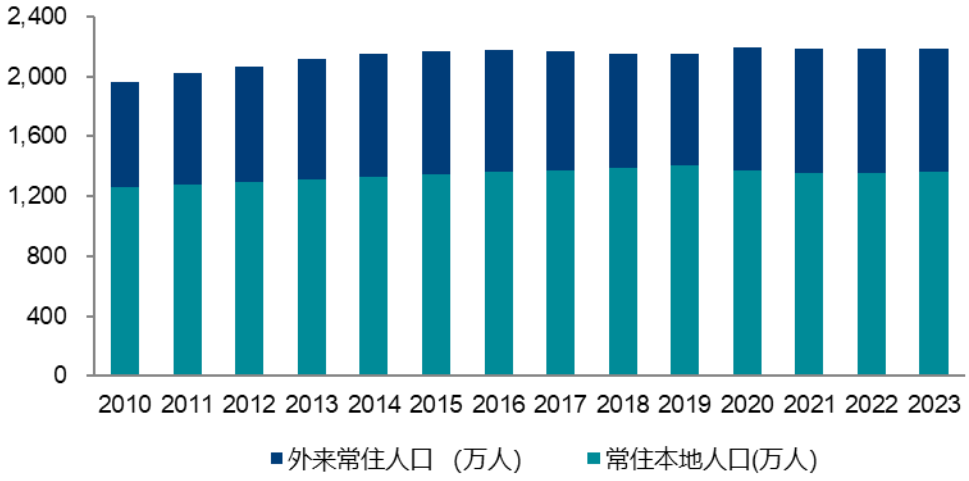
2024 年，全市居民人均消费支出 49,748 元，比上年增长 4.5%，其中，城镇居民人均消费支出 53,214 元，增长 4.6%，农村居民人均消费支出 27,349 元，增长 4.1%。

图 5-5-1-4：2015-2024 年北京市居民人均可支配收入和人均消费支出



2023 年，全市常住人口 2,185.8 万人，比上年末增加 1.5 万人。其中，城镇人口 1,919.8 万人，占常住人口的比重为 87.8%；常住外来人口 824.0 万人，占常住人口的比重为 37.7%。

图 5-5-1-5：2010-2023 年北京市常住人口[39]



[39] 数据来源：北京市统计局；2024 年北京市人口详细数据暂未公布。

（2）朝阳区

朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39° 49'至 40° 5'，东经 116° 21'至 116° 38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。朝阳区地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，轮廓南北长，东西窄；区域内有较多河流通过，水系资源发达。

朝阳区辖 24 个街道、19 个乡。2024 年年末朝阳区常住人口 344.9 万人，比上年末减少 0.7 万人。其中，常住外来人口 123.8 万人，减少 0.7 万人。

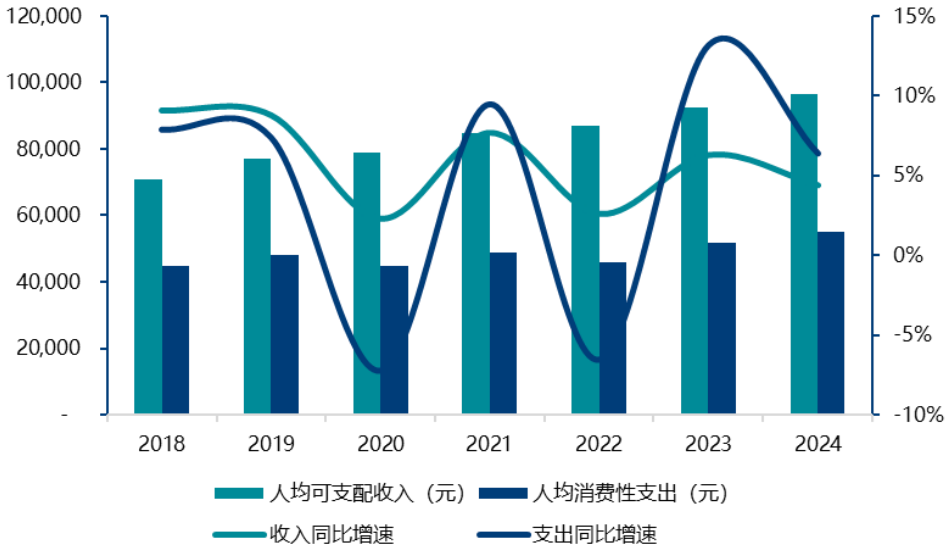
图 5-5-1-6：朝阳区位置示意图



根据地区生产总值统一核算结果，2024 年，朝阳区实现地区生产总值 9,230.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%，占全市的 18.5%。第三产业支撑作用突出，实现增加值 8797.3 亿元，同比增长 5.3%，占全市的 20.7%。

2024 年，朝阳区全区居民人均可支配收入为 96,609 元，比上年增长 4.4%。居民人均消费支出为 55,153 元，增长 6.4%。

图 5-5-1-7：朝阳区居民人均可支配收入和消费支出[40]



道路交通方面，朝阳区内有三环路、四环路、五环路、京哈高速公路、京承高速公路、机场高速公路等；区域内设有北京东站、北京朝阳站等火车站；轨道交通有北京地铁 1 号线八通线、北京地铁 2 号线、北京地铁 5 号线、北京地铁 6 号线、北京地铁 7 号线、北京地铁 8 号线、北京地铁 10 号线、北京地铁 12 号线、北京地铁 13 号线、北京地铁 14 号线、北京地铁 15 号线等。

朝阳区是北京市的经济强区，具备以金融业、租赁业和商务服务业占主导，高新技术产业支撑、文化创意产业集群发展的多元化产业格局。CBD、奥运、中关村朝阳园三大功能区聚集在朝阳。汇聚中央电视台、中国国际贸易中心等一批标志性建筑，以及北京财富中心、北京电视中心、银泰中心等商务楼宇，成为北京地标性建筑展示区。拥有国贸、华贸、环球三大金融中心，秀水服装市场、雅宝路服装市场、三里屯酒吧街、潘家园旧货市场等一批特色街市，以及世贸天阶、三里屯太古里、蓝色港湾、赛特奥莱等一批时尚消费聚集区。

（3）望京-酒仙桥区域

该区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，

[40] 数据来源：北京市朝阳区人民政府

并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

图 5-5-1-8：望京-酒仙桥区域位置示意图



2.区域发展趋势

依据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，规划指明了北京未来的发展方向，对人口、空间、交通、市政、绿化、旧城保护等各项重要问题做出了解答。规划由 6 个部分组成，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹 4 个中心环节，紧紧围绕疏解非首都功能。为了对接京津冀区域“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间格局，本市也对城市集中建设空间和功能结构进行优化重组，也就形成了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

一核：首都功能核心区，首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

一主：中心城区，中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1,378 平方公里。

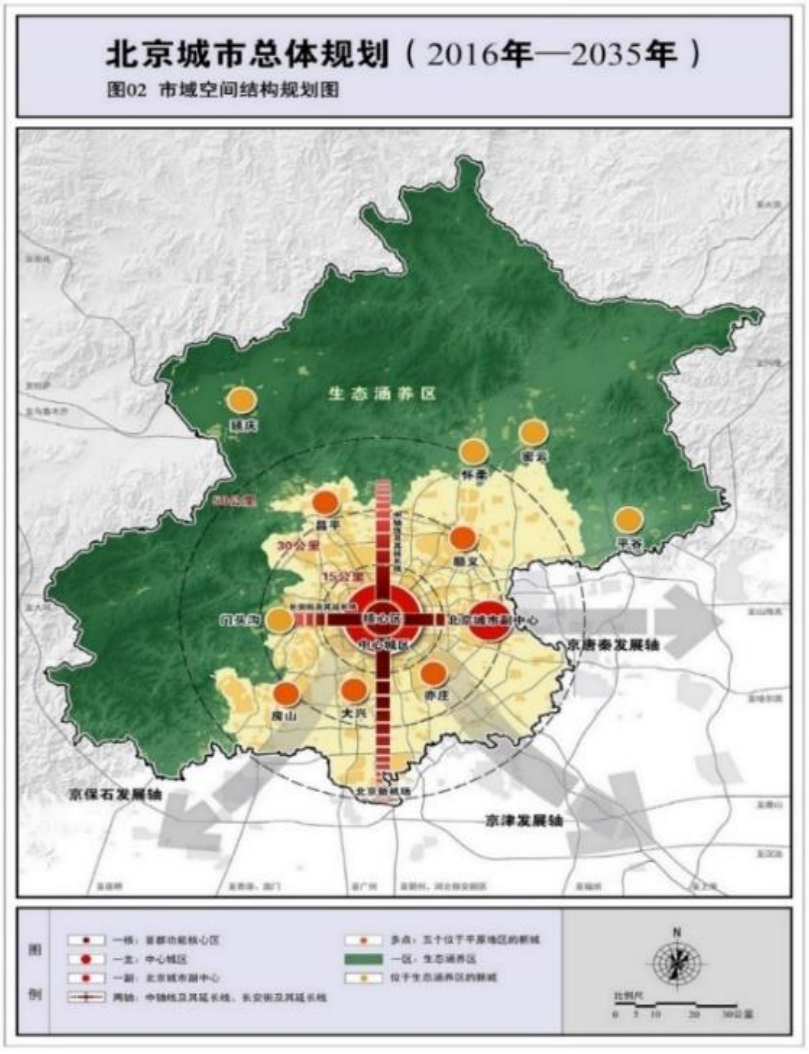
一副：北京城市副中心，北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线，中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

多点：5 个位于平原地区的新城，多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

一区：生态涵养区，生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

图 5-5-1-9：北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构模型



依据《北京市国土空间近期规划（2021 年—2025 年）》，近期规划坚持以首都发展为统领，深刻把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系，统筹发展和安全，统筹突出政治中心和突出人民群众，统筹当前和长远，统筹疏解非首都功能和推进京津冀协同发展，把握新发展阶段，贯彻新发展理念，推动构建首都新发展格局。

（1）降低平原地区开发强度，统筹优化空间布局

坚持推进城乡建设用地规模减量。按照总体规划确定的到 2035 年城乡建设用地减至 2,760 平方公里左右的目标，在巩固已有的减量成果基础上，到 2025 年全市建设用地总规模(包括城乡建设用地、特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地)控制在 3,670 平方公里左右，坚持增减挂钩，严格控制折占比，城乡建设用地规模控制在 2,790 平方公里左右。持续推进中心城区城乡建设用地减量提质和集约高效利用，到 2025 年中心城区城乡建设用地规模减到 850 平方公里左右。坚定实施战略留白，原则上 2035 年前不予启用实施。对实地留白用地实施临时绿化等过渡期管控政策，同时对规划留白用地内现状情况进行调查摸底、分析评估，分类制定规划留白用地腾退实施方案，有序组织实施。统筹优化空间布局，鼓励各区按照战略留白用地和匹配弹性预留建筑规模总量不减少、区位更优化、布局更集中、用地条件更合理原则进行用地置换，逐步实现集中连片分布，为首都功能优化提升、增强城市韧性和高质量发展预留更加优质的战略空间。

（2）加强建筑规模流量精准投放，提升城市品质和活力

探索建立空间容量与发展效益关联机制，以增量空间和存量空间效益共同提升促进城市转型提质，实现可持续高质量发展。重点是将空间容量和发展效益挂钩，加强规划实施过程中的精准管控、精准释放，用空间布局的集约高效和空间容量的靶向释放，有效支撑总体规划实施第二阶段高质量发展，有力承载“四个中心”功能，保障“七有”“五性”民生需求。加强对城市更新工作的空间引导。核心区强调保护更新，更新资源优先用于服务保障首都功能，改善人居环境。中心城区以减量提质更新为主，更新资源优先用于民生改善、文化发展与科技创新。城市副中心更新资源发挥承接中心城区非首都功能的示范带动作用，聚焦行政办公、商务服务、文化旅游、科技创新四大功能，通过“腾笼换鸟”构建高精尖经济结构。多点地区更新资源优先用于承接中心城区疏解的功能，重点发展高精尖产业、现代服务业及其配套服务功能，改善人居环境、补充公共

服务设施、增加绿色空间。生态涵养区结合城市更新适度承接与绿色发展相适应的城市功能，以生态保育为前提，以绿色发展为引领，因地制宜构建绿色发展产业体系，以存量空间更新带动建设用地减量。

（3）围绕科技创新主导功能，加快集聚高端要素和创新资源

强化科技创新引领，聚焦新一代信息技术、智能制造等领域，实施一批国家重大科技项目和应用示范项目，引导创新链、产业链在城市副中心及周边地区布局，大力发展数字经济，加快台马科技板块、国家网络安全产业园建设，推进中国信息通信研究院落地，建设国家 ICT 技术产业创新基地。提升发展都市型农业，着力打造于家务国际种业科技园区，建设一批现代农业产业化示范基地。

（4）保障高精尖产业发展，加快集聚高端要素和创新资源

构建高精尖经济结构，划定生产空间引导区，重点引导高精尖产业、重大产业项目进一步集中布局，将 70%以上的新供应产业用地安排在生产空间引导区内，促进相关产业集聚发展，推动产业空间的提质增效。发挥重点功能区的发展支点作用和轨道交通的引领作用，突出“三城一区”、中关村国家自主创新示范区带动作用，加快国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区建设，加强现代服务业集聚区、双临空经济区等重点功能区建设，推动轨道微中心的建设。充分利用重点功能区中开发利用条件较好、用地资源比较集中的区域，科学调控、精准配置产业用地。

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

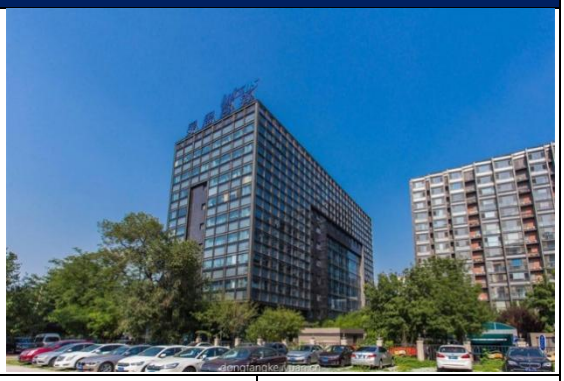
1、同行业可比项目

<table>
<tr><th colspan="4">可比物业一</th></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>阳光 878 东区 A 座</td><td colspan="2" rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td>楼层</td><td>地上 11 层、地下 2 层</td></tr>
<tr><td>物业位置</td><td>北京市朝阳区酒仙桥中路 24 号院</td></tr>
<tr><td>竣工时间</td><td>2011 年</td><td>建筑面积</td><td>约 18,000 平方米</td></tr>
<tr><td>物业管理</td><td>第一太平戴维斯</td><td>商业类型及档次</td><td>优质研发办公用房</td></tr>
<tr><td>租区净高</td><td>约 3.6 米</td><td>车位数</td><td>约 322 个</td></tr>
</table>

可比物业一			
租金报价水平	120-135（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站、地铁 12 号线通过的高家园站 600 米，交通较便捷。		
典型租户	融创物业服务集团有限公司北京分公司、北京零点远景网络科技有限公司、大连热电工程设计有限公司、北京睿聚建设设计咨询有限公司、北京不离线科技有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：** 客梯 3 部，货梯 1 部； **空调：** 中央空调； **网络：** 移动、联通、电信三网通用		
周边配套	**酒店住宿：** 锦江之星(北京酒仙桥店)、清逸青年公寓、汉庭酒店(北京燕莎霄云桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中信银行(北京酒仙桥支行)、中国民生银行(电子城支行)、北京农商银行(将台支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京美中宜和妇儿医院(丽都院区)		
可比性	阳光 878 东区与项目“科技大厦”直线距离 300 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业二			
项目名称	兆维大厦		
楼层	16 层		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 14 号		
竣工时间	2009 年	**建筑面积**	约 38,000 平方米
物业管理	中原华夏物业管理有限公司	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	地上约 200 个，地下约 150 个
租金报价水平	135-150（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%

可比物业二	
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站 300 米、地铁 12 号线通过的高家园站 700 米，交通较便捷。
典型租户	中信，民生，新华信，麦肯，中原证券，西门子、伟创力、松下、爱立信、NCR、吉通、北京新华信管理顾问有限公司、北京宅急送快运有限公司、北京长吉加油设备有限公司、中国国际旅行社总社、北京迪吉特科技发展有限公司
交房标准	简装办公
设备设施	**空调类型：** 集中式中央空调; **安防系统：** 闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、应急电源，照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统; **配套：** 食堂、银行、餐饮、商务中心、会议室
周边配套	**酒店住宿：** 汉庭酒店(北京酒仙桥 798 店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店)、飘 HOME 连锁酒店(北京酒仙桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国民生银行(电子城支行)、中信银行(酒仙桥支行)、北京农村商业银行(将台支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京普祥医院
可比性	兆维大厦与项目“科技大厦”直线距离 100 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构相似，可比性较强。

可比物业三			
项目名称	鸿运大厦		
楼层	10 层		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥中路 26 号		
竣工时间	2003 年	**建筑面积**	约 14,000 平方米
物业管理	第一太平戴维斯	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 2.8 米	**车位数**	约 200 个

可比物业三			
租金报价水平	105-125（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 847 路、专 123 路、专 124 路、401 路、418 路、445 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的高家园站 400 米、地铁 14 号线通过的高家园站 500 米，交通较便捷。		
典型租户	新惠人（北京）网络科技有限公司、知页科技（北京）有限公司、北京美饮汇通贸易有限公司、辛沃民航工程技术（北京）有限公司、北京歌然生活用品有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：** 客梯 4 部； **空调：** 中央空调； **网络：** 电信		
周边配套	**酒店住宿：** 汉庭酒店（北京酒仙桥 798 店）、锦江之星(北京酒仙桥店)、友客公寓 **综合商场：** 新辰里（酒仙桥店）、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 宁波银行(北京望京支行)、中信银行(酒仙桥支行)、上海浦东发展银行(北京电子城支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京普祥医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)		
可比性	鸿运大厦与项目“科技大厦”直线距离 200 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业四			
项目名称	兆维工业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 14 号		
竣工时间	2003 年改造建成，原北京有线电总厂（国营 738 厂）	**建筑面积**	约 183,000 平方米
物业管理	北京兆维物业管理有限公司	**物业类型及档次**	普通研发办公用房

可比物业四			
租区净高	约 3 米	**车位数**	约 900 个
租金报价水平	120-135（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、516 路、571 路、659 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站 300 米、地铁 12 号线通过的高家园站 800 米，交通较便捷。		
典型租户	豆瓣阅读、北京兆维信源通讯技术有限公司、法维莱交通设备科技（北京）有限公司、大千蓝天数码科技（北京）有限公司		
交房标准	简装办公		
设备设施	**网络：** 移动、联通、电信； **空调：** 分体式空调； **配套：** 食堂、标准篮球场、标准网球场		
周边配套	**酒店住宿：** 北京雅舍酒店式公寓、锦江之星(北京酒仙桥店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店) **综合商场：** B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：** 北京农商银行(将台支行)、中信银行(北京酒仙桥支行)、中国民生银行(电子城支行) **医院：** 北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京和睦家医院、北京普祥医院		
可比性	兆维工业园与项目一“研发 A1 楼”直线距离 500 米，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。		

可比性物业五			
项目名称	电子城创新产业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥东路 7 号		
竣工时间	2003 年	**建筑面积**	约 200,000 平方米
物业管理	北京电子城有限责任公司	**物业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 3.5 米	**车位数**	约 180 个
租金报价水平	105-125（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%
交通状况	毗邻 516 路、847 路、专 85 路、专 123 路、专 124 路等多辆公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的驼房营站 500 米、地铁 12 号线通过的高家园站 800 米，交通较便捷。		

可比性物业五	
典型租户	北京牡丹创新科技孵化器有限公司、北京日立控制系统有限公司、北京平安融汇运输有限公司、北京泰富瑞泽科技有限公司、北京欧普特科技有限公司
交房标准	简装办公
设备设施	**网络：** 电信、联通、移动； **空调：** 中央空调； **安防系统：** 闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、智能自动火警监测系统等。
周边配套	**学校：** 北京电子信息技师学院(朝阳校区)、中央美术学院附属实验学校(高中校区)、北京市电气工程学校 **综合商场：** B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：** 兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国建设银行(北京驼房营支行)、招商银行(北京酒仙桥科技金融支行) **医院：** 北京市朝阳区将台第二社区卫生服务中心、北京普祥医院、北京和睦家医院
可比性	电子城创新产业园与项目“研发 A1 楼”直线距离 200 米，两者均位于朝阳区望京-酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。

可比物业六			
项目名称	电子城 IT 产业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号		
竣工时间	2012 年	**建筑面积**	约 580,000 平方米
物业管理	北京电子城有限责任公司	**商业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 2.9 米	**车位数**	地上约 250 个
租金报价水平	105-120（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	80%-85%
交通状况	毗邻专 123 路、专 124 路、专 85 路、516 路等多辆公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的驼房营站 400 米，交通较便捷。		
典型租户	智联招聘、ABB、德信无线、日本千住、超图、合众思壮、电子部第十一研究所等		
交房标准	简装办公		

可比物业六	
设备设施	**网络通讯：** 电信 **安防系统：** 闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、应急电源，照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统 **空调：** 集中式中央空调
周边配套	**酒店住宿：** 桔子酒店(北京望京 798 艺术区店)、米家青年 HOSTEL(北京酒仙桥 798 艺术区店)、全季酒店(北京 798 艺术区店) **综合商场：** B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：** 兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国工商银行(望京大山子支行)、招商银行(北京酒仙桥科技金融支行) **医院：** 北京明德医院、北京普祥医院、北京精诚博爱医院
可比性	电子城 IT 产业园与项目“研发 A1 楼”直线距离 1 公里，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。

可比物业七			
项目名称	瀚海国际大厦		
楼层	地上 18 层、地下 8 层		
物业位置	北京市朝阳酒仙桥中路 13 号		
竣工时间	2013 年	**建筑面积**	约 47,000 平方米
物业管理	北京瀚海国际物业管理有限公司	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.3 米	**车位数**	约 160 个
租金报价水平	135-183（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 200 米、地铁 12 号线通过的高家园站 300 米，交通较便捷。		
典型租户	梦想加空间、学霸君、北京动因体育科技有限公司、北京睿信致成管理顾问有限公司、量子引力(北京)科技有限公司、江湖百晓生图文快印(酒仙桥店)、德鑫电子、棕榈设计有限公司北京分公司		
交房标准	精装办公		

设备设施	**电梯：** 客梯 6 部； **空调：** 中央空调； **安保：** 24 小时安保； **网络：** 电信，联通，移动
周边配套	**酒店住宿：** 北京望京 798 亚朵 X 酒店、锦江之星(北京酒仙桥店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国邮政储蓄银行(大山子支行)、上海浦东发展银行(北京电子城支行)、中国工商银行(北京望京支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京普祥医院、北京美中宜和妇儿医院(丽都院区)
可比性	瀚海国际大厦与项目“国电总部 4 号楼”直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。

可比物业八			
项目名称	恒通国际商务园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 10 号		
竣工时间	2010 年	**建筑面积**	约 450,000 平方米
物业管理	高力国际	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	约 1500 个
租金报价水平	150-200（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%-90%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、516 路、847 路、专 123 路、专 124 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 600 米、将台站 900 米、地铁 12 号线通过的高家园站 400 米，交通较便捷。		
典型租户	索尼影像技术学院、阿美特克商贸（上海）有限公司北京分公司、中国飞鹤有限公司、艾默生过程控制有限公司、大荷兰人中国		
交房标准	精装办公		

设备设施	**空调：** 集中式中央空调； **网络：** 电信、移动、联通、有线通。
周边配套	**酒店住宿：** 锦江之星(北京酒仙桥店)、北京望京 798 亚朵 X 酒店、汉庭酒店(酒仙桥将台地铁站店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 宁波银行(北京望京支行)、兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国工商银行(北京望京支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京明德医院
可比性	恒通国际商务园与项目“国电总部 4 号楼”直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。

可比物业九			
项目名称	恒通国际创新园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥北路 9 号		
竣工时间	2012 年	**建筑面积**	约 150,000 平方米
物业管理	高力国际	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.2 米	**车位数**	约 800 个
租金报价水平	130-183（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%-90%
交通状况	毗邻 403 路、418 路、418 路区间、516 路、593 路、851 路、854 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 1200 米、望京南站 1200 米、地铁 12 号线通过的高家园站 1100 米，交通一般。		
典型租户	新力量文化、零秒空间恒创中心、家圆居家养老、中实嘉信（北京）投资有限公司、北京明道文旅产业发展有限公司		
交房标准	精装办公		

设备设施	**空调：** 集中式中央空调; **网络：** 电信、移动、联通; **配套：** 酒店，商场，银行等。
周边配套	**酒店住宿：** 全季酒店(北京 798 艺术区店)、北京望京 798 艺术区亚朵酒店、秋果酒店(北京望京 798 艺术区店) **综合商场：** 新荟城(望京店)、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国建设银行(北京电子城科技园区支行)、交通银行(北京望京支行)、中国工商银行(望京大山子支行) **医院：** 北京普祥医院、中国中医科学院望京医院、北京明德医院
可比性	恒通国际创新园与项目“国电总部 4 号楼”直线距离约 700 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。

2、基础设施资产的竞争优势与劣势

（1）优势

①区域优势：项目位于酒仙桥板块，是北京市移动通信、光电显示、计算机与网络产业集聚区的核心位置，区域内环境及楼宇私密性较好。区域内企业服务体系完整成熟，有高新技术产业支持政策体系。

②产业聚集：本项目地处百强园区榜首的中关村科技园区，产业结构丰富，片区内聚集了奇虎 360、联发科技、西门子、三星数据、世纪互联、携程网等高科技企业，区域高端创新资源要素高度集聚，有多家国家级重点实验室和科研院所，以及较多行业领军企业、总部、上市等高精尖领域重点企业引进落地，产业氛围浓厚。

（2）劣势

研发 A1 楼于 2006 年竣工验收，科技大厦于 2003 年竣工验收，建成年代较早，截至 2024 年 12 月 31 日，项目已使用约 19-22 年，建筑物成新度一般，配套设施设备需要持续更新升级，成新度可能会影响租户的使用舒适度及租金价格。

（3）机会

①项目入驻企业包括西门子、三星、联通等多家国内外知名企业，产业集聚效应及知名企业联动加成，有助于提升本项目的租赁表现。

②规划前景良好，本项目所在酒仙桥板块聚焦 5G、区块链、人工智能、科技服务等高精尖产业，加快培育数字经济新业态，研发用房物业存在升值潜力。

③研发用房物业凭借高品质的软硬件设施、差异化的产品特性及价格优势，越来越受到租户关注，承接了一部分甲级写字楼需求转移。同时，研发用房物业需求以电子信息等高新科技行业为主，承租能力加强，可对租金提供有力支撑。

（4）威胁

近年宏观经济形势对全市商业零售及办公市场正常租赁活动产生了冲击，出现小规模退租现象，区域整体空置率有所提升。

六、租约及历史现金流情况

（一）现金流稳定性

1、运营年限

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已运营时间均超过 3 年，其中最长运营年限为 21.75 年，最短运营年限为 7.00 年，运营成熟、稳定。

表 5-6-1-1：基础设施项目运营时间（截至 2024 年 12 月 31 日）

项目名称	起始运营时间	已运营年限（年）
科技大厦	2003 年 3 月	21.75 年
研发 A1 楼	2006 年 5 月	18.58 年
国电总部 4 号楼	2017 年 12 月	7.00 年

2、历史现金流

（1）基础设施项目历史收入、成本情况

基础设施项目运营收入基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目近三年不涉及政府补贴。

基础设施项目整体及各资产运营情况如下：

表 5-6-1-2：基础设施项目整体历史运营情况[41]

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**11,098.51**	**10,576.71**	**10,830.66**
营业总成本	**5,431.03**	**5,110.47**	**4,853.01**
其中：营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
税金及附加	1,484.51	1,448.47	1,457.71
销售费用	261.58	205.80	205.66
管理费用	282.51	324.19	147.72
其中：非付现成本[42]	**2,622.40**	**2,295.47**	**2,147.04**
资本性支出[43]	**257.90**	**285.89**	**343.39**
运营净收益[44]	**8,031.98**	**7,475.83**	**7,781.30**

表 5-6-1-3：科技大厦历史运营情况[45]

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**2,535.83**	**2,995.05**	**2,376.77**
营业总成本	**1,110.39**	**1,106.25**	**1,020.60**
其中：营业成本	607.32	532.91	553.51
税金及附加	363.73	413.31	340.12
销售费用	70.84	81.55	92.67
管理费用	68.50	78.49	34.30
其中：非付现成本	**607.32**	**511.29**	**445.47**
资本性支出	**-**	**-**	**273.97**
运营净收益	**2,032.76**	**2,400.09**	**1,527.67**

表 5-6-1-4：研发 A1 楼历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**3,397.40**	**2,470.11**	**3,342.33**
营业总成本	**1,359.34**	**1,040.13**	**941.32**

[41] 分项加总数与表中合计数有所差异，为四舍五入所致，下同。
[42] 主要为折旧及摊销费用、长期待摊费用，下同。
[43] 资本性支出口径为当年资本性支出付现金额。
[44] 运营净收益=营业收入-（营业总成本-非付现成本）-资本性支出，下同。
[45] 分项加总数与表中合计数有所差异，为四舍五入所致，下同。

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：营业成本	737.61	546.38	425.78
税金及附加	459.32	380.48	462.90
销售费用	82.63	16.10	4.18
管理费用	79.78	97.17	48.45
其中：非付现成本	**737.61**	**508.40**	**425.79**
资本性支出	**257.90**	**285.89**	**69.42**
运营净收益	**2,517.77**	**1,652.49**	**2,757.38**

表 5-6-1-5：国电总部 4 号楼历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**5,165.29**	**5,111.56**	**5,111.56**
营业总成本	**2,961.30**	**2,964.09**	**2,891.09**
其中：营业成本	2,057.50	2,052.72	2,062.63
税金及附加	661.46	654.69	654.69
销售费用	108.12	108.15	108.81
管理费用	134.23	148.54	64.96
其中：非付现成本	**1,277.47**	**1,275.79**	**1,275.79**
资本性支出	**-**	**-**	**-**
运营净收益	**3,481.45**	**3,423.25**	**3,496.26**

近三年，基础设施项目整体营业收入分别为 10,830.66 万元、10,576.71 万元和 11,098.51 万元，运营净收益分别为 7,781.30 万元、7,475.83 万元和 8,031.98 万元，总体看来，营业收入及运营净收益基本保持稳定。2023 年度基础设施项目运营收入较 2022 年有一定程度的下滑，主要系受外部整体经济环境影响，项目平均租金水平出现一定程度下滑。此外，2022-2023 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市号召，针对部分租户给予租金减免优惠。随着宏观经济逐步恢复，基础设施资产出租率有所提升，经营情况稳中向好，2024 年度营业收入和运营净收益较 2023 年均有所增长。

（2）基础设施项目历史出租率

根据原始权益人提供的相关资料，本项目底层资产历史出租率情况如下表所示：

表 5-6-1-6：基础设施项目历史出租率统计

资产	2022 年度	2022 年末	2023 年度	2023 年末	2024 年度	2024 年末
科技大厦	88.59%	95.07%	89.68%	83.80%	81.39%	76.96%
研发 A1 楼	73.20%	50.31%	56.18%	75.58%	82.17%	90.41%
国电总部 4 号楼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：年度数据为加权平均出租率，年末数据为时点出租率。

（3）基础设施项目历史出租率变动原因说明

科技大厦：2023 年该楼宇全年平均出租率达 89.68%，2024 年由于部分租户在租赁合同到期后正常退租，出租率有所下滑，2024 年全年平均出租率降至 81.39%，2024 年末科技大厦的时点出租率降至 76.96%。科技大厦的到期租约面积较为分散，原始权益人已针对空置面积积极开展招商去化工作。

研发 A1 楼：2022 年末时点出租率及 2023 年平均出租率有所下滑主要是由于当年租户西门子工厂自动化工程有限公司（以下简称“西门子”）在 2022 年 10 月根据自身业务需要调整了租赁面积。西门子自 2014 年 11 月入驻研发 A1 楼 7-9 层，租赁面积 7,741.20 平方米，租期 8 年，于 2022 年 10 月到期后因实际业务需要，部分办公职能部门统一搬迁至西门子望京总部。此外，西门子于 2020 年 12 月和 2023 年 2 月先后租赁了研发 A1 楼 1 层 1,153.44 平方米和 101.88 平方米的面积用于开展研发测试，目前合计租赁面积为 1,255.32 平方米，相关租约到期日为 2025 年 12 月 4 日，由于西门子的总部大楼主要用于办公，无法满足其研发测试需求，因此西门子目前租赁的 1,255.32 平方米暂无搬迁计划，租赁情况较为稳定。在西门子调整了在研发 A1 楼的租赁面积后，原始权益人按照通常的租赁业务流程对研发 A1 楼 7-9 层进行了装修改造，并积极接洽寻找新租户，于 2023 年底前成功引入了联通智网科技股份有限公司等优质租户，截至 2024 年末，研发 A1 楼的出租率已进一步提升至 90.41%。

国电总部 4 号楼：该楼宇投入使用以来由单一租户中国重燃整租，历史出租率保持 100%。

（4）基础设施项目历史租金单价

表 5-6-1-7：基础设施项目历史表面租金单价

单位：元/平方米/月

表面租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	143.14	140.94	138.99	137.91	132.74	134.42
研发 A1 楼	149.68	142.01	133.32	132.69	131.72	131.25
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后[46]）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

表 5-6-1-8：基础设施项目历史有效租金单价

单位：元/平方米/月

有效租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	136.99	134.59	132.61	130.65	125.60	128.02
研发 A1 楼	142.69	134.17	125.37	125.17	124.73	124.74
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼存续合同表面平均租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月。2024 年度新签合同表面平均租金分别为 121.59 元/平方米/月、129.50 元/平方米/月、187.36 元/平方米/月。自 2022 年以来，科技大厦和研发 A1 楼平均租金整体呈现下滑趋势，但就 2022-2024 年的变动趋势及价值时点周边市场来看，2024 年底的租金基本已经筑底，进一步下滑空间有限。

有效租金与表面租金的差异主要由相关租赁合同所约定的免租期导致，本次评估考虑市场租金时主要参考基础设施项目表面租金，并通过设置合理的免租期以充分考虑表面租金与有效租金的差异。

基于上述有效租金统计，三处物业各时点有效租金约占表面租金的 95%左右，即在执行合同按每 12 个月租期平均给予租户约 0.6 个月免租期。本次评估预测的免租期假设为 20 天/年，与历史统计数据基本保持一致。

（5）租金收取结算方式

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，同时向租户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。

[46] 为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。

3、基础设施项目收缴情况

（1）历史租金收缴率

表 5-6-1-9：基础设施资产历史租金收缴率

收缴率[47]	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022	99%	100%	100%
2023	99%	99%	100%
2024	99%	98%	100%

报告期内，科技大厦和研发 A1 楼存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续原始权益人采取了积极的沟通和收缴策略，根据原始权益人确认，延迟支付的租金均于一年内全部收回。

（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，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，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，同时向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

②采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

（二）现金流真实性

电子城有限作为基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与租户签署的租赁协议或其他法律协议收取租赁收入、车位收入，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。

[47] 该收缴率为去除直线法影响后：1-当年实际应收租金÷当年含税收入，即扣除年末时点未收回的租金计算租金收缴率。

1、特殊条款核查

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同相关特殊条款具体如下:

（1）科技大厦

科技大厦共涉及 84 份租赁合同（含补充协议），均无优先购买权条款，72 份合同约定了限制转租条款，67 份合同约定了租户提前退租的责任承担条款，59 份合同约定了免租期，43 份合同约定了同等条件下的优先续租条款。

（2）研发 A1 楼

研发中心 A1 楼共涉及 45 份租赁合同（含补充协议），均无优先购买权条款，39 份合同约定了限制转租条款，34 份合同约定了租户提前退租的责任承担条款，37 份合同约定了免租期，24 份合同约定了同等条件下的优先续租条款。

此外，承租研发 A1 楼部分租赁面积的本项目重要现金流提供方之一北京链家的租赁合同约定了限制转租条款、提前退租的责任承担条款以及免租期条款。具体如下:

1）限制转租条款：未经出租人书面同意，承租人不得将房屋部分或全部转租给他人。否则，就受转租人的行为向出租人承担连带责任。

2）提前退租的责任承担条款：除具有租赁合同约定或法律规定的解除情形外，任意一方擅自解除租赁合同的，违约方应向守约方支付相当于三（3）个月租金的违约金。

3）免租期条款：约定了最多 2 个月的免租期，承租人在免租期内免予交纳租金，其他相关费用按租赁合同约定支付。

（3）国电总部 4 号楼

国电总部 4 号楼由单一租户中国重燃整租。租赁合同无优先购买权条款，约定了限制转租条款、租户提前退租的责任承担条款、租金减免条款、租赁期限限制条款以及优先续租/扩租条款。具体如下:

1）限制转租条款：在租赁期限内，除租赁合同另有约定外，未经出租人的事先书面同意，承租人不得向任何第三方转租或者许可任何第三方使用出租物业的全部或部分，或以任何方式转让对于出租物业或其任何部分的占用的权利；与任何第三方交换出租物业；与任何第三方共同占用出租物业。如果发生上述情形，承租人应与实际使用人承担

连带责任。出租人有权终止本合同，中断或者促使中断对出租物业或与出租物业有关的管理服务以及对出租物业的公用事业供应（例如水、电供应，空调服务），收回出租物业，并要求承租人按照租赁合同约定向出租人承担违约责任。

2)租户提前退租的责任承担条款: 除具有租赁合同约定或法律规定的解除情形外，任意一方擅自解除租赁合同的，违约方应向守约方支付相当于 3 个月租金的违约金。如出租人擅自解除本合同，出租人无息返还承租人已支付的保证金及承租人已支付的尚未使用期限租金。

3）租金减免条款: 自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，出租物业的租金为人民币 200 元/月·平方米（建筑面积），计每月人民币 3,035,224.00 元（大写金额: 叁佰零叁万伍仟贰佰贰拾肆元整）。

在上述租金的基础上，基于出租人与承租人之间的良好合作关系及承租人作为大型科研企业的实际需要，出租人亦向承租人提供地下车位、员工班车、地下餐厅、库房及与国电总部4号楼相邻的国电总部3号楼的部分面积等相关增值服务项目并不再另行收取其他费用。该等增值服务的相关成本已在评估假设中予以考虑，具体详见本尽职调查报告第五章“基础设施资产”之“六、租约及历史现金流情况（五）重要现金流提供方。”

4）租赁期间限制: 租赁期限共计 36 个月，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限; 自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。可约定租赁期限，即承租人保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十（120）日内，承租人需书面告知出租人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十（120）日内，承租人需书面告知出租人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

5）优先续租: 因业务需求，承租人在租赁合同履行期限届满前九十（90）日向出租人提出续租申请的，经双方就续租协商一致后，出租人以合同到期时的市场情况为参照，在同等竞争条件下优先与承租人续租，并另行签订房屋租赁合同。如因承租人未提出续租申请，双方未能在本合同届满前三十（30）日达成续租协商一致，逾期视为承租

人放弃续租，出租人有权与第三方接洽、确认租赁事宜，包括安排客户参观租赁房屋，承租人应予以配合。

6）优先扩租权：承租期内，如承租人提前书面告知出租人扩租需求，承租人拥有优先扩租电子城·国际电子总部二期的其他空余房屋面积或将来任何时候空置出来的房屋面积（以下简称“空置面积”）的权利。但承租人应于收到出租人书面通知后 30 日内书面回复是否承租该空置面积，如承租人未能于规定期限内书面回复出租人，则视为承租人放弃该权利。若出租人有向任何第三方出租相邻空置面积的意向，需提前十五（15）天书面告知承租人，承租人对出租人书面告知的空置面积享有优先扩租权。若承租人承租该空置面积，双方一致同意，该空置面积的租赁期限不超过本合同租赁终止日期，租金标准由双方协商确定，但不得低于扩租协议签订时本合同执行租金标准，最高不超过上述租金标准的 8%。

2、收费减免及优惠情况核查

经基金管理人和计划管理人核查，基础设施项目报告期内存在收费减免或者优惠的情况。具体为：

（1）科技大厦

2022 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市有关政策号召，针对科技大厦部分租户给予租金减免优惠合计约 731.6 万元，租金减免金额占 2022 年科技大厦项目营业收入的比重约为 30.78%，占 2022 年科技大厦项目经营性净现金流比重约为 47.89%；2023 年随着公共卫生事件影响逐步消除，产业园区租赁市场逐渐企稳，科技大厦项目经营有序恢复，仅在 1 月给予科技大厦少量租户租金减免优惠，合计约 8.5 万元，租金减免金额占 2023 年科技大厦项目营业收入的比重约为 0.28%，占 2023 年科技大厦项目经营性净现金流的比重约为 0.35%。该租金减免优惠政策仅针对公共卫生事件期间的部分租户，未来除因类似不可抗力情形发生外，预计将不会再出现该等减免政策。

（2）研发 A1 楼

2022 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市有关政策号召，给予研发 A1 楼部分租户租金减免优惠合计约 170.0 万元，租金减免金额占 2022 年研发 A1 楼项目营业收入的比重约为 5.09%，占 2022 年研发 A1 楼项目经营性净现金流的比

重约为 6.17%。该租金减免优惠政策仅针对公共卫生事件期间的部分租户，未来除因类似不可抗力情形发生外，预计将不会再出现该等减免政策。

（三）现金流分散度

1、租户数量

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目共签约租户 108 个，均为市场化租户，不涉及关联租户。

2、租赁合同期限分布情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同年限主要集中在 2-4 年。根据电子城有限《房屋土地租赁管理办法》相关要求，出租期限原则不得超过五年（含免租期）。此规定旨在严格控制电子城有限经营风险的同时，为经营计划提供更高灵活性，同时与房屋租赁行业惯例保持一致。

表 5-6-3-1：基础设施项目租赁合同期限分布（截至 2024 年 12 月 31 日）

租期	已出租面积（平方米）	占比
[0,2]年	13,810.77	24.01%
(2,4]年	35,442.23	61.62%
(4,6]年	8,262.07	14.37%
合计	**57,515.07**	**100.00%**

3、租赁合同到期分布情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同加权平均剩余租期约为 1.97 年，已签约租户集中于 2025 年至 2027 年到期。

表 5-6-3-2：基础设施项目租赁合同到期分布（截至 2024 年 12 月 31 日）

到期年份	已出租面积（平方米）	占比
2025年	15,654.39	27.22%
2026年	15,152.91	26.35%
2027年	20,773.78	36.12%
2028年	5,802.76	10.09%
2030年	131.23	0.23%
合计	**57,515.07**	**100.00%**

4、收入分散度情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产涉及 108 个租户，前十大租户租赁面积占已出租面积的比例为 68.72%，除前四大租户外，其余租户租赁面积占比均未超过已租赁面积的 5%。

表 5-6-3-3：前十大租户情况

租户	租赁面积（平方米）	面积占比
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	15,018.26	26.11%
北京链家置地房地产经纪有限公司及工会委员会	7,987.76	13.89%
租户3	5,241.18	9.11%
租户4	3,722.70	6.41%
租户5	1,690.00	2.94%
租户6	1,624.82	2.83%
租户7	1,255.32	2.18%
租户8	1,084.06	1.88%
租户9	1,020.21	1.77%
租户10	917.59	1.60%
合计	**39,561.90**	**68.72%**

本项目租户行业分布广泛，结构良好，主要租户行业为专业技术服务业、科技推广和应用服务业以及互联网和相关服务。基础设施资产租户行业分布与园区科技发展空间的整体产业定位相符，不同租户之间形成资源协同优势，为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态。

表 5-6-3-4：租户所在行业分布情况（截至 2024 年 12 月 31 日）

租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
科技推广和应用服务业	18,855.05	32.78%
专业技术服务业	15,018.26	26.11%
经纪服务业	8,096.67	14.08%
互联网和相关服务	5,463.73	9.50%
商务服务业	1,697.13	2.95%
医疗服务业	1,690.00	2.94%
软件和信息技术服务业	1,317.59	2.29%
批发和零售业	1,182.27	2.06%
制造业	985.50	1.71%

租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
社会工作	859.11	1.49%
房屋建筑业	595.28	1.03%
文化艺术业	522.61	0.91%
资本市场服务	516.75	0.90%
房地产业	386.80	0.67%
其他	168.09	0.29%
餐饮业	160.23	0.28%
总计	**57,515.07**	**100.00%**

5、基础设施资产涉及的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标的情况说明

经基金管理人和计划管理人核查，基础设施资产不涉及投资强度、产出强度和税收强度等经济指标要求，租户入驻亦不涉及需政府部门前置审核的情况。

（四）现金流市场化水平

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目不存在关联租户。项目公司与原始权益人及其关联方之间存在物业服务、车位收入的关联交易，关联交易系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。该等关联交易定价依据充分、定价公允，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，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、利益冲突及关联交易”之“（二）关联交易的情况”。

经基金管理人和计划管理人核查，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

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租

人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，中国联合重型燃气轮机技术有限公司、北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会[48]（以下合称“北京链家”）2024 年度收入占比分别为 46.54%和 10.90%，是基础设施项目的重要现金流提供方。

表 5-6-5-1：重要现金流提供方核查结果

租户名称	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	截至 2024 年末租赁面积占比	2024 年收入（万元）	2024 年收入占比	所属资产	租赁合同期限	产业类别	是否存在关联关系
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	15,018.26	26.11%	5,165.29	46.54%	国电总部 4 号楼	2020 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日 2025 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日[49]	专业技术服务业	否
北京链家置地房地产经纪有限公司	3,722.71	13.89%	1,209.47	10.90%	研发 A1 楼	2020 年 8 月 1 日-2025 年 5 月 31 日[50]	经纪服务业	否
北京链家置地房地产经纪有限公司	336.11					2023 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日		
	3,928.94					2020 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30		

[48] 北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 4,265.05 平方米。

[49] 电子城有限已与中国重燃于 2024 年 12 月完成续约合同签署，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。中国重燃于 2025 年 3 月 4 日向电子城有限出具了《续租意向函》，“希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。”

[50]北京链家租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

租户名称	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	截至 2024 年末租赁面积占比	2024 年收入（万元）	2024 年收入占比	所属资产	租赁合同期限	产业类别	是否存在关联关系
工会委员会						日		
合计	**23,006.02**	**40.00%**	**6,374.76**	**57.44%**	-	-	-	-

（1）中国联合重型燃气轮机技术有限公司

1）基本信息

表 5-6-5-2：中国联合重型燃气轮机技术有限公司基本信息

名称	中国联合重型燃气轮机技术有限公司
成立日期	2014年9月22日
注册资本	212,000万元人民币
社会统一信用代码	913101133124676701
法定代表人	束国刚
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼
经营范围	一般项目：燃气轮机相关技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；燃气轮机的设计、研发；试验验证考核；燃气轮机试验电站管理、运行、维护;货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2）主营业务

中国重燃是国家电力投资集团有限公司持股比例 75.5472%的控股子公司，是承担国家科技重大专项之一的新型科研企业，是重型燃气轮机重大专项的具体实施单位，承担着重型燃气轮机型号和工程验证机研制、关键技术研究与验证等科研工程项目等任务。

重型燃气轮机作为能源领域的核心装备，是关系国家安全、科技自立自强、综合竞争力的国之重器。因设计制造难度极大，被誉为装备制造业“皇冠上的明珠”。中国重燃主要从事重型燃气轮机设计、研发、试验验证等业务，坚持走正向研制的自主创新之路，从无到有建立起支撑正向研发的自主研制体系和产品结构化开发流程，着力推进我国重型燃气轮机技术可持续迭代发展。

2024 年 10 月 7 日，我国自主研制的 300 兆瓦级 F 级重型燃气轮机首次点火成功。该重型燃气轮机由中国重燃具体实施。这是我国首次自主研制的最大功率、最高技术等级重型燃气轮机，技术指标与国际主流 F 级重型燃气轮机基本相当。采用的新技术、新

材料、新工艺对我国燃气轮机基础学科进步、产业技术发展有显著的带动辐射作用，对保障我国能源安全和绿色发展具有重要意义。[51]

3）财务情况

中国重燃因保密性要求未单独提供其近三年的审计报告和财务数据。中国重燃的控股股东国家电力投资集团有限公司（以下简称“国电投”）的主要财务数据和财务指标如下:

表 5-6-5-3：国家电力投资集团有限公司主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	3,954.68	3,857.10	3,633.91
年（期）内（亏损）/利润	378.14	330.66	193.38
经营性净现金流	793.26	720.29	690.24
总资产	18,770.49	17,534.77	15,817.96

2022 年-2024 年，国电投业绩逐年增长，营业收入分别为 3,633.91 亿元、3,857.10 亿元和 3,954.68 亿元，呈逐年增长趋势。与此同时，2022 年-2024 年间，国电投盈利能力逐年增强，净利润分别为 193.38 亿元、330.66 亿元和 378.14 亿元，保持良好态势。从资产角度来看，国电投总资产规模稳中有升，2022 年-2024 年末总资产分别为 15,817.96 亿元、17,534.77 亿元及 18,770.49 亿元。

4）资信情况

经基金管理人和计划管理人查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2025 年 5 月 8 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方中国重燃在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

[51] 资料来源：中华人民共和国工业和信息化部 https://www.miit.gov.cn/xwfb/bldhd/art/2024/art_dda755d5f9d84e528d689b7596743526.html

5）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查重要现金流提供方中国重燃与电子城有限的租金支付流水，截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方中国重燃履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方中国重燃履约能力稳定。

6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2024 年 12 月 31 日，未发现中国重燃与原始权益人存在关联关系。中国重燃与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与国电总部 4 号楼项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务及相关配套服务业务，无其他业务合作。

7）合同续签安排

截至 2024 年 12 月 31 日，中国重燃的租赁面积为 15,018.26 平方米，租赁面积占可出租面积的 23.05%、已出租面积的 26.11%。中国重燃自 2020 年起入驻国电总部 4 号楼，第一个租赁合同期限为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。电子城有限与中国重燃于 2024 年 12 月 2 日签订了续租合同，根据租赁合同显示，中国重燃续签的租赁合同租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。

此外，中国重燃已于 2025 年 3 月 4 日向原始权益人出具了《续租意向函》，希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。

同时，根据《租赁合同》，电子城有限和中国重燃至少在合同到期 4 个月前，明确双方的续租意向，就续租合同的签订进行实质性沟通和推进工作。运营管理机构将保持与中国重燃的日常沟通，满足大租户对于租赁物业的服务需求，并根据《租赁合同》的约定，在合同到期前推进合同续签工作。

8）定制化安排

为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总

部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。相关装修改造成本、专家公寓、员工班车等付现成本及其他非付现成本已包含在首个租赁合同的租金中，因此首个租赁合同的租金水平较高。需要特别说明的是，中国重燃租赁合同中约定的租赁面积为 15,176.12 平方米，包括基础设施资产国电总部 4 号楼的全部可租赁面积 15,018.26 平方米及与国电总部 4 号楼相邻的国电总部 3 号楼 157.86 平方米[52]。在评估假设中已将国电总部 3 号楼对应的 157.86 平方米面积所产生的收益予以剔除，并拟在未来资产划转与中国重燃签署换签协议时进行调整，即由中国重燃、原始权益人与项目公司签署换签协议，约定在中国重燃整租期间，原始权益人向中国重燃提供包括员工班车、地下车位、地下餐厅及库房在内的增值服务，并提供国电总部 3 号楼 157.86 平方米面积的使用权。

在 2025 年 1 月 1 日起租的续租合同中，相关装修成本已摊销完毕，且中国重燃不再需要专家公寓，原始权益人仅为中国重燃提供员工班车、地下车位、地下餐厅及库房等增值服务及国电总部 3 号楼 157.86 平方米面积的使用权。本项目发行后，在中国重燃整租期间，项目公司将委托原始权益人作为运营管理机构继续为中国重燃提供该等增值服务，相关成本费用的支付将在运营管理服务协议中予以明确。

9）租金水平公允性

根据中国重燃与原始权益人于 2019 年 7 月 22 日签署的租赁合同约定，中国重燃租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日，其中 2020 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日租金折合 290.5 元/月/平方米，2023 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日租金折合 308.8 元/月/平方米，该份合同签约租金包含电子城有限为中国重燃入驻前提供装修服务的相关费用。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，租金为 200 元/月/平方米。中国重燃的续租合同平均月租金较首次签署合同价格有所调整，主要原因是为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓等增值服务，首个租赁合同中的租金相应考虑了装修成本和增值服务付现成本，因此租金水平较高，相关付现成本已在评估假设中对应考虑。目前中国重燃入驻产生的装修费用已摊销完毕，新合同中不再包含待摊销的装修成本，也不再向中国重燃提供专家公寓服务，因此租金水平有所调整。国

[52] 上述的 157.86 平方米面积属于国电总部 3 号楼，非本次入池资产。

电总部4号楼目前在执行租约价格为200元/月/平方米，在剔除增值服务后，与2020-2022年度剔除增值服务后的租金水平较为接近，略低于2023-2024年度剔除增值服务后的租金水平，主要是电子城有限为稳定长期租赁的重点客户，在租金上给予了合理的优惠。租金拆分明细详见下表。

表 5-6-5-4：国电总部 4 号楼租金拆分明细

租赁时间	2020	2021	2022	2023	2024	2025（续租合同）
租赁单价（元/平/月）	290.50	290.50	290.50	308.80	308.80	200.00
装修总计（元）	49,010,519.68					
装修费用分摊（元）	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	-
分摊月租金（元/平/月）	53.82	53.82	53.82	53.82	53.82	-
专家公寓（元）	35,391,926.00					
公寓分摊（元）	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	-
分摊月租金（元/平/月）	38.87	38.87	38.87	38.87	38.87	-
班车（元）	379,200.00	379,200.00	379,200.00	397,200.00	397,200.00	397,200.00
分摊月租金（元/平/月）	2.08	2.08	2.08	2.18	2.18	2.18
车位、地下餐厅库房分摊月租金（元/平/月）[53]	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
分摊后月租金（元/平/月）	**185.28**	**185.28**	**185.28**	**203.43**	**203.43**	**187.36**

① 底层资产周边可比项目租金单价有支撑

根据评估机构的市场调研，国电总部 4 号楼周边可比项目截至 2024 年底的租金单价情况如下表所示。具体而言，周边办公用房的租金单价在 180 元/月/平左右，本项目评估假设国电总部 4 号楼办公部分市场租金为 180 元/月/平，该假设处于可比项目的租金单价区间范围内，也明显低于中国重燃在执行续租合同中剔除增值服务后 187.36 元/月/平的租金单价。

表 5-6-5-5：可比项目租金单价情况

可比项目	租赁日期	租金单价	用途

[53]包含地下 130 个机械车位，单价 400 元/个/月，按租赁合同面积折算，折合租金 3.43 元/平方米/月；地下 20 个平面车位，单价 800 元/个/月，折合租金 1.05 元/平方米/月；地下 980 平方米食堂，单价 90 元/平方米月/，折合租金 5.81 元/平方米/月；地下库房 28.6 平方米，单价 90 元/平方米/月，折合租金 0.17 元/平方米/月。前述合计折合租金 10.46 元/平方米/月。

		（元/平方米/月）	
瀚海国际大厦	2024 年 12 月	176.00	办公
恒通国际商务园	2024 年 12 月	185.00	办公
恒通国际创新园	2024 年 12 月	178.00	办公

②原始权益人持有运营同区域内资产近期的签约租金有支撑

2024 年度，国电总部 4 号楼所处的电子城·国际电子总部的二期和三期楼宇新签散租租户的签约租金整体集中在 180-215 元/平/月之间，具体情况如下。

表 5-6-5-7：同园区内实际新签租金单价情况

项目位置	起租日期	面积（平方米）	租金单价（元/平/月）
电子城·国际电子总部二期	2024-4-1	2,358.22	180.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	193.77	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	979.25	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	974.49	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	600.79	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	320.43	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-8-16	2,247.31	180.00
电子城·国际电子总部二期	2024-12-16	3,874.49	195.00
电子城·国际电子总部三期	2024-1-1	597.17	210.00
电子城·国际电子总部三期	2024-4-1	597.17	215.00
电子城·国际电子总部三期	2024-9-1	6,096.04	187.12
电子城·国际电子总部三期	2024-10-1	3,907.48	190.00

③资产品质高，适租性强，中国重燃退租后基础设施项目仍具竞争力

在中国重燃入驻前，原始权益人已投入约 4,900 万元对国电总部 4 号楼进行高标准装修，获得了 LEED 铂金级认证。国电总部 4 号楼楼宇品质较高、设备设施较新、物业维护现状较好，属于区域内较为稀缺的高品质资产，具备极强的竞争力。结合北京地铁 12 号线高家园站开通、公共交通较为便捷等外部有利因素和可比项目的实际租户签约情况，即使中国重燃退租后，评估机构关于国电总部 4 号楼办公部分市场租金为 180 元/月/平的假设预计也能够得到支撑。

（2）北京链家置地房地产经纪有限公司

1）基本信息

表 5-6-5-8：北京链家置地房地产经纪有限公司基本信息

名称	北京链家置地房地产经纪有限公司
成立日期	2005年7月25日
注册资本	1000万元人民币
社会统一信用代码	91110105778630759T
法定代表人	蒿玉峰
企业类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼5层
经营范围	从事房地产经纪业务；设计、制作、代理、发布广告；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；企业管理咨询；销售日用品、I类、II类医疗器械、新鲜水果、新鲜蔬菜、避孕套、避孕帽、电子产品；承办展览展示活动；会议服务；食品经营（仅销售预包装食品）；打字、复印服务；物业管理；仓储服务；代取快递、包裹服务；零售药品；道路货物运输（不含危险货物）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售药品；道路货物运输（不含危险货物）以及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。）

2）主营业务

租赁合同签约主体包含北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会。

根据北京链家官网[54]资料，北京链家成立于 2001 年，主要从事房地产经纪业务，是中国领先的房地产服务企业，业务覆盖二手房、新房、租房等全方位房产交易和居住服务。

3）财务情况

北京链家因保密性要求未单独提供其近三年的审计报告和财务数据。北京链家所属集团企业贝壳集团为香港上市公司，根据其披露的财务报告，贝壳集团的主要财务数据和财务指标如下：

表 5-6-5-9：贝壳集团主要财务数据和财务指标

单位：亿元

[54] https://bj.lianjia.com/about/aboutlianjia/

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	934.57	777.77	606.69
年度/期间利润	40.65	58.83	-13.86
经营性净现金流	94.47	111.58	84.61
总资产	1,331.49	1,203.32	1,093.47

2022-2024 年度，贝壳集团营业收入分别 606.69 亿元、777.77 亿元及 934.57 亿元，营业收入稳中有升。实现期间利润-13.86 亿元、58.83 亿元及 40.65 亿元，近期盈利态势较好。2022 年末-2024 年末，总资产分别为 1,093.47 亿元、1,203.32 亿元及 1,331.49 亿元，资产规模呈现增长态势。

4）资信情况

经基金管理人和计划管理人查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2025 年 5 月 8 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方北京链家在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

5）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查重要现金流提供方北京链家与电子城有限的租金支付流水，截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方北京链家履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方北京链家履约能力稳定。

6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2024 年 12 月 31 日，未发现北京链家与原始权益人存在关联关系。北京链家与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同等进行的与研发 A1 楼有关的房屋租赁业务和物业管理业务，无其他业务合作情况。

7）合同续签安排

截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家的租赁面积为 7,987.76 平方米[55]，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于2026年4月30日到期。北京链家租赁面积占基础设施项目可出租面积的12.26%、占已出租面积的 13.89%。

截至本尽职调查报告出具之日，北京链家租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家已向电子城有限提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

表 5-6-5-10：北京链家租赁情况

租户名称	项目位置	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	所属资产	租赁合同期限
北京链家置地房地产经纪有限公司	电子城科技研发中心 A1 楼-5 层	3,722.71	研发 A1 楼	2020 年 8 月 1 日-2025 年 5 月 31 日
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	电子城科技研发中心 A1 楼-4 层 406	336.11		2023 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日
	电子城科技研发中心 A1 楼-6 层 601、602 室	3,928.94		2020 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30 日
合计		**7,987.76**		

（3）重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响

1）重要现金流提供方所属集团企业经营稳定、业绩优良

①政策导向

中国重燃是承担国家科技重大专项之一的新型科研企业，是重型燃气轮机重大专项的具体实施单位，承担着重型燃气轮机型号和工程验证机研制、关键技术研究与验证等科研工程项目等任务。重型燃气轮机是发电和驱动领域的核心设备，其设计和制造的难度极大，体现一个国家的工业水平，也被誉为装备制造业“皇冠上的明珠”。为了提高燃气轮机技术研发和制造水平，推动行业发展，近年来我国相继发布《中国制造 2025》《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

[55] 北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 4,265.05 平方米。

《“十四五”能源领域科技创新规划》等多项政策，为燃气轮机行业的发展提供了良好的政策环境。

北京链家是我国房地产经纪服务业的代表企业。房地产经纪服务业作为房地产行业的重要组成部分，随着城市化进程的加快和房地产市场规模的扩大，其市场规模不断扩大，并保持着稳定的增长势头。近年来，我国房地产市场发展经历了一定的波动。随着2024 年 9 月 26 日的中央政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，房地产市场持续出现积极信号。同时，有关部门密集出台一系列政策，加强了对房地产经纪机构的资质审查和业务监管，提高了行业门槛，推动了行业的健康发展。

②行业发展

在相关政策推动下，近年来我国燃气轮机自主研发能力不断增强，技术水平取得长足进展。数据显示，近年来我国燃气轮机相关有效专利数量不断增长，2023 年已超过6000 件。同时，随着我国燃气轮机工业化制造水平不断提高和下游市场需求驱动，其产量也呈现持续上升态势，由 2020 年的 305.43 万千瓦上升至 2023 年的 683.3 万千瓦。未来，我国燃气轮机行业仍具有较大增长潜力。一方面，燃气轮机可以作为调峰电源，对风电和光伏发电起到一定的有效补充，确保电网的安全稳定运行。未来，随着“双碳”目标战略目标持续推进，风电和光伏发电等可再生能源将大量接入，对电网的支撑会提出更高的要求，届时也将带动燃气轮机市场需求增长。另一方面，燃气轮机发电可以替代烧锅炉发电和燃煤发电，产生清洁电力，在能源转型过程中将扮演重要的角色。未来随着我国环保要求提高、能源结构持续优化和调整，也将助力燃气轮机行业发展。

近年来，房地产经纪市场在中国持续扩大，中国房地产经纪业务交易额已达到数十万亿元的规模，显示出巨大的市场容量和活跃度。随着互联网和移动终端的普及，在线平台成为房地产经纪机构提供服务的重要渠道。大数据、人工智能等技术的应用也为房地产经纪市场的运营和管理带来了极大的改变。同时，房地产经纪行业将逐渐走向专业化与品牌化。具有品牌影响力和市场竞争力的经纪机构将成为市场的主导力量。

2）基础设施项目为承租人重要办公场所，租赁期限长、用户黏性较高

中国重燃自 2020 年 1 月 1 日起入驻国电总部 4 号楼，主要为科研人员从事国家科技重大专项的研发工作提供办公空间，国电总部 4 号楼是其在北京的唯一办公地点。截至 2024 年 12 月 31 日，中国重燃租赁协议正常履约中，租赁价格、面积及期限等条款

均未有调整，履约情况良好。结合重型燃气轮机研制工作研发周期长，资金投入大等特点，在产品研究周期完成之前研发承担主体迁址可能性较低。此外，作为国家保密单位，中国重燃对业主方、物业方及承租环境有严格保密要求，其对国电总部 4 号楼投入了高成本进行高标准装修，企业搬迁成本较高。同时，周边区域内同品质且符合保密要求的优质物业较少。

北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会承租研发 A1 楼主要用于管理层及财务、人力、法务等中后台核心部门办公使用。北京链家自 2020 年签约以来，历经多次续租和扩租。北京链家置地房地产经纪有限公司于 2020 年 8 月 1 日入驻研发 A1 楼 5 层，租赁面积 3,722.71 平方米，租约于 2021 年 2 月 28 日到期后签订续租协议，租赁期限调整至 2024 年 2 月 29 日，到期后再次续租至 2025 年 2 月 28 日，后又再次续租至 2025 年 5 月 31 日，同时，北京链家目前已向电子城有限再次提出继续续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2020 年 5 月 1 日入驻研发 A1 楼 6 层，租赁面积 3,928.94 平方米，租约于 2023 年 4 月 30 日到期后签订续租协议，租赁期限调整至 2026 年 4 月 30 日。同时，根据业务发展需要，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月 1 日扩租，租赁研发 A1 楼 4 层 406 单元，租赁面积 336.11 平方米，租赁期限至 2025 年 8 月 31 日。此外，北京链家进行大量个性化定制装修，装修标准高，装修总成本约 2,000 万元，企业搬迁成本较高。

3）风险缓释措施

①发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

a) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过

多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过30家世界500强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

b) 原始权益人其他在管物业租户优先导入底层资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生底层资产租户退租导致出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

c) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向底层资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造领域的核心企业，燕东微电子是国内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。

北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向底层资产导入租户的优势，与底层资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的“资源协同”优势。

②中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

③基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在底层资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理机构及其团队为底层资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

（六）调查结论

经基金管理人和计划管理人核查，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；基础设施项目租户分散度较为合理。

基础设施项目不存在关联租户。项目公司与原始权益人及其关联方之间存在物业服务、车位收入的关联交易，关联交易系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。该等关联交易定价依据充分、定价公允，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，不影响基础设施项目的市场化运营。

基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，重要现金流提供方的行业属性与园区规划相符，租赁稳定性高。

七、基础设施资产的估值情况

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 12 月 31 日（下文“价值时点”均指 2024 年 12 月 31 日）的市场价值出具了《估价报告》。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产估值合计 11.10 亿元。估值结果具体如下表所示:

表 5-7-1-1：基础设施项目估值结果（截至 2024 年 12 月 31 日）

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	截至 2024 年 12 月 31 日估值（元）	估值单价（元/平方米）
科技大厦	26,266.50	收益法 100%	315,000,000	11,992
研发 A1 楼	29,087.66		425,000,000	14,611
国电总部 4 号楼	16,680.46		370,000,000	22,182
合计	**72,034.62**	-	**1,110,000,000**	**15,409**

（一）经营收入假设

基础设施项目在收益期内运营收入主要为租金收入，未来年度租金收入规模与已经签订的租约合同、合同到期时间、市场租金水平及变动比率、出租率、收租损失等相关。

1、市场租金

截至 2024 年 12 月 31 日，“科技大厦”正在执行租赁合同平均表面租金单价为 134.42 元/平方米/月，“研发 A1 楼”正在执行租赁合同平均表面租金单价为 131.25 元/平方米/月，“国电总部 4 号楼”正在执行租赁合同平均表面租金单价为 308.76 元/平方米/月（该租金价格含装修、专家公寓、班车及车位、餐厅、库房等增值服务，剔除以上服务后价格为 203.43 元/平方米/月），2025 年 1 月 1 日续签合同平均租金单价为 200 元/平方米/月（该租金价格含班车及车位、餐厅、库房等增值服务，剔除以上服务后价格为 187.36 元/平方米/月）。

本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前

提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均租金及出租率水平继续出租使用。

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过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。基础设施项目的市场租金详见下表。

表 5-7-1-2：基础设施项目租金单价假设

单位：元/平方米/月

市场租金	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
科研办公	123.00	123.00	180.00
配套商业	223.00	154.00	—
平均	**125.49**	**123.28**	**180.00**

（1）本项目底层资产设定市场租金均低于历史平均租金水平、价值时点平均租金水平。

表 5-7-1-3：基础设施项目历史表面租金单价

单位：元/平方米/月

表面租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	143.14	140.94	138.99	137.91	132.74	134.42
研发 A1 楼	149.68	142.01	133.32	132.69	131.72	131.25
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后[56]）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

表 5-7-1-4：基础设施项目历史有效租金单价

单位：元/平方米/月

有效租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	136.99	134.59	132.61	130.65	125.60	128.02
研发 A1 楼	142.69	134.17	125.37	125.17	124.73	124.74
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼和国电总部 4 号楼（剔除增值服

[56] 为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。

务后）存续合同平均租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月，2024 年新签合同平均租金分别为 121.59 元/平方米/月、129.50 元/平方米/月、187.36 元/平方米/月。考虑到受经济增长放缓的大市场环境影响，区域租金在短期内有所下降的现实情况，结合价值时点区域市场表现，以及原始权益人对估价对象空置房源精装修等改造升级计划，评估设定科技大厦、研发 A1 楼和国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）的市场平均租金分别为 125.49 元/平方米/月、123.28 元/平方米/月、180 元/平方米/月，均低于在执行平均租金。

（2）本项目底层资产设定市场租金与可比项目租金水平接近

1）可比项目选取依据

本项目底层资产均位于北京市产业聚集度较高酒仙桥板块，酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，区域内产业园以早期遗存工业园区为基础，通过转型升级逐渐形成以 798 艺术区为代表的文化创意园区，以兆维工业园、恒通商务园等为代表的研发办公园区，自 2010 年开始，区域内新建了一批以电子城 IT 产业园、电子城·国际电子总部等为代表的研发办公园区，产业主要聚焦电子信息、软件研发及互联网企业。区域内产业园特征明显，主要可分为工业园区改造项目与新建项目两大类。因此评估机构在选取可比项目时对物业区位、品质及成新度、产业定位进行了综合考虑，最终选取的可比项目在区位上均为毗邻本项目且运营较为成熟的项目。经戴德梁行市场调查与研究，科技大厦选取阳光 878 东区 A 座、兆维大厦、鸿运大厦作为可比项目；研发 A1 楼选取兆维工业园、电子城创新产业园、电子城 IT 产业园作为可比项目；国电总部 4 号楼选取瀚海国际大厦、恒通国际商务园、恒通国际创新园作为可比项目。可比项目的选取基于区位条件、品质及成新度、产业定位等方面考虑，具备合理性，具体分析如下：

①区位条件

本项目底层资产位于北京市产业聚集度较高的酒仙桥区域，该区域重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与底层资产具有可比性。

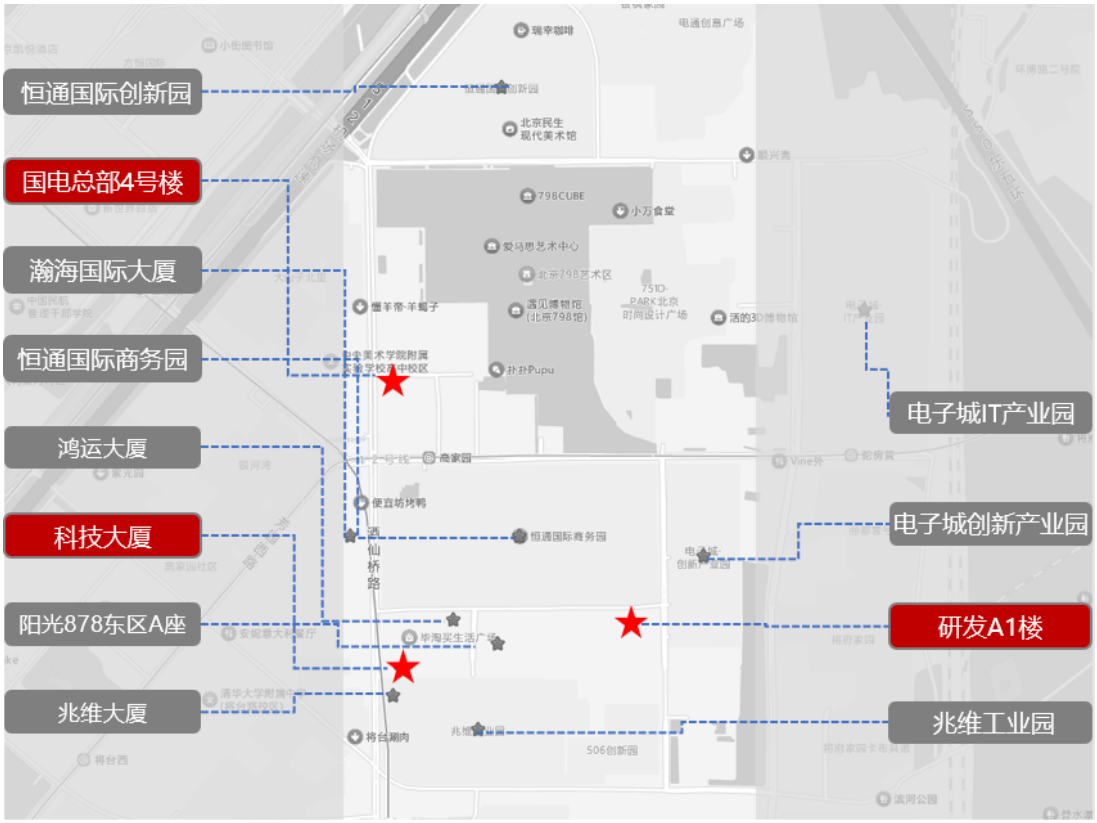
科技大厦：其中阳光 878 东区 A 座距该资产直线距离约 300 米；兆维大厦距该资产直线距离约 100 米；鸿运大厦距本项目直线距离约 200 米，三个可比项目均临近区域

内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

研发 A1 楼：其中兆维工业园距该资产直线距离约 500 米；电子城创新产业园距该资产直线距离约 200 米；电子城 IT 产业园距本项目直线距离约 1 公里，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

国电总部 4 号楼：其瀚海国际大厦距该资产直线距离约 500 米；恒通国际商务园距该资产直线距离约 500 米；恒通国际创新园距本项目直线距离约 700 米，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

图 5-7-1-1：可比项目区位图



②品质及成新度

在品质及成新度上，科技大厦为 2003 年建成的独栋物业，品质和成新度较好，故选取的可比案例也都是品质较高的独栋物业，具备较强的可比性。研发 A1 楼为 2006 年建成的研发办公物业，品质和成新度较好，故选取的可比实例也是品质较好、成新度接近的产业园区，具备较强的可比性。国电总部 4 号楼为 2017 年竣工的电子城国际总部，品质和成新度高，故选取的可比案例也都是品质高、成新度接近的研发、办公物业，具备较强的可比性。

表 5-7-1-5：可比项目情况表

项目名称	科技大厦	阳光 878 商务中心	兆维大厦	鸿运大厦
建筑年代	2003 年	2011 年	2009 年	2003 年
项目特点	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好
项目名称	**研发 A1 楼**	**兆维工业园**	**电子城创新产业园**	**电子城 IT 产业园**
建筑年代	2006 年	2003 年	2003 年	2012 年
项目特点	新建项目，品质及成新度较好	厂房改造项目，品质及成新度较好	厂房改造项目，品质及成新度较好	新建项目，品质及成新度较好
项目名称	**国电总部 4 号楼**	**瀚海国际大厦**	**恒通国际商务园**	**恒通国际创新园**
建筑年代	2017 年	2013 年	2010 年	2012 年
项目特点	新建项目，品质及成新度好	新建项目，品质及成新度好	厂房改造项目，品质及成新度好	厂房改造项目，品质及成新度好

③产业定位

在产业定位层面，本项目底层资产主要以科技推广和应用服务业租户为主，可比项目类似，主要定位为科学研究、专业技术服务、电子信息等产业，总体来讲，项目定位相近，主要产业类型具有一定的重合度。

综上，从区位条件、品质及成新度、产业定位等方面综合分析，本次估价选取的可比项目与本项目底层资产具备可比性。

2）可比项目租金水平

基础设施项目可比项目的租金水平如下表所示：

表 5-7-1-6：可比项目租金水平统计表

序号	项目名称	项目概况	可比性分析	租金水平（元/平方米/月）
1	兆维工业园	2003 年改造建成，原北京有线电总厂（国营 738	兆维工业园与研发 A1 楼直线距离 500 米，两者均位于酒仙桥板块，	120-135

序号	项目名称	项目概况	可比性分析	租金水平（元/平方米/月）
		厂），总建筑面积约 18.3 万平方米	区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	
2	电子城创新产业园	2003 年改造建成，总建筑面积约 20 万平方米	电子城创新产业园与研发 A1 楼直线距离 200 米，两者均位于朝阳区望京-酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。	105-125
3	电子城 IT 产业园	2012 年新建项目，总建筑面积约 58 万平方米	电子城 IT 产业园与研发 A1 楼直线距离 1 公里，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强	105-120
4	阳光 878 商务中心	2011 年新建项目，总建筑面积约 1.8 万平方米	阳光 878 东区与科技大厦直线距离 300 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	120-135
5	兆维大厦	2009 年新建项目，总建筑面积约 3.8 万平方米	兆维大厦与科技大厦直线距离 100 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构相似，可比性较强。	135-150
6	鸿运大厦	2003 年新建项目，总建筑面积约 1.4 万平方米	鸿运大厦与科技大厦直线距离 200 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	105-125
7	瀚海国际大厦	2013 年新建项目，总建筑面积约 4.7 万平方米	瀚海国际大厦与国电总部 4 号楼直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	135-183
8	恒通国际商务园	2010 年改造建成，总建筑面积约 45 万平方米	恒通国际商务园与国电总部 4 号楼直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	150-200
9	恒通国际创新园	2012 年改造建成，总建筑面积约 15 万平方米	恒通国际创新园与国电总部 4 号楼直线距离 700 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	130-183

科技大厦、研发 A1 楼办公部分租金单价假设均为 123 元/平方米/月，可比项目的报价水平集中在 105 元/平方米/月-150 元/平方米/月之间。科技大厦、研发 A1 楼办公部分租金单价假设与周边运营成熟项目租金水平相比处于中上水平。

国电总部 4 号楼租金单价假设为 180 元/平方米/月，可比项目的报价水平集中在 130 元/平方米/月-200 元/平方米/月之间。国电总部 4 号楼租金单价假设与周边运营成熟项目租金水平相比处于中上水平。

综上，本项目租金假设综合考虑了历史经营情况与可比项目租金水平，在合理范围内。

2、出租率

结合基础设施项目的经营情况、所在商务区的市场表现以及本报告出具日已确定研发 A1 楼大租户续租等情况，基础设施项目出租率假设设定如下表。

表 5-7-1-7：基础设施项目出租率假设

出租率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
科技大厦	80%	80%	83%	83%
研发 A1 楼	80%	83%	83%	86%
国电总部 4 号楼	100%	100%	100%	75%
出租率	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年及以后**
科技大厦	86%	89%	90%	90%
研发 A1 楼	89%	90%	90%	90%
国电总部 4 号楼	83%	86%	89%	90%

（1）价值时点出租率情况

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦出租率为 76.96%，研发 A1 楼出租率为 90.41%，国电总部 4 号楼出租率为 100.00%。

（2）基础设施项目所在商务区出租率情况

根据评估机构市场调研，截至 2024 年四季度，酒仙桥板块内可供出租的研发办公的平均出租率在 70%-90%之间。酒仙桥板块产业集聚度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

（3）本项目底层资产出租率假设接近区域水平

据市场调研，截至 2024 年四季度，本项目所在区域内可供出租的研发办公的平均出租率在 70%-90%之间。区域产业聚集度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

（4）本项目底层资产出租率假设符合历史出租率表现

根据原始权益人提供的相关资料，本项目底层资产历史出租率情况如下表所示：

表 5-7-1-7：基础设施项目历史出租率情况

估价对象	2022 年度	2022 年末	2023 年度	2023 年末	2024 年度	2024 年末
科技大厦	88.59%	95.07%	89.68%	83.80%	81.39%	76.96%
研发 A1 楼	73.20%	50.31%	56.18%	75.58%	82.17%	90.41%
国电总部 4 号楼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

科技大厦：2023 年该楼宇全年平均出租率达 89.68%，2024 年由于部分租户在租赁合同到期后正常退租，出租率有所下滑，2024 年全年平均出租率降至 81.39%，2024 年末科技大厦的时点出租率降至 76.96%。科技大厦的到期租约面积较为分散，原始权益人已针对空置面积积极开展招商去化工作。考虑到区域内同类项目出租情况、科技大厦历史出租情况及原始权益人租户储备情况，本次评估设定科技大厦 2025 年至 2030 年出租率分别为 80%、80%、83%、83%、86%、89%，2031 年及以后出租率维持 90%。

研发 A1 楼：2022 年末时点出租率及 2023 年平均出租率有所下滑主要是由于当年租户西门子工厂自动化工程有限公司（以下简称“西门子”）在 2022 年 10 月根据自身业务需要调整了租赁面积。西门子自 2014 年 11 月入驻研发 A1 楼 7-9 层，租赁面积 7,741.20 平方米，租期 8 年，于 2022 年 10 月到期后因实际业务需要，部分办公职能部门统一搬迁至西门子望京总部。此外，西门子于 2020 年 12 月和 2023 年 2 月先后租赁了研发 A1 楼 1 层 1,153.44 平方米和 101.88 平方米的面积用于开展研发测试，目前合计租赁面积为 1,255.32 平方米，相关租约到期日为 2025 年 12 月 4 日，由于西门子的总部大楼主要用于办公，无法满足其研发测试需求，因此西门子目前租赁的 1,255.32 平方米暂无搬迁计划，租赁情况较为稳定。在西门子调整了在研发 A1 楼的租赁面积后，原始权益人按照通常的租赁业务流程对研发 A1 楼 7-9 层进行了装修改造，并积极接洽寻找新租户，成功于 2023 年底前引入了联通智网科技股份有限公司等优质租户，使得该楼宇 2023 年末时点出租率恢复至 75.58%。截至 2024 年末，研发 A1 楼的出租率已进一步提升至 90.41%。考虑到区域内同类项目出租情况、研发 A1 楼历史出租情况，本次评估设定研发 A1 楼 2025 年至 2029 年出租率分别为 80%、83%、83%、86%、89%，2030 年及以后出租率维持 90%。

国电总部 4 号楼：该楼宇投入使用以来由大租户整租，历史出租率为 100.00%，第一段租期为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，其中，自 2020 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止为固定租赁期限，自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止为可约定租赁期限，根据原始权益人提供的 2024 年 5 月 14 日与租户签订《中国联合重型燃气

轮机技术有限公司意向函》及现场实地查勘，该楼宇在可约定租期内实现续期，租期至2024 年 12 月 31 日。

截止本尽职调查报告出具日，该楼宇租户已续租，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。考虑到区域内同类项目出租情况，结合原始权益人提供的 2025 年 3 月 4 日与租户签订《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，租户确认“希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。”。因此本次评估设定 2025年至 2027 年出租率为 100%。结合该楼宇物业维护现状良好、已开通地铁站等有利因素，本次评估设定国电总部 4 号楼整租到期后市场化分散出租，即 2028 年至 2031 年出租率分别为 75%、83%、86%、89%，2032 年及以后出租率维持 90%。

科技大厦主要面向科技服务、初创类等中小型企业，客户数量多、平均租赁面积小、流动性高；研发 A1 楼客户主要为科技研发等中大型企业，客户数量少、平均租赁面积较大；而国电总部 4 号楼为单一租户中国重燃整租，稳定性较强。近三年，科技大厦租户续租率[57]分别为 53.66%、65.12%及 59.52%，研发 A1 楼租户续租率分别为 50.00%、20.00%及 50.00%，国电总部 4 号楼租赁合同 2024 年底到期后续租，续租率为 100.00%。受基础设施资产所服务的产业客群和需求规模存在结构化区别所影响，三处资产续租率虽存在差异，但整体处于较高水平。同时，电子城有限依托于丰富的产业资源禀赋及强大的招商运营能力，可快速去化因租户退租所产生的空置面积，保障基础设施项目的稳定运营。经统计，近三年科技大厦及研发 A1 楼租户退租产生的空置面积平均去化时间[58]约为 90 天，考虑到部分租户退租后电子城有限需对空置空间进行重新装修，以及部分租赁合同需履行北京产权交易所挂牌流程等时间因素影响，电子城有限整体均能在较短时间内完成空置空间的去化工作。因此，结合基础设施项目历史续租率及去化情况等经营表现，本项目出租率假设参数设置较为合理。

3、收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，自 2024 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率，

[57] 续租率=(续租企业数量/原合同到期企业总数)×100%。下同。

[58] 平均去化时间统计为同一出租场地发生租约变动的情况（如到期退租、提前退租等）且在一年内完成替代租户招引所需的平均换约时间，该时间计算口径为原合同结束日至新合同审批完成日所需天数。

收缴率统计如下：

表 5-7-1-9：基础设施项目近三年收缴率情况

收缴率[59]	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022	99%	100%	100%
2023	99%	99%	100%
2024	99%	98%	100%

报告期内，科技大厦和研发 A1 楼存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续原始权益人采取了积极的沟通和收缴策略，根据原始权益人确认，延迟支付的租金均于一年内全部收回。且本项目在签署合同时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。本次评估收缴率酌情按照 100%计算。

针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，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，同时向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

4、租金增长率

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏

[59] 该收缴率为去除直线法影响后：1-当年实际应收租金÷当年含税收入，即扣除年末时点时未收回的租金计算租金收缴率。

观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位，生产总值（GDP）遥遥领先。2024 年北京全市生产总值（GDP）49,843.1 亿元，同比增长 5.2%，2015 年至 2024 年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024 年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长 0.1%，2015 年至 2024 年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之地，未来发展态势积极乐观，较为稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥板块，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以原有的电子工业产业为基础，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁 12 号线及 14 号线均可到达该区域。

近年来，受到疫情和整体经济下行的影响，酒仙桥板块的研发办公物业租赁面临一定的压力，但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

（3）就变动趋势而言，租金在 2024 年底基本筑底

下表统计了底层资产历史年份平均租金情况，自 2022 年以来，平均租金整体呈现下滑趋势，但就 2022-2024 年的变动趋势及价值时点周边市场来看，2024 年底的租金基本已经筑底，进一步下滑空间有限。评估机构假设 2025 年市场租金增长率为 0，2026 年至 2034 年市场租金增长率为每 2 年增长 5%，已经较为充分考虑 2025 年的租赁市场潜在波动因素，同时结合市场租金假设已明显低于在执行租约水平，本项目的租金增长率假设具有可实现性。

表 5-7-1-10：市场租金假设表

年份	平均租金（元/平/月）		
	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022 年度	143.14	149.68	290.5（剔除增值服务后为 185.28）

年份	平均租金（元/平/月）		
	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2023 年度	138.99	133.32	308.8（剔除增值服务后为 203.43）
2024 年度	132.74	131.72	308.8（剔除增值服务后为 203.43）
2024 年 12 月 31 日时点	134.42	131.25	200（剔除增值服务后为 187.36）
设定市场租金	**125.49**	**123.28**	**180.00（不含增值服务）**

综上，根据该区域产业园的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次估价预测期 2025 年增长率设定为 0%，2026 年至 2033 年租金增长率设定为每 2 年 5%，预测期后至收益期届满的长期增长率 2.25%。

5、其他收入

其他租金收入为“科技大厦”车位收入。根据原始权益人提供资料，“科技大厦”车位包括地下产权车位及地上红线内划线车位，“科技大厦”车位过往委托物业公司进行管理运营，物业公司将收取第三方租户的停车费扣除相应的管理费后返还至产权人电子城有限，本次评估“科技大厦”车位收入依据历史收入情况进行预测，即预测期内车位收入为 23.99 万元/年且保持不变。

（二）运营期间成本费用、税金及附加假设

预测期内成本费用包括物业管理成本、能源费支出、日常管理费、销售费用、管理费用、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、成本费用

（1）销售费用

系与估价对象出租经营相关的销售代理费、佣金等，根据科技大厦、研发 A1 楼备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中科技大厦、研发 A1 楼销售费用取含税收入的 2.0%计。国电总部 4 号楼目前整租，租期内销售费用取含税收入的 2.0%计，租约到期后两年（2028-2029 年）销售费用按 1 个月租金计，2030 年至预测期结束，国电总部 4 号楼销售费用取含税收入的 2.0%计。

（2）管理费用

系与估价对象出租经营相关的职工薪酬等，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象管理费用取含税收入的 2.5%计。

（3）其他成本

主要系与出租经营相关的维修维护费、办公杂费，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象其他成本取含税收入的 0.5%计；根据国电总部 4 号楼整租合同，结合备考报表，国电总部 4 号楼在整租期间除支付相关维修维护费、办公杂费外，还需为租户提供班车、食堂、车位、库房、国电总部 3 号楼部分面积等增值服务，因此对于国电总部 4 号楼，除按 0.5%计的维修维护费、办公杂费外，本次估价租期内考虑增值服务对应的成本费用，即 2025 年至 2027 年班车、食堂、车位、库房、国电总部 3 号楼部分面积等增值服务对应成本费用约为 230 万元/每年。

（4）保险费

系估价对象财产一切险、公众责任险、机动车停车场责任险，根据原始权益人提供的相关资料，本次评估财产一切险按评估值的 0.0185%计，公众责任险、机动车停车场责任险根据当期执行的保险合同计取。

2、资本性支出

在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

根据原始权益人提供的相关资料，本次评估资本性支出按含税租金的 3.5%计提，对应金额如下表所示：

表 5-7-2-1：资本性支出假设情况

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资本性支出假设（万元）	343.46	334.81	340.33	304.21	332.92
项目	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
资本性支出假设（万元）	346.97	363.37	370.48	382.80	388.97
预测期内平均（元/平方米/年）	48.70				

（1）本项目未来资本性支出预测高于历史实际发生水平

基础设施项目近 10 年大修及资本性支出统计如下表所示:

表 5-7-2-2：基础设施项目近 10 年大修及资本性支出统计表

单位：元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
科技大厦	-	438,220	1,161,942	187,402	2,800,639	-
研发 A1 楼	-	-	1,784,476	561,294	780,499	3,544,199
国电总部 4 号楼	-	-	-	-	49,010,520	-
项目	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**近十年平均**	
科技大厦	2,092,157	2,739,733	-	-	**942,009**	
研发 A1 楼	1,206,798	694,214	2,858,856	2,579,010	**1,400,934**	
国电总部 4 号楼	-	-	-	-	**4,901,052**	

科技大厦总建筑面积为 26,266.50 平方米，于 2003 年投入运营，根据原始权益人提供的项目资料，近 10 年大修及资本性支出平均约为 94 万元/年，平均单方大修及资本性支出为 35.86 元/平方米/年。

研发 A1 楼总建筑面积为 29,087.66 平方米，于 2006 年投入运营，根据原始权益人提供的项目资料，近 10 年大修及资本性支出平均约为 140 万元/年，平均单方大修及资本性支出为 48.16 元/平方米/年。

国电总部 4 号楼总建筑面积为 16,680.46 平方米，于 2017 年竣工、毛坯交付，2020 年正式投入运营，由大租户整租，整租期间原始权益人根据租户要求承担了该楼宇的整体装修，金额约为 4,901 万元，除此之外，根据原始权益人介绍，该楼宇尚未投入资本性改造。

本次评估结合科技大厦、研发 A1 楼市场化经营的历史经验，预测期内平均资本性支出设定为 48.70 元/平方米/年，高于历史 10 年实际发生水平。

（2）与已上市同类型基础设施 REITs 相比，基础设施资本性支出假设在合理范围内

根据公开信息整理，目前已上市产业园区公募 REITs 项目资本性支出假设折合建筑面积单价约在 4 元/平方米/年至 40 元/平方米/年之间，本项目资本性支出假设折合建筑面积单价为 48.70 元/平方米/年，高于已上市项目的资本性支出假设。

综上，本项目资本性支出假设较为审慎合理。

3、相关税费

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，即增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

（1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为:

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权人购买服务如支付保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（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。

基础设施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。

（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计征，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%。

（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。

“科技大厦”分摊土地使用权面积为4,658.99平方米，所在土地等级为4级，对应城镇土地使用税为12元/平方米/年，预计城镇土地使用税为5.59万元/年；“研发A1楼”尚未做土地分摊，其所在宗地土地等级为4级，对应城镇土地使用税为12元/平方米/年，“研发A1楼”城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为13.43万元/年；“国电总部4号楼”尚未做土地分摊，其所在宗地等级为5级，对应城镇土地使用税为3元/平方米/年，“国电总部4号楼”城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为0.73万元/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，购销合同按照合同约定购销金额的万分之三缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。

估价对象按照预测期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算印花税。

（三）其他重要参数及折现率假设

1、免租期假设

调研显示区域内类似物业在出租时往往给予租户一定的装修、搬家等免租时间，结合估价对象历史经营情况，本次评估中估价对象均设定每年20天作为免租期。具体而言，分析截止价值时点存续合同已签约免租期情况，三处资产的平均免租期为16天/年。免租期主要针对新入驻租户，对于续租租户，通常不再给予免租期，因此本次评估三处资产设定20天作为免租期较为合理。

2、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

3、未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计 2025 年及 2026 年基础设施项目运营收入及运营净收益[60]情况如下：

表 5-7-3-1：基础设施项目运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年	2026 年
运营收入[61]	90,028,767	87,762,553
成本费用	7,472,936	7,349,427
税金及附加	11,680,476	11,382,801
运营收入-成本费用-税金及附加	**70,875,355**	**69,030,324**
资本性支出	3,434,597	3,348,141
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出	**67,440,757**	**65,682,183**

4、折现率假设

本项目估值测算折现率选取为 6.00%，处于已发行同类公募 REITs 折现率水平区间范围内，具体分析如下：

（1）报酬率（即折现率）的取值依据和计算过程

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，本项目评估机构戴德梁行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 2024 年 12 月 31 日十年到期国家债券的收益率 1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：

1）投资不动产的风险补偿

2）缺乏流动性风险补偿

3）区位风险补偿

[60] 上述运营收入及运营净收益基于基础设施项目概况、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，项目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。

[61] 收入不含税

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

其中，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，本项目评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

本项目底层资产为研发办公业态，所在区域为北京朝阳区酒仙桥区域。依托着较高的科技区位支撑、高校技术资源以及完善的配套设施，酒仙桥区域整体智能研发氛围良好，租赁需求稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，本项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 0.80%，综合风险报酬率取值为 4.30%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下:

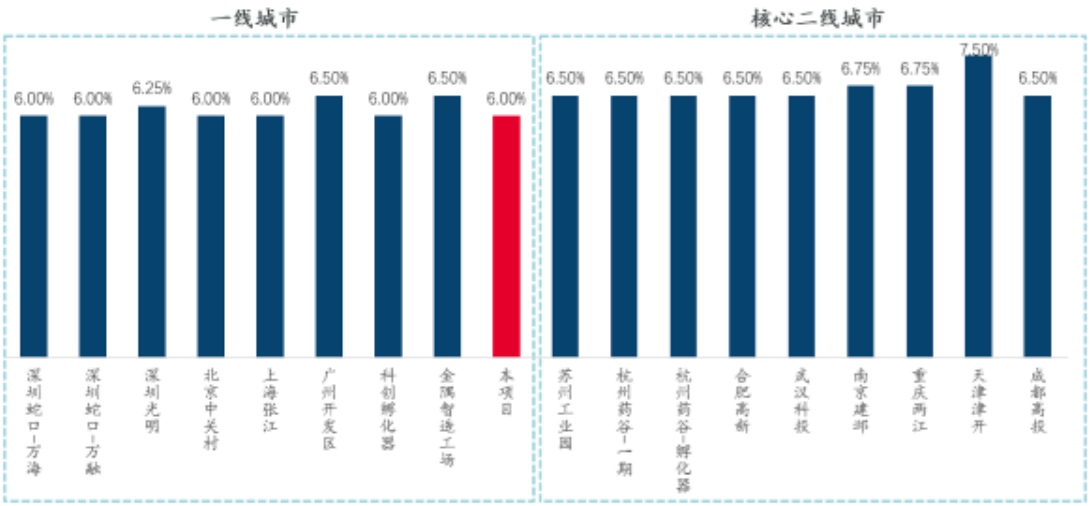
表 5-7-3-2：折现率计算过程

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
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	0.80%
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	**6.00%**

（2）本项目折现率假设处于已发行同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

截至本尽职调查报告出具日，已发行的底层资产为产业园区（不含工业厂房类业态）的公募 REITs 折现率水平统计如下:

图 5-7-3-1：已发行产业园区公募 REITs 项目折现率



如上图所示，已发行的产业办公楼公募 REITs 项目中，一线城市折现率在 6.0%-6.5%之间，核心二线城市折现率在 6.5%-7.5%之间。本项目底层资产位于北京市，属于一线城市的研发办公类产业园项目，折现率处于 6.00%至 6.50%的区间。因此，本项目折现率假设与已发行一线城市同类公募 REITs 项目折现率相符。

综合分析本项目情况并结合已发行公募 REITs 项目折现率取值，评估机构选取折现率为 6.00%具备合理性。

5、基础设施资产的资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2024 年末估值及 2025 年运营净收益为计算基础，科技大厦 2025 年资本化率为 5.85%，研发 A1 楼 2025 年资本化率为 5.97%，国电总部 4 号楼 2025 年资本化率为 6.39%；以评估机构预测的 2024 年末估值及 2026 年运营净收益为计算基础，科技大厦 2026 年资本化率为 5.79%，研发 A1 楼 2026 年资本化率为 5.60%，国电总部 4 号楼 2026 年资本化率为 6.39%。

6、长期增长率

预测期后至收益期届满的长期增长率 2.25%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。

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位，生产总值（GDP）遥遥领先。2024 年北京全市生产总值（GDP）49,843.1 亿元，同比增长 5.2%，2015 年至 2024 年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024 年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长 0.1%，2015 年至 2024 年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之地，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥板块，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以原有的电子工业产业为基础，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁 12 号线及 14 号线均可到达该区域。

近年来，受到疫情和整体经济下行的影响，酒仙桥板块的研发办公物业租赁面临一定的压力。但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

7、收益年限

科技大厦土地使用权终止日期为 2050 年 11 月 26 日，于价值时点剩余使用年期为 25.91 年；科技大厦于 2003 年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，科技大厦已建成 22 年，剩余经济耐用年限为 38 年，根据孰短原则，科技大厦收益年期为 25.91 年。

研发 A1 楼土地使用权终止日期为 2051 年 03 月 05 日，于价值时点剩余使用年期为 26.18 年；研发 A1 楼建成时间为 2006 年，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，研发 A1 楼已建成 19 年，剩余经济耐用年限为 41 年，根据孰短原则，研发 A1 楼收益年期为 26.18 年。

国电总部 4 号楼土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 08 日，于价值时点剩余使用年期为 31.94 年；国电总部 4 号楼于 2017 年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，国电总部 4 号楼已建成 8 年，剩余经济耐用年限为 52 年，根据孰短原则，国电总部 4 号楼收益年期为 31.94 年。

（四）估值结果及其与账面价值的差异情况

根据《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》（CAC 专字[2025]1546 号），基础设施资产根据其资产分类在备考报表中分别在应收账款、投资性房地产、预付款项等科目中列示，纳入资产组，在 2024 年 12 月 31 日基础资产组经审计后的账面价值为 22,362.62 万元。基础设施资产估值相较于资产组账面价值增加 88,637.38 万元，增值率 396.36%。

表 5-7-4-1：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 12 月 31 日评估值（亿元）	截至 2024 年 12 月 31 日账面价值[62]（亿元）	增值（亿元）	增值率[63]	2025 年资本化率[64]	2026 年资本化率
科技大厦	3.15	0.68	2.47	365.15%	5.85%	5.79%
研发 A1 楼	4.25	0.70	3.55	509.05%	5.97%	5.60%
国电总部 4 号楼	3.70	0.86	2.84	329.61%	6.39%	6.39%
合计	**11.10**	**2.24**	**8.86**	**396.36%**	**6.08%**	**5.92%**

基础设施资产按照成本模式计量，账面价值为初始入账价值即账面原值扣除折旧后的净值；而评估价值则依照收益法进行估值，更接近市场价值。账面价值与评估价值差异来源于两方面：一是由于基础设施资产建成及开始运营时间较早，所在片区经济发展迅速，园区资产整体市场价值提高；二是由于基础设施资产账面价值按照成本模式计量，

[62] 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

[63] 增值率=（截至 2024 年 12 月 31 日评估值-截至 2024 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2024 年 12 月 31 日账面价值

[64] 2025 年资本化率=2025 年预测运营净收益/项目估值

在会计报表中未做公允价值调整，会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面净值逐年下降所致。

八、基础设施资产的现金流预测

根据评估机构出具的《估价报告》及相关假设，目标基础设施资产未来两年现金流预测情况详见下表。运营收入及运营净收益基于基础设施项目概况、租赁明细、运营支出等情况，以及《估价报告》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，项目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《估价报告》价值时点的估值测算过程数据，不构成对未来现金流的保证。下述现金流预测是对基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请详见《基金可供分配金额测算报告》。

表 5-8-1-1：基础设施项目未来两年现金流情况[65]

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
运营收入（不含税）	90,028,767	87,762,553
成本费用	7,472,936	7,349,427
税金及附加	11,680,476	11,382,801
运营收入-成本费用-税金及附加	70,875,355	69,030,324
资本性支出	3,434,597	3,348,141
运营净收益	67,440,757	65,682,183

[65] 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。

第六章 尽职调查结论性意见

基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施项目、原始权益人、运营管理机构、项目公司、基金托管人/专项计划托管人符合《中华人民共和国证券法》（2019 修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》、《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》、《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》、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》、《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件中关于申请募集基础设施证券投资基金的规定相关要求。

（以下无正文）

（此页无正文，为创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金第一创业-电子城产业园基础设施1期资产支持专项计划联合尽职调查报告基金管理人签字盖章页）

调查人员签名：王帅 李洁 钟宁柏 袁仕能 袁帆 贾月舟

创金合信基金管理有限公司

2025年5月15日

（此页无正文，为创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金第一创业-电子城产业园基础设施1期资产支持专项计划联合尽职调查报告计划管理人签字盖章页）

调查人员签名：王飞 [illegible] 周博 [illegible]

吴楠 杜思越

第一创业证券股份有限公司

2025 年 5 月 16 日

五、财务顾问报告

创金合信电子城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

2025 年 5 月

财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司（简称"我司"或"中金公司"）作为"创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金"（简称"公募 REITs"或"本公募 REITs"或"本基金"）的公募基金财务顾问，已按照《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）》的要求，对本公募 REITs 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。

调查人员：

董航　刘展容　李佳霖　武晗　何天宇

胡炜　宋柳蓉　方上鹏　宛佰冰　丁源

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2025 年 5 月 16 日

目录

第一章 尽职调查情况描述 3
一、尽职调查基准日 3
二、尽职调查的内容及程序 3
三、尽职调查的主要结论 10
第二章 业务参与人 11
一、原始权益人 11
二、运营管理机构 37
三、基金托管人及计划托管人 48
第三章 项目公司的法律情况 54
一、北京城源一号科技服务有限责任公司 54
二、北京城源二号科技服务有限责任公司 60
三、北京城源三号科技服务有限责任公司 67
第四章 项目公司的业务及财务情况 75
一、项目公司的行业情况及竞争状况 75
二、项目公司的主营业务及经营模式 100
三、利益冲突及关联交易 101
四、项目公司的财务状况分析 110
五、期后事项 117
第五章 基础设施资产 124
一、基础设施资产概览 124
二、基础设施资产的权属情况 130
三、基础设施资产的合法合规性 134
四、基础设施资产的使用现状及维护情况 152
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析 160
六、租约及历史现金流情况 179
七、基础设施资产的估值情况 206
八、基础设施资产的现金流预测 227
第六章 基金的发售与定价 229
一、产品基本情况 229
二、发售定价方案 229

三、本次募集资金使用情况 237
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 240
第八章 基础设施项目的风险揭示 241
一、与基础设施基金相关的风险 241
二、与基础设施项目相关的特有风险 248
三、与基础设施项目相关的特别风险因素 261

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8月启动，于2025年5月14日结束，财务顾问报告的基准日为2024年12月31日,报告期为2022年1月1日至2024年12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金杜律师事务所（“法律顾问”）、中审华会计师事务所（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”）、亚太鹏盛（北京）税务师事务所有限公司（“税务咨询顾问”），共同开展尽职调查工作，中金公司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、评级报告（如有）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、财务状况和主体评级情况;

（b）调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; 查阅开展本次业务需获取的必要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）访谈原始权益人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审计报告和财务报告，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布网站等，调查外部管理机构报告期内在工商、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

（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；核查股东是否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）查阅项目公司章程以及内部控制文件，调查公司章程是否符合《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，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、物业服务合同、运营管理协议等;

（j）调查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制度要求，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）对项目公司近三年备考财务报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、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规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，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，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；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）查阅市场调研报告并对外部管理机构进行访谈，了解基础设施资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；基础设施资产各项设施设备现状；基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

（e）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；分析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可比竞品等。

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，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的情况进行调查。

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；对于对财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，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、税务咨询顾问及其他有关单位、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、主要业务参与人出具的《承诺函》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）（2024 年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》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

（一）基本情况

本项目原始权益人为北京电子城有限责任公司（简称“电子城有限”），于 1994 年 10 月 28 日正式成立，主营业务为科技产业园区开发建设与运营管理。

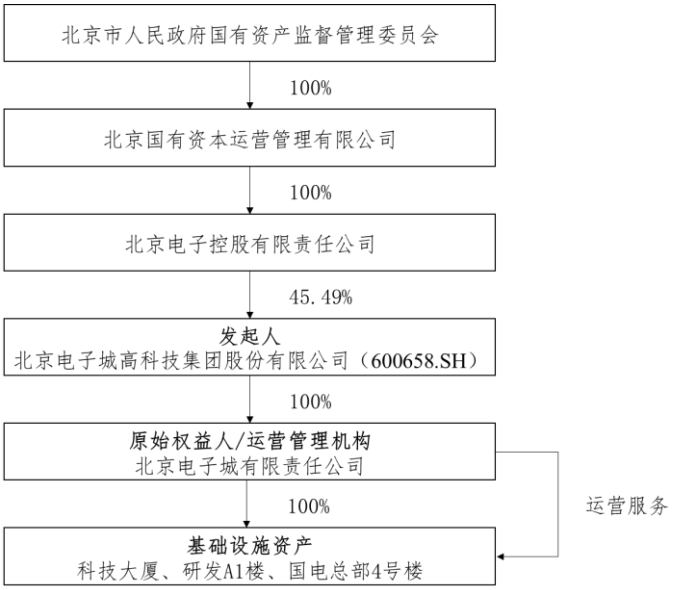
截至本报告出具之日，电子城有限基本情况如下：

表 2-1-1-1：电子城有限概况

公司名称	北京电子城有限责任公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	9111000010114680X4
成立日期	1994 年 10 月 28 日
法定代表人	赵萱
注册资本	11,000.00 万元人民币
实缴资本	11,000.00 万元人民币
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室
经营范围	在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

截至本报告出具之日，电子城有限持有本项目基础设施资产的情况如下：

图 2-1-1-1：截至本报告出具日基础设施资产持有结构图



（二）公司设立与存续情况

1、设立及存续情况

电子城有限成立于 1994 年 10 月 28 日，是电子城老工业基地改造的规划、投资、开发建设的实体，执行北京市政府批复的《北京电子城方案》中北京电子城公司的职能与任务。公司成立时注册资本为 11,000 万元，实收资本为 11,000 万元，企业法人营业执照注册号为 110000001007641。

2010 年 7 月 13 日，电子城有限股东名称由北京兆维科技股份有限公司变更为北京电子城投资开发股份有限公司，法定代表人由卜世成变更为杨文良。

2011 年 11 月 18 日，电子城有限法定代表人由杨文良变更为王岩。

2016 年 4 月 15 日，电子城有限法定代表人由王岩变更为龚晓青。

2016 年 9 月 28 日，电子城有限股东名称由北京电子城投资开发股份有限公司变更为北京电子城投资开发集团股份有限公司。

2018 年 12 月 3 日，电子城有限住所变更为北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 14 层 1401 室，经营范围增加“家用电器的开发、销售、服务、家用电器维修”项目。

2020 年 6 月 19 日，电子城有限股东名称由北京电子城投资开发集团股份有限公司

变更为北京电子城高科技集团股份有限公司，经营范围增加“物业管理、技术推广服务、计算机系统服务、市场调查、会议服务、承办展览展示活动、企业管理”项目。

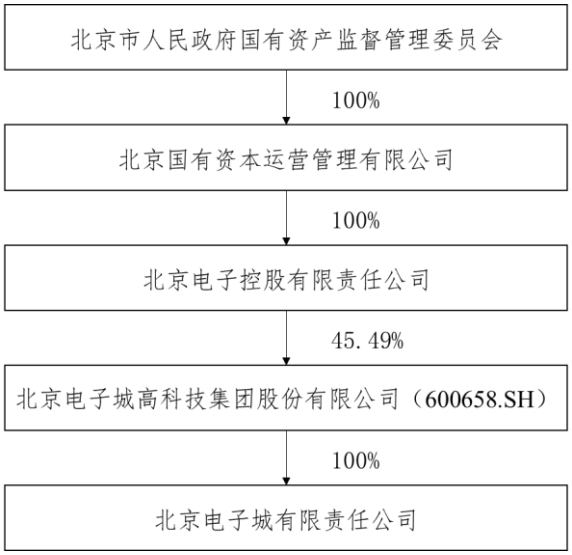
2020 年 8 月 3 日，电子城有限经营范围增加“软件开发、组织文化艺术交流活动（不含演出）”项目。

2021 年 6 月 11 日，电子城有限法定代表人由龚晓青变更为赵萱。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本报告出具之日，电子城有限的股权结构如下图所示：

图 2-1-2-1：截至本报告出具日电子城有限股权结构图



电子城有限的控股股东为北京电子城高科技集团股份有限公司（以下简称“电子城高科”），持股比例为 100%，电子城有限的实际控制人为北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）。

控股股东电子城高科的基本情况如下：

（1）公司概况

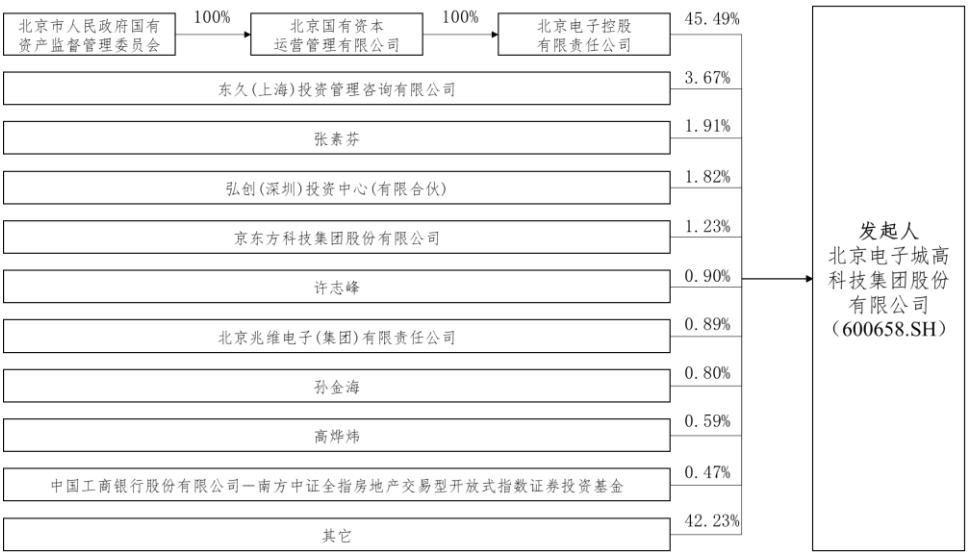
电子城高科是国内专业的高科技产业平台运营商和创新平台运营商，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，成立于 1986 年 12 月 24 日，注册资本人民币 111,858.5045 万元，经营范围为：高新技术成果（企业）的孵化；投资及投资管理；房地产开发及商品房销售；物业管理；销售五金交电（不含电动自行车）、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（未经专项审批项目不得经营）；房地产经纪业务。

（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。）

（2）股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，北京电控持有电子城高科 45.49%的股权，是电子城高科的控股股东及实际控制人，电子城高科股权结构图如下：

图 2-1-2-2：电子城高科股权结构图



（3）主营业务

电子城高科在“改造老基地，振兴电子城”的使命下应运而生，负责电子城老工业基地改造具体实施工作，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，曾一度肩负园区管委会职责，对于酒仙桥区域形成的空间楼宇、产业基础、城市布局做出了历史性的贡献。

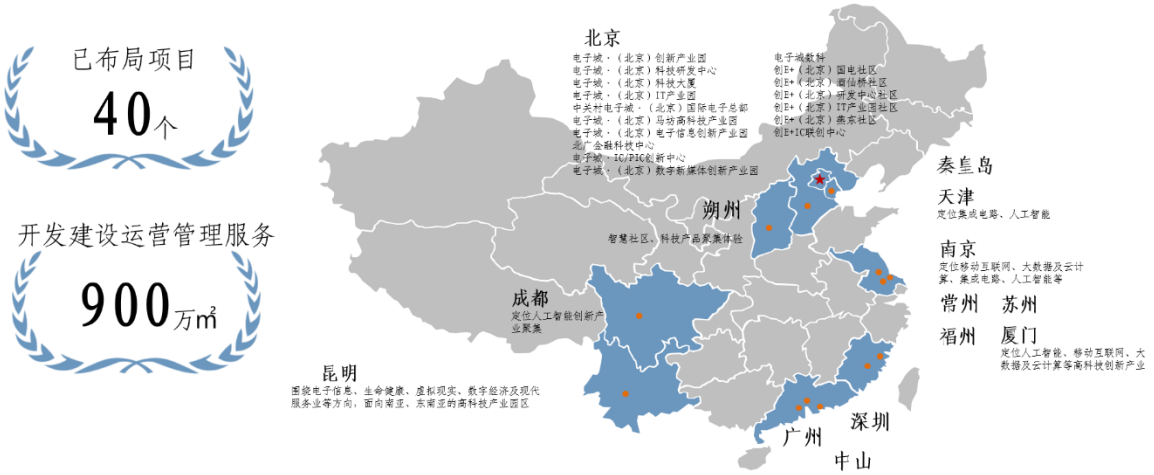
作为上交所主板上市的科技服务运营企业，电子城高科以“科技无限可能，服务无处不在”为使命，以“打造国际知名、国内领先的科技服务企业”为愿景，凭借科技产业资源整合及资本运作能力、科技创新和数字化转型助推能力，以及科技发展空间运营能力等方面的核心竞争优势，打造“科技产业服务”“信息与数字化服务”“科技城市更新”三大核心业务板块，先后在全国 14 个省市，启动并运营了近 40 个科技空间及创新服务平台项目，总规模 900 万余平方米，服务了超过 2,000 家国内外优质客户。

电子城高科以产业园区开发、运营、销售为主营业务，同时以打造产城融合区为目标，发展园区配套住房和商业地产业务，业务范围聚焦北京，布局全国，形成了“科技产业园区开发运营与城市功能区开发建设相结合”的产业发展态势。

（4）行业地位

电子城高科聚焦科技产业发展，提供特色化、智慧化、专业化的科技园区和城市更新服务，为区域产业发展和创新发展提供空间平台支撑。多年来，电子城高科围绕国家战略，稳步推进各科技空间项目落地，先后开发运营了“中关村电子城·（北京）国际电子总部”“电子城·（北京）IT 产业园”“电子城·（北京）创新产业园”“电子城·（北京）科技研发中心”“电子城·（北京）科技大厦”“电子城·（北京）空港电子信息产业基地”“电子城·（南京）国际数码港”“中关村电子城（昆明）科技产业园”“电子城·（厦门）国际创新中心”“电子城·（朔州）数码港”“电子城·（天津）大数据及互联网金融产业园”“电子城·（天津）国际创新中心”“电子城·（天津）星悦中心”“电子城·（成都）A.I.国际创新中心”等科技空间及科技创新服务项目，助力高精尖产业及科技创新产业发展。截至目前，电子城高科已在全国 14 个省市，累计启动和运营了近 40 个科技空间及科技创新服务项目，资产运营管理经验处于全国领先地位。

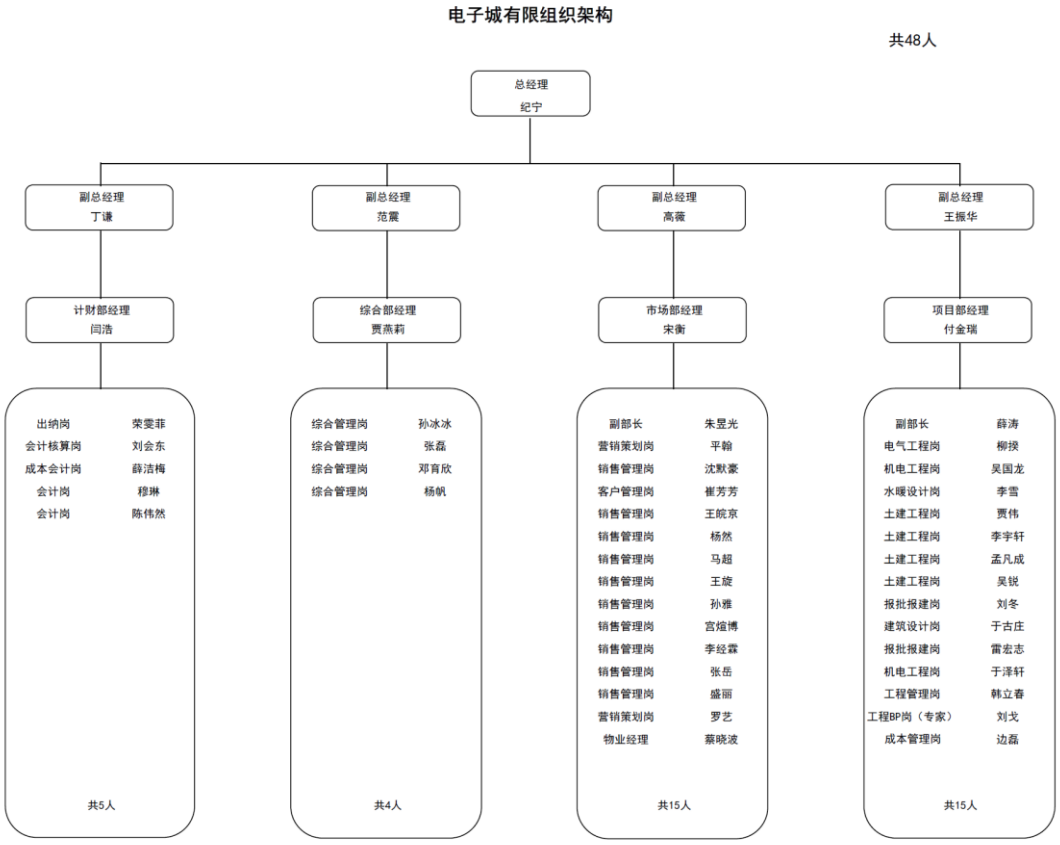
图 2-1-2-3：电子城高科项目布局情况



3、组织架构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限的组织架构如下图所示：

图 2-1-2-4：电子城有限组织架构图



电子城有限下设四个部门：计财部、项目部、市场部和综合部。各部门主要职责如下：

计财部：负责公司年度预算编制及监督管理工作，负责公司财务分析及会计核算管理工作，负责公司资产平衡及管理工作，负责公司的税务管理工作，负责公司信贷融资业务管理工作。

市场部：负责公司项目的产品推广工作，负责公司项目的销售业务工作，负责公司项目的招商策划、执行及推广工作，负责公司项目资产租赁运营工作，负责公司客户的服务管理工作。

项目部：负责公司项目的前期准备报建工作，负责公司项目的施工进度管理工作，负责公司项目施工质量管理工作，负责公司项目施工安全管理工作。

综合部：负责公司人事行政及后勤和管理工作，负责公司内部控制管理及法务事务工作，负责公司信息化建设工作。

4、治理结构

根据《北京电子城有限责任公司章程》，公司不设股东会，全资控股股东是公司的权力机构。公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派。执行董事为公司的法定代表人，任期三年，任期届满，可连选连任。公司设经理一名，由执行董事聘任或者解聘。公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

电子城有限的主要治理结构如下:

（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) 委派和更换公司执行董事，决定有关执行董事的报酬事项;

3) 委派和更换公司监事，决定有关监事的报酬事项;

4) 审议批准执行董事的报告;

5) 审议批准监事的报告;

6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;

9) 对发行公司债券作出决定;

10) 对股东转让出资作出决议;

11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决定;

12) 制定、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) 执行股东的决议;

3) 拟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方案;

7) 拟定公司合并、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) 聘任或者解聘公司经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司财务负责人，决定其报酬事项;

10) 制定公司的基本管理制度。

执行董事决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。

（3）经理

经理对执行董事负责，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总经理、财务负责人;

7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员。

公司经理办公会决定公司重大问题时，应事先听取公司党组织的意见。

（4）监事

监事行使下列职权:

1) 检查公司财务;

2) 对执行董事、对总经理履行职责时违反法律法规或者公司章程的行为进行监督;

3) 当执行董事总经理的行为损害公司的利益时,要求执行董事和总经理予以纠正;

公司执行董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。

5、内控制度

电子城有限建立了较为完善的内部控制制度体系，内控制度涵盖财务管理、资产管理、关联交易管理、信息披露事务管理、资产运营管理、会计等多个方面。

（1）财务管理制度

为加强公司的财务管理,规范公司财务行为,根据《中华人民共和国会计法》、2006年财政部颁布的《企业财务通则》、《企业内部控制规范》等有关规定，结合公司实际情况，特制定《财务管理制度》。公司在电子城高科及总经理办公会的领导下，合理筹集资金、有效运营资产、控制成本费用、规范收益分配。统一资产管理、统一资本运作、统一信贷管理。围绕财务战略，规范公司投资、筹资、资产营运、成本控制、收益分配等财务行为，加强公司信息管理及财务监督，充分发挥财务管理的运筹作用，有效控制财务风险，促使公司实现发展战略及经营目标，最终实现公司价值最大化。

（2）公司资产管理制度

为加强公司持有资产的管理工作提高资产管理效率，确保公司持有资产保值增值，促进公司持续稳定发展，特制定《公司资产管理制度》。公司必须建立健全内控控制制度，落实管理人员、责任和措施，加强资产运营管理，采取财产保险等手段保护资产安全、完整、有效。公司应加强资产实物与核算管理。建立资产卡片，加强资产保管、使用与维护，及时如实反映资产的增减变动。公司应加强实物资产权属登记管理，及时办理资产产权登记手续，妥善保管资产权证。

（3）关联交易管理制度

为了维护公司利益，切实维护全体股东特别是中小股东的利益，规范公司的关联交易，提高公司管理水平，按照 《企业会计制度》、《企业会计准则关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》等相关法规及《公司章程》的规定，电子城高科制定了《关联交易管理办法》。关联交易应以不损害公司利益为基本原则。公司应采取有效措施对关联交易

予以严格的管理和关注，防止关联人以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源或以垄断采购、销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。电子城有限遵照电子城高科的相关制度规定执行。

（4）信息披露事务管理制度

为了加强对公司信息披露工作的管理，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，规范公司的信息披露行为，根据《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司信息披露事务管理制度指引》等法律、法规及《公司章程》的规定，电子城高科制定了《信息披露事务管理制度》。信息披露事务管理制度由公司董事会负责建立，董事会应当保证制度的有效实施，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整、及时。电子城有限遵照电子城高科的相关制度规定执行。

（5）资产运营管理制度

为确保公司持有资产运营管理工作有效落实，依据公司战略意图、经营计划要求及内外部环境，采取有效的经营策略、市场推广方式和招商策略促进产品租赁、实现运营目标，根据《公司资产管理制度》，特制定《招商管理规定》《招商推广管理办法》《租赁业务管理办法》《资产类客户服务管理制度》。持有资产的运营管理工作按照项目导入、项目策划定位、设计阶段及重要客户招商、项目施工及招商管理、开业筹备、运营管理、工程改造、风险控制及资产评估等程序进行。

（6）会计制度

为了规范公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》、财政部新颁布的《企业会计准则》和《企业会计准则—应用指南》，结合公司实际情况，制定《会计制度》《会计核算细则》。公司必须根据实际发生的经济业务进行会计核算，严格按照《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》和《会计档案管理办法》的规定，填制会计凭证、登记会计账簿和管理会计档案。

（三）业务情况

1、公司主营业务

电子城有限主营业务以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务，业务范围涵盖产业园区及配套销售、产业园区出租、科技服务等板块。

电子城有限近三年营业收入情况如下表所示:

表 2-1-3-1：电子城有限近三年营业收入情况

单元：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务小计	**146,644.67**	**99.95**	**228,271.06**	**100.00**	**468,045.59**	**100.00**
1、产业园区及配套物业销售	106,887.51	72.85	185,455.06	81.24	433,109.69	92.53
2、产业园区出租	37,504.45	25.56	40,088.37	17.56	33,830.87	7.23
3、物业管理	10.51	0.01	432.46	0.19	688.44	0.15
4、创 E+科技服务	1,867.65	1.27	1,751.21	0.77	416.58	0.09
5、其他配套服务	374.55	0.26	543.97	0.24	0.00	0.00
二、其他业务小计	**75.76**	**0.05**	**0.05**	**0.00**	**15.20**	**0.00**
合计	**146,720.43**	**100.00**	**228,271.11**	**100.00**	**468,060.79**	**100.00**

从报表收入构成的角度分析，产业园区及配套物业销售和产业园区出租是电子城有限最重要的业务板块，具体各板块经营情况如下:

（1）产业园区及配套物业销售

产业园区开发销售历史上曾是电子城有限的核心业务。最近三年，产业园区及配套物业销售分别实现收入 433,109.69 万元、185,455.06 万元和 106,887.51 万元，在营业收入中的占比分别为 92.53%、81.24%和 72.85%，报告期内电子城有限的业务模式逐渐由传统的开发销售转向持有物业经营，销售收入占比因此呈现下降趋势。

（2）产业园区出租

最近三年，产业园区出租分别实现收入 33,830.87 万元、40,088.37 万元和 37,504.45 万元，在营业收入中的占比分别为 7.23%、17.56%和 25.56%，报告期内产业园区出租收入相对稳定。

（3）其他主营业务

电子城有限其他主营业务包括物业管理、创 E+科技服务和其他配套服务，在主营业务收入中占比较小。

2、所在行业相关情况

电子城有限主要所处行业为产业园区行业，相关情况详见本报告“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

1994 年，北京市政府批准《北京电子城方案》，并批准成立北京电子城有限责任公司。电子城有限作为电子城高科的前身，是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了专业化的管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

（1）良好的区位优势和产业集群禀赋

电子城有限在北京所开发的园区集中在望京酒仙桥板块，东邻首都国际机场，西连奥运村，南通 CBD，与四环路、京顺路、机场高速路、京承高速路、五环路毗邻。电子城科技园[1]区域内覆盖有地铁 12 号线、14 号线及众多公交路线，交通通达度较高。

电子城科技园目前已成为全国活跃的高新技术产业聚集区之一，园区内有中电科研究所、工业互联网研究院等众多科研院所，为科技创新产业发展提供丰富资源支撑。

园区依托中关村国家自主创新示范区丰富的创新资源，吸引了 10 多个国家和地区的 150 余家跨国公司和总部企业入驻，园区内进驻的高新技术企业包括奇虎 360、中国重燃、联发科技、艾睿电子、雀巢研发、ABB 传动、超图软件等多家龙头企业，形成了良好的产业集聚效应。

[1] 电子城科技园已于 2012 年扩充变更为覆盖范围更大的中关村科技园区朝阳园，详见本报告第五章“基础设施资产”之“一、基础设施资产概览”之“（一）基础设施资产概况”，全文同。

（2）丰富的开发运营经验

电子城有限专注于产业园区开发运营，在多年的项目开发运营中积累了丰富的经验，成功开发运营了“电子城·创新产业园”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·科技大厦”、“电子城·IT 产业园”、“电子城·国际电子总部”等主题科技产业园，建设了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，具备丰富的产业园区投资开发及运营管理经验。

（3）优惠的园区政策

入驻电子城科技园的企业不仅可以享受国家、北京市和朝阳区的政策，还可以叠加享受中关村的各项优惠政策，包括高新技术产业发展引导资金、鼓励总部经济及服务业发展专项引导资金、促进金融产业发展、促进中小企业发展、企业研发投入资助等，以及中关村“1+6”、新四条、科技金融、技术创新、产业发展、创业服务、人才、财税等政策，吸引了众多符合条件的科技企业入驻。

作为中关村电子城科技园的改造者和建设者，片区内大部分产业办公楼由电子城有限开发建设，电子城有限在北京市朝阳区望京-酒仙桥片区内具有先发优势和区域竞争优势。未来电子城有限将以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，引入更多优质企业，在电子城科技创新平台上持续为企业客户提供优质服务。

（四）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2022 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2023]15951 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2023 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2024]21747 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电子城有限 2024 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2025]25095 号）。

1、基本财务数据

（1）合并资产负债表

表 2-1-4-1：电子城有限近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	11,777.61	87,596.41	74,150.02
应收账款	52,655.94	68,058.09	119,939.74
预付账款	5,674.80	9,017.94	7,095.17
其他应收款	148,655.63	127,070.80	101,729.08
存货	661,093.68	758,550.54	877,008.84
合同资产	6,377.64	-	-
一年内到期的非流动资产	0.00	-	1,739.46
其他流动资产	28,365.03	28,643.79	30,995.76
流动资产合计	**914,600.34**	**1,078,937.58**	**1,212,658.06**
非流动资产：			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,728.22	4,371.12	4,424.33
其他权益工具投资	2,344.80	2,601.58	2,557.56
投资性房地产	400,832.29	337,495.05	302,806.09
固定资产	8,910.16	8,121.10	7,780.65
在建工程	-	-	-
使用权资产	11,148.57	31,944.94	22,151.69
无形资产	1,952.73	434.41	105.16
开发支出	31.01	-	-
长期待摊费用	19,036.71	16,061.25	16,030.91
递延所得税资产	17,296.73	44,777.18	35,312.57
其他非流动资产	769.30	841.09	521.40
非流动资产合计	**467,050.54**	**446,647.72**	**391,690.35**
资产总计	**1,381,650.88**	**1,525,585.30**	**1,604,348.41**
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	164,711.02	135,986.48	184,442.85
预收账款	3,965.08	4,703.50	4,157.90

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合同负债	2,515.31	61,678.93	163,376.62
应付职工薪酬	1,032.16	903.40	801.27
应交税费	19,690.21	53,074.09	78,586.69
其他应付款	352,947.27	320,778.62	409,001.72
一年内到期的非流动负债	15,828.61	41,141.41	68,548.09
其他流动负债	127.61	62.30	14,678.79
流动负债合计	**560,817.28**	**618,328.73**	**923,593.92**
非流动负债:			
长期借款	196,383.51	103,542.34	28,017.89
租赁负债	7,142.33	21,852.34	10,498.80
预计负债	532.04	-	-
递延收益	1,023.59	1,535.24	7,830.54
递延所得税负债	3,014.85	8,199.34	206.69
其他非流动负债	263,765.83	312,871.76	166,450.00
非流动负债合计	**471,862.15**	**448,001.01**	**213,003.93**
负债合计	**1,032,679.43**	**1,066,329.74**	**1,136,597.85**
股东权益:			
实收资本（或股本）	11,000.00	11,000.00	11,000.00
资本公积	22,343.66	22,343.66	22,343.66
其他综合收益	22.42	215.01	181.99
盈余公积	28,926.34	28,926.34	28,926.34
未分配利润	**278,442.76**	370,649.21	374,083.32
归属于母公司所有者权益合计	340,735.19	433,134.22	436,535.32
少数股东权益	8,236.26	26,121.33	31,215.25
所有者权益合计	**348,971.45**	**459,255.56**	**467,750.56**
负债和股东权益总计	**1,381,650.88**	**1,525,585.30**	**1,604,348.41**

（2）合并利润表

表 2-1-4-2：电子城有限近三年合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**146,720.43**	**228,271.11**	**468,060.79**

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
二、营业总成本	**155,016.27**	**220,845.73**	**383,878.81**
营业成本	85,573.24	178,689.89	301,207.74
税金及附加	34,302.61	3,801.44	49,779.62
销售费用	6,468.70	10,067.94	12,536.36
管理费用	7,638.16	7,254.04	6,367.14
研发费用	228.99	-	-
财务费用	20,804.57	21,032.42	13,987.96
其中：利息费用	19,876.72	20,299.51	14,341.01
利息收入	876.33	1,399.81	2,304.35
其他收益	2,068.57	7,135.14	3,785.27
投资收益（损失以“-”号填列）	384.22	-11.27	55.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,955.51	83.12	-7,319.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,940.34	-4,923.64	-
资产处置收益（损失以"-"号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号添写）	**-86,738.89**	**9,708.73**	**80,702.61**
加：营业外收入	3.98	8.18	0.72
减：营业外支出	637.12	4.01	170.44
四、利润总额	**-87,372.03**	**9,712.90**	**80,532.88**
减：所得税费用	22,719.48	3,240.93	15,091.31
五、净利润	**-110,091.52**	**6,471.98**	**65,441.58**
归属于母公司所有者的净利润	-92,206.45	11,565.89	66,588.75
少数股东损益	-17,885.07	-5,093.91	-1,147.17
六、其他综合收益的税后净额	**-192.58**	**33.02**	**-104.30**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-192.58	33.02	-104.30
七、综合收益总额	**-110,284.10**	**6,504.99**	**65,337.27**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-92,399.03	11,598.91	66,484.45
归属于少数股东的综合收益总额	-17,885.07	-5,093.91	-1,147.17

（3）合并现金流量表

表 2-1-4-3：电子城有限近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	87,153.84	189,934.11	225,735.77
收到的税费返还	5,379.54	1,280.37	21,780.74
收到的其他与经营活动有关的现金	31,448.30	45,860.56	26,273.98
经营活动现金流入小计	**123,981.69**	**237,075.05**	**273,790.49**
购买商品、接受劳务支付的现金	72,380.16	143,413.16	225,164.16
支付给职工以及为职工支付的现金	5,562.31	5,094.91	4,515.98
支付的各种税费	73,985.18	40,527.28	67,195.02
支付的其他与经营活动有关的现金	63,324.11	71,055.55	44,607.18
经营活动现金流出小计	**215,251.76**	**260,090.89**	**341,482.34**
经营活动产生的现金流量净额	**-91,270.08**	**-23,015.84**	**-67,691.85**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	27.13	41.94	36.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.17	0.09
收到其他与投资活动有关的现金	3.59	-	
投资活动现金流入小计	**30.72**	**42.11**	**36.34**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,274.47	5,480.67	4,632.87
投资所支付的现金	-	-	175.00
支付其他与投资活动有关的现金	161.54	-	
投资活动现金流出小计	**8,436.01**	**5,480.67**	**4,807.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-8,405.30**	**-5,438.56**	**-4,771.54**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金	100,901.63	107,849.69	52,376.80
收到的其他与筹资活动有关的现金	28,492.70	79,510.00	93,550.00
筹资活动现金流入小计	**129,394.33**	**187,359.69**	**145,926.80**
偿还债务所支付的现金	27,353.61	56,615.06	89,450.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,084.21	19,948.83	15,383.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	77,261.49	66,135.46	70,386.03
筹资活动现金流出小计	**110,699.30**	**142,699.35**	**175,219.75**
筹资活动产生的现金流量净额	**18,695.03**	**44,660.35**	**-29,292.95**
四、汇率变动对现金的影响额			**-**

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、现金及现金等价物净增加额	**-80,980.35**	**16,205.94**	**-101,756.34**
加：期初现金及现金等价物余额	84,193.18	67,987.24	169,743.58
六、期末现金及现金等价物余额	**3,212.84**	**84,193.18**	**67,987.24**

2、财务分析

（1）资产结构分析

表 2-1-4-5：电子城有限近三年末资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,777.61	0.85	87,596.41	5.74	74,150.02	4.62
应收账款	52,655.94	3.81	68,058.09	4.46	119,939.74	7.48
预付款项	5,674.80	0.41	9,017.94	0.59	7,095.17	0.44
其他应收款	148,655.63	10.76	127,070.80	8.33	101,729.08	6.34
存货	661,093.68	47.85	758,550.54	49.72	877,008.84	54.66
合同资产	6,377.64	0.46	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	1,739.46	0.11
其他流动资产	28,365.03	2.05	28,643.79	1.88	30,995.76	1.93
流动资产合计	**914,600.34**	**66.20**	**1,078,937.58**	**70.72**	**1,212,658.06**	**75.59**
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	4,728.22	0.34	4,371.12	0.29	4,424.33	0.28
其他权益工具投资	2,344.80	0.17	2,601.58	0.17	2,557.56	0.16
投资性房地产	400,832.29	29.01	337,495.05	22.12	302,806.09	18.87
固定资产	8,910.16	0.64	8,121.10	0.53	7,780.65	0.48
在建工程	-	-	-	-	-	-
使用权资产	11,148.57	0.81	31,944.94	2.09	22,151.69	1.38
无形资产	1,952.73	0.14	434.41	0.03	105.16	0.01
开发支出	31.01	0.00	-	-	-	-
长期待摊费用	19,036.71	1.38	16,061.25	1.05	16,030.91	1.00
递延所得税资产	17,296.73	1.25	44,777.18	2.94	35,312.57	2.20
其他非流动资产	769.30	0.06	841.09	0.06	521.4	0.03
非流动资产合计	**467,050.54**	**33.80**	**446,647.72**	**29.28**	**391,690.35**	**24.41**

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	**1,381,650.88**	**100.00**	**1,525,585.30**	**100.00**	**1,604,348.41**	**100.00**

电子城有限 2022-2024 年末的资产总计分别为 1,604,348.41 万元、1,525,585.30 万元和 1,381,650.88 万元。2023 年末资产总计较 2022 年末减少 78,763.11 万元，降幅为 4.91%，主要系销售结转影响导致存货减少所致；2024 年末资产总计较 2023 年末减少 143,934.42 万元，降幅为 9.43%，主要系销售结转影响导致存货减少所致。

电子城有限主要流动资产科目包括货币资金、应收账款、存货等。电子城有限 2022-2024 年末的流动资产合计分别为 1,212,658.06 万元、1,078,937.58 万元和 914, 600.34 万元，分别占资产总额的 75.59%、70.72%和 66.20%。2023 年末流动资产较上年末减少 133,720.48 万元，降幅为 11.03%；2024 年末流动资产较上年末减少 164, 337.24 万元，降幅为 15.23%。

电子城有限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。电子城有限 2022-2024 年末的非流动资产合计分别为 391,690.35 万元、446,647.72 万元和 467, 050.54 万元，分别占资产总额的 24.41%、29.28%和 33.80%。2023 年末非流动资产较上年末增长 54,957.37 万元，增幅为 14.03%，主要原因是投资性房地产增长所致；2024 年末非流动资产较上年末增长 20, 402.82 万元，增幅为 4.57%。

1）流动资产项目分析

（a）货币资金

电子城有限2022-2024年末的货币资金余额分别为74,150.02万元、87,596.41万元和11,777.61万元。2023年末较2022年末货币资金增加13,446.39万元，增幅为18.13%，主要为销售回款同比上升所致；2024年末较2023年末货币资金减少75,818.80万元，降幅86.55%，主要系支付工程款、缴纳税费、偿还债务付现及部分资金归集使用所致。

（b）应收账款

电子城有限2022-2024年末的应收账款余额分别为119,939.74万元、68,058.09万元和52,655.94万元。2023年末应收账款较上年末减少51,881.65万元，降幅43.26%，主要系房款收回影响。2024年末应收账款较上年末减少15,402.15万元，降幅22.63%。

（c）存货

电子城有限 2022-2024 年末的存货余额分别为 877,008.84 万元、758,550.54 万元和 661,093.68 万元，分别占资产总额的 54.66%、49.72%和 47.85%。2023 年末存货较上年末减少 118,458.30 万元，降幅为 13.51%，主要系销售结转影响；2024 年末存货较上年末减少 97, 456.86 万元，降幅为 12.85%。

2）非流动资产项目分析

（a）投资性房地产

2022-2024年末，电子城有限投资性房地产余额分别为302,806.09万元、337,495.05万元和400, 832.29 万元。2023年末投资性房地产较2022年末增加34,688.96万元，增幅为11.46%，主要系存货结转所致；2024年末投资性房地产较2023年末增加63,337.24万元，增幅为18.77%，主要系存货结转所致。

（2）负债结构分析

表 2-1-4-6：电子城有限近三年末负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	164,711.02	15.95	135,986.48	12.75	184,442.85	16.23
预收账款	3,965.08	0.38	4,703.50	0.44	4,157.90	0.37
合同负债	2,515.31	0.24	61,678.93	5.78	163,376.62	14.37
应付职工薪酬	1,032.16	0.10	903.40	0.08	801.27	0.07
应交税费	19,690.21	1.91	53,074.09	4.98	78,586.69	6.91
其他应付款	352,947.27	34.18	320,778.62	30.08	409,001.72	35.98
一年内到期的非流动负债	15,828.61	1.53	41,141.41	3.86	68,548.09	6.03
其他流动负债	127.61	0.01	62.30	0.01	14,678.79	1.29
流动负债合计	**560,817.28**	**54.31**	**618,328.73**	**57.99**	**923,593.92**	**81.26**
长期借款	196,383.51	19.02	103,542.34	9.71	28,017.89	2.47
租赁负债	7,142.33	0.69	21,852.34	2.05	10,498.80	0.92
预计负债	532.04	0.05	-	-	-	-
递延收益	1,023.59	0.10	1,535.24	0.14	7,830.54	0.69
递延所得税负债	3,014.85	0.29	8,199.34	0.77	206.69	0.02

其他非流动负债	263,765.83	25.54	312,871.76	29.34	166,450.00	14.64
非流动负债合计	**471,862.15**	**45.69**	**448,001.01**	**42.01**	**213,003.93**	**18.74**
负债合计	**1,032,679.43**	**100.00**	**1,066,329.74**	**100.00**	**1,136,597.85**	**100.00**

电子城有限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。2022-2024 年末，电子城有限负债总额分别为 1,136,597.85 万元、1,066,329.74 万元和 1,032,679.43 万元，负债规模随资产规模同步变化，资产负债率分别为 70.84%、69.90%和 74.74%，报告期内整体表现较为稳定。

电子城有限主要流动负债科目包括应付账款、合同负债、其他应付款等，电子城有限 2022-2024 年末的流动负债合计余额分别为 923,593.92 万元、618,328.73 万元和 560,817.28 万元，占总负债比例分别为 81.26%、57.99%和 54.31%。2023 年末流动负债较年初减少 305,265.19 万元，降幅为 33.05%，主要系合同负债和其他应付款减少所致；2024 年末流动负债较年初减少 57,511.45 万元，降幅为 9.30%。

电子城有限主要非流动负债科目包括长期借款和其他非流动负债，电子城有限 2022-2024 年末的非流动负债合计余额分别为 213,003.93 万元、448,001.01 万元和 471,862.15 万元，占总负债的比例分别为 18.74%、42.01%和 45.69%。2023 年末非流动负债较年初增加 234,997.08 万元，增幅为 110.33%，主要系其他非流动负债增加所致；2024 年末非流动负债较年初增加 23,861.14 万元，增幅为 5.33%，变化不大。

1）流动负债项目分析

（a）应付账款

电子城有限 2022-2024 年末的应付账款余额分别为 184,442.85 万元、135,986.48 万元和 164,711.02 万元。2023 年末应付账款较年初减少 48,456.37 万元，降幅为 26.27%；2024 年末应付账款较年初增加 28,724.54 万元，增幅为 21.12%。

（b）其他应付款

电子城有限2022-2024年末的其他应付款余额分别为409,001.72万元、320,778.62万元和352,947.27万元。2023年末其他应付款较年初减少88,223.10万元，降幅为21.57%，主要系关联方借款减少所致；2024年末其他应付款较年初增加32,168.65万元，增幅为10.03%。

2）非流动负债项目分析

（a）长期借款

电子城有限2022-2024年末的长期借款余额分别为28,017.89万元、103,542.34万元和196,383.51万元。2023年末长期借款较年初增加75,524.45万元，增幅为269.56%，主要系银行贷款增加所致；2024年末长期借款较年初增加92,841.17万元，增幅为89.66%，主要系银行贷款增加所致。

（b）其他非流动负债

电子城有限2022-2024年末的其他非流动负债余额分别为166,450.00万元、312,871.76万元和263,765.83万元。2023年末电子城有限其他非流动负债较上年末增加146,421.76万元，增幅为87.97%，主要系内部资金拆借增加所致；2024年末电子城有限其他非流动负债较上年末减少49,105.93万元，降幅为15.70%。

（3）现金流量分析

表2-1-4-7：电子城有限近三年合并现金流量情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	123,981.69	237,075.05	273,790.49
经营活动现金流出小计	215,251.76	260,090.89	341,482.34
经营活动产生的现金流量净额	**-91,270.08**	**-23,015.84**	**-67,691.85**
投资活动现金流入小计	30.72	42.11	36.34
投资活动现金流出小计	8,436.01	5,480.67	4,807.87
投资活动产生的现金流量净额	**-8,405.30**	**-5,438.56**	**-4,771.54**
筹资活动现金流入小计	129,394.33	187,359.69	145,926.80
筹资活动现金流出小计	110,699.30	142,699.35	175,219.75
筹资活动产生的现金流量净额	**18,695.03**	**44,660.35**	**-29,292.95**

2022-2024 年度，电子城有限经营活动产生的现金流量净额分别为-67,691.85 万元、-23,015.84 万元和-91,270.08 万元。2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 44,676.01 万元，同比上升 66.00%，主要是因为工程支付现金减少；2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 68,254.24 万元，同比下降 296.55%，主要是因为工程支付现金及缴纳相关税费增加。2022-2024 年度，电子城有限经营活动产生的

现金流量净额为负，主要系销售款收现同比减少且工程款仍正常付现所致，属行业正常规律。

2022-2024 年度，电子城有限投资活动产生的现金流量净额分别为-4,771.54 万元、-5,438.56 万元和-8,405.30 万元。2023 年度投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 667.02 万元，同比下降 13.98%，主要是因为投资付现同比增加；2024 年度投资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 2,966.74 万元，同比下降 54.55%，主要是因为投资付现同比增加。

2022-2024 年度，电子城有限筹资活动产生的现金流量净额分别为-29,292.95 万元、44,660.35 万元和 18,695.03 万元。2023 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度同比增加 73,953.30 万元，同比上升 252.46%，主要系偿还债务付现同比减少影响；2024 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度同比减少 25,965.32 万元，同比下降 58.14%，主要系收到的筹资活动现金减少导致。

（4）盈利能力分析

表2-1-4-8：电子城有限近三年盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
营业成本	85,573.24	178,689.89	301,207.74
利润总额	-87,372.03	9,712.90	80,532.88
净利润	-110,091.52	6,471.98	65,441.58
毛利率	41.68	21.72	35.65
净利率	-75.03	2.84	13.98
平均总资产回报率	-0.08	0.00	0.04
平均净资产收益率	-0.27	0.01	0.15

近三年，电子城有限营业收入分别为 468,060.79 万元、228,271.11 万元和 146,720.43 万元，净利润分别为 65,441.58 万元、6,471.98 万元和-110,091.52 万元，净利率分别为 13.98%、2.84%和-75.03%。报告期内电子城有限营业收入及利润呈现下滑趋势，主要系土地、原材料和劳动力等房地产开发成本上升，以及项目开发、结算等周期因素导致结算滞后收入阶段性减少，同时在 2024 年计提了部分房地产业务存货跌价准备 4.49 亿元导致利润下降，后续随着项目逐步完工结算利润及收入预计会有一定回升。

（5）偿债能力分析

表2-1-4-9：电子城有限近三年偿债能力分析

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.63	1.74	1.31
速动比率	0.45	0.52	0.36
资产负债率（%）	74.74	69.90	70.84
EBITDA（亿元）	-4.10	6.29	12.65

从短期偿债能力指标看，2022-2024 年度，电子城有限流动比率分别为 1.31、1.74 及 1.63，有所波动；速动比率分别为 0.36、0.52 及 0.45，有所波动。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强；从长期偿债能力指标看，2022-2024 年末公司资产负债率分别为 70.84%、69.90%及 74.74%，报告期内整体表现较为稳定。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此同行业公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象，相比同行业其他公司而言，电子城有限资产负债水平处于较低水平。2022-2024 年度，电子城有限 EBITDA 分别为 12.65 亿元、6.29 亿元及-4.10 亿元，报告期内持续下滑，主要系营业收入受项目开发、结算等周期因素影响导致阶段性减少所致。

（五）资信状况

经核查中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 16 日出具的《企业信用报告》（NO. 2025011609471244483474），电子城有限未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

经核查，近三年电子城有限曾受到行政处罚情况如下：

2022 年 11 月 4 日，北京市朝阳区水务局向电子城有限下发《行政处罚决定书》（（2022）204 号），对电子城有限违反《城镇污水排入排水管网许可管理办法》第十一条第二款的规定的违法行为，处以 11,000 元的罚款。

电子城有限已经缴纳完毕上述行政处罚罚款，并已经依照法律法规及主管部门的规定进行了整改，存在前述行政处罚不会对电子城有限的主体资信及基础设施项目后续稳定运营造成重大不利影响。

除上述行政处罚外，经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信

用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、政府采购严重违法失信行为信息记录、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、国家外汇管理局网站、北京市规划和自然资源委员会网站、国家统计局网站、北京市住房和城乡建设委员会网站、国家能源局网站、中华人民共和国农业农村部网站、全国建筑市场监管公共服务平台等网站并根据电子城有限的说明，截至 2025 年 5 月 8 日，电子城有限最近三年不存在重大违法违规记录或不诚信行为，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并被暂停或限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，未受到过行政处罚。

（六）原始权益人对基础设施项目所有权情况

经核查项目公司北京城源一号科技服务有限责任公司（简称“城源一号”）、北京城源二号科技服务有限责任公司（简称“城源二号”）和北京城源三号科技服务有限责任公司（简称“城源三号”）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 年末，电子城有限持有项目公司城源一号、城源二号和城源三号 100%股权，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权属证书，截至本财务顾问报告出具日，电子城有限拥有科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的权属，有权占有并出租各基础设施资产。在基础设施基金发行前，电子城有限拟将基础设施资产通过国有资产无偿划转的方式划转至项目公司，由项目公司拥有基础设施资产权属，该划转截至本财务顾问报告出具日尚未实施。

综上，截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人电子城有限享有基础设施资产的完全所有权。

（七）原始权益人内部授权情况

原始权益人针对本次发行的内部授权情况详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性（三）基础设施项目转让的合法性”。

（八）外部审批情况

原始权益人针对本次发行的外部审批情况详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性（三）基础设施项目转让的合法性”。

（九）原始权益人及发起人控制的其他同类资产情况

截至 2024 年末，原始权益人电子城有限及发起人电子城高科控制的其他同类资产建筑面积合计约 136.94 万平方米，决算总投资 117.32 亿元，主要集中在北京，部分布局在福建、江苏等京外经济发达区域

从资产可扩募性角度看，本项目可扩募资产中成熟稳定且已运营满 3 年的资产总面积约 19.76 万平方米，截至 2024 年底平均出租率近 85%，2024 年度运营总收入约 1.56 亿元，整体经营状况稳定。后续原始权益人及发起人将通过多元化经营管理方式，紧密跟进在建项目进展，利用多渠道招商途径不断提升已投运项目质量，持续打造具备扩募条件的优质资产。

表 2-1-9-1：原始权益人及发起人控制的主要其他同类资产情况

序号	资产名称	资产类型	资产状态	资产规模（平米）	决算总投资（亿元）	持有主体情况
1	中关村电子城·（北京）国际电子总部 3、5、6、7 楼	产业园	已建成运营	143,390.20	10.31	原始权益人 100%直接持有
2	电子城·（北京）IT 产业园 B1	产业园	已建成运营	11,778.99	0.38	原始权益人 100%直接持有
3	电子城·（北京）创新产业园	产业园	已建成运营	8,899.03	0.2	原始权益人 100%直接持有
4	中关村电子城·（北京）国际电子总部 26 号地	产业园	预计 2026 年 6 月完工	107,010.00	14.8	原始权益人 100%直接持有
5	电子城·（北京）空港电子信息产业基地（二期）	产业园	预计 2026 年 12 月完工	190,851.04	12.52	发起人 40.005%间接持有

序号	资产名称	资产类型	资产状态	资产规模（平米）	决算总投资（亿元）	持有主体情况
6	电子城·（厦门）国际创新中心一期	产业园	已建成运营	33,559.36	1.79	原始权益人 70%间接持有
7	电子城·（厦门）国际创新中心二期	产业园	已建成运营	17,975.27	0.82	原始权益人 70%间接持有
8	电子城·（厦门）国际创新中心三期	产业园	预计 2025 年 6 月完工	150,200.61	9.72	原始权益人 70%间接持有
9	电子城·（成都）A.I.国际创新中心	产业园	已建成运营	56,747.93	4.06	发起人 100%间接持有
10	电子城·（南京）国际数码港	产业园、购物中心	已建成运营	190,345.57	25.2	原始权益人 100%间接持有
11	电子城·（天津）星悦中心	购物中心	已建成运营	282,574.06	26.84	发起人 100%间接持有
12	电子城·（朔州）星悦港	购物中心	已建成运营	176,060.52	10.68	发起人 100%间接持有
合计				**1,369,392.58**	**117.32**	

（十）调查结论

根据上述调查，电子城有限为依据《公司法》设立且有效存续的公司；电子城有限享有对基础设施资产的所有权；电子城有限信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。电子城有限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。

电子城有限持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；电子城有限已就基础设施项目的转让取得了有权部门的同意，基础设施项目的转让不存在合同约定或法律规定的其他限制。

电子城有限已就发行基础设施 REITs 履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

二、运营管理机构

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，基金管理人拟委托电子城有限作为外部管理机构负责基础设施项目运营管理的部分职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经核查，外部管理机构电子城有限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，电子城有限具备《基础设施基金指引》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）（2024 年修订）》规定的担任基础设施基金基础设施项目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、电子城有限与项目公司拟就本基金签订《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。

（一）基本情况

本项目运营管理机构为原始权益人电子城有限。

1、基本概况

运营管理机构设立和存续情况、历史沿革情况详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（一）基本情况”。

2、设立、存续和历史沿革情况

运营管理机构设立和存续情况、历史沿革情况详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

运营管理机构股权结构详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”。

4、治理结构

运营管理机构治理结构情况详见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”。

5、持续经营能力

电子城有限近三年主要财务数据如下：

表 2-2-1-1：运营管理机构近三年主要财务数据

（万元）	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
总资产	1,381,650.88	1,525,585.30	1,604,348.41
总负债	1,032,679.43	1,066,329.74	1,136,597.85
资产负债率（%）	74.74	69.90	70.84
流动比率	1.63	1.74	1.31
速动比率	0.45	0.52	0.36
营业收入	146,720.43	228,271.11	468,060.79
利润总额	-87,372.03	9,712.90	80,532.88
净利润	-110,091.52	6,471.98	65,441.58
经营活动产生的现金流量净额	-91,270.08	-23,015.84	-67,691.85

电子城有限负债规模合理，未来偿债压力较小。近三年，电子城有限总负债规模分别为1,136,597.85万元、1,066,329.74万元和1,032,679.43万元，资产负债率分别为70.84%、69.90%和74.74%。

近三年，短期偿债能力指标方面，电子城有限流动比率分别为1.31、1.74及1.63，有所波动；速动比率分别为0.36、0.52及0.45，有所波动。结合考虑公司现金资产充足，经营活动现金流入规模较大，公司短期偿债能力较强。

近三年，盈利能力指标方面，电子城有限利润总额分别为8.05亿元、0.97亿元和-8.74亿元，净利润分别为6.54亿元、0.65亿元和-11.01亿元，报告期内呈下滑趋势并且2024年出现亏损的主要原因系：园区地产市场处于深度调整阶段，产业园区供需不平衡，企业扩产和空间需求收缩明显，电子城有限主营业务面临较大压力，收入下降；报告期内电子城有限的业务模式逐渐由传统的开发销售转向持有物业经营，产业园区及配套物业销售收入下降；产业园区及配套物业销售业务部分京外项目资产价格下降，基于谨慎性原则计提资产减值准备等因素综合影响。

电子城有限已采取了多种措施，全力保障基础设施资产的出租稳定性：电子城有限已建立了具有在不动产投资、运营等相关行业内持续工作的专业招商运营团队；运营管理机构面向业务稳定性高、发展趋势好的客户重点开展招商；本项目三处底层资产所处的朝阳区望京-酒仙桥板块是北京市传统的产业聚集区之一，是朝阳区产业发展的主要基地，产业氛围浓厚。上述亏损情况未对电子城有限持续运营能力产生实质性障碍。

此外，经核查中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、及中国裁判文书网

（https://wenshu.court.gov.cn/）公示的信息及电子城有限出具的说明，截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限不存在重大诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，财务顾问认为，电子城有限具有持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

1、运营管理资质

根据北京市朝阳区市场监督管理局下发的电子城有限《营业执照》，电子城有限的经营范围为：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

2、同类基础设施项目运营管理优势及经验

运营管理机构电子城有限是集产业园区开发建设、运营、投资、孵化于一体的综合性企业，已建立了具有在不动产投资、运营等相关行业内持续工作的专业招商运营团队，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。电子城有限运营管理的同类项目详见下表。

表 2-2-2-1：电子城有限运营管理的同类项目

类别	序号	项目名称	管理资产面积（平方米）	备注
自持并运营管理	1	科技大厦	26,266.50	本项目基础设施资产
	2	研发 A1 楼	29,087.66	本项目基础设施资产
	3	国电总部 4 号楼	16,680.46	本项目基础设施资产
	4	中关村电子城·（北京）国际电子总部 3、5、6、7 号楼	143,390.20	其中： 3 号楼及 6 号楼（1F、4-5F）共 21,006.23 平方米与京东方合作[2]；

[2] 产权人为电子城有限，电子城有限与北京京东方空间数智科技服务有限公司（以下简称“京东方”）联合运营，由京东方负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向京东方支付租金，京东方按比例向电子城有限支付租金分成。

类别	序号	项目名称	管理资产面积（平方米）	备注
				5 号楼 4-5F 共 4,593.60 平方米与科创公司合作[3]
	5	电子城·（北京）创新产业园	8,899.03	—
	6	电子城·（北京）IT 产业园 B1	11,778.99	—
	7	电子城·（北京）研发中心 A2	2,202.06	与科创公司合作[4]
	小计		**238,304.90**	
接受委托并自主管理	8	中关村电子城·（北京）国际电子总部 8、9、10 号楼	97,004.39	接受北京星世科技产业有限公司委托管理[5]
	9	电子城·（北京）IT 产业园 205	14,656.14	接受北京星梧科技产业有限公司委托管理[6]
	10	电子城·（北京）IT 产业园 302A	12,955.85	接受北京星栖科技产业有限公司委托管理[7]
	小计		**124,616.38**	
接受委托并合作管理	11	创 E+酒仙桥社区	20,620.00	委托方：北京吉乐电子集团有限公司[8] 合作方：科创公司
	12	电子城 IC/PIC 创新中心	34,359.30	委托方：北京燕东微电子股份有限公司[9] 合作方：集成电路公司
	小计		**54,979.30**	
合计			**417,900.58**	

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限运营管理的同类项目建筑面积合计约为 41.79 万平方米，具备强大的招商能力和丰富的运营管理经验。其中，电子城有限自持并运营管理的资产合计 23.83 万平方米，接受委托并自主管理的资产 12.46 万平方米，接受委

[3] 产权人为电子城有限，电子城有限委托北京科创空间投资发展有限公司运营管理，电子城有限向北京科创空间投资发展有限公司支付委托运营费，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向电子城有限支付租金。

[4] 产权人为电子城有限，电子城有限与北京科创空间投资发展有限公司联合运营，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向北京科创空间投资发展有限公司支付租金，北京科创空间投资发展有限公司按比例向电子城有限支付租金分成。

[5] 产权人为北京星世科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[6] 产权人为北京星梧科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[7] 产权人为北京星栖科技产业有限公司，电子城有限整租该资产并进行招商运营。

[8] 产权人为北京吉乐电子集团有限公司，电子城有限与北京科创空间投资发展有限公司联合运营，由北京科创空间投资发展有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向北京科创空间投资发展有限公司支付租金，北京科创空间投资发展有限公司按比例向电子城有限支付租金分成。

[9] 产权人为北京燕东微电子股份有限公司，电子城有限委托北京电子城集成电路设计服务有限公司运营管理，电子城有限向北京电子城集成电路设计服务有限公司支付委托运营费，由北京电子城集成电路设计服务有限公司负责项目招商、运营、签署租赁服务合同等事项，租户向电子城有限支付租金，由电子城有限将租金转付北京燕东微电子股份有限公司。

托并合作管理的资产 5.50 万平方米。

除此以外，电子城有限曾持有并管理过众多知名产业园区，包括总建筑面积约 10 万平方米的研发中心，已引入实宝来、宇信科技等多家科技研发型企业；总建筑面积约 58 万平方米的 IT 产业园，已引入 ABB、超图软件、维沃、诺禾致源、荣之联、中国工业互联网研究院、58 同城、挚文集团、艺龙、携程、东易日盛等多家知名企业；总建筑面积近 20 万平方米的创新产业园，已引入日立控制、七星电子、世纪互联、汇冠科技等多家高科技创新企业。

（三）业务制度和流程

根据电子城有限的说明并经核查，电子城有限已经建立了健全的内部控制制度框架体系，主要包含财务管理、资产管理、关联交易管理、信息披露事务管理、资产运营管理、会计等多个方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系。部分电子城有限尚未制定或不适用的制度，则统一参照和执行母公司电子城高科所制定的相关制度和规定。特别是针对资产运营管理方面，电子城高科制定了完善的《公司资产管理制度》《经营性房屋土地资产管理制度》《房屋土地租赁管理办法》《销售（租赁）价格管理办法》等制度，电子城有限制定了完善的《公司资产管理制度》《招商管理规定》《招商推广管理办法》《租赁业务管理办法》《资产类客户服务管理制度》等制度，以规范化开展资产运营管理业务，具体如下：开展市场调研流程及管理，包括对项目区域产业基本情况、客户资源、产业发展趋势、竞品租赁数据、物业管理、物业费用情况详细调研，分析商圈产业状况，收集分析竞品数据、分析项目、线上线下媒体调研、编制价格体系及预算；制定招商政策及租金价格体系管理包括公司根据市场情况、项目经营情况、项目产业业态调整规划、并草拟经营期产业项目的招商政策及租金方案等；开展实施产业项目招商、租赁合同起草、客户接洽等招商运营工作。

电子城有限结合其持有的基础设施项目兼顾写字楼品质与产业集聚效应的特点，融合产业招商和写字楼招商的各种渠道和方式为基础设施项目制定招租策略与流程。

在招商渠道上，电子城有限不仅与朝阳园管委会保持着长期的密切关系，可及时获取重点客户招商信息。同时，电子城有限与北京市场活跃的招商中介机构建立了深度合作关系，可随时同步招商需求。此外，电子城有限依托于覆盖全市范围的园区智慧招商管理系统，可有效关注到竞品项目的运营情况，及时获取潜在租户变动信息，快速开展

招商工作。

在品牌推广上，电子城有限一方面多次受邀参与各种行业大会，推广招商运营经验，荣获行业相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，使潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解基础设施项目，提升项目知名度。

在招租内部流程上，电子城有限决策效率较高，通过线上 OA 租赁事项审批流程及合同签订审批流程即可完成租约签订。

运营管理机构相关内部控制制度，详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“5、内控制度”。

（四）组织结构和内部控制情况

1、组织结构情况

运营管理机构相关组织结构情况，详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“3、组织结构”。

2、内部控制情况

运营管理机构相关内部控制制度，详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（二）公司设立与存续情况”之“5、内控制度”。

（五）管理人员和员工情况

1.主要管理人员专业能力和资信情况

电子城有限的运营管理团队人员具备丰富的产业园区运营管理经验，熟悉产业园区行业和运营管理业务流程，截至 2024 年 12 月 31 日，主要管理人员简历如下:

纪宁女士，本科学历，2002 年开始参加工作。现任北京电子城高科技集团股份有限公司总经理助理、北京电子城有限责任公司总经理、北京电控合力开发建设有限公司总经理，负责北京电子城有限责任公司整体运营管理工作。曾任京东方科技集团股份有限公司京东方置业董事长秘书、北京昭德置业有限公司总经理助理、北京电子城投资开发股份有限公司北京分公司常务副总经理、北京电子城有限责任公司常务副总经理。曾负责电子城北京区域项目、长安街综合体项目等基础设施资产的运营管理及市场拓展等相关工作。

高薇女士，本科学历，2002 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司项目招商运营管理工作。曾任北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司综合代理事业部总经理、北京鼎盟时代文化发展有限公司副总经理、北京鼎晟兴业管理咨询有限公司总经理。

丁谦先生，本科学历，2008 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理、财务总监，负责北京电子城有限责任公司财务管理工作。曾任北京电子城投资开发集团股份有限公司北京分公司财务副总监、北京电子城有限责任公司财务副总监。

王振华先生，大专学历，1992 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司项目管理工作。曾任北京市丽水嘉园房地产开发有限公司工程项目部经理、北京电子城空港有限公司总经理。

范震女士，硕士研究生学历，1998 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司副总经理，负责北京电子城有限责任公司行政人事及后勤管理工作。曾任北京电子城投资开发股份有限公司综合办公室主任、北京电子城投资开发集团股份有限公司北京分公司总经理。

宋衡先生，本科学历，2004 年开始参加工作。现任北京电子城有限责任公司市场部经理，负责公司项目的招商运营工作。曾任北京北辰实业股份有限公司国家会议中心销售经理、北京金融街资产管理有限公司项目经理。目前负责公司国际电子总部、IT 产业园、科技大厦、创新产业园等项目的招商运营工作。

经核查“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）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”，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人。

2.主要运营人员的专业能力

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限共有人员 48 人，其中研究生及以上 6 人、本科 37 人、专科 5 人；从年龄结构上来看，电子城有限员工年龄分布较为合理、均衡，其中 45 岁及以上 11 人、40-45 岁 9 人、35-40 岁 13 人、30-35 岁 10 人、30 岁及以下 5 人；从司龄结构上来看，电子城有限员工整体保持稳定，10 年及以上 10 人、5-10 年 21 人、3-5 年 8 人、1-3 年 5 人、1 年以内 4 人。同时，电子城有限负责项目运营管理的人员大多为行业资深及专家级人才。运营管理团队所有成员在重资产运营相关行业内持续

工作，大部分成员在行业头部企业有过高级管理经验并具备丰富的产业园区及商办物业运营管理经验，熟悉业务流程并致力于持续创新缔造标杆项目。

3.公司员工结构分布和变化趋势

表 2-2-5-1：截至 2024 年 12 月 31 日电子城有限员工构成

划分依据	事项	人数	占比
学历构成	研究生及以上	6	13%
	本科	37	77%
	专科及以下	5	10%
	员工总人数	**48**	**100%**
年龄构成	45 岁以上	11	23%
	40-45 岁（含）	9	19%
	35-40 岁（含）	13	27%
	30-35 岁（含）	10	21%
	30 岁及以下	5	10%
	合计	**48**	**100%**
司龄	10 年及以上	10	21%
	5-10 年	21	44%
	3-5 年	8	17%
	1-3 年	5	10%
	1 年以内	4	8%
	合计	**48**	**100%**

（六）财务状况

运营管理机构财务报表及财务指标分析详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（四）财务情况”。

（七）利益冲突防范措施

1、针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构电子城有限已出具《避免同业竞争的承诺函》

（1）除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

（2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

（3)对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

（5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

（7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2、《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施资产

产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为:

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应:

（1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

（2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与基础设施项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向电子城有限其他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

（3)运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目。若基础设施项目的存量租户在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的基础设施项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前 15 天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，基础设施项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与基础设施项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理人书面要求的 10 个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

（4）委托运营管理期限内，同等条件下，在基础设施项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得将持有或管理的除基础设施项目以外的同一个区域的同类资产出租给潜在租户（基础设施项目实质无法满足其租赁需求的租户除外），如基金管理人书面拒绝该潜在租户租用基础设施项目或基础设施项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁基础设施项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

（八）资信状况

运营管理机构资信情况详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人（五）资信情况”。

（九）调查结论

经上述核查，电子城有限为合法存续的有限责任公司，电子城有限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，电子城有限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；电子城有限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；电子城有限不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现电子城有限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，未发现电子城有限被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。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，电子城有限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

基金托管人为北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”），计划托管人为北京银行股份有限公司中关村分行（以下简称“北京银行中关村分行”）。基金托管人及专项计划托管人为同一法人，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

名称：北京银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街甲 17 号首层

办公地址：北京市西城区金融大街甲 17 号

法定代表人：霍学文

成立时间：1996 年 1 月 29 日

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：2,114,298.4272 万元人民币

存续期间：持续经营

联系人：盖君

官方客服电话：95526

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2008]776 号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；同业外汇拆借；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；证券结算业务；开放式证券投资基金代销业务；债券结算代理业务；短期融资券主承销业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（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）财务状况和风险控制指标

北京银行 2022-2024 年度主要财务指标和风险控制指标如下：

表 2-3-2-1：财务指标和风险控制指标

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
总资产	42,215.42	37,486.79	33,879.52
归属于股东的所有者权益	3,570.71	3,269.15	3,084.73
营业收入	699.17	667.11	662.76
营业利润	285.00	281.12	269.44
利润总额	284.43	280.17	270.19
归属于股东的净利润	258.31	256.24	247.60
不良贷款率	1.31%	1.32%	1.43%
拨备覆盖率	208.75%	216.78%	210.04%

（三）资信水平

根据对北京银行在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告的查阅，并经查询国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网、中国裁判文书网等网站，截至 2024 年 12 月 31 日，北京银行（不包括分支机构）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚，不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；不存在对基础设施基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，其符合《运作管理办法》第六条第（三）、（四）、（五）、（六）项、《基础设施基金指引》第六条第（二）项、《托管办法》关于基金托管人的相关要求及规定。

（四）托管业务资质

根据中国证监会于 2008 年 6 月 3 日作出的编号为证监许可〔2008〕776 号的《关于核准北京银行证券投资基金托管资格的通知》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 7 月）》，北京银行具有证券投资基金托管人资格，有权从事证券投资基金托管业务。

计划托管人北京银行中关村分行为北京银行的分支机构，根据《中华人民共和国商业银行法》商业银行分支机构不具有法人资格，在总行授权范围内依法开展业务，其民事责任由总行承担。因此，北京银行担任基金托管人和北京银行中关村分行担任计划托管人的安排符合《基础设施基金指引》有关“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。

综上，北京银行具有独立的中国企业法人资格，具备《证券投资基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规规定的担任基金托管人的资质，基金托管人、计划托管人参与本基金符合《基础设施基金指引》等相关法律法规的要求及规定。

（五）内部控制制度

1. 内部控制目标

北京银行严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和本行有关管理规定，守法经营、规范运作、严格管理，确保基金托管业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时披露，保护基金份额持有人的合法权益。

2. 内部控制组织结构

北京银行总行设立内控与操作风险管理委员会，负责审议总行重要内部控制制度、流程，开展总行内部控制体系建设规划，并组织实施。总行法律合规与内控部作为内部控制管理职能部门，牵头本行内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评估，总行审计部履行对内部控制的监督职能，负责对本行内部控制的充分性和有效性进行审计。资产托管部设有专职内控稽核岗。

3. 内部控制原则

（1）全覆盖原则。内部控制应当贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务流程和管理活动，覆盖所有部门、岗位和人员，任何决策或操作均应当有案可查。

（2）制衡性原则。内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督机制。

（3）审慎性原则。内部控制应当坚持风险为本、审慎经营的理念，尤其是设立新的机构或开办新的业务，均应当体现“内控优先”的要求。

（4）相匹配原则。内部控制应与本行管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相适应，并根据情况变化及时进行调整。

4. 内部控制制度及措施

北京银行资产托管部具备系统、完善的内部控制制度体系，建立了业务管理制度、内部控制制度、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员均具备从业资格；业务操作严格实行经办、复核、审批制度，授权工作实行集中控制，制约机制严格有效；业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，未经授权不得查看；业务操作区实行独立封闭管理，配备音像监控；业务信息由专职业务人员负责复核、信息披露，防止泄密；业务实现系统自动化操作，有效预防人为操作风险的发生；技术系统完整、独立。

（六）托管经验

截至 2024 年 12 月末，北京银行共托管证券投资基金 99 只，规模共计 1,541 亿元。合作公募基金公司 30 余家，产品涵盖股票、债券、混合、货币、FOF 等多种类型；截至 2024 年 12 月末，北京银行共托管投资于商业不动产、基础设施债权类、保障房建设资产的保险资管产品和资产支持专项计划等产品 120 余只、托管规模近 1,800 亿元；公募 REITs 产品托管规模逾 10 亿元。

北京银行资产托管部秉持“严谨、专业、高效”的经营理念，严格履行托管人的各项职责，切实维护基金持有人的合法权益，为基金提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，北京银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、基金专户理财、证券公司资产管理计划、信托计划、银行理财、保险资金、股权投资基金等产品在内的托管产品体系，北京银行专业高效的托管服务赢得了客户的广泛高度认同。

（七）托管业务主要人员情况

北京银行资产托管部充分发挥作为新兴托管银行的高起点优势，搭建了由高素质人才组成的专业团队，内设估值核算岗、资金清算岗、投资监督岗、系统管理岗、内控稽核岗等岗位，各岗位人员均分别具有相应的会计核算、资产估值、资金清算、投资监督、风险控制等方面的专业知识和丰富的业务经验。

表 2-3-7-1：北京银行资产托管部人员简介

姓名	职务	工作年限	个人简历
贺凌	资产托管部总经理	21	2003 年加入北京银行，历任北京银行公司银行部总经理助理、北京银行公司银行部副总经理，2023 年加入总行资产托管部，现任北京银行资产托管部总经理。
闫朝	资产托管部副总经理	28	具有多年银行营销和托管运营从业经验，历任总行营业部、香港代表处等多个部门及分支机构领导，现任资产托管部副总经理，负责托管业务运营管理工作，具有丰富的托管业务营销及运营管理经验。
张晶	资产托管部总经理助理	28	具备多年资产托管业务营销管理及风险管理经验，主要负责托管业务营销管理及风险管理等工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理工作。
李甜甜	托管运营室经理	10	具有多年托管运营从业经验，具有多年公募基金等各类核心托管项目的估值核算工作经验，主要负责托管运营管理工作，负责公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研及培训管理。

姓名	职务	工作年限	个人简历
宋倩	托管运营（北京）中心室副经理	12	具备丰富的资产托管业务风险控制、投资监督经验，熟悉相关法律法规和行业监管政策，目前主要从事核心托管项目的投资监督、公募 REITs 等创新产品政策研究、同业调研等工作。
张喆	系统管理	11	具有计算机专业背景，具备多年资产托管业务系统研发、建设及管理经验，同时具备多年公募基金估值核算工作经验，能够精准把握客户需求及业务需要，负责公募 REITs 模块研发与维护。
王喆	托管营销	10	具备多年资管业务投资及风险管理经验，熟悉相关法律法规及监管政策，主要从事托管项目营销工作。
石嘉琳	投资监督	8	具备丰富的资产托管业务风险控制、投资监督、业务系统研发经验，熟悉相关法律法规和行业监管政策，目前主要从事核心托管项目的投资监督以及监管数据报送及系统研发等工作。
张健乔	投资监督	10	具有多年资产托管业务投资监督工作经验，主要从事各类核心托管项目的投资监督工作。
祁超	资金清算	11	具备多年资产托管业务账户管理、资金证券交收经验，主要从事各类核心托管项目账户管理、资金证券调拨、合同审查等工作。
徐增花	估值核算	10	具备多年公募基金估值核算从业经验，目前主要从事核心托管项目估值核算、合同审查等工作。

（八）调查结论

经上述核查，基金托管人及专项计划托管人均拟由北京银行担任，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。

北京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，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、北京城源一号科技服务有限责任公司

（一）基本情况

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADEME124F）的记载，截至本报告出具之日，北京城源一号科技服务有限责任公司（以下简称“城源一号”）的基本情况如下：

表 3-1-1-1：项目公司基本信息

项目	内容
公司名称	北京城源一号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024 年 3 月 15 日
注册资本	人民币 10 万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1411 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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源一号设立登记。城源一号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADEME124F 的《营业执照》。

经核查，城源一号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

（二）项目公司历史沿革

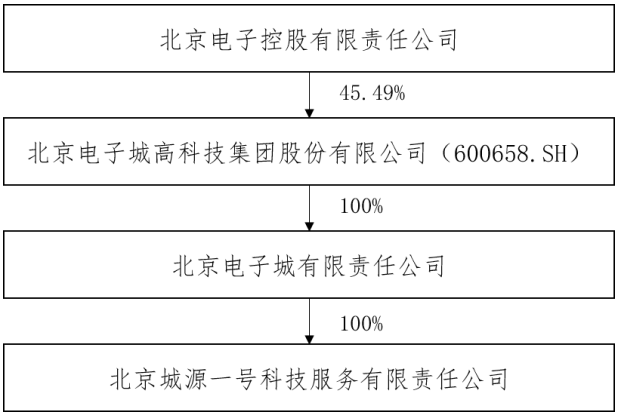
根据城源一号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源一号自设立后无登记变更事项。

（三）项目公司股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源一号 100%的股权，电子

城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项目公司的实际控制人。城源一号股权结构图如下:

图 3-1-3-1：项目公司股权结构图



经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源一号股东电子城有限尚未实缴出资，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

（四）项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司的公司章程，城源一号不设股东会、股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东任命；设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

2、治理结构

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源一号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权:

1）负责向股东报告工作;

2）执行股东的决议;

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权:

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、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。

（4）经理

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，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。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将科技大厦划转至城源一号，重组完成后，城源一号将合法合规持有科技大厦，并将取得换发的科技大厦相关权属证书，资产所有权将与电子城有限相独立。

截至 2024 年 12 月 31 日，城源一号未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

城源一号资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

城源一号依照法律、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。

城源一号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。

城源一号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，城源一号依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅城源一号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源一号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至 2025 年 5 月 8 日，城源一号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

电子城高科于 2024 年 3 月 15 日出具《北京电子城有限责任公司股东决定》，同意如下事项：（1）同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心（即科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（即研发 A1 楼）及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（即国电总部 4 号楼）作为基础设施底层资产（以下合称底层资产），依法依规发行基础设施公募 REITs（以下简称本次 REITs 发行），本次 REITs 发行的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准。（2）同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：就底层资

产新设若干个全资项目公司（以下简称项目公司）（注册资本暂定为 10 万元人民币，具体金额、缴纳时间等根据重组时实际需要确定）；电子城有限按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力（如需）一并无偿划转至各项目公司，以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整。（3）同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，出具《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》，通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，同意如下事项：同意电子城高科以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资；同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项；授权电子城高科及电子城有限管理层根据实际情况调整项目方案并办理本次 REITs 申报、发行相关工作，包括但不限于签署与本项目相关的法律文件、合同、协议、合约等文件资料；根据相关要求签署与本项目相关的承诺函（包含购回全部基金份额或基础设施项目权益等承诺）；办理或配合办理本项目的申报、注册、询价、发行、设立等系列事宜；根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本项目方案以及电子城高科为本次 REITs 发行之目的拟实施的重组方案、资产划转、股权转让等事宜，并就该等事项签署必要的法律文件；授权电子城高科及电子城有限管理层根据国家法律法规、监管部门要求以及本项目的交易需要，办理与本项目有关的其他相关事宜。

北京电控董事会已于 2024 年 2 月 29 日召开 2024 年第五次会议，出具《关于审议北京电子城高科技集团股份有限公司拟发行基础设施公募 REITs 议案的决议》，作出如下决定：同意电子城高科作为发起人，电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs；同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司，电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划，北京电控就前述无偿划转及股权转让事项请示北京市国资委出具意见。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京电子控股有限责任公司申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至项目公司，方案中涉及的相关方 100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

综上所述，电子城有限就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，电子城有限转让项目公司股权的上述安排合法、有效。

电子城有限与计划管理人拟签署《项目公司股权转让协议》，约定电子城有限根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，项目公司股东已就签署《项目公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》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

经核查，城源一号设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；城源一号股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；城源一号合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；城源一号章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；城源一号不存在重大违法、违规或不诚信行为；城源一号不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；城源一号不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；城源一号经营合法合规性、商业信用情况良好。

二、北京城源二号科技服务有限责任公司

（一）基本情况

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADCR5WF9E）的记载，截至本财务顾问报告出具之日，城源二号的基本情况如下：

表 3-2-1-1：项目公司基本信息

项目	内容
公司名称	北京城源二号科技服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024 年 3 月 15 日
注册资本	人民币 10 万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1412 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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源二号设立登记。城源二号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADCR5WF9E 的《营业执照》。

经核查，城源二号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

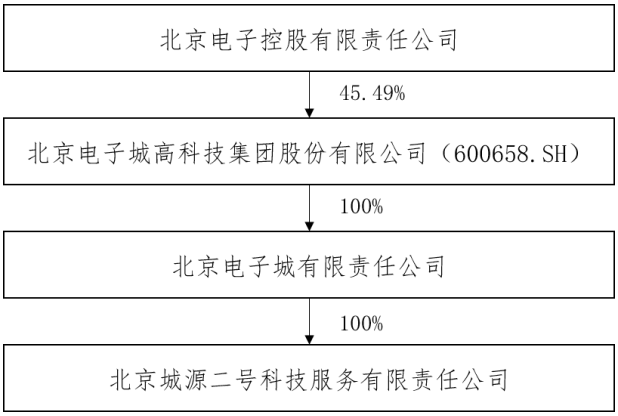
（二）项目公司历史沿革

根据城源二号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源二号自设立后无登记变更事项。

（三）项目公司股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源二号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项目公司的实际控制人。城源二号股权结构图如下：

图 3-2-3-1：项目公司股权结构图



经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源二号股东电子城有限尚未实缴出资，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

（四）项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司的公司章程，城源二号不设股东会、股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东任命；设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

2、治理结构

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源二号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权:

1）负责向股东报告工作;

2）执行股东的决议;

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权:

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、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。

（4）经理

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，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。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将研发 A1 楼划转至城源二号，重组完成后，城源二号将合法合规持有研发 A1 楼，并将取得换发的研发 A1 楼相关权属证书，资产所有权将与电子城有限相独立。

截至 2024 年 12 月 31 日，城源二号未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

城源二号资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

城源二号依照法律、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。

城源二号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。

城源二号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）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅城源二号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源二号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至 2025 年 5 月 8 日，城源二号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

电子城高科于 2024 年 3 月 15 日出具《北京电子城有限责任公司股东决定》，同意如下事项：（1）同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心（即科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（即研发 A1 楼）及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（即国电总部 4 号楼）作为基础设施底层资产（以下合称底层资产），依法依规发行基础设施公募 REITs（以下简称本次 REITs 发行），本次 REITs 发行的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准。（2）同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：就底层资产新设若干个全资项目公司（以下简称项目公司）（注册资本暂定为 10 万元人民币，具体金额、缴纳时间等根据重组时实际需要确定）；电子城有限按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力（如需）一并无偿划转至各项目公司，以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整。（3）同意电子城有限将其

持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，出具《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》，通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，同意如下事项：同意电子城高科以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资；同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项；授权电子城高科及电子城有限管理层根据实际情况调整项目方案并办理本次 REITs 申报、发行相关工作，包括但不限于签署与本项目相关的法律文件、合同、协议、合约等文件资料；根据相关要求签署与本项目相关的承诺函（包含购回全部基金份额或基础设施项目权益等承诺）；办理或配合办理本项目的申报、注册、询价、发行、设立等系列事宜；根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本项目方案以及电子城高科为本次 REITs 发行之目的拟实施的重组方案、资产划转、股权转让等事宜，并就该等事项签署必要的法律文件；授权电子城高科及电子城有限管理层根据国家法律法规、监管部门要求以及本项目的交易需要，办理与本项目有关的其他相关事宜。

北京电控董事会已于 2024 年 2 月 29 日召开 2024 年第五次会议，出具《关于审议北京电子城高科技集团股份有限公司拟发行基础设施公募 REITs 议案的决议》，作出如下决定：同意电子城高科作为发起人，电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs；同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司，电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划，北京电控就前述无偿划转及股权转让事项请示北京市国资委出具意见。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京电子控股有限责任公司申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的土地

使用权和房屋所有权分别无偿划转至项目公司，方案中涉及的相关方 100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

综上所述，电子城有限就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，电子城有限转让项目公司股权的上述安排合法、有效。

电子城有限与计划管理人拟签署《项目公司股权转让协议》，约定电子城有限根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，项目公司股东已就签署《项目公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》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

经核查，城源二号设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；城源二号股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；城源二号合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；城源二号章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；城源二号不存在重大违法、违规或不诚信行为；城源二号不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；城源二号不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；城源二号经营合法合规性、商业信用情况良好。

三、北京城源三号科技服务有限责任公司

（一）基本情况

根据北京市朝阳区市场监督管理局于 2024 年 3 月 15 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110105MADCR60L7M）的记载，截至本财务顾问报告出具之日，城源三号的基本情况如下：

表 3-3-1-1：项目公司基本信息

项目	内容
公司名称	北京城源三号科技服务有限责任公司

公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	王振华
成立日期	2024 年 3 月 15 日
注册资本	人民币 10 万元
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 至 19 层 101 内 14 层 1413 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；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；科技中介服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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）（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。）

北京市朝阳区市场监督管理局已出具《公司登记（备案）申请书》，准予城源三号设立登记。城源三号取得北京市朝阳区市场监督管理局颁发的注册号为 91110105MADCR60L7M 的《营业执照》。

经核查，城源三号设立程序、资格、条件和方式等均符合有关法律、法规和规范性文件的规定，并在市场监督管理部门依法办理了相关登记手续。

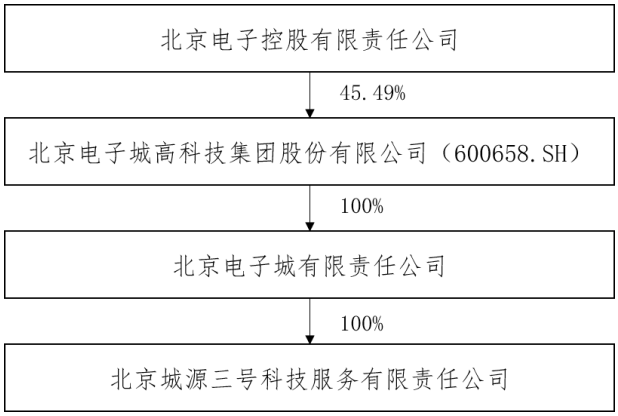
（二）项目公司历史沿革

根据城源三号提供的工商底档及国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，城源三号自设立后无登记变更事项。

（三）项目公司股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限持有项目公司城源三号 100%的股权，电子城高科是电子城有限的唯一股东，北京电控是电子城高科的控股股东及实际控制人，因此北京电控为项目公司的实际控制人。城源三号股权结构图如下:

图 3-2-3-1：项目公司股权结构图



经核查，截至 2024 年 12 月 31 日，城源三号股东电子城有限尚未实缴出资，项目公司的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

（四）项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司的公司章程，城源三号不设股东会、股东依照《公司法》及公司章程的规定行使职权；不设董事会，设执行董事一名，由股东委派；不设监事会，设监事一人，由股东任命；设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

2、治理结构

截至 2024 年 12 月 31 日，根据城源三号《公司章程》，经公司章程授权的有权机构包括股东、执行董事、经理、监事。

（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

公司不设董事会，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。执行董事行使下列职权:

1）负责向股东报告工作;

2）执行股东的决议;

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）监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生；监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权:

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、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。

（4）经理

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，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。

（五）项目公司独立性情况

1、资产独立性

根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将国电总部 4 号楼划转至城源三号，重组完成后，城源三号将合法合规持有国电总部 4 号楼，并将取得换发的国电总部 4 号楼相关权属证书，资产所有权将与电子城有限相独立。

截至 2024 年 12 月 31 日，城源三号未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

城源三号资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

城源三号依照法律、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。

城源三号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。

城源三号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）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅城源三号提供的 2025 年 2 月 20 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，城源三号不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台，截至 2025 年 5 月 8 日，城源三号不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（七）项目公司股权转让行为的合法性

电子城高科于 2024 年 3 月 15 日出具《北京电子城有限责任公司股东决定》，同意如下事项：（1）同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心（即科技大厦）、电子城三期标准厂房 A1（即研发 A1 楼）及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼（即国电总部 4 号楼）作为基础设施底层资产（以下合称底层资产），依法依规发行基础设施公募 REITs（以下简称本次 REITs 发行），本次 REITs 发行的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准。（2）同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：就底层资产新设若干个全资项目公司（以下简称项目公司）（注册资本暂定为 10 万元人民币，具体金额、缴纳时间等根据重组时实际需要确定）；电子城有限按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力（如需）一并无偿划转至各项

目公司，以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整。（3）同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，出具《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》，通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，同意如下事项：同意电子城高科以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资；同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项；授权电子城高科及电子城有限管理层根据实际情况调整项目方案并办理本次 REITs 申报、发行相关工作，包括但不限于签署与本项目相关的法律文件、合同、协议、合约等文件资料；根据相关要求签署与本项目相关的承诺函（包含购回全部基金份额或基础设施项目权益等承诺）；办理或配合办理本项目的申报、注册、询价、发行、设立等系列事宜；根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本项目方案以及电子城高科为本次 REITs 发行之目的拟实施的重组方案、资产划转、股权转让等事宜，并就该等事项签署必要的法律文件；授权电子城高科及电子城有限管理层根据国家法律法规、监管部门要求以及本项目的交易需要，办理与本项目有关的其他相关事宜。

北京电控董事会已于 2024 年 2 月 29 日召开 2024 年第五次会议，出具《关于审议北京电子城高科技集团股份有限公司拟发行基础设施公募 REITs 议案的决议》，作出如下决定：同意电子城高科作为发起人，电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs；同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司，电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划，北京电控就前述无偿划转及股权转让事项请示北京市国资委出具意见。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京电子控股有限责任公司申报发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）

方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至项目公司，方案中涉及的相关方 100%股权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

综上所述，电子城有限就参与本项目已履行完毕内部决策流程。本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施，电子城有限转让项目公司股权的上述安排合法、有效。

电子城有限与计划管理人拟签署《项目公司股权转让协议》，约定电子城有限根据《项目公司股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的项目公司 100%股权转让予计划管理人。《项目公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，项目公司股东已就签署《项目公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《项目公司股权转让协议》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

经核查，城源三号设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；城源三号股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；城源三号合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；城源三号章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；城源三号不存在重大违法、违规或不诚信行为；城源三号不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；城源三号不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；城源三号经营合法合规性、商业信用情况良好。

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）基础设施项目所属行业及监管政策介绍

1、项目公司所属行业

基础设施项目所属行业为产业园运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”，包括工业园区、商贸园区、物流园区、创新研发基地、生态园区、特色小镇园区、循环经济园区等。

产业园区是指为实现产业发展目标而创立的特定区域，由政府通过行政或市场化等多种手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于特定类型、特定产业的企业进驻和发展的各种环境，使之成为产业集约化程度高、产业特色鲜明、功能布局完整的有效载体。产业园区是地方经济发展、产业调整和升级的重要空间集聚形式。

2、所属行业的监管政策

（1）行业的监管体制

产业园区的行业监管涉及土地、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、自然资源部、住建部、财政部、国家税务局、海关、人力资源和社会保障部、科技部、工业和信息化部等部门的监管。

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，对开发区行使行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

（2）行业相关政策

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行业、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。

基础设施项目所在行业主要法律法规及政策如下:

表 4-1-1-1：国家部委关于开发区类主要法律法规及政策

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。

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
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。
北京区域发展规划			
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	坚持规划引领。依据城市总体规划，深化园区控制性详细规划和产业发展规划，引导高精尖产业入园入区，实现产城融合与职住平衡，推动园区高端化、特色化、差异化发展。坚持节约集约。鼓励和引导产业向园区集中，改革园区产业用地利用和开发建设方式，加强精细化管理，缩短盘活周期，提高土地利用效率。实行全生命周期管理。进一步完善产业项目准入和退出机制，推行企业投资项目承诺制，健全并实施动态监管和定期评估制度，严防投机炒卖房屋和土地。
2	《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020 年-2035 年）》	2020 年 9 月	本规划是落实北京城市总体规划的专项规划，对加强一区多园统筹协同，形成功能清晰、导向明确、协同有序的发展格局具有重要作用。本规划范围以中关村示范区政策范围为基础，覆盖各分园及“三城一区”等重点功能区。本规划与“三城一区”规划相互配合，在创新链条上加强协同，各有侧重。本规划与各区分区规划相互衔接，紧密联系。本规划期限为 2020 年至 2035 年，近期到 2025 年，中期到 2030 年。
3	《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。
4	《北京市“新智造 100”工程实施方案（2021-2025 年）》	2021 年 8 月	到 2023 年，全面推进实施制造业“十百千万”升级计划，打造 10 家产值过百亿元的世界级“智慧工厂”；培育 10 家年收入超 20 亿元的智能制造系统解决方案供应商，打造 30 家制造业单项冠军企业和一批重大标志性创新产品。到 2025 年，规模以上制造业企业数字化、智能化转型升级基本实现全覆盖，智能制造从优势企业的领先应用转向广大中小企业的深度普及，制造业竞争力实现整体提升。全市智能制造产业集群规模突破 1 万亿元。
5	《2023 年朝阳市电子商务产业高质量发展实施方案》朝商发〔2023〕19 号	2023 年 5 月	指导和支持各县（市）区引入社会资本，完善管理机构，规范建设和运营电子商务产业园。鼓励电商产业园和物流集散中心整合运营，引导互联网企业、电信运营商为电子商务产业园提供各类基础设施、电商运营等服务，吸引各类电商企业入驻，发挥集聚效应。2023 年，全市重点培育建设功能完备、特色突出、服务综合的电子商务产业园区 7 个。

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
6	《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）》京办发〔2023〕11号	2023年8月	促进智能网联汽车产业引领发展。前瞻推进智能网联汽车立法工作。推动高级别自动驾驶示范区建设，对新建和改建道路严格按照示范区相关标准进行路侧智能化设备建设。持续推动北京经济技术开发区超高速无线通信技术专网建设，努力打造可向全国推广应用的技术标准。落实新能源汽车高质量发展实施方案，加快新能源汽车优质项目建设，持续提升核心零部件自主可控水平，引导带动一批高附加值零部件和新能源智能汽车供应链企业在京津冀布局。
7	《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》京科发〔2023〕9号	2023年8月	为进一步贯彻落实《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020年-2035年）》（中示区组发〔2020〕1号）《“十四五”时期中关村国家自主创新示范区发展建设规划》（中示区组发〔2021〕1号）等文件精神，加强中关村国家自主创新示范区特色产业园建设，更好支撑北京国际科技创新中心和中关村世界领先科技园区建设，制订本办法。
8	《2024年度朝阳区“1+7”产业政策合集》	2024年8月	支持各类建设、运营主体围绕数字经济细分产业、特色领域建设专业产业园区、形成产业集聚，对产业领域、发展方向清晰聚焦、围绕产业需求建设专业技术服务设施、提供专业产业服务、与区政府部门签订共建协议的园区，对符合条件的入驻专业特色园区的企业，可连续三年给予稳定经营奖励，单个企业每年奖励金额最高500万元。

（3）法律法规及规范性文件

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行业、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。

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 4-1-1-2：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，以创新驱动发展为根本路径，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	《工业用地支持实体经济发展政策问答（2023 版）》（重庆市规划和自然资源局）	2023 年 10 月	从土地供应方式、地价确定、存量土地盘活、规划审批等方面，梳理发布了工业用地支持实体经济发展“政策包”。
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	2017 年 12 月	在依法合规前提下，综合采用园区规划范围内统筹平衡开发成本、出让土地和出租房屋并举等方式，控制和降低土地使用成本，为高精尖产业发展提供有力保障。

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
	构用地政策的意见（试行）》京政发〔2017〕39 号		入园企业申请以出让方式取得园区产业用地，实行弹性年期出让，出让年限最长为 20 年。但国家和本市重大产业项目，经市政府批准后可适当延长，最长出让年限不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。 土地使用期限届满，入园企业需继续使用土地的，应当最迟于届满前一年申请续期，如符合园区发展规划和产业用地要求，应当重新依法办理供地租地手续。对于未申请续期及申请续期未获批准的入园企业，由所在区政府、北京经济技术开发区管委会组织依法办理退出手续，收回建设用地使用权或承租土地；收回土地使用权的,应依法进行评估，按照入园企业取得土地使用权时缴纳的费用合理确定补偿价格；对地上可继续使用的建筑物，按重置价格结合成新程度评估确定补偿价格。

（二）行业近三年的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

1979 年深圳蛇口工业区的设立，拉开了我国产业园建设的序幕。当前，我国已经建成了数千个产业园区，各地政府积极推动建设智能制造、生物医药、新一代信息技术等领域的产业园。依据园区功能，产业园区可以划分为经济技术开发区、高新技术

产业开发区、出口加工区、保税区、边境经济合作区、自由贸易区等，也可以依据行政级别划分为国家级产业园区、省级产业园区、地市级产业园区等。

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:

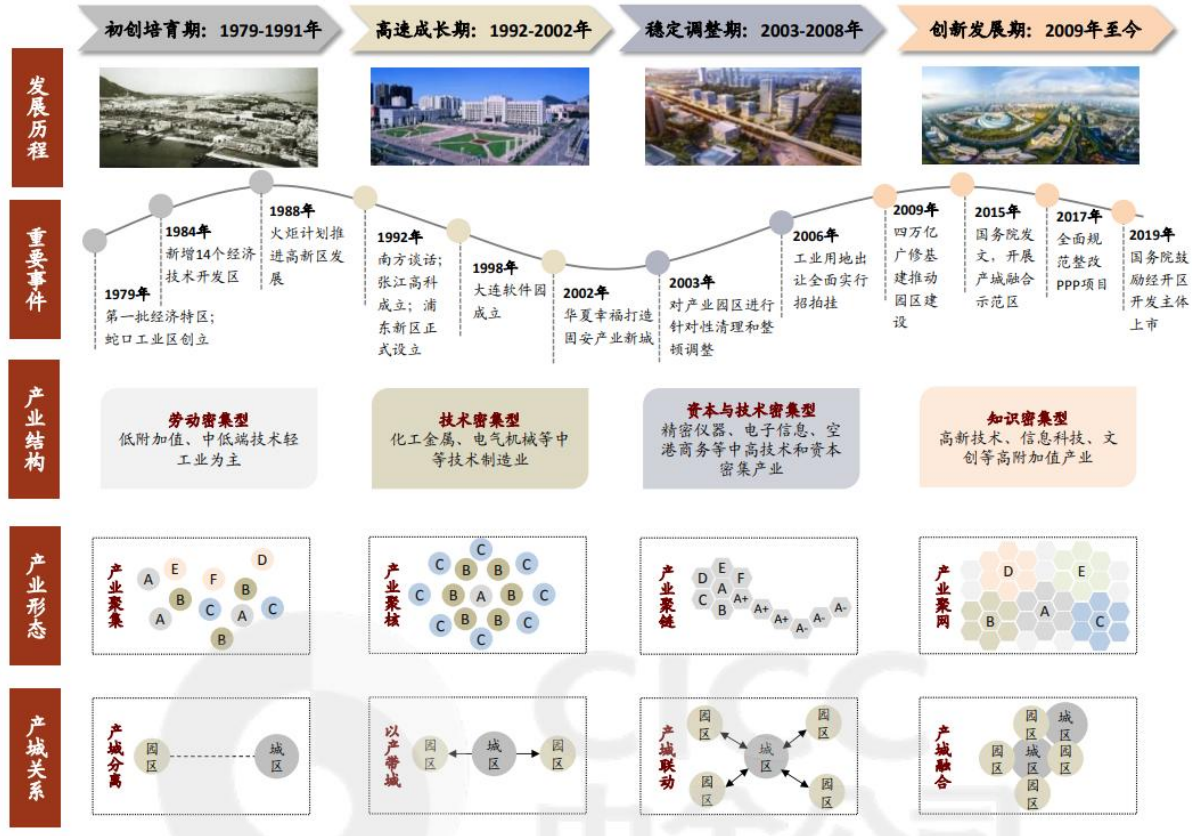
初创培育期（1979-1991 年）：这一时期我国各种产业处于发展初期，技术、资本基础均较为薄弱，国内生产力落后。1988 年，中国第一个国家级高新区成立，国家级高新区的出现为政府与企业提供了创新的思路，通过产业园这种商业模式为中国各地打开了产业腾飞经济发展的大门。这一阶段的产业园区还在培育和摸索阶段，承载的主要任务是作为对外开放的窗口，但是由于起步阶段园区远离城区、产业基础薄弱，资金实力不足，导致园区发展速度缓慢，规模小、形式单一、产业以劳动密集型的中低端技术轻工业为主。

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，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 4-1-2-1：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，中金公司研究部

2、产业园区市场类型细分

产业园区是指从事以第二产业与第三产业为主，容纳研发、孵化、中试等多种创新型产业功能的园区，包括研发用房和研发中心等。大部分产业园区建设在工业用地或研发用地上，部分产业园区，尤其是大规模的产业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。产业园区特点如下：

表 4-1-2-1：我国产业园区特点表[10]

类别	产业园区
行业定位	电子通讯、信息技术、集成电路、制药、化工、新型材料、汽车、外包服务、金融信息等
土地类别	部分为工业或研发用地，部分为混合用地
地理位置	非中心区或工业区、功能区、开发区
建设目的	投资/获取收益 税收优惠/工业集团化发展
目标功能	研发、实验、企业孵化、中试等
税收优惠	工业、人力资本税收优惠 区域性税收优惠
硬件设施	只有部分高层建筑，更多的是有工业和完备研发标准的独立园区（楼板承重大，楼层高和电力供应系统）

根据产业园区的产业聚集度和主导产业方向两种方式进行分类：

a)按照产业聚集度进行划分：产业园区可以分成单一型、复合型和综合型。

①单一型产业园区：园区的行业门类较单一，垂直行业聚集为主。

②复合型产业园区：园区功能多样化，由商业地产和产业地产相结合。

③综合型产业园区：园区产业门类众多。

b)按照产业主导方向进行划分：产业园区可以分为软件产业园区、物流产业园区、智能制造产业园区等。

①软件产业园区：聚集一批具有高水平的软件开发、企业孵化、信息技术等企业为一体，以促进中国软件产业发展为目标。例如：中关村软件园、上海浦东软件园、深圳软件基地等。

②物流产业园区：聚集多种物流设施和不同类型的物流企业在特定区域发展，实现物流产业的专业化和规模化经营发展。例如，北京普洛斯物流园、山西中鼎物流园、邢台好望角物流园等。

③先进制造产业园区：以发展机械电子、新材料、机器人等高新技术及先进制造业项目为主的专业园区。例如：上海闵行开发区智能制造产业基地、成都天府智能制造产业园等。

[10] 资料来源：戴德梁行

④其他类型产业园区：根据其各自产业性质和发展方向所打造的产业园区，如生物医药产业园区（张江药谷），大数据产业园区（郑州高新区大数据产业园区）等。

3、产业园区行业的市场容量及供求情况

经过多年发展，我国先进制造产业园区在规划布局、产业集聚、发展梯队、区域分布等方面，初步形成较为稳定的发展格局。2023 年 7 月，工信部直属的中国电子信息产业发展研究院发布了《先进制造业百强园区（2023）》榜单。榜单通过研究全国多个国家级经济开发区和国家级高新区，以经济实力、创新潜力、融合能力、产业聚力和绿色动力“五力”评估模型为标准，筛选出了先进制造业百强园区。其中，中关村科技园区位列百强园区榜首。

区别于传统的制造业园区，先进制造业百强园区榜单中的园区多以“数字+科技”的模式赋能制造业，使园区得以智能化转型。同时向产业链中下游延伸完善产业链，以实现产业结构优化，达到摆脱劳动密集型的高效模式。未来优质园区发展要关注园区规模效应、聚集创新资源、推进企业培育、加强绿色体系建设。

（1）全国产业园区行业市场容量情况

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。

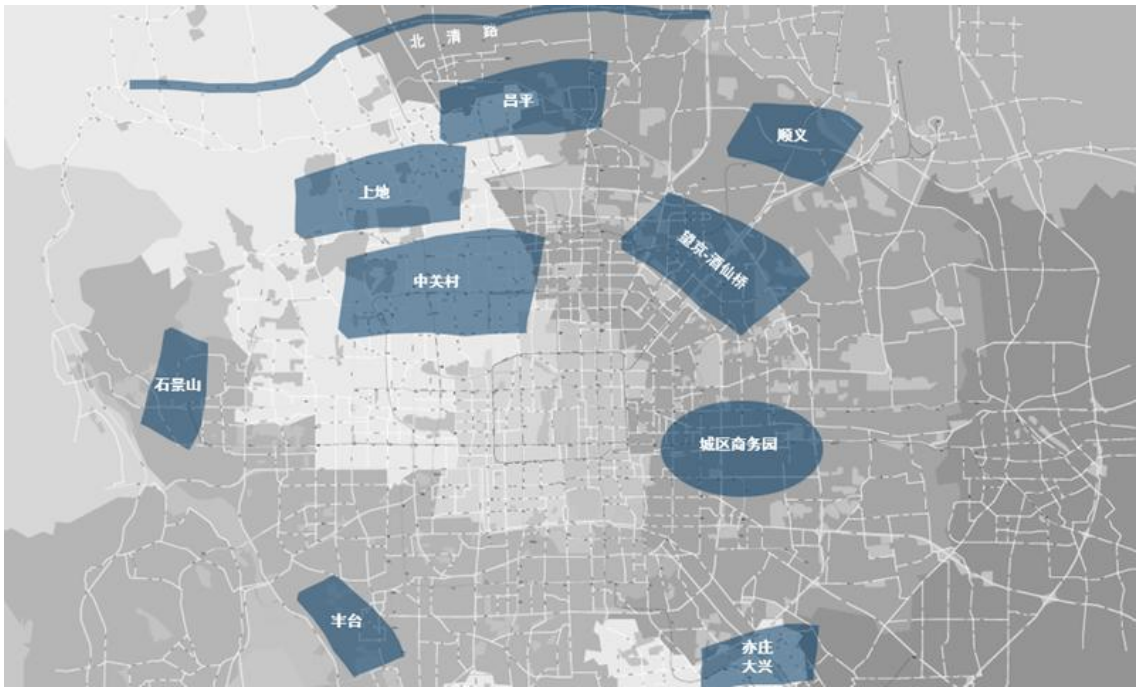
3）其他国家级开发区及省级开发区

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。

（2）北京市产业园区行业发展概况及供求情况

北京的产业园区发展已经经历了近 20 年，整体的成熟产业园区市场格局已经基本形成。北京市产业园区主要分布在十个区域，主要包括亦庄-大兴、丰台、上地、城区商务园、望京-酒仙桥、昌平、中关村、顺义、石景山及北清路，分布详见下图。

图 4-1-2-2：北京市产业园区市场分布[11]



根据戴德梁行统计，截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米，其中，亦庄-大兴区域产业园区存量最多为 479.2 万平方米，约占总存量的 21.0%；丰台区域产业园区存量为 384.2 万平方米，约占总存量的 16.8%；上地区域产业园区存量位于第 3 位，总量约为 363.7 万平方米，约占总存量的 15.9%；酒仙桥板块园区存量为 261.1 万平方米，约占总存量的 11.4%。各商圈的产业园区存量详见下图：

[11] 资料来源：戴德梁行

图 4-1-2-3：2024 年二季度末北京市各区域内产业园区存量[12]

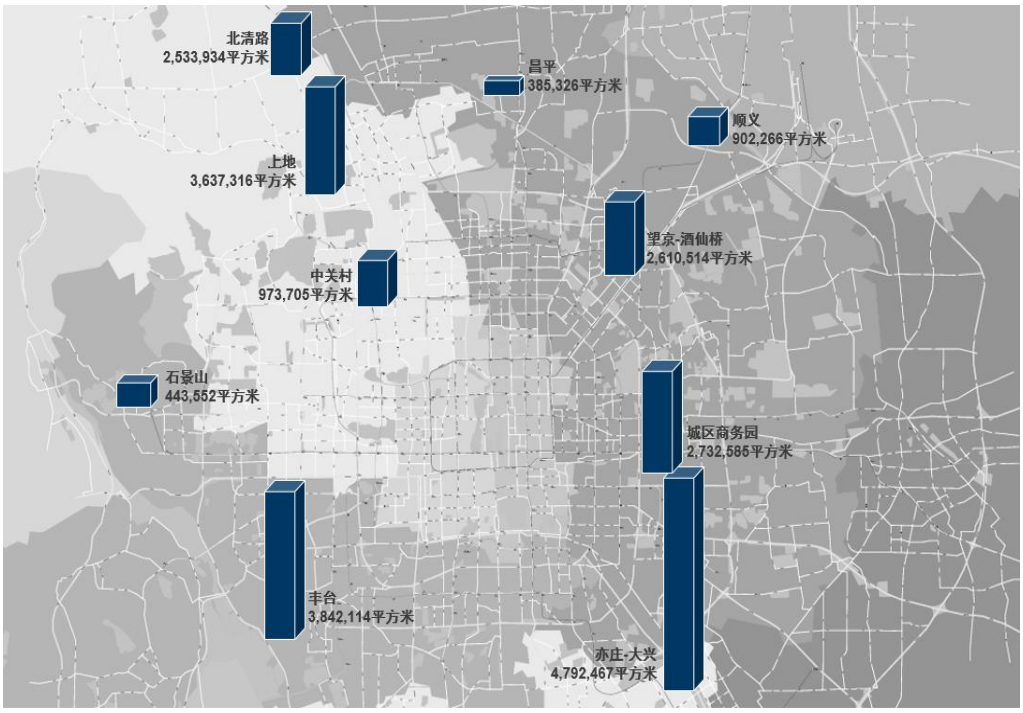
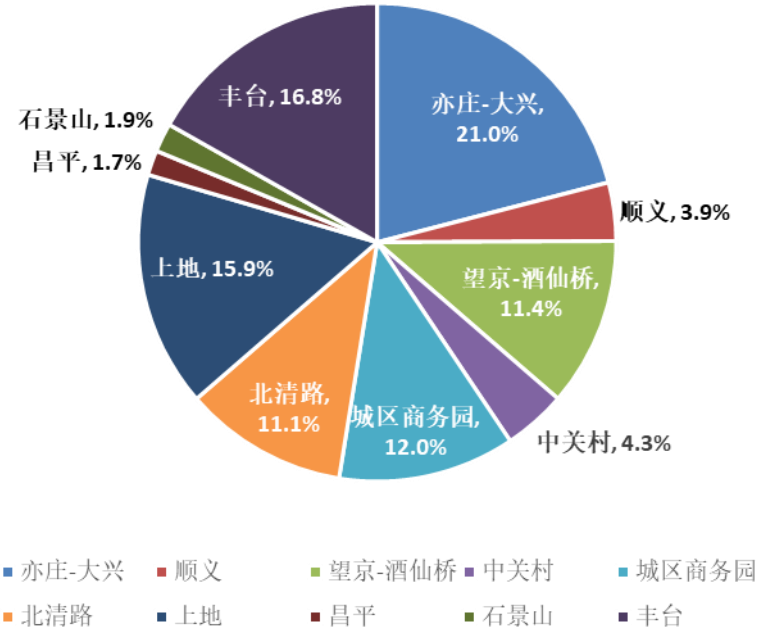


图 4-1-2-4：2024 年二季度北京市各区域产业园区存量占比[13]



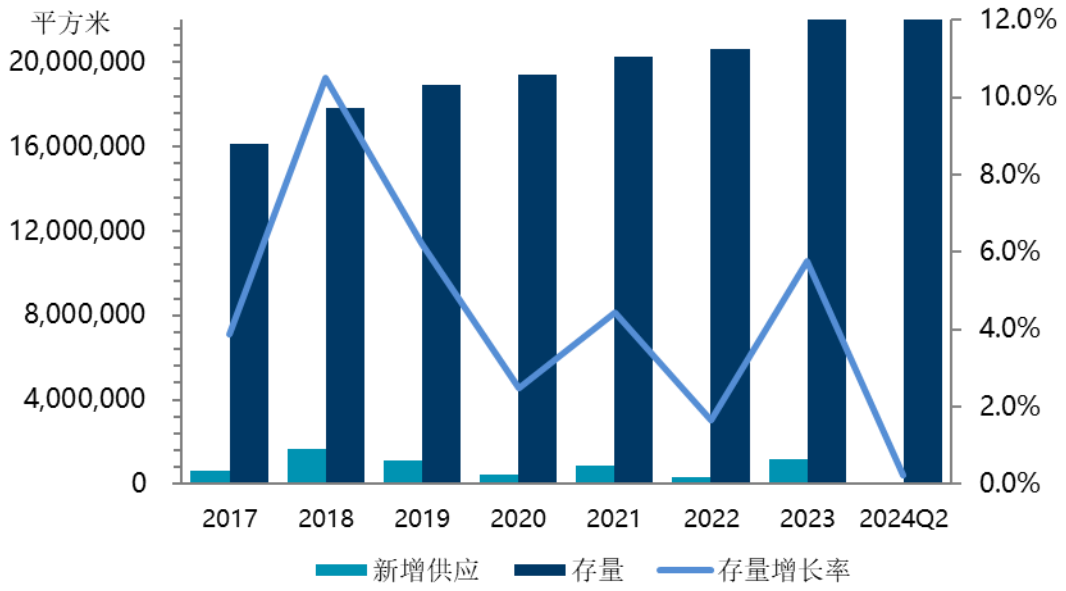
从十三五规划开始，北京市通过一步步的政策导向引导北京产业规划的合理健康发展。2017 年，北京更是重新定义了经济发展重点，力求将北京打造成全国科技创新

[12] 资料来源：戴德梁行
[13] 资料来源：戴德梁行

中心。从此，北京市开始进一步细化产业园区发展的相关政策，引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜，同时鼓励低端产业园区进行产业升级，并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的产业方向。

伴随着北京市鼓励产业园区发展的政策陆续出台，创新与智能研发产业不断发展。北京市全市产业园新增供应在 2018 年到达峰值，2019 年稍有回落。2020 年至 2022 年受公共卫生事件以及宏观经济的影响，北京市全市产业园新增供应大幅减少，2023 年略有回升。截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米。

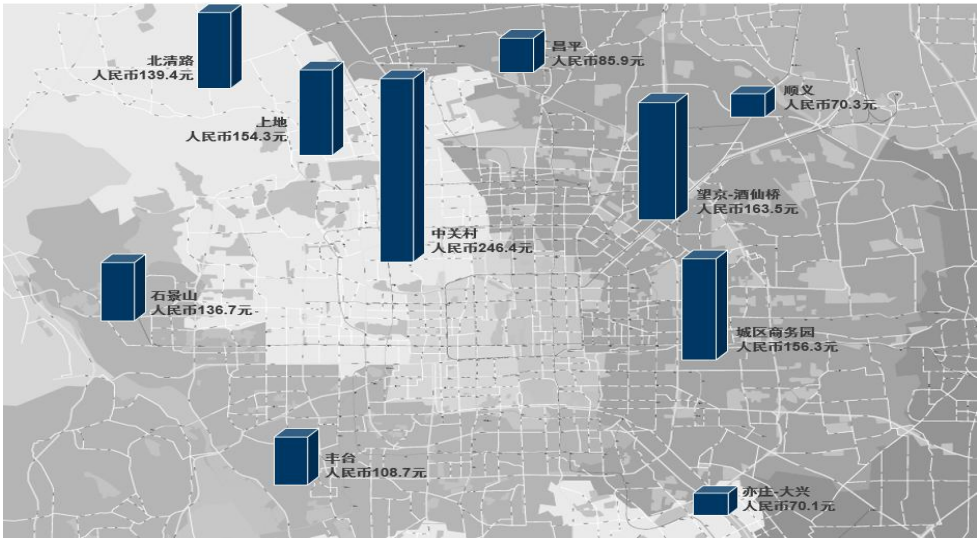
图 4-1-2-5：北京市产业园区历史供应分析[14]



受到整体市场经济增长动力不足、双减政策和互联网行业相关政策等多重因素的影响，全市产业园区市场平均租金水平有小幅下降。截至 2024 年二季度，全市产业园区平均租金为 127.7 元/平方米/月（含物业管理费）。其中，中关村区域的产业园区租金最高，达到 246.4 元/平方米/月（含物业管理费）；望京-酒仙桥区域和城区商务园区域租金次之，分别达到 163.5 元/平方米/月（含物业管理费）和 156.3 元/平方米/月（含物业管理费）；本项目所在望京-酒仙桥区域的租金为 163.5 元/平方米/月（含物业管理费）。

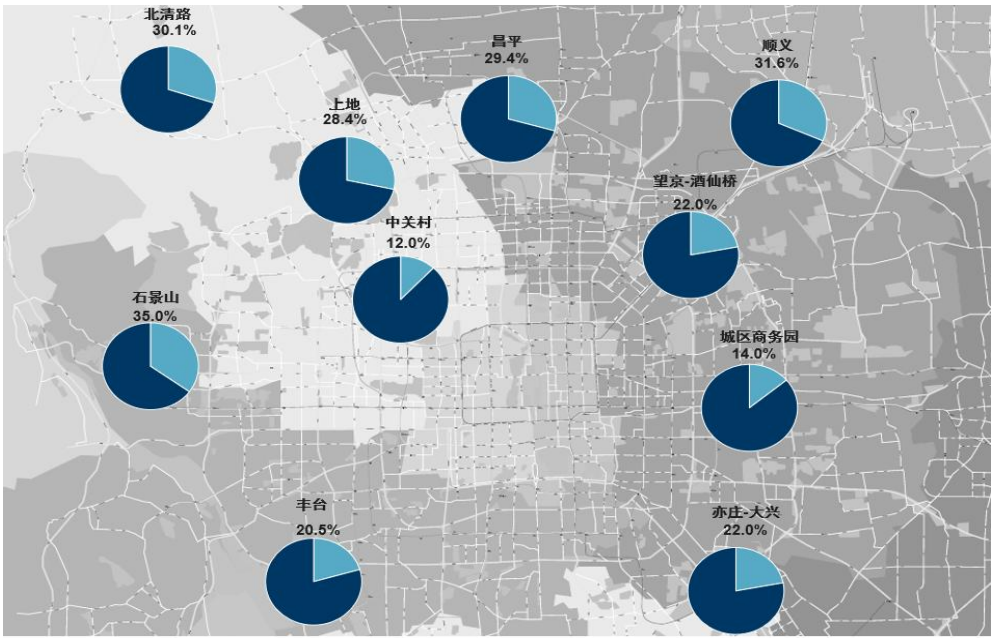
[14] 资料来源：戴德梁行

图 4-1-2-6：2024 年二季度北京市产业园区租金水平[15]



全市产业园区空置率自 2015 年开始波动上升，截至 2024 年二季度，全市产业园区空置率为 23.0%。在全市十个产业园区域中，石景山、顺义、北清路、昌平及上地区域的空置率均高于全市平均水平，分别为 35.0%、31.6%、30.1%、29.4%及 28.4%；其余区域空置率均低于全市平均水平，本项目所在望京-酒仙桥区域空置率为 22%。

图 4-1-2-7：2024 年二季度北京市产业园区空置率水平[16]



（3）望京-酒仙桥区域产业园区发展概况及供求情况

该区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市

[15] 资料来源：戴德梁行
[16] 资料来源：戴德梁行

综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 4-1-2-8：区域内主要园区分布概况[17]



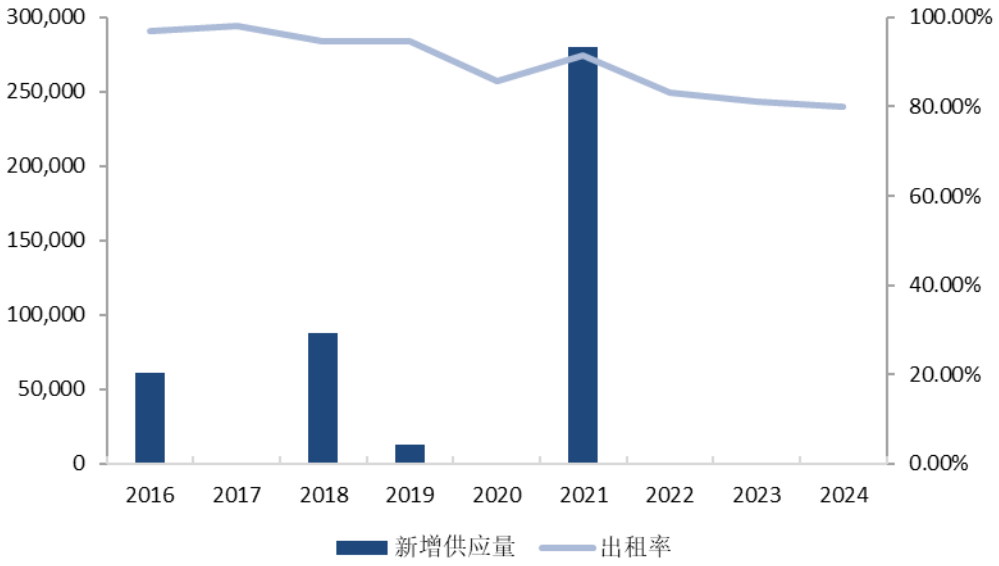
随着区域内产业的不断发展，已有多家知名企业入驻该板块，行业涵盖电子科技、互联网科技、文化艺术创作等多个方向，入住的代表性企业有日立控制、西门子自动化、三星数据、携程网、3M、惠普、默沙东、奇虎 360、兆维科技等知名企业。

截至 2024 年四季度，望京酒仙桥区域内产业园区总供应量约 261.1 万平方米[18]。主要集中在 2008 年至 2015 年之间陆续入市，从 2014 年至 2024 年四季度平均每年仅约 5.1 万平方米新增项目进入市场，该区域现有可开发用地较为有限，预计未来多为原电子企业的厂房改造项目和少量新增供应入市。

[17] 资料来源：戴德梁行
[18] 资料来源：戴德梁行

酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，如今通过更新改造，已从过去单一的电子工业聚集区，变为中关村国家自主创新示范区的重要组成部分，吸引了大量互联网、新能源和科技等新兴产业；望京板块自 2010 年抓住互联网发展的机遇，迅速发展，已经成为科技与研发企业的聚集地；两个板块的共同发展促使该区域在 2016-2019 年之间均保持 94%以上的高出租率，2020 年及 2022 年受宏观经济情况影响，出租率低于 90%，2023 年受互联网行业和宏观经济形势的影响，出租率继续调整至 81%，截至 2024 年四季度，下降趋缓，出租率约为 80%。但随着互联网企业面积调整幅度放缓，未来周边市场无较多新增供应的情况下，市场空置压力将逐步放缓。随着该区域更新改造的陆续完成，会为该区域注入新的活力，提高该区域的物业品质，进一步提升出租率。

图 4-1-2-9：望京酒仙桥区域历年出租率[19]



4、产业园区行业的机会和挑战

（1）行业机会

1）退出渠道的丰富进一步打开活力与流动性，提升增长潜力

中国经济正处于新旧动能转换的关键时期，随着公募 REITs 市场逐渐扩大，Pre-REITs、私募 REITs、产业基金等模式日益完善，回归产业视角与资产内核的投资逻辑不断完善，市场主体如险资、产业基金等长期资本与地方国资投资平台更加青睐核心型资产，核心增益型投资策略显著增多，核心资产的含金量将持续上涨。核心产业园区等可提供可持续的现金流及稳定的回报率，匹配此类资本要求，预计核心产业园区

[19] 资料来源：戴德梁行

在资本市场的大宗交易将在市场阶段性调整的背景下显著增多，从而倒逼产业运营水平的进一步提升与精细化进一步加强。

2）产业结构调整和产业转型升级带来新机遇

产业转型升级催生新产业、新模式、新动能，新能源、新材料、先进制造、电子信息等战略型新兴产业在关键技术创新、路径模式探索、产业链价值链治理、产业生态构建上呈现新的发展特征和态势，为我国锚定产业新质态、构建产业新体系带来了新机遇，为经济发展提供新的动能。产业园区作为经济发展的重要载体，也将迎来新的发展机遇。

3）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。

（2）行业挑战

1）园区重复建设，产业定位不清晰，同质化竞争激烈

各地政府及园区招商部门规划及产业定位不精确，规划不科学，重规划编制轻发展定位，加之部分运营商的产业招商引资与市场运作能力不足，导致产业定位不清晰、发展特色不突出。在产业园优惠政策逐步取消的背景下，园区竞争力不足，建设运营后陷入同质化竞争。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）“重开发、轻运营”向“重运营”模式转变

新质生产力为打造经济发展新引擎、增加发展新功能提供了重要指引。园区作为经济发展的重要载体，对产业高质量发展尤为重要。当前多数开发运营商在产业运营

上仍模式不清、路径不清，面对激烈的市场竞争，缺乏对产业的深刻理解，在产业运营工作的深度及广度上，均有待更深一步探索与沉淀，“重运营”模式任重而道远。

3）各地产业招商优惠政策趋同、产业园区差异化竞争力不足

面临产业调整与产业园运营竞争日益激烈的情形，部分产业园产业定位同质化、建筑形式同质化、配套同质化、公共平台同质化、产业政策同质化，“一站式服务”“一条龙服务”浮于口号与愿景，难以落地，无法形成园区真正的核心竞争力。加之各地政府产业招商优惠政策不断完善，覆盖产业基金投资、产业激励、补贴补助、税收、人才公寓，甚至于企业高管与员工的教育与医疗，各地政府产业招商优惠政策逐渐趋同，单纯依靠政策刺激的产业招商不可持续。园区运营商只有关注产业本身，回归产业运营，提升服务质量，培养专业的产业招商与运营人才，不断构建并完善产业园核心竞争力，才能有效面对市场激烈竞争。

5、产业园区行业发展趋势

（1）“轻运营”向“真运营”“重运营”转型

在“园区过剩”的大背景下，产业园除比拼硬件设施外，园区服务软实力在企业入驻园区后重要性逐渐凸显。未来，优秀的园区运营商的角色将由“房东”和“业主”转变为“产业伙伴”转变，即除前期招商环节外，后期的产业服务环节、物业管理服务、园区资产管理维护等同样重要。在服务上，结合企业及产业需求，整合产业资源，搭建产业协作平台，联合当地政府提供“保姆式”服务，联合行业协会与龙头企业提供“教练式”支持，多元化的运营触点，多元化的服务生态，方能建立园区的软实力，做到与企业同发展。

（2）以人为本，更注重人文关怀，以增强园区“软实力”

人是园区发展新动力。在城市以人才为竞争核心的时代，产业园区须打造成为吸引人才的重要载体，做到为人服务，人本为基。一方面，越来越多的大、中型企业与初创成长型企业注意到员工的个人价值对企业发展的影响，也注意到空间对人的影响，在产业园区氛围打造、园区及企业配套等方面不断完善；另一方面，园区运营商联合政府及主导企业，积极吸引专精人才，通过设置博士站、人才驿站、人才联盟等，通过制定相应的人才落户、积分、奖励等政策留住人，以留住企业。

（3）产业空间载体多元化，以满足产业间协作需求、产业个性化发展需要

产业发展离不开优质载体空间，优质的产业空间载体承担了为创新企业提供高品质产业生态运营载体的重要使命，设计、更新、建设新一代产业空间载体以满足战略性新兴产业发展需要，或将成为产业空间载体核心竞争力之一。单一、低标准的产业园在层高、荷载承重、平面布局、垂直货运、环保处理设施、配套等因无法满足部分企业研发、生产需要将面临更新改造，高标准且满足企业客制化设计的新型产业园成为新趋势。

（4）由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型

随着产业园的演化和发展，园区承载的功能日益多元化，园区经济与城区经济逐渐走向融合。产业园区的定位、规划需紧跟城市发展诉求，为顺应这一发展趋势，一些产业园区主动谋求战略转型，不断推进园区智能化、运营管理信息化建设，完善配套设施服务，通过融合研发、生产、生活、休闲、交流等多种功能，强化对高层次人才的集聚，促进产业与城市高度融合，共同迈向高质量发展。

（5）绿色低碳、生态友好、人文友好

产业园区的绿色发展不仅是实现环境保护和资源可持续利用的必然要求，也是推动产业高质量发展，实现新增长机遇的重要途径。建设绿色低碳的园区环境、打造活力创新的园区社群、可持续的智慧园区治理，在建设与运营环节，提高建筑能效，降低建筑运行能耗的同时关注生态友好、人文友好，有助园区可持续发展，增强竞争力和抗风险能力

（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、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政府主导、企业主导和政企联合三种主流类型：

1）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（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。我国的大型经济开发区和高新区基本都是采用政府主导模式，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。在土地资源征用、项目建设审批等方面，地方政府也可以起到良好的疏通作用。本基金基础设施项目的开发运营模式即为政府主导模式。

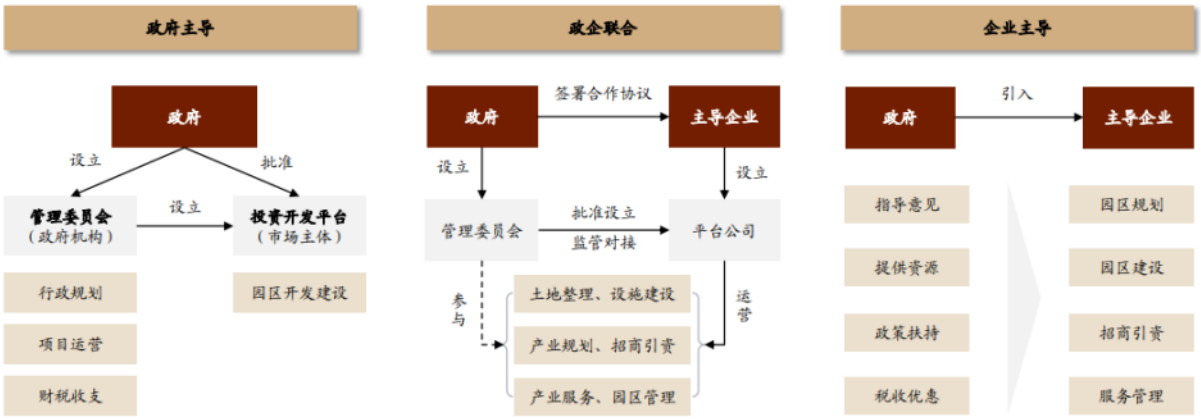
2）企业主导模式

企业主导模式是由地方政府引进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。这种模式下，园区不单独设置管委会，政府只负责提供指导意见和配套政策。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。

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 4-1-3-1：产业园区开发运营模式图



资料来源：头豹研究院，中金公司研究部

（2）盈利模式

从产业园区行业价值链条和盈利角度来看，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 4-1-3-2：产业园区经营盈利模式图



资料来源：亿翰智库，头豹研究院，中金公司研究部

3、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三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。上述三类参与主体的特点如下：

1）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，是产业园区行业的主力。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。

2）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，但是由于缺少政策支持的原因，该类园区在开发建设、招商引资等方面也会受到一定的限制。

3）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。

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。

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。

（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政府主导、企业主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、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，可以获得较为稳定的现金流，运营风险相对可控，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）项目公司的主营业务及经营模式

基础设施项目为科研办公类的产业园区资产，主要运营及盈利模式为对外出租科研办公空间，其收入来源主要为租金收入。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目由电子城有限持有，根据重组安排，电子城有限拟于基础设施基金发行前，将基础设施项目划转至项目公司，重组完成后，项目公司将合法合规持有基础设施项目，并将取得换发的基础设施项目相关权属证书，项目公司将延续电子城有限对基础设施项目原有的经营模式。

基础设施项目的详细经营情况详见本财务顾问报告“第五章 基础设施资产”之“一、基础设施资产概览”之“六、租约及历史现金流情况”。

（二）项目公司重要合同

根据交易安排，项目公司拟签署的重要合同包括：《运营管理服务协议》、《股权转让协议》、《资金监管协议》、《债权债务确认协议》、《划转协议》、《换签协议》等。

前述合同均未违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，均系合法有效。

（三）调查结论

经财务顾问核查，重组完成后，项目公司拟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物业出租收入、停车场出租收入等，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经财务顾问核查，项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同项下的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，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、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情况

1、基金管理人创金合信基金相关业务与项目公司同业竞争情况

基金管理人现阶段暂未管理其他同类型基础设施基金，不存在利益冲突情况。

基金管理人后续若同时管理其他投资于园区基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

2、原始权益人/运营管理机构相关业务与项目公司同业竞争情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人及运营管理机构电子城有限存在持有/运营除基础设施项目以外的其他位于北京市朝阳区的产业园类资产的情况，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。可能存在竞争关系的资产详见下表。

表 4-3-1-1：电子城有限持有/运营的位于北京市朝阳区产业园类资产情况

资产名称	资产状态	资产规模（平方米）	主要产业
中关村电子城·（北京）国际电子总部3、5、6、7楼	已建成运营	143,390.20	电子信息、科技研发、总部经济
电子城·（北京）IT产业园B1	已建成运营	11,778.99	电气自动化、电子信息、互联网
电子城·（北京）创新产业园	已建成运营	8,899.03	电子信息、电气自动化
电子城·（北京）研发中心A2	已建成运营	2,202.06	电子信息
中关村电子城·（北京）国际电子总部8、9、10楼	已建成运营	97,004.39	电子信息、科技研发、总部经济
电子城·（北京）IT产业园205	已建成运营	14,656.14	电气自动化、电子信息、互联网
电子城·（北京）IT产业园302A	已建成运营	12,955.85	电气自动化、电子信息、互联网
创E+酒仙桥社区	已建成运营	20,620.00	科技服务
电子城IC/PIC创新中心	已建成运营	34,359.30	集成电路
中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地	建设中，预计2026年6月完工	107,010.00	电子信息、科技研发、总部经济
合计		**452,875.96**	

3、发起人相关业务与项目公司同业竞争情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人电子城高科存在持有/运营的除拟入池资产以外的其他位于北京市朝阳区的产业园类资产的情况，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系。可能存在竞争关系的资产与电子城有限情况一致，详见表 4-3-1-1。

（二）相关利益冲突的防范机制

1、基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了相应的关联交易制度、风险管理制度、投资管理制度、运营管理制度等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

在基础设施基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的集体决策机制，针对运营管理过程中的关联交易事项，在基金管理人相关管理制度中进行了细化的规定，建立了成熟的关联交易审批和检查机制，明确了基础设施基金关联方和关联交易的界定、关联交易的定价原则、关联交易的审批和信息披露等，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

在人员配备方面，基金管理人设置的 REITs 基金管理部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

在基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在相关管理制度中约定了基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等

方式来防范利益冲突。

2、原始权益人/运营管理机构

（1）针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构电子城有限已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺:

1）除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

3）对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（2）《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施

运营管理机构向基金管理人承诺其将：严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目；配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整；严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施资产产生同业竞争或利益冲突的事项。根据拟签署的《运营管理服务协议》，具体为：

在提供协议项下的服务时，运营管理机构应：

1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和《运营管理服务协议》的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。

2）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，接触相关信息的人员仅限于与基础设施项目运营管理业务相关的所必须知悉保密信息的人员，不得向电子城有限其他人员及其他第三方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

3）运营管理机构承诺在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目。若基础设施项目的存量租户在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的基础设施项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前 15 天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，基础设施项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与基础设施项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理人书面要求的 10 个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

4）委托运营管理期限内，同等条件下，在基础设施项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身及受其控制的关联方不得将持有或管理的除基础设施项目以外的同一个区域的同类资产出租给潜在租户（基础设施

项目实质无法满足其租赁需求的租户除外），如基金管理人书面拒绝该潜在租户租用基础设施项目或基础设施项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁基础设施项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

3、发起人

针对同业竞争，发起人电子城高科已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺:

（1）除基础设施项目外，本公司和/或本公司实际控制的关联方（以下简称关联方）直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市朝阳区内的其他产业园区项目（以下简称竞争性项目），与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

（2）本公司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和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或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。

（3）对于上述竞争性项目，本公司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。本公司不会且将敦促关联方不得将项目公司已取得的或本应由项目公司取得的业务机会不公平地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作为运营管理机构/关联方/基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司、基础设施项目而有利于其他本公司和/或本公司关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司和/或关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

（5）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（6）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队，本公司承诺并

保证基础设施项目的运营团队的独立性。如本公司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。

（7）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，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（三）关联交易的情况

1、项目公司及原始权益人/运营管理机构的关联方情况

城源一号、城源二号及城源三号为本基金项目公司，电子城有限为本基金原始权益人及运营管理机构，在履行的关联交易涉及的对手方包括发起人电子城高科的全资子公司北京电子城物业管理有限公司（简称“电子城物业”）。

2、项目公司或基础设施项目与原始权益人及发起人之间最近三年关联交易情况

（1）项目公司关联交易情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，根据项目公司出具的说明，项目公司尚未实际开展业务活动，唯一股东电子城有限尚未实缴注册资本，不存在关联交易情况。

（2）基础设施项目关联交易情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，资产划转工作尚未完成，基础设施项目由电子城有限持有。

根据电子城有限出具的说明、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 CAC 专字[2025]1546 号的标准无保留意见《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》，基础设施项目近三年内与关联方之间的关联交易主要包括采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方应收应付款项。具体情况如下：

1）采购商品/接受劳务

表 4-3-3-1：最近三年基础设施项目采购商品/接受劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	物业管理费	-	199,944.36	836,627.78

关联交易中物业管理费的形成原因为:根据电子城有限与科技大厦一租户中关村科技园区朝阳园管理委员会签署的租赁合同安排,中关村科技园区朝阳园管理委员会统一向电子城有限支付租金和物业管理费,再由电子城有限向电子城物业转付物业管理费,中关村科技园区朝阳园管理委员会于 2023 年 4 月退租后,已不再产生上述关联交易。

2）出售商品/提供劳务

表 4-3-3-2:最近三年基础设施项目出售商品/提供劳务情况

单位:元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京电子城物业管理有限公司	车位收入	239,857.14	235,571.43	218,761.90

电子城有限委托物业管理公司经营科技大厦车位,物业管理公司直接收取车位收入、扣除车位管理费后转付至电子城有限。科技大厦的地上停车位按月整租的租赁单价为 350 元/月,地下停车位按月整租的租赁单价为 800 元/月,按月整租的租户主要为科技大厦的租户;车位散租价格为小型车 2 元/15 分钟,大型车 4 元/15 分钟,主要面向社会车辆租赁,收费标准已向社会公示。科技大厦的车位租赁价格按照周边市场水平确定,价格水平合理,交易定价合规、公允、透明。

3）关联方应收应付款项

表 4-3-3-3:最近三年基础设施项目关联方应收应付款项情况

单位:元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	北京电子城物业管理有限公司	-	477,050.00	229,700.00
应付账款	北京电子城物业管理有限公司	-	1,036,572.14	836,627.78

截至 2022、2023 及 2024 年末,基础设施项目对关联方电子城物业的应收账款分别为 229,700.00 元、477,050.00 元及 0.00 元,应付账款分别为 836,627.78 元、1,036,572.14 元及 0.00 元,主要系物业管理费和车位收入应收和应付的相关款项。截至 2024 年 12 月 31 日,相关关联方应收应付款项均已结清。

电子城有限与电子城物业于 2024 年 12 月 31 日签订科技大厦物业管理合同,约定自 2025 年 1 月 1 日起签订的车位租赁合同所对应的车位租金收入将直接支付予电子城有限。基于前述情况并根据项目公司的说明,基础设施项目重组完成后,将由项目公司

与电子城有限、电子城物业重新签订科技大厦物业管理合同，约定科技大厦车位租金收入由租户直接支付予项目公司，项目公司与电子城物业不再发生关联交易。

（3）本基金发行后项目公司拟开展的关联交易情况说明

无。

3、项目公司或基础设施项目关联交易的内容符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

截至 2024 年 12 月 31 日，根据项目公司出具的说明，项目公司尚未实际开展业务活动，唯一股东电子城有限尚未实缴注册资本，不存在关联交易情况。

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人电子城高科已根据《企业会计制度》、《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》等相关法规及《公司章程》的规定，制定了《关联交易管理办法》，对关联交易的适用交易范围、关联人范围、应遵循的原则、申请及审批流程、决策程序、资金往来规定等方面均已作出明确要求，以便规范公司的关联交易，提高公司管理水平。

该制度适用范围包含电子城高科及控股子公司，基础设施项目现持有方电子城有限作为电子城高科的全资子公司按规定适用电子城高科《关联交易管理办法》。

经财务顾问核查上述关联交易的交易合同、电子城有限的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的决策程序，均系基础设施项目正常经营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，合法有效。

4、关联交易定价依据及公允性

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。有关法律法规要求以评估值或审计值做定价依据的，应聘请专业评估机构或审计机构对有关交易标的进行评估或审计。

根据电子城有限出具的说明、电子城有限与关联方之间关联交易涉及的交易合同、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 CAC 专字[2025]1546 号的标准无

保留意见《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》及其他相关资料，并经财务顾问核查，上述关联交易均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处于相同水平，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。

根据电子城有限出具的《承诺函》，电子城有限承诺：一、在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。四、本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

根据电子城高科出具的《承诺函》，电子城高科承诺：一、在不对基础设施 REITs 及除本公司外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。二、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。三、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。四、本公司保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

（四）调查结论

经财务顾问核查，除基础设施项目外，电子城高科和/或电子城高科实际控制的关联方、电子城有限和/或电子城有限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。除基础设施项目外，如电子城有限和/或电子城有限关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营其他竞争性项目，将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。电子城高科、电子城有限均已出具《关于避免同业竞争的承诺函》对利益冲突进行防范。

经财务顾问和法律顾问核查，报告期内项目公司存在为关联方提供租赁及向关联方采购商品、接受关联方服务的情形。项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。相关关联交易已经审计机构完成审计，电子城高科、电子城有限已分别就历史三年目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺。

四、项目公司的财务状况分析

项目公司备考汇总财务报表假设汇总项目相关资产及业务自 2022 年 1 月 1 日起从电子城有限公司分离，分离后作为三个独立的生产运营主体持续经营，相关资产、负债、损益等报表科目以汇总项目实际发生的交易事项为基础，编制了 3 个项目公司 2022-2024 年度的模拟汇总财务报表，报表已由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“CAC 专字[2025]1546 号”的标准无保留意见的模拟汇总财务报表审计报告。

（一）备考财务报表情况

项目公司备考财务报表情况如下：

表 4-4-1-1：近三年汇总备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产			
应收账款	246.42	245.13	129.28
预付款项	89.55	821.25	176.52
其他应收款	31.73	33.11	43.82
合同资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**367.70**	**1,099.49**	**349.62**
非流动资产	-	-	-
投资性房地产	23,574.36	24,834.55	25,756.09
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	2,946.49	2,655.16	2,804.58
递延所得税资产	10.30	9.31	5.43
其他非流动资产	231.63	406.12	338.25
非流动资产合计	**26,762.78**	**27,905.14**	**28,904.35**
资产总计	**27,130.48**	**29,004.62**	**29,253.98**
流动负债	-	-	-
应付账款	1,091.34	344.06	180.89
预收款项	772.97	1,696.61	1,516.81
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	-	-	-
其他应付款	2,903.56	3,046.20	2,721.10
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**4,767.86**	**5,086.87**	**4,418.80**
非流动负债	-	-	-
长期借款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	**4,767.86**	**5,086.87**	**4,418.80**
所有者权益合计	**22,362.62**	**23,917.75**	**24,835.17**
负债及所有者权益合计	**27,130.48**	**29,004.62**	**29,253.98**

表 4-4-1-2：近三年汇总备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**11,098.51**	**10,576.71**	**10,830.66**
其中:营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
利息收入	-	-	-
二、营业总成本	**5,431.03**	**5,110.47**	**4,853.01**
其中：营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
利息支出	-	-	-
税金及附加	1,484.51	1,448.47	1,457.71
销售费用	261.58	205.80	205.66
管理费用	282.51	324.19	147.72
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3.96	-15.51	-8.96
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**5,663.53**	**5,450.73**	**5,968.69**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**5,663.53**	**5,450.73**	**5,968.69**
减：所得税费用	1,414.89	1,362.68	1,492.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**4,248.63**	**4,088.05**	**4,476.52**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,248.63	4,088.05	4,476.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**4,248.63**	**4,088.05**	**4,476.52**

（二）主要财务指标分析

1、资产情况

表 4-4-2-1：项目近三年末资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
应收账款	246.42	0.91	245.13	0.85	129.28	0.44
预付款项	89.55	0.33	821.25	2.83	176.52	0.60
其他应收款	31.73	0.12	33.11	0.11	43.82	0.15
合同资产	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**367.70**	**1.36**	**1,099.49**	**3.79**	**349.62**	**1.20**
非流动资产	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	23,574.36	86.89	24,834.55	85.62	25,756.09	88.04
固定资产	-	-	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	2,946.49	10.86	2,655.16	9.15	2,804.58	9.59
递延所得税资产	10.30	0.04	9.31	0.03	5.43	0.02
其他非流动资产	231.63	0.85	406.12	1.40	338.25	1.16
非流动资产合计	**26,762.78**	**98.64**	**27,905.14**	**96.21**	**28,904.35**	**98.80**
资产总计	**27,130.48**	**100.00**	**29,004.62**	**100.00**	**29,253.98**	**100.00**

2022-2024 年末，项目公司流动资产占资产总额的比重分别为 1.20%、3.79%和 1.36%，非流动资产占资产总额的比重分别为 98.80%、96.21%和 98.64%。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 88.04%、85.62%和 86.89%。

（1）投资性房地产

2022-2024 年末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 25,756.09 万元、24,834.55 万元和 23,574.36 万元。报告期内，项目公司投资性房地产账面价值略有下降，主要是投资性房地产折旧摊销所致。

（2）长期待摊费用

项目公司 2022-2024 年末的长期待摊费用余额分别为 2,804.58 万元、2,655.16 万元和 2,946.49 万元，占资产总额的比重分别为 9.59%、9.15%和 10.86%，为国电总部 4 号楼前期装修支出产生的长期待摊费用。

2、负债情况

表 4-4-2-2：项目近三年末负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
应付账款	1,091.34	22.89	344.06	6.76	180.89	4.09
预收款项	772.97	16.21	1,696.61	33.35	1,516.81	34.33
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-	-	-
其他应付款	2,903.56	60.90	3,046.20	59.88	2,721.10	61.58
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**4,767.86**	**100.00**	**5,086.87**	**100.00**	**4,418.80**	**100.00**
非流动负债						
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	**4,767.86**	**100.00**	**5,086.87**	**100.00**	**4,418.80**	**100.00**

项目公司 2022-2024 年末负债规模分别为 4,418.80 万元、5,086.87 万元和 4,767.86 万元，全部为流动负债。

（1）应付账款

报告期内，项目公司应付账款分别为 180.89 万元、344.06 万元和 1,091.34 万元，主要为关联方往来款和工程款。2022 年末项目公司应付账款较 2021 年末减少 225.93 万元，降幅为 55.54%；2023 年末项目公司应付账款较 2022 年末增加 163.17 万元，增幅

为 90.20%;2024 年末项目公司应付账款较 2023 年末增加 747.28 万元,增幅为 217.19%。项目公司应付账款因施工进度和结算节点原因，在报告期内存在一定波动。

（2）预收账款

报告期内，项目公司预收款项分别为 1,516.81 万元、1,696.61 万元和 772.97 万元。2022 年末项目公司预收款项较 2021 年末减少 1,027.10 万元，降幅为 40.37%。2023 年末项目公司预收款项较 2022 年末增加 179.80 万元，增幅为 11.85%。2024 年末项目公司预收款项较 2023 年末减少 923.64 万元，降幅为 54.44%。项目公司预收款项主要为对租户的预收租金。

（3）其他应付款

项目公司报告期内其他应付款分别为 2,721.10 万元、3,046.20 万元和 2,903.56 万元，为租户的保证金和押金。2022 年末项目公司其他应付款较 2021 年末增加 67.06 万元，增幅为 2.53%；2023 年末项目公司其他应付款较 2022 年末增加 325.10 万元，增幅为 11.95%；2024 年末项目公司其他应付款较 2023 年末减少 142.64 万元，减幅为 4.68%。

3、收入及盈利水平

（1）营业收入

表 4-4-2-3：项目模拟汇总财务报表营业收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租赁收入	11,074.53	99.78	10,553.15	99.78	10,808.78	99.80
车位收入	23.99	0.22	23.56	0.22	21.88	0.20
合计	**11,098.51**	**100.00**	**10,576.71**	**100.00**	**10,830.66**	**100.00**

项目公司报告期内营业总收入分别为 10,830.66 万元、10,576.71 万元和 11,098.51 万元，主要为房屋租赁收入。2023 年度楼宇租赁收入较 2022 年有一定程度的下滑，主要系受外部整体经济环境影响，项目平均租金水平出现一定程度下滑。此外，2022-2023 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市号召，针对部分租户给予租金减免优惠，针对科技大厦部分租户给予租金减免优惠合计约 740.1 万元、研发 A1 楼部

分租户租金减免优惠合计约 170.0 万元。随着宏观经济逐步恢复，基础设施资产经营情况稳中向好，2024 年度营业收入较 2023 年呈增长趋势。

（2）营业成本

报告期内，基础设施项目营业成本分别为 3,041.93 万元、3,132.00 万元和 3,402.43 万元，占营业收入比分别为 28.09%、29.61%和 30.66%。营业成本主要为投资性房地产折旧和摊销。

（3）期间费用情况

表 4-4-2-4：项目模拟汇总财务报表期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**11,098.51**	**100.00**	**10,576.71**	**100.00**	**10,830.66**	**100.00**
减：营业成本	3,402.43	30.66	3,132.00	29.61	3,041.93	28.09
税金及附加	1,484.51	13.38	1,448.47	13.69	1,457.71	13.46
销售费用	261.58	2.36	205.80	1.95	205.66	1.90
管理费用	282.51	2.55	324.19	3.07	147.72	1.36
信用减值损失	-3.96	-0.04	-15.51	-0.15	-8.96	-0.08
营业利润	**5,663.53**	**51.03**	**5,450.73**	**51.54**	**5,968.69**	**55.11**

报告期内项目公司期间费用主要为税金及附加、销售费用和管理费用。其中，税金及附加分别为 1,457.71 万元、1,448.47 万元和 1,484.51 万元，占营业收入的比例分别为 13.46%、13.69%和 13.38%。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。

报告期内，项目公司的销售费用分别为 205.66 万元、205.80 万元和 261.58 万元，占营业收入比分别为 1.90%、1.95%和 2.36%。近三年，项目公司管理费用分别为 147.72 万元、324.19 万元和 282.51 万元，占营业收入比分别为 1.36%、3.07%和 2.55%。销售费用和管理费用主要为职工薪酬费用，报告期内，项目公司期间费用的占比基本稳定。

（4）重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

经财务顾问核查，近三年，无重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

（5）盈利能力分析

表 4-4-2-5：项目已运营期间的盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	11,098.51	10,576.71	10,830.66
营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
营业利润	5,663.53	5,450.73	5,968.69
利润总额	5,663.53	5,450.73	5,968.69
净利润	4,248.63	4,088.05	4,476.52
营业毛利率	69.34	70.39	71.91

报告期内，项目公司净利润分别为 4,476.52 万元、4,088.05 万元和 4,248.63 万元，营业毛利率分别为 71.91%、70.39%和 69.34%。报告期内，项目公司净利润有一定下滑，主要是底层资产所处的望京酒仙桥区域 2022 年至 2024 年，受互联网行业和经济增长放缓的大环境影响，区域租金有所下降。

4、基础设施基金成立后保留对外借款情况

基础设施基金成立后，不保留对外借款。

五、期后事项

（一）重组安排

为发行基础设施基金之目的，原始权益人电子城有限拟与项目公司签署《划转协议》，约定电子城有限作为划出方，将其持有的基础设施资产及相关资产、负债通过国有资产无偿划转的方式划转予划入方项目公司，并办理不动产转移登记手续。

经核查《划转协议》、原始权益人股东决定、电子城高科董事会决议、北京电控董事会决议、中关村科学城朝阳园管委会无异议函、朝阳区人民政府无异议函、北京市国资委批复、北京市人民政府批复等文件，前述重组已履行必要的决策程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

截至本财务顾问报告出具之日，重组尚未实施，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，预计项目公司于本基金发行前将取得基础设施项目的所有权。

（二）项目公司运营管理安排

1、项目公司组织架构及人员的相关安排

截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司的决策机构包含股东、执行董事，监督机构包括监事。执行董事为项目公司法定代表人。除上述有权机构外，公司设经理，由执行董事决定聘任或解聘，对执行董事负责。经理向执行董事提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定聘任或者解聘除应股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。项目公司执行董事兼法定代表人均为王振华，现任原始权益人暨运营管理机构电子城有限副总经理，负责项目公司全面战略管理运营。

本项目发行后，项目公司法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均由基金管理人指定人员担任。

运营管理机构将为本 REITs 项目基础设施资产组建专门的项目管理团队，具体执行相关运营管理职责。项目管理团队人员由运营管理机构进行选派、聘任、解聘或更换。运营团队人员的工资、奖金等薪酬福利待遇和缴纳“五险一金”由运营管理机构直接承担。

2、项目公司运营的相关安排

本项目完成发行后，创金合信基金作为基金管理人将委托电子城有限作为运营管理机构与创金合信基金共同对基础设施资产进行运营管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。根据基础设施项目《运营管理服务协议》约定，目前基金管理人与运营管理机构之间的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系、解聘、更换运营管理机构的条件和程序安排如下，最终需以经签署的基金合同、运营管理服务协议等法律文件为准:

1）运营管理机构与基金管理人等有关方面的激励约束机制及奖惩机制

运营管理机构基于《运营管理服务协议》为项目公司及基础设施资产提供运营管理服务，有权根据合同约定的条款和条件收取相应的委托运营管理费。

①运营管理费计算方式

运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。

其中，固定运营管理费为当年基础设施资产经营取得的租金收入*固定管理费率，固定运营管理费主要用于覆盖与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、办公等费用。

浮动运营管理费为当年经营净现金流实际值与当年经营净现金流目标值的差值部分*浮动管理费率。

注：（1）“当年基础设施资产经营取得的租金收入”以项目公司审计报告中的营业收入数额为准；（2）“经营净现金流实际值”以项目公司年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准；（3）基础设施基金发行后至2030年12月31日，“经营净现金流目标值”以基金管理人与运营管理机构双方确认的项目全周期可供分配测算表记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，基础设施基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自2031年1月1日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前五个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；（4）特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述计算公式从当年应支付的运营管理费中扣减相应的浮动管理费，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的固定管理费的50%。

②管理费的支付

固定管理费采取按季度支付的方式，每季度首月的第15个工作日前由项目公司向运营管理机构支付上一季度的固定管理费，取费基数为上一季度项目公司财务报表中“营业收入”规模。浮动管理费采取按年度支付的方式，每年度项目公司经审计的财务报告出具后的10个工作日内由项目公司向运营管理机构支付上一年度的浮动管理费。

年度经审计的财务报告出具后，如上一年度应支付管理费与实际已支付的管理费经计算存在差异，项目公司向运营管理机构支付当年第一季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当年第一季度应支付的运营管理费。

③激励约束机制及奖惩标准

基金管理人有权根据具体情况定期或不定期进行目标资产的现场或非现场检查、线上或线下沟通会议，对运营管理机构的履职情况进行监督，包括但不限于年度经营计划和预算完成情况、日常运营管理活动、账户使用和资金划转情况、资料和档案的保管情况、印鉴和证照的保管及使用情况、物业公司管理监督情况、团队人员变动及履职情况、运营管理机构自身治理和财务情况等。

基金管理人每年定期对运营管理机构的履职情况、财务预算执行情况进行综合考核，考核指标及内容包括但不限于运营收入、成本控制、净运营收入、平均出租率、平均租金、期末出租率、期末租金、租户满意度和安全生产等。如因运营管理机构未尽职履责给基础设施项目或项目公司造成损失的，基金管理人有权根据损失情况要求运营管理机构进行赔偿，以督促运营管理机构尽职履责。

基金管理人与运营管理机构最终的管理费计算方式、激励约束机制及奖惩标准将根据实际签署的《基金合同》《运营管理服务协议》等确定。

2）运营管理机构与基金管理人等有关方面的权责利关系

①服务范围

运营管理机构应根据运营管理协议约定接受基金管理人的委托，提供与项目公司及基础设施资产等各项资产及项目公司其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务，具体服务内容包括:

运营管理机构负责根据基础设施资产的经营情况和市场变化制定年度经营目标及运营策略，派驻基础设施项目专业运营团队，开展基础设施项目的推广、招租招商及运营管理工作;

运营管理机构负责在基金管理人批准的权限内与承租方谈判并以项目公司的名义签署租赁合同，开展客户租赁、续租、退租等租赁相关工作，向承租方提供租赁合同项下科技服务、城市服务、增值服务及其他相关服务;

运营管理机构按照基金管理人建立的账户和现金流管理机制，对基础设施资产租赁、运营等活动产生的现金流进行管理，协助收取和归集基础设施资产的租赁、运营等活动产生的收益并追收欠缴款项等;

运营管理机构协助制定年度的经营计划和经营预算并向基金管理人提交，基金管理人审批通过后方可执行;

基金管理人委托运营管理机构提供基础设施资产的物业管理服务。物业管理服务包括但不限于基础设施资产的运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员的职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等。

运营管理机构应协助基金管理人进行印章及证照管理，妥善保管项目各种印章及证照等文件，经基金管理人同意并履行相应审批流程后方可使用;

运营管理机构应依法制定基础设施资产的各项安全管理制度，对项目采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行;

运营管理机构应如实和及时向基金管理人报告和披露基础设施资产的运营情况，配合基金管理人对项目和管理工作的检查，建立定期沟通工作机制;

运营管理机构应在基金管理人授权范围内以项目公司名义签署并执行基础设施资产运营的相关协议;

运营管理机构应为公募基金、项目公司及基础设施资产设立和保存专门的台账，以记录现金流的回收情况和其他必要的信息，并应安全、妥善保管与归集从事《运营管理服务协议》约定的基础设施项目运营管理活动而涉及的各种以纸质文档或者电子数据形式存在的文件和档案;

运营管理机构应协助为基础设施资产购买足够的财产保险和公众责任保险;

应基金管理人要求或《运营管理服务协议》约定的运营管理机构须提供的其它运营管理服务。

②权利限制

除上述基金管理人委托或授权运营管理机构提供的服务内容外，基础设施资产的其他运营管理事项均须经基金管理人授权或批准后方可执行。运营管理机构不得从事未经授权或批准的事项，包括但不限于:

(i)代表项目公司处理任何法律纠纷;

(ii)以项目公司的名义签署、修改、终止任何需经相应决策机构事先批准方可签署的合同;

(iii)从事《运营管理服务协议》未约定的、有损目标资产安全平稳运行或有损项目公司利益的任何事项;

(iv)从事基金管理人书面告知运营管理机构不得从事的其他事项。

未经基金管理人事先书面同意，运营管理机构无权转让其在《运营管理服务协议》项下的权利或义务。

3）解聘、更换运营管理机构的条件和程序

①解任条件

运营管理机构解任事件系指以下任一事件:

(i)运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失;

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

(iii)运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职;

(iv) 发生《运营管理服务协议》约定的运营管理机构连续两年核心考核指标不达标，履职不合格的情形;

(v)信息披露造假或故意隐瞒真实信息;

(vi)将受委托运营管理标的基础设施项目的主要职责转委托给其他机构;

(vii)其他实质性地违反《运营管理服务协议》约定且对项目运营造成重大损失的行为;

(viii) 运营管理机构因不当履职导致运营管理机构或项目公司受到重大行政处罚或对外承担刑事法律责任，对运营管理机构的稳定运营管理能力构成重大不利影响的;

(ix) 中国法律法规、监管部门、证券交易所规定的其他情形。

②解聘程序

运营管理机构解任事件的第(i)、(ii)、(iii)项为法定解聘事项，发生法定解聘事项时，经基金管理人决定，可以更换运营管理机构，为避免歧义委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解聘事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

发生运营管理机构解任事件的第(iv)至(ix)项（且不属于法定解聘事项的情形）时，基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务并享有按照本协议约定收取运营管理费的权利，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与目标资产及相应目标资产权益运营管理有关的全部资料。

除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或公募基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

③继任运营管理机构的选任及选任程序

根据《运营管理服务协议》的约定解任运营管理机构后，经履行适当程序（根据基金份额持有人大会选任），基金管理人应认可并任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的产业园运营管理能力。

在任命继任运营管理机构前，原运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，确保基础设施资产运营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

第五章 基础设施资产

一、基础设施资产概览

（一）基础设施资产概况

基础设施项目包含科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼三个产业园区项目。科技大厦坐落于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号，研发 A1 楼坐落于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼，国电总部 4 号楼坐落于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼。三个产业园区项目均位于北京市中关村科技园区朝阳园，是朝阳区产业发展的主要基地，产业氛围浓厚。园区内重点布局集成电路设计、光子集成创新等领域，承载了国家“卡脖子”技术攻坚克难的重要使命，是全国最活跃的高新技术产业集聚区之一。

中关村科技园区朝阳园的区位和历史发展沿革如下:

1988 年，经国务院批准，北京市人民政府发布了《北京市新技术产业开发试验区暂行条例》，规定:“以中关村地区为中心，在北京市海淀区划出 100 平方公里左右的区域，建立外向型、开放型的新技术产业开发试验区”。

1999 年，国家科学技术部发布《关于同意北京市新技术产业开发试验区调整区域范围的函》（国科发高字〔1999〕006 号），调整了北京市新技术产业开发试验区政策区域范围，将朝阳区酒仙桥地区的电子城 10.5 平方公里纳入试验区政策区域范围，命名为“电子城科技园”。

2012 年，国务院印发《关于同意调整中关村国家自主创新示范区空间规模和布局的批复》（国函〔2012〕168 号），中关村示范区空间规模扩展为 488 平方公里，形成了包括“中关村科技园区朝阳园”等在内的“一区多园”发展格局。中关村科技园区朝阳园是在原电子城科技园基础上，新纳入了朝阳其他片区后重新建立的，覆盖面积更广，涵盖众多子片区，范围包括电子城东区、电子城西区、健翔园、电子城北区、望京地区及垡头中心区。其中，电子城东区即为 1999 年成立的电子城科技园范围。

综上，基础设施项目所处区域位于电子城科技园范围内，也位于 2012 年由电子城科技园扩充变更为覆盖范围更大的中关村科技园区朝阳园范围内。

图 5-1-1-1：科技大厦项目实景图



图 5-1-1-2：研发 A1 楼项目实景图



图 5-1-1-3：国电总部 4 号楼项目实景图



图 5-1-1-4：基础设施项目区位图



基础设施资产建筑面积合计 72,034.62 平方米，可出租面积 65,152.89 平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产已出租面积 57,515.07 平方米[20]，整体出租率为 88.28%，运营成熟稳定。基础设施资产基本情况如下：

表 5-1-1-1：基础设施项目概况

项目总体情况表	
项目名称	科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
总建筑面积（平方米）	72,034.62
可出租面积（平方米）	65,152.89
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 57,515.07 平方米，出租率为 88.28%
子项目 1	
项目名称	科技大厦
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号；北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港 3 号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路
总建筑面积（平方米）	26,266.50
可出租面积（平方米）	21,046.97
竣工时间/运营起始时间	2003 年 3 月 20 日
建筑层数	地上 16 层，地下 2 层
土地权属期限	起始时间：2000 年 11 月 27 日；终止时间：2050 年 11 月 26 日
土地使用权剩余年期	自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起土地剩余年限：25.91 年

[20] 该面积含 2024 年 12 月 31 日前签署但起租日期在 2025 年 1 月 1 日及以后的租赁合同面积。

截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 16,197.87 平方米，出租率为 76.96%
子项目 2	
项目名称	研发 A1 楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼；北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园
总建筑面积（平方米）	29,087.66
可出租面积（平方米）	29,087.66
竣工时间/运营起始时间	2006 年 5 月 30 日
建筑层数	地上 8 层
土地权属期限	起始时间：2001 年 3 月 6 日；终止时间：2051 年 3 月 5 日
土地使用权剩余年期	自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起土地剩余年限：26.18 年
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 26,298.94 平方米，出租率为 90.41%
子项目 3	
项目名称	国电总部 4 号楼
所在地	北京市中关村科技园区朝阳园
资产范围	位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101；北临 798 路，东邻南涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路
总建筑面积（平方米）	16,680.46
可出租面积（平方米）	15,018.26
竣工时间/运营起始时间	2017 年 12 月 27 日
建筑层数	地上 15 层
土地权属期限	起始时间：2006 年 12 月 9 日；终止时间：2056 年 12 月 8 日
土地使用权剩余年期	自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起土地剩余年限：31.94 年
截至 2024 年 12 月 31 日出租情况	项目已出租面积为 15,018.26 平方米，出租率为 100%

（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 12 月 31 日，基础设施资产估值合计 11.10 亿元。基础设施资产采用收益法进行评估，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重要参数具体如下：

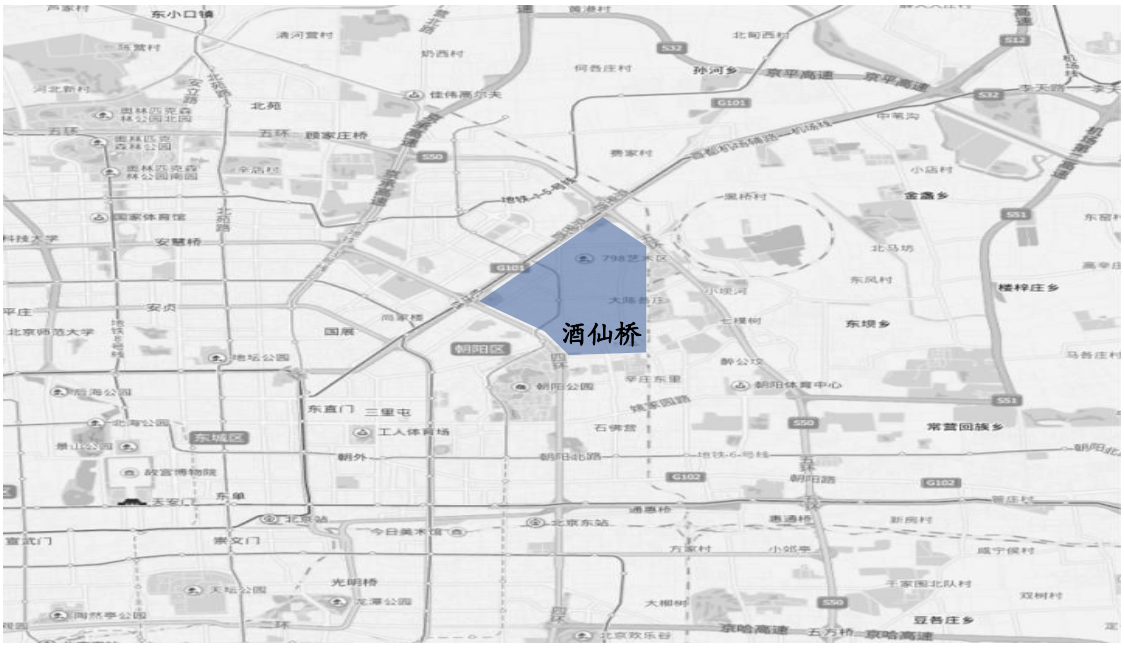
表 5-1-2-1：基础设施资产估值及重要参数

项目名称	建筑面积（㎡）	可出租面积（㎡）	收益法折现率假设	估值（亿元）	估值单价（元/平方米）	2025 年资本化率
科技大厦	26,266.50	21,046.97	6.00%	3.15	11,992	5.85%
研发 A1 楼	29,087.66	29,087.66	6.00%	4.25	14,611	5.97%
国电总部 4 号楼	16,680.46	15,018.26	6.00%	3.70	22,182	6.39%
合计	**72,034.62**	**65,152.89**	**6.00%**	**11.10**	**15,409**	**6.08%**

（三）基础设施项目区位及运营情况概述

基础设施资产所处的酒仙桥板块位于朝阳区东北四环和五环之间，是北京市最早的电子工业区。基于原有的电子工业产业基础，该区域于上世纪 90 年代逐渐发展为中关村电子科技城，以移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业为主要发展方向。随后，原有电子产区“五厂一所”如 798 厂和 751 厂逐步进行改造，打造大山子艺术和设计产业功能区，重点发展艺术和文化创意产业。近年来，该区域已打造形成以电子科技和文化创意产业为主的产业园区。

图 5-1-3-1：酒仙桥区域位置示意图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

酒仙桥具有较优的地理位置，四环连接中关村和 CBD 板块；五环可达望京板块；南侧东风南路直通燕莎板块；经机场高速至首都国际机场大约 10 公里，三条主干道的围绕，使该区域具备较发达的对外交通。

轨道交通：区域内目前有地铁 14 号线从南至北穿过该板块，设有将台路地铁站，地铁 12 号线从东至西穿过该板块，设有高家园站、驼房营站。另外，已建成的京沈高铁线在北京境内共设 4 站车站，始发站为商圈内的北京朝阳站，建成后，其线路将同时作为北京市郊铁路的一部分。北京朝阳站的开通不仅能为周边提供商业机遇，还将作为市区和郊区的一个连接点，给交通出行及企业的人才吸引带来便利。

公共交通：区域内有多条公交线路途经，包括 401 路、402 路、424 路、503 路、621 路、656 路、701 路、946 路、955 路、运通 104 路、运通 107 路等，公共交通便利。

道路交通：区域内道路通达，东四环、机场高速、东五环等主干道纵横交错，交通便捷。

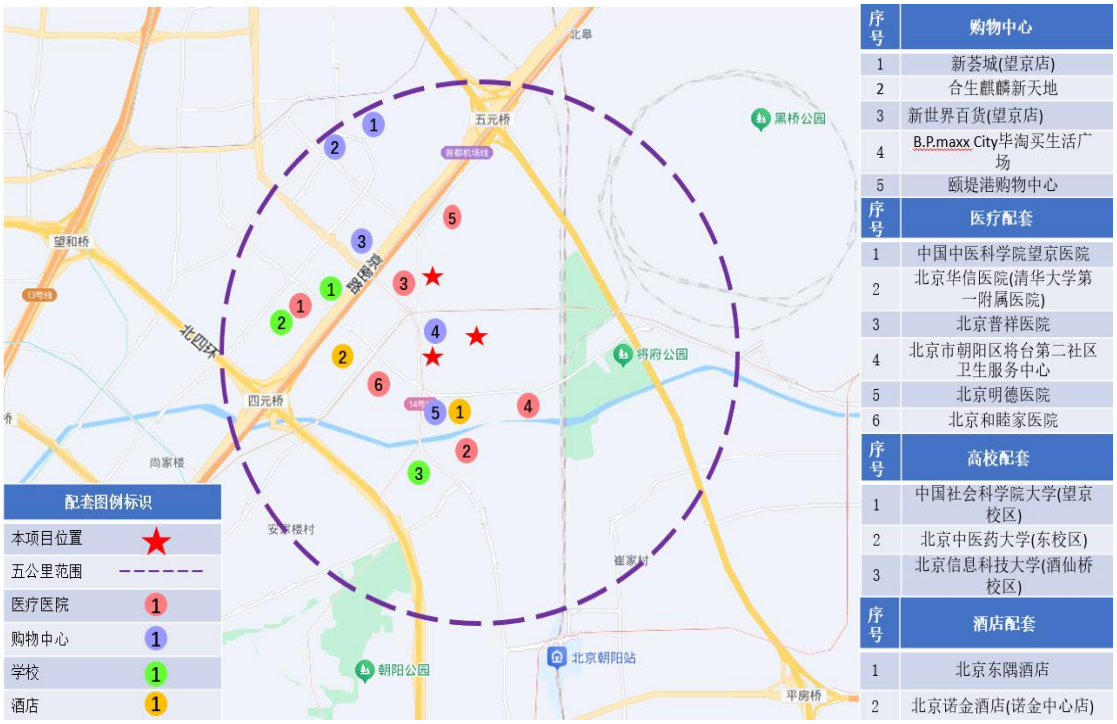
酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 5-1-3-2：板块内主要产业园区分布图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

图 5-1-3-3：项目位置及周边配套示意图



二、基础设施资产的权属情况

（一）资产权属情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人电子城有限为基础设施资产权利人，实际享有底层基础设施项目的所有权，相关不动产权情况如下：

1、土地使用权

（1）科技大厦

2000 年 11 月 27 日，电子城有限与原北京市国土资源和房屋管理局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2000）第 571 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，出让宗地坐落位置为北京市朝阳区酒仙桥路 12 号北京电子城科技开发中心，土地用途为科研生产，出让面积为 4,611.00 平方米。

2002 年 1 月 10 日，电子城有限取得原北京市国土资源和房屋管理局核发的《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0198 号），土地用途为科研、生产，面积为 4,658.99 平方米。

2006 年 3 月 17 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署土地使用权出让合同项下《补充协议》，约定出让面积变更为 4,658.99 平方米。

（2）研发 A1 楼

2001 年 3 月 6 日，北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称“兆维集团”）与原北京市国有土地资源和房屋管理局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2001）第 116 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，土地用途为工业，出让面积为 163,511.05 平方米。

2001 年 5 月，原北京市国土资源和房屋管理局向兆维集团核发《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0087 号），土地用途为工业，面积为 163,616.92 平方米[21]。

2002 年 12 月 6 日，电子城有限与兆维集团签署《电子科技园第三期厂房合作建设合同》（BEZW[2002]1201 号），约定电子城有限为建设主体，兆维集团以上述自有使用权的土地与电子城有限合作建设，其中研发 A1 楼、研发 A2 楼及研发 A3 楼房屋所有权及对应的土地使用权在完成建设后归电子城有限所有。

2008 年 4 月 28 日，北京市朝阳区人民政府向电子城有限核发《国有土地使用证》（京朝国用（2008 出）第 0111 号），土地用途为工业，面积为 34,678.41 平方米。

2008 年 9 月 12 日，原北京市国土资源局、电子城有限与兆维集团签署《补充协议》，约定电子城有限受让宗地位置为朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1-3 号楼，面积为 34,678.41 平方米，该宗地系研发 A1 楼与朝阳区酒仙桥东路 9 号院 2 号楼（研发 A2 楼）、3 号楼（研发 A3 楼）共用宗地，未进一步进行土地分宗；兆维集团受让宗地面积变更为 128,938.51 平方米，与电子城有限受让宗地面积合计为 163,616.92 平方米。

2010 年 1 月 27 日，因电子城有限将研发中心 A2 楼[22]西侧 6 层厂房及分摊土地使用权转让予第三方主体，原北京市国土资源局将电子城有限取得的前述《国有土地使用证》（京朝国用（2008 出）第 0111 号）登记的面积变更为 33,819.17 平方米。

（3）国电总部 4 号楼

2006 年 12 月 9 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2006）第 0774 号），以协议出让方式取得国有土地使用权，出让宗地坐落位置为北京市朝阳区酒仙桥万红里中关村电子城国际电子总部

[21] 根据 2008 年 9 月 12 日原北京市国土资源局、电子城有限与兆维集团签署的《补充协议》，该宗地由电子城有限、兆维集团分别受让，电子城有限受让面积为 34,678.41 平方米，兆维集团受让面积为 128,938.51 平方米，合计面积为 163,616.92 平方米，与《国有土地使用证》（京朝国用（2001 出）字第 0087 号）记载面积一致。

[22] 研发 A2 楼非入池底层资产，仅与研发 A1 楼、研发 A3 楼共用宗地。

4#地，土地用途为研发，出让面积为 23,222.506 平方米。

2007 年 11 月 29 日，电子城有限取得原北京市国土资源局颁发的《国有土地使用证》（京朝国用（2007 出）第 0478 号），土地用途为研发，面积为 23,222.51 平方米。

2006 年 12 月 9 日、2009 年 5 月 14 日、2015 年 5 月 6 日，电子城有限与原北京市国土资源局签署三份《补充协议》，对宗地用途等合同内容进行补充约定；2018 年 10 月 23 日，电子城有限与原北京市规划和国土资源管理委员会[23]签署《补充协议》，对宗地位置等合同内容进行补充约定。上述补充协议签署后，国电总部 4 号楼对应的宗地出让面积为 23,222.51 平方米，宗地用途为研发、地下研发、地下车库，坐落位置为朝阳区酒仙桥路 6 号院 3 至 4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼。该宗地系国电总部 4 号楼与酒仙桥路 6 号院 3 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼共用宗地，未进一步进行土地分宗。

2018 年 11 月 12 日，原北京市规划和国土资源管理委员会向电子城有限核发《不动产权证书》（京（2018）朝不动产权第 0118551 号），坐落为朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101，土地用途为研发，共有宗地面积为 23,222.51 平方米。

综上，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼均系以协议出让方式取得土地使用权。其中，研发 A1 楼和国电总部 4 号楼存在和其他未入池资产共有宗地的情况，共有宗地上的入池资产与未入池资产分别办理了不动产权属证书，权属清晰，不会对未来运营产生不利影响。

土地使用权证书情况如下表所示:

表 5-2-1-1：基础设施项目土地使用权证书主要内容

序号	资产名称	国有土地/集体土地	证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
1	科技大厦	国有土地	京朝国用（2001出）字第0198号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路12号	科研、生产	4,658.99	50年 2000年11月27日至2050年11月26日	协议出让	北京市国土资源和房屋管理局
2	研发A1楼	国有土地	京朝国用（2008出）第0111号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路14号	工业	33,819.17	50年 2001年3月6日至2051年3月5日	协议出让	北京市国土资源和房屋管理局/北京市国土资

[23] 2016 年 7 月 22 日，根据北京市委十一届十次全会相关部署，北京市人民政府决定设立北京市规划和国土资源管理委员会，为市政府组成部门，挂首都规划建设委员会办公室牌子，不再保留北京市规划委员会、北京市国土资源局。现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。下同。

序号	资产名称	国有土地/集体土地	证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
							[24]			源局
3	国电总部4号楼	国有土地	京（2018）朝不动产权第0118551号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101	研发	23,222.51[25]	50年2006年12月9日至2056年12月8日	协议出让	北京市国土资源局

2、房屋所有权

电子城有限已取得基础设施项目全部建筑物对应的房屋所有权证书，其明细证载信息如下：

表 5-2-1-2：基础设施项目房屋不动产权证书

序号	资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）
1	科技大厦	京房权证朝其06字第001770号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路甲12号	科研、生产	26,266.50
2	研发A1楼	X京房权证朝字第1396609号	电子城有限	朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼	厂房	29,087.66
3	国电总部4号楼	京（2018）朝不动产权第0118551号	电子城有限	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101	科研楼	16,680.46

截至 2024 年 12 月 31 日，电子城有限合法享有基础设施项目的国有建设用地使用权及房屋所有权并取得相对应的产权证书，为基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

电子城有限将于基础设施基金发行前，将基础设施项目通过国有资产无偿划转的方式划转至项目公司，截至 2024 年 12 月 31 日，上述无偿划转尚未实施。

[24] 该面积系研发 A1 楼所在地块的土地面积。
[25] 该面积系国电总部 4 号楼所在地块的土地面积。

（二）权利负担及解除安排

根据北京市朝阳区不动产登记中心于 2025 年 2 月 19 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，基础设施项目权利人为电子城有限，基础设施项目不存在抵押登记信息、查封登记信息、行政限制信息及其他登记信息。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对电子城有限及项目公司的查询，及根据电子城有限的确认，截至本财务顾问报告出具之日，基础设施项目不存在质押、融资租赁等权利限制。

（三）调查结论

经财务顾问核查，截至本报告出具日，基础设施项目权利人为电子城有限，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。

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

基础设施资产已履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等手续，该等固定资产投资建设的基本程序合法合规，基础设施资产的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。

基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

1、科技大厦

表 5-3-1-1：科技大厦主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	项目建议书批复	1996 年 1 月 19 日	北京市计划委员会[26]	京计基（工）字[1996]第 0049 号	根据《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，同意北京东光电工厂与北京电子城有限责任公司合建北京电子城科技开发中心。
	可行性研究报告批复	1996 年 1 月 19 日	北京市计划委员会	项目建议书代可行性研究报告：京计基（工）字[1996]第 0049 号	

[26] 现已更名为“北京市发展和改革委员会”。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	初步设计批复	2024 年 12 月 17 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕2822 号	根据北京市规自委于 2024 年 12 月 17 日出具的《关于进一步支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的复函》，科技大厦无需补办初步设计批复。
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，科技大厦无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	1998 年 9 月 21 日	北京市城市规划管理局	98-规地字-0176	用地单位：北京电子城有限责任公司 用地项目名称：科技开发中心 用地位置：朝阳区酒仙桥路 12# 用地面积：6362 平方米
	建设工程规划许可证	2005 年 2 月 28 日	北京市规划委员会[27]	2005 规建字 0121 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 建设项目名称：科研开发中心 建设位置：朝阳区酒仙桥路甲 12 号 建设规模：27058.47 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	科技大厦于 1996 年 1 月 19 日取得原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计基（工）字[1996]第 0049 号），早于《建设项目用地预审管理办法》的生效时间（2001 年 7 月 25 日）以及原北京市国土资源和房屋管理局《开展建设项目用地预审工作意见》的印发时间（2002 年 4 月 23 日），根据当时规定无需办理土地预审意见。
	建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，科技大厦无需补办建设用地批准书。

[27] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2002 年 12 月 4 日	北京市环境保护局[28]	京环保监督审字[2002]428 号	北京电子城科技大厦项目环境影响报告表（项目编号：监审 2002-943）及相关材料收悉，经审查，同意你单位在朝阳区酒仙桥路 12 号建设北京电子城科技大厦。
施工许可	施工许可证[29]	2000 年 8 月 31 日	北京市城乡建设委员会[30]	京建开字[2000]第 1662 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 工程名称：科研开发中心 建设地址：朝阳区酒仙桥路 12 号 建设规模：26461 平方米[31] 施工单位：北京建工集团有限责任公司
竣工验收	综合验收	2003 年 3 月 20 日	北京市朝阳区建设委员会[32]	[朝阳]2003-037	工程名称：北京电子城科研开发中心 工程地址：朝阳区酒仙桥路 12 号 建筑面积：26461 平方米[33] 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2002 年 12 月 26 日	北京市公安局消防局[34]	京消验字（2002）第 548 号	2002 年 12 月 23 日对该工程进行消防验收，验收结论为合格。
	规划验收	2005 年 4 月 1 日	北京市规划委员会	2005 规竣字第 0167 号	经审核，该工程符合 2005 规建字 121 号《建设工程规划许可证》批准的内容。故此次规划监察认定该工程项目验收结论为合格。
	环保验收	2002 年 12 月 23 日	北京市环境保护局	京环保监督验字[2002]103 号	北京电子城科技大厦项目竣工环境保护验收申请表（项目编号：监验 2002-1007）及相关文件收悉，经审查，同意北京电子城科技大厦进行竣工环境保护验收。
	节能验收	/	/	/	根据《北京市建设委员会关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备

[28] 现已更名为“北京市生态环境局”，下同。

[29] 根据科技大厦项目办理施工许可时有效的《北京市建设工程开工管理暂行办法（97 修正）》（1997 年 12 月 31 日颁布，2002 年 3 月 26 日停止执行，2004 年 1 月 1 日废止）第五条，建设单位申请开工的，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。据此，在 2002 年 3 月 26 日之前，北京市建设主管部门对建设工程核发的施工许可手续为《建设工程开工证》，在此之后变更为《建筑工程施工许可证》。科技大厦项目已于 2000 年 8 月 31 日取得原北京市城乡建设委员会核发的《建设工程开工证》（京建开字[2000]第 1662 号），符合北京市当时有效的规定要求。

[30] 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”，下同。

[31] 科技大厦《房屋所有权证》记载建筑面积为 26,266.5 平方米，加计人防建筑面积 791.97 平方米之和为 27,058.47 平方米，大于《建设工程开工证》《北京市建设工程竣工验收备案表》记载建筑面积 26,461 平方米。对此，电子城有限已向朝阳区住建委出具《关于科技研发中心补办施工许可等手续变更的请示》，申请办理科技大厦项目的施工许可、消防验收及竣工验收备案等变更相关手续。北京市朝阳区住房和城乡建设委员会（以下简称“朝阳区住建委”）已于 2025 年 3 月 4 日出具了《关于北京电子城有限责任公司科研开发中心项目补办施工许可等手续变更事宜的回函》，确认无需办理建筑工程施工许可证和工程竣工备案等变更相关手续。

为缓释上述事项的潜在风险，原始权益人电子城有限已作出承诺函，承诺如因科技大厦项目上述情形导致相关主管政府部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或发生任何法律纠纷，或因此遭受其他损失等情况的，电子城有限将承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施 REITs 因此遭受的全部损失。

[32] 现已更名为“北京市住房和城乡建设委员会”，下同。

[33] 同前注。

[34] 现已更名为“北京市消防救援总队”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					案工作的通知》（京建材〔2007〕972 号）第一条，从 2007 年 11 月 1 日起，凡 2005 年 9 月 1 日后申领建筑工程施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前，均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。 科技大厦项目于 2000 年 8 月 31 日取得《建设工程开工证》，根据当时规定无需办理节能验收手续。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（京发改〔2007〕286 号，以下简称“《北京市节能审查办法》”）第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 科技大厦于 1996 年 1 月 19 日取得原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计基（工）字[1996]第 0049 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

2、研发 A1 楼

表 5-3-1-2：研发 A1 楼主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	项目建议书批复	2003 年 1 月 29 日	北京市发展计划委员会[35]	京计工〔2003〕138 号	根据《关于北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，同意北京电子城有限责任公司与北京兆维电子（集团）有限责任公司合作建设北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目。
	可行性研究报告批复	2003 年 1 月 29 日	北京市发展计划委员会	京计工〔2003〕138 号	
	初步设计批复	2024 年 12 月 17 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕2822 号	根据北京市规自委于 2024 年 12 月 17 日出具的《关于进一步支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的复函》，研发 A1 楼无需补办初步设计批复。

[35] 现已更名为“北京市发展和改革委员会”，下同。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据《北京市城乡规划条例（2021 修正）》第二十九条：规划许可证件包括选址意见书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证和相应的临时规划许可证。根据北京市规自委官网“问答知识库”栏目公示信息[36]，按照《北京市城乡规划条例》，明确不再办理建设用地规划许可。 根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办建设用地规划许可证。
	建设工程规划许可证	2003 年 9 月 11 日	北京市规划委员会	2003 年规建字 1243 号	建设单位：北京电子城有限责任公司、北京兆维电子（集团）有限责任公司 建设项目名称：A1 厂房及辅助用房 建设位置：朝阳区酒仙桥东路 建设规模：29930.25 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，研发 A1 楼无需补办用地预审意见。

[36] http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/qaknowledge/202301/t20230120_2906185.html，2025 年 3 月 4 日访问。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	建设用地批准书（2019年9月以前）	2024年2月2日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309号	根据北京市规自委于2024年2月2日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）等有关规定，研发A1楼无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2003年6月3日	北京市环境保护局	京环保监督审字[2003]180号	电子城三期标准厂房项目环境影响报告表（项目编号：监审2003-0612）及有关文件材料收悉，经审查，同意在朝阳区酒仙桥路14号北京兆维电子集团公司院内东北部实施该项目。
施工许可	施工许可证	2004年6月7日	北京市建设委员会	00（建）2004·1316	建设单位：北京电子城有限责任公司、北京兆维电子（集团）有限责任公司 工程名称：A1厂房 建设地址：朝阳区酒仙桥东路 建设规模：29136.5平方米 施工单位：北京城建五建设工程有限公司 合同开工日期：2004年5月 合同竣工日期：2005年5月
竣工验收	综合验收	2006年5月30日	北京市朝阳区建设委员会	[朝阳]2006-098	工程名称：北京电子城三期标准A1厂房工程 工程地址：朝阳区酒仙桥中路14号 建筑面积：29120平方米 建设单位：北京电子城有限责任公司
	消防验收	2006年2月27日	北京市公安局消防局	京消验字（2006）第0010602203032号	2006年2月21日对该工程进行消防抽查验收，验收结论为合格。
	规划验收	2006年3月6日	北京市规划委员会	2006规竣字0104号	经审核，该工程符合2003规建字1243号《建设工程规划许可证》批准的内容。故此次规划监察认定该工程项目验收结论为合格。
	环保验收	2005年3月8日	北京市环境保护局	京环验〔2005〕29号	《电子城三期标准厂房建设项目竣工环境保护验收申请表》（项目编号：评验2005-0271）及有关材料收悉，经审查，同意对位于朝阳区酒仙桥路14号北京兆维电子集团公司院内东北部的电子城三期标准厂房进行竣工环境保护验收。
	节能验收	/	/	/	根据《北京市建设委员会关于加强民用建筑工程建筑节能专项验收备案工作的通知》（京建材〔2007〕972号）第一条，从2007年11月1

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
					日起，凡 2005 年 9 月 1 日后申领建筑工程施工许可证的民用建筑工程在竣工验收前，均应按本通知要求进行建筑节能专项验收并备案。 研发 A1 楼于 2004 年 6 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》，根据当时规定无需办理节能验收手续。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市节能审查办法》第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 研发 A1 楼已于 2003 年 1 月 29 日取得原北京市发展计划委员会核发的《关于北京电子城三期标准厂房（A1）工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计工〔2003〕138 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

3、国电总部 4 号楼

表 5-3-1-3：国电总部 4 号楼主要固定资产投资管理手续

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
审批、核准或备案	企业投资项目核准（2004 年以后）	2006 年 11 月 9 日	北京市发展和改革委员会	京发改〔2006〕2112 号	根据《关于中关村电子城国际电子总部项目核准的批复》，同意北京电子城有限责任公司建设中关村电子城国际电子总部。
规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，国电总部 4 号楼无需补办选址意见书。
	建设用地规划许可证	2007 年 9 月 4 日	北京市规划委员会	2007 规地字 0157 号	用地单位：北京电子城有限责任公司 用地项目名称：科技产业用地 用地位置：朝阳区酒仙桥万红里 用地面积：86178.494 平方米

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	建设工程规划许可证	2015 年 10 月 23 日	北京市规划委员会	建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 建设项目名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设位置：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：172420.34 平方米
土地	土地取得方式	协议出让			
	土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2006 年 4 月 14 日	北京市国土资源局[37]	京国土市预〔2006〕490 号	该项目用地符合朝阳区土地利用总体规划和国家及本市相关供地政策，同意通过用地预审。
	建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2024 年 2 月 2 日	北京市规划和自然资源委员会	京规自函〔2024〕309 号	根据北京市规自委于 2024 年 2 月 2 日出具的《关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，按照《北京市城乡规划条例》《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）等有关规定，国电总部 4 号楼无需补办建设用地批准书。
环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2006 年 8 月 9 日	北京市环境保护局	京环审〔2006〕734 号	中关村电子城国际电子总部项目环境影响报告书（项目编号：评审 A2006-0483）及有关材料收悉，经审查，在朝阳区酒仙桥电子城科技园区内实施的中关村电子城国际电子总部项目，从环境保护角度分析，同意该项目建设。
施工许可	施工许可证	2016 年 1 月 7 日	北京市住房和城乡建设委员会	110100201601070201 [2016]施建字 0005 号	建设单位：北京电子城有限责任公司 工程名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设地址：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：172420.34 平方米 施工单位：中建一局集团第二建筑有限公司
竣工验收	综合验收	2017 年 12 月 27 日	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0942 朝竣 2017（建）0255 号	工程名称：1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目） 建设地址：朝阳区酒仙桥路万红里 建设规模：112275.76 平方米 建设单位：北京电子城有限责任公司

[37] 2004 年 6 月 25 日，北京市人民政府办公厅颁布《关于组建北京市国土资源局等有关事宜的通知》（京政办发〔2004〕37 号），调整北京市国土资源和房屋管理体制，组建北京市国土资源局，为负责本市土地与矿产资源行政管理的市政府组成部门；撤销北京市国土资源和房屋管理局。将原北京市国土资源和房屋管理局承担的土地、地质矿产行政管理的职责划入北京市国土资源局。

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	消防验收	2017 年 9 月 11 日	北京市朝阳区公安局消防局[38]	京公（朝）消验字〔2017〕第 1180 号	综合评定消防验收结论为合格。
	规划验收	2017 年 12 月 19 日	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 规（朝）竣字 0127 号	经核验，该工程符合《建设用地规划许可证》（2007 规地字 0157 号）及《建设工程规划许可证》（2015 规（朝）建字 0089 号）批准的内容。同意核发《建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
	环保验收	2020 年 12 月 22 日	北京市朝阳区生态环境局	/	北京市朝阳区生态环境局已出具《建设项目自主验收资料接收回执》。
	节能验收	2017 年 8 月 17 日	落款：建筑节能专项验收备案专用章（朝阳区）	京建节朝第 2017000146 号	根据《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》，位于朝阳区酒仙桥路万红里的 1#科研楼等 8 项（中关村电子城国际电子总部项目）已完成建筑节能专项验收备案。
其他重要手续	节能审查	/	/	/	根据 2007 年 4 月 1 日实施的《北京市节能审查办法》第五条，凡属于节能评估范围内的固定资产投资项目，项目建设单位应在申报项目可行性研究报告审批、申请项目核准或项目备案之前申请节能审查，并按项目审批权限向发展改革部门提交节能专篇。 国电总部 4 号楼于 2006 年 11 月 9 日取得北京市发改委核发的《关于中关村电子城国际电子总部项目核准的批复》（京发改〔2006〕2112 号），早于《北京市节能审查办法》的生效时间（2007 年 4 月 1 日），根据当时规定无需办理节能审查手续。

国电总部 4 号楼系与中关村电子城国际电子总部项目整体办理《建设工程规划许可证》（建字第 110105201500232 号 2015 规（朝）建字 0089 号），在该《建设工程规划许可证》之中的名称为“1#科研楼”。该等楼栋编号差异系国电总部 4 号楼规划时的楼栋编号与竣工后的楼栋编号不一致所导致。根据北京市公安局朝阳分局于 2018 年 4 月 19 日出具的《北京市门楼牌编号证明信》（（2018）朝公牌证字 037 号），经公安机关核准，前述编号为“2015 规（朝）建字 0089 号”的《建设工程规划许可证》对应项目中，规划施工号“1#科研楼”对应的门楼牌编号为“4”。据此，国电总部 4 号楼使用公安机关核准的“4 号”作为门楼牌编号，其简称为“国电总部 4 号楼”，其在《建设工程规划许可

[38] 现已更名为“北京市朝阳区消防救援支队”，下同。

证》之中体现为“1#科研楼”。

综上所述，基础设施项目已按相关规定取得了企业投资项目备案、建设工程规划许可、环评批复、施工许可、竣工综合验收、专项（如消防、规划）验收、节能审查等固定资产投资管理相关手续，该等固定资产投资建设的基本程序合法合规，基础设施项目的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。

（二）项目权属期限、经营资质及展期安排情况

1、项目权属期限

科技大厦土地使用权到期日为 2050 年 11 月 26 日，研发 A1 楼土地使用权到期日为 2051 年 3 月 5 日，国电总部 4 号楼土地使用权到期日为 2056 年 12 月 8 日。本基金存续期限自基金合同生效日后 32 年，资产支持证券的法定到期日为基础设施基金存续期届满之日或经资产支持证券持有人决定延长的其他日期，可以覆盖基础设施项目权属期限。

2、项目经营资质

基础设施资产重组后，项目公司经营基础设施资产的方式为将基础设施资产对外出租，项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

3、项目续期安排

针对科技大厦，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2000）第 571 号）及《补充协议》，若出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

针对研发 A1 楼，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2001）第 116 号）及《补充协议》，若出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

针对国电总部 4 号楼，根据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2006）第 0774 号）及《补充协议》，若出让年限届满，受让方如果需要继续使用该

地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。

根据《城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，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。经批准准予续期的，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依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条：“……非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

针对基础设施资产权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定基础设施资产出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

若出让人批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以本基金扩募、本基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由本基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。

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，相关风险请见本财务顾问报告第八章“基础设施项目的风险揭示”。

（三）基础设施项目转让的合法性

1、基础设施项目转让的内部授权情况

经财务顾问核查，并根据法律顾问出具的《法律意见书》，基础设施项目转让已取得内部授权。具体如下：

项目公司唯一股东电子城有限已于 2024 年 3 月 15 日出具了股东决定，同意项目公

司配合电子城有限为本次 REITs 发行之目的进行必要的底层资产重组，配合实施本次 REITs 发行相关的涉及基础设施项目及公司股权的相关重组/转让方案，配合签署/出具本次 REITs 发行所需的各项合同/协议、决定及各类函件等。

原始权益人唯一股东电子城高科已于 2024 年 3 月 15 日作出股东决定，同意电子城有限作为原始权益人，以电子城有限持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼作为基础设施底层资产，依法依规发行基础设施公募 REITs。同意电子城有限为本次 REITs 发行之目的依法进行底层资产重组，同意电子城有限将其持有的项目公司 100%股权，以非公开协议转让的方式转让予本次 REITs 发行下设的资产支持专项计划。

电子城高科作为发起人已于 2024 年 3 月 11 日召开第十二届董事会第二十八次会议，审议通过《公司关于拟申报发行基础设施公募 REITs 的议案》，出具了《北京电子城高科技集团股份有限公司第十二届董事会第二十八次会议决议》。同意公司以全资子公司电子城有限持有的部分项目作为底层资产申报、发行基础设施公募 REITs，以进一步盘活存量资产、扩大有效投资。同意本次发行方案及后续方案实施过程中底层资产重组、转让项目公司股权、公募 REITs 基金发行及份额认购安排、运营管理安排等事项。

2、基础设施项目转让的外部审批情况

经财务顾问核查，并根据法律顾问出具的《法律意见书》，截至本财务顾问报告出具之日，就法律法规、政策文件、土地出让手续等相关规定或协议中，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，基础设施项目均已取得相关批复或无异议文件，符合相关要求，具备解除条件。

（1）《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》所涉的转让限制及解除

根据《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 12 号，2010 年 12 月 23 日颁布）第五十二条第二款，示范区内原以协议出让方式取得的国有土地使用权不得擅自转让、改变用途；确需转让的，须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权。本次 REITs 发行涉及的基础设施项目对应土地位于中关村国家自主创新示范区范围内，需取得北京市人民政府同意，并由属地北京市朝阳区人民政府同意并确认不行使优先购买权。

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，2017 年 12 月 31 日颁布）第二条第（二）项，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。本次 REITs 发行涉及的基础设施项目对应土地属于园区产业用地，需取得北京市人民政府、北京市朝阳区人民政府同意。

就《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》规定的相关转让限制，2024 年 3 月 22 日，北京市人民政府做出《北京市人民政府批复》（京政字[2024]4 号），同意北京电子控股有限责任公司下属企业北京电子城有限责任公司将持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼项目的土地使用权和房屋所有权分别无偿划转至其全资子公司北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司；对北京电子城有限责任公司以北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司 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。

2024 年 1 月 26 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，并对以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议，同意不行使前述资产的优先购买权；同意电子城有限后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的将上述资产分别划转至项目公司。

（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的转让限制及解除情况

根据原北京市国土资源局核发的《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，2010 年 10 月 8 日颁布，简称“480 号通知”）第四条，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。

根据北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会（简称“北京市发改委”）、中关村科技园区管理委员会等多部门联合下发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布，

简称“216 号通知”），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。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。216 号通知第六条同时明确，480 号通知中有关规定与本 216 号通知不符的，以本 216 号通知为准。

根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号，2017 年 4 月 19 日颁布）第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

根据北京市住房和城乡建设委员会等九部门联合印发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布）第一条，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。

根据北京市朝阳区房屋管理局等八部门联合印发的《朝阳区关于已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（2019 年 5 月 25 日颁布），产业园区内已建成研发、工业项目的审核主体为项目所在园区的园区管理部门。

本次 REITs 发行涉及的基础设施项目位于中关村科技园区朝阳园内，由此，基础设施项目转让应取得所在园区的园区管理部门中关村科技园区朝阳园管理委员会（简称“朝阳园管委会”）的审核批准。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

基于以上，上述地方政策法规中的转让限制解除已取得朝阳园管委会的认可。

（3）投资管理手续所涉的转让限制及解除

1）科技大厦

根据原北京市计划委员会核发的《关于北京电子城科技开发中心项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（编号：京计基（工）字[1996]第 0049 号）第 4 条：“物业按双方协议确定的比例进行分配，只许自用，不能出售。”

北京市发改委已于 2023 年 12 月 8 日出具《北京市发展和改革委员会关于支持北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报有关事项的函》，根据该函记载，按照 216 号通知相关要求，科技大厦项目转让的审核权限在该项目所在园区的园区管理部门。北京市发改委支持该项目以 100%股权转让的方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

2）国电总部 4 号楼

根据国电总部 4 号楼对应的《北京市国有土地使用权出让合同》（合同编号：京地出【合】字（2006）第 0774 号）：（1）该合同附件四《补充协议》第七条约定：“本出让合同项下宗地为研发用地，仅限受让方自用。不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。否则，出让方有权收回该宗地国有建设用地使用权”。（2）该合同附件五《补充协议》第六条约定：“产业类项目应严格执行《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号）规定，项目应当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”。据此，上述《补充协议》由电子城有限与原北京市国土资源局、原北京市规划和国土资源管理委员会分别签署，故对于协议记载的转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

根据国电总部 4 号楼对应的《建设工程规划许可证》编号：建字第 110105201500232 号，2015 规（朝）建字 0089 号）之附件特别告知事项第 1 条：“根据土地出让合同的有关要求，该项目仅限你单位自用，不得擅自改变土地用途和转让。”上述《建设工程规划许可证》由原北京市规划委员会核发，对于证载转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

根据国电总部 4 号楼对应的《不动产权证书》（编号：京（2018）朝不动产权第 0118551 号）之附记：“仅限权利人自用，不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。”上述《不动产权证书》由原北京市规划和国土资源管理委员会核发，对于证载转让限制，需由北京市规自委出具无异议函件。

北京市规自委已于 2024 年 2 月 2 日出具《北京市规划和自然资源委员会关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，对电子城有限持有的科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼作为底层资产划转至项目公司，并以 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。

基于以上，上述土地出让合同、固定资产投资管理手续及不动产权证书项下的转让限制解除已取得北京市发改委、朝阳园管委会、北京市规自委的认可。

（4）基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报要求对土地使用权所涉的转让限制及解除

基础设施项目土地使用权为协议出让方式所取得。根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）规定，“对项目公司拥有土地使用权的非 PPP（含特许经营）类项目。如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

就协议出让用地的限制性规定，基础设施项目的土地出让合同签署机构北京市规划和自然资源委员会已于 2024 年 2 月 2 日出具了《北京市规划和自然资源委员会关于支持北京电子城有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，明确“对于你公司持有的电子城科研开发中心、电子城三期标准厂房 A1 楼及中关村电子城国际电子总部 4#科研楼项目作为底层资产划转至项目公司，并以 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。”

（5）买受人资格审查

根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发〔2017〕121 号，2017 年 4 月 19 日颁布）第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产

业项目应当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。

根据北京市住房和城乡建设委员会等九部门联合印发的《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，2019 年 5 月 10 日颁布）第一条，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。

根据北京市朝阳区房屋管理局等八部门联合印发的《朝阳区关于已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（2019 年 5 月 25 日颁布），产业园区内已建成研发、工业项目的审核主体为项目所在园区的园区管理部门。

本次 REITs 发行涉及的基础设施项目位于中关村科技园区朝阳园内，由此，基础设施项目转让应取得所在园区的园区管理部门朝阳园管委会的审核批准。

朝阳园管委会已于 2023 年 12 月 27 日出具《关于北京电子城有限责任公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关事项的回函》，同意电子城有限将持有的科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼分别划转至项目公司并以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

基于以上，基础设施项目已完成朝阳园管委会对项目公司的买受人资格审查。

（6）国有资产监督管理部门沟通和处理情况

电子城有限及项目公司属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日颁布，简称“32 号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，基础设施项目转让行为应属于 32 号令项下国有企业的产权转让行为，应按规定履行国有企业产权转让的相关程序。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号，2022 年 5 月 19 日颁布，简称“39 号文”）第三条：“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”根据 39 号文第五条，国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。

电子城有限的唯一股东为电子城高科，电子城高科的控股股东为北京电控，北京电控系北京市人民政府授权北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）履行出资人职责的国家出资企业，据此，本项目的同级国有资产监督管理机构应为北京市国资委。

北京电控董事会已出具董事会决议，同意电子城有限新设三个全资项目公司，按照账面价值将其持有的底层资产以及与其相关联的资产、债权、负债和劳动力一并无偿划转至各项目公司。

北京市国资委已于 2024 年 3 月 29 日出具《关于北京电子控股有限责任公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》，原则同意电子城有限发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的电子城有限将科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼连同相关的负债、人员等一并无偿划转至北京城源一号科技服务有限责任公司、北京城源二号科技服务有限责任公司及北京城源三号科技服务有限责任公司的资产重组方案，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，方案中涉及的相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

北京电控董事会已作出上述董事会决议，本项目项下底层资产无偿划转已取得北京电控的批准，本项目项下项目公司 100%股权非公开协议转让已取得北京市国资委的批准。

（7）承租人对优先购买权的豁免

根据《中华人民共和国民法典》第七百二十六条规定，承租人享有同等条件下的优先购买权。就此，就承租人对于租赁房屋享有优先购买权事宜，电子城有限拟与各租户签署《关于<房屋租赁合同>权利义务转让的补充协议》，约定租户放弃优先购买权。

综上所述，针对项目公司 100%股权转让事宜，项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，并取得了国资管理部门的批准，已取得底层基础设施项目所涉土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）北京市规划和自然资源委员会的确认。本项目所涉底层基础设施项目已经北京市人民政府和北京市朝阳区人民政府出函批准转让，并完成中关村朝阳园管理委员会对项目公司的买受人资格审查，《中关村国家自主创新示范区条例》及《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）》、北京市已建成产业项目相关规定、投资管理手续所涉的转让限制

已经解除。本项目所涉项目公司 100%股权转让事项符合相关法律法规的要求，可以依法依规进行。除上述限制条件外，基础设施项目转让不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

（四）调查结论

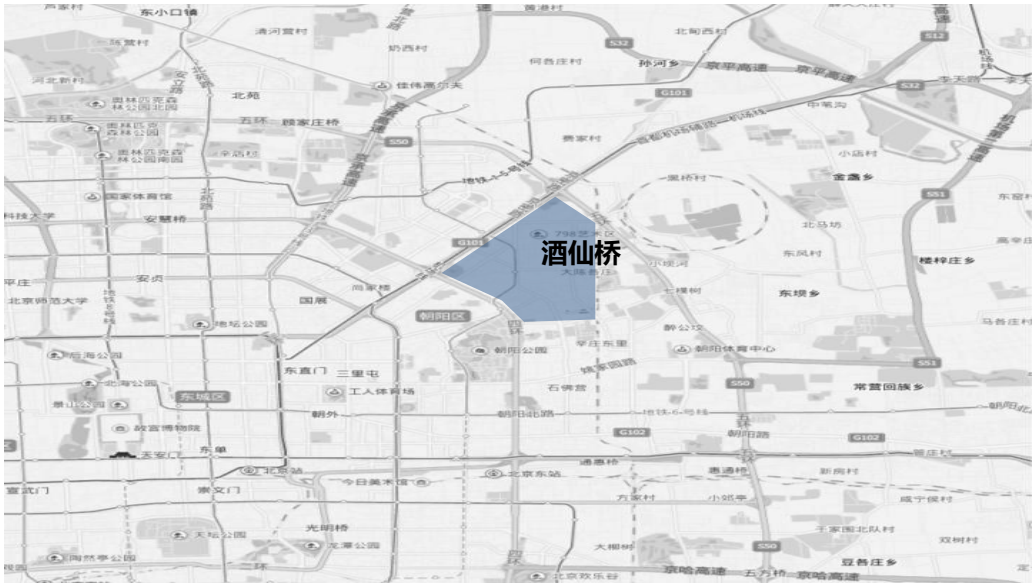
综上，财务顾问经核查认为，基础设施资产的固定资产投资建设的基本程序合法合规；基础设施项目转让行为已取得有效的内部授权和外部审批。

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

酒仙桥板块位于朝阳区东北四环和五环之间，是北京市最早的电子工业区。基于原有的电子工业产业基础，区域于上世纪 90 年代，逐渐发展为中关村电子科技城，以移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业为主要发展方向。随后，原有电子产区“五厂一所”如 798 厂和 751 厂逐步进行改造，打造大山子艺术和设计产业功能区，重点发展艺术和文化创意产业。近年来区域已打造形成以电子科技和文化创意产业为主的产业园区。

图 5-4-1-1：酒仙桥区域位置示意图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

酒仙桥具有较优的地理位置，四环连接中关村和 CBD 板块；五环可达望京板块；

南侧东风南路直通燕莎板块；经机场高速至首都国际机场大约 10 公里，三条主干道的围绕，使该区域具备较发达的对外交通。

轨道交通：区域内目前有地铁 14 号线从南至北穿过该板块，设有将台路地铁站，地铁 12 号线从东至西穿过该板块，设有高家园站、驼房营站。另外，在建的京沈高铁线在北京境内共设 4 站车站，始发站为商圈内的星火站，建成后，其线路将同时作为北京市郊铁路的一部分。星火站的开通不仅能为周边提供商业机遇，还将作为市区和郊区的一个连接点，给交通出行及企业的人才吸引带来便利。

公共交通：区域内有多条公交线路途经，包括 401 路、402 路、424 路、503 路、621 路、656 路、701 路、946 路、955 路、运通 104 路、运通 107 路等，公共交通便利。

道路交通：区域内道路通达，东四环、机场高速、东五环等主干道纵横交错，交通便捷。

酒仙桥板块内以产业园区为主，主要有恒通商务园、电子城 IT 产业园、兆维工业园、798 艺术区、星科大厦、电子城科技大厦、兆维大厦、国际电子总部一、二期等。

图 5-4-1-2：板块主要产业园区分布图



资料来源：百度地图、戴德梁行整理

研发 A1 楼位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥东路 9 号院，北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园，总建筑面积 29,087.66 平

方米。

图 5-4-1-3：研发 A1 楼项目四至图



科技大厦位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于北酒仙桥路甲 12 号，北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港 3 号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路，总建筑面积 26,266.50 平方米。

图 5-4-1-4：科技大厦项目四至图

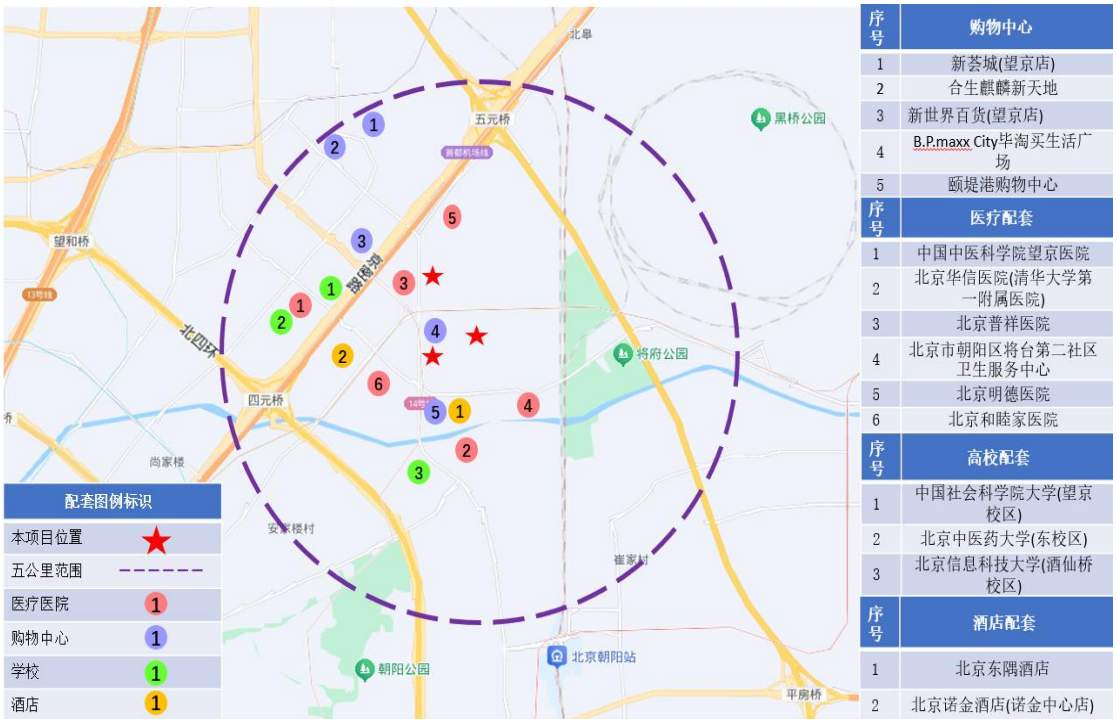


国电总部 4 号楼位于北京市朝阳区酒仙桥板块，坐落于酒仙桥路 6 号院，北临 798 路，东邻蓝涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路，总建筑面积 16,680.46 平方米。

图 5-4-1-5：国电总部 4 号楼项目四至图



图 5-4-1-6：项目位置及周边配套示意图



序号	购物中心
1	新荟城(望京店)
2	合生麒麟新天地
3	新世界百货(望京店)
4	B.P.maxx City毕淘买生活广场
5	颐堤港购物中心
序号	医疗配套
1	中国中医科学院望京医院
2	北京华信医院(清华大学第一附属医院)
3	北京普祥医院
4	北京市朝阳区将台第二社区卫生服务中心
5	北京明德医院
6	北京和睦家医院
序号	高校配套
1	中国社会科学院大学(望京校区)
2	北京中医药大学(东校区)
3	北京信息科技大学(酒仙桥校区)
序号	酒店配套
1	北京东隅酒店
2	北京诺金酒店(诺金中心店)

（二）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，科技大厦位于北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号，楼栋总层高 18 层，地上 16 层，地下 2 层，标准层层高约 3.85 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2003 年，推广名为“科技大厦”，科技大厦总建筑面积为 26,266.5 平方米，建筑物规划用途为科研、生产、地下室、附属用房，现状出租作为研发办公以

及园区配套等使用。研发 A1 楼位于北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼，楼栋总层高 8 层，标准层层高约 3.85 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2006 年，所在园区推广名为“电子城研发中心”，研发 A1 楼总建筑面积为 29,087.66 平方米，建筑物规划用途为厂房，现状出租作为研发办公以及园区配套等使用。国电总部 4 号楼位于北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼，楼栋总层高 15 层，标准层层高约 3.85 米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2017 年，国电总部 4 号楼所在园区推广名为“电子城国际电子总部”，国电总部 4 号楼总建筑面积为 16,680.46 平方米，建筑物规划用途为科研楼，现状出租作为研发办公使用。

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目建筑面积、可租赁面积、用途、装修情况及配套设施状况详见下表:

表 5-4-2-1：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
科技大厦	26,266.50	21,046.97	科研、生产	外部装修: 外墙花岗岩石材，大堂有玻璃幕墙 内部装修: 大堂地面铺石材、玻璃隔断、白色乳胶漆面，大堂石膏板白色涂料吊顶，公区部分石膏板白色涂料吊顶、部分裸顶喷涂料	于价值时点 2024 年 12 月 31 日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯 4 部、货梯 1 部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全
研发 A1 楼	29,087.66	29,087.66	厂房	外部装修: 外墙铺贴小瓷砖，大堂有玻璃幕墙 内部装修: 大堂地面铺石材，大堂墙面白色铝板、石材、白色涂料，公区地面铺贴瓷砖，公区走道吊顶裸顶喷漆，公区墙面白色乳胶漆	于价值时点 2024 年 12 月 31 日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯 4 部、货梯 2 部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。
国电总部 4 号楼	16,680.46	15,018.26	研发/科研楼	外部装修：外墙花岗岩石材墙面 内部装修：大堂及公区地面铺石材，公区墙面白色涂料，电梯厅墙面岩板，公区吊顶白色乳胶漆	于价值时点 2024 年 12 月 31 日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯 3 部、货梯 1 部，同

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
					时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。
合计	**72,034.62**	**65,152.89**	-	-	-

根据财务顾问的实地查勘，截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼主体结构完好，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

根据原始权益人提供的保险单，截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人已就基础设施项目于中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司投保了 2025 年度公众责任保险、财产一切险及机动车停车场责任险。具体情况如下:

1、科技大厦

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2PT），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 136,555,528.80 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA37T），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《机动车停车场责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05045124QAAAA1RJ），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号-电子城科技大厦”的停车场投保以电子城有限为被保险人的机动车停车场责任险，保险责任总累计赔偿限额为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

2、研发 A1 楼

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2NA），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 A1 楼-A1”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 133,595,081.66 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA36A），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路 9 号院 A1 楼-A1”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

3、国电总部 4 号楼

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《商业楼宇财产险一切险保险单》（保险单号：ABEJ05002424QAAAA2QB），电子城有限已经为位于“北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院-国际电子总部 4#地 4 号楼”的保险财产投保以电子城有限为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 119,078,243.11 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司出具的《公众责任保险保险单》（保险单号：ABEJ05007024QAAAA35M），电子城有限已经为“北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院-国际电子总部 4#地 4 号楼”的区域范围投保以电子城有限为被保险人的公众责任保险，保险责任为人民币 20,000,000.00 元，保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。

基于上述，财务顾问认为，原始权益人已经为基础设施项目购买保险。原始权益人已根据《基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额的财产一切保险和公众责任保险等监管要求的险种。

（四）未来维修改造计划

科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼项目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设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、公众责任险及安全生产责任保险;

（2）楼宇设施设备维护管理：根据《物业服务合同》，委托物业公司对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，保持共用设施设备的正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：楼宇自动化控制系统、综合宽带通讯网络系统、视像系统、广播及通讯系统、消防自动报警监控/保安监控系统、门禁及保安巡更系统及各项办公、生活及娱乐智能化系统等;

（3）电梯维修维保：定期对楼宇电梯及其他特种设备进行巡检维保，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;

（6）设备更新升级：对国电总部 4 号楼进行防火门更新、应急照明系统维修、监控系统和门禁系统升级。

基础设施基金发行后，项目公司实施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朝阳区，政策支持力度强，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良好的外部环境。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和公众责任险。

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概况

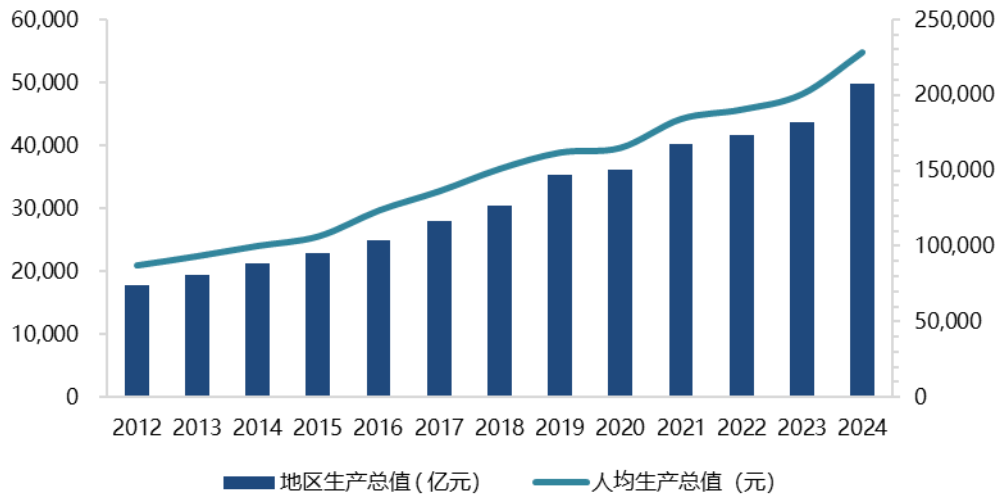
1、区域发展现状

（1）北京市

北京作为国家首都，经济发展水平始终处于全国前列。2024 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，高质量发展扎实推进，经济回升向好态势继续巩固。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年全年实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第一产业实现增加值 116.4 亿元，增长 1.5%；第二产业实现增加值 7,226.8 亿元，增长 5.7%；第三产业实现增加值 42,499.9 亿元，增长 5.1%。

图 5-5-1-1：2012-2024 年北京市 GDP 与人均 GDP



数据来源：北京市统计局

根据北京市统计局数据显示，2024 年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.1%。其中，设备购置投资增长 32.1%，占固定资产投资比重为 20.6%，同比提高 4.2 个百分点，基础设施投资增长 17.7%，房地产开发投资下降 10.6%。分产业看，第一产业投资增长 4.9%；第二产业投资增长 22.8%，其中制造业投资增长 33.8%；第三产业投资增长 2.9%，其中，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 78.4%、73.9%、33.9%和 30.4%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 50.8%和 30.0%。

图 5-5-1-2：2012-2024 年北京市固定资产投资

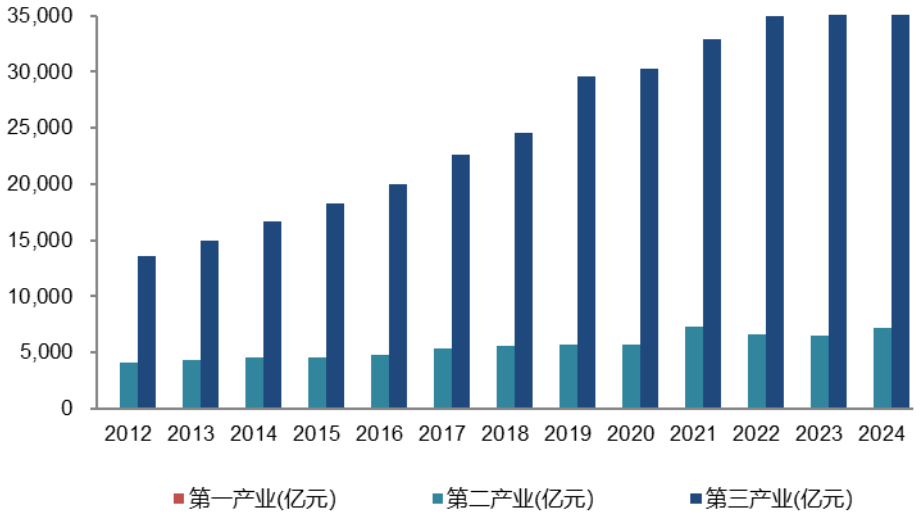


数据来源：北京市统计局

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2024 年北京市第三产业增加值为 42,499.9 亿元，占北京市 GDP 的 85.3%，各产业构成为 0.2：14.5：85.3。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

图 5-5-1-3：2012-2024 年北京市各产业生产总值

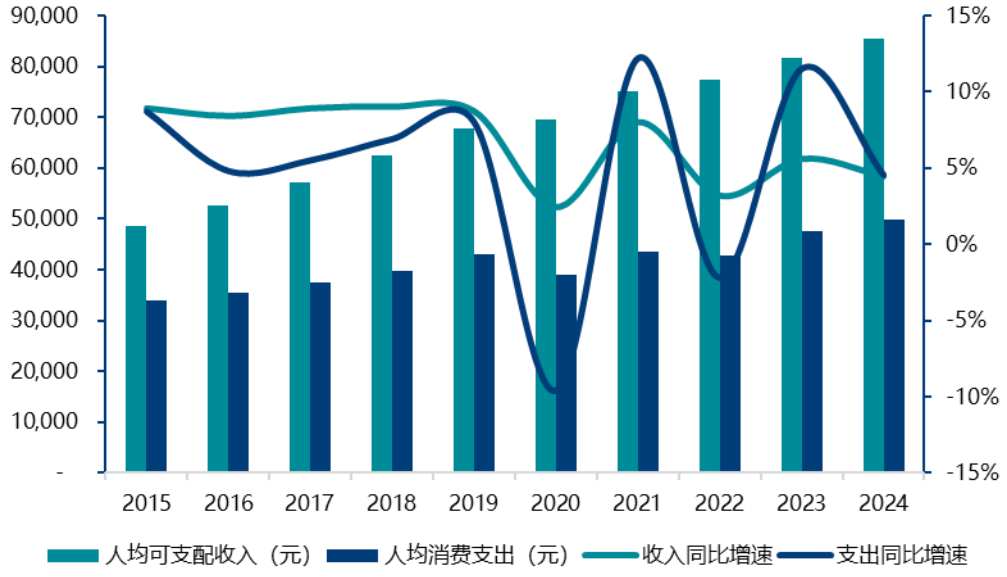
数据来源：北京市统计局



根据北京市统计局数据显示，2024 年全市居民人均可支配收入 85,415 元，比上年名义增长 4.5%，扣除价格因素实际增长 4.4%。其中，工资性收入增长 5.9%，经营净收入增长 4.8%，财产净收入下降 0.6%，转移净收入增长 3.9%。城镇居民人均可支配收入 92,464 元，比上年增长 4.3%，农村居民人均可支配收入 39,856 元，比上年增长 6.7%。

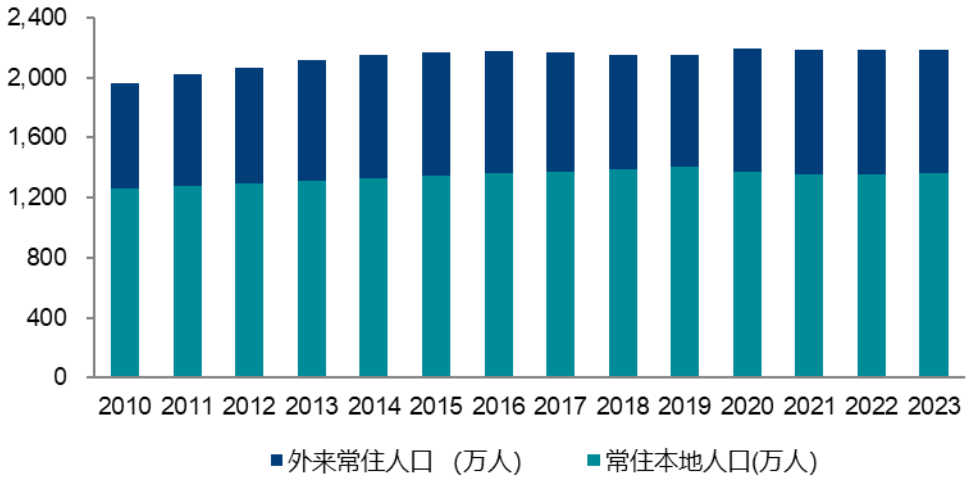
2024 年，全市居民人均消费支出 49,748 元，比上年增长 4.5%，其中，城镇居民人均消费支出 53,214 元，增长 4.6%，农村居民人均消费支出 27,349 元，增长 4.1%。

图 5-5-1-4：2015-2024 年北京市居民人均可支配收入和人均消费支出



2023 年，全市常住人口 2,185.8 万人，比上年末增加 1.5 万人。其中，城镇人口 1,919.8 万人，占常住人口的比重为 87.8%；常住外来人口 824.0 万人，占常住人口的比重为 37.7%。

图 5-5-1-5：2010-2023 年北京市常住人口[39]



（2）朝阳区

朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 39° 49'至 40° 5'，东经 116° 21'至 116° 38'。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积 470.8 平方千米。朝阳区地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔 34 米，轮廓南北长，东西窄；区域内有较多河流通过，水系资源发达。

朝阳区辖 24 个街道、19 个乡。2024 年年末朝阳区常住人口 344.9 万人，比上年末减少 0.7 万人。其中，常住外来人口 123.8 万人，减少 0.7 万人。

图 5-5-1-6：朝阳区位置示意图

[39] 数据来源：北京市统计局；2024 年北京市人口详细数据暂未公布。

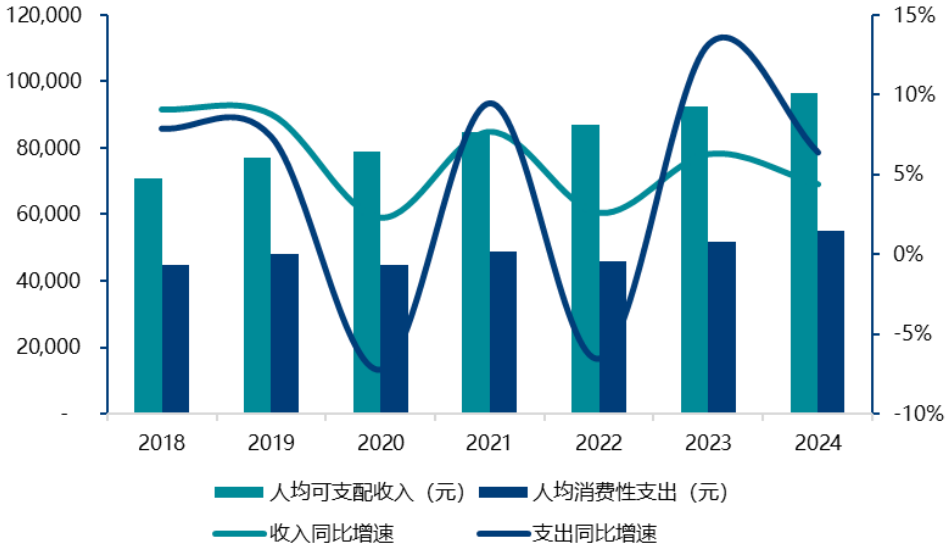


根据地区生产总值统一核算结果，2024 年，朝阳区实现地区生产总值 9,230.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%，占全市的 18.5%。第三产业支撑作用突出，实现增加值 8797.3 亿元，同比增长 5.3%，占全市的 20.7%。

2024 年，朝阳区全区居民人均可支配收入为 96,609 元，比上年增长 4.4%。居民人均消费支出为 55,153 元，增长 6.4%。

图 5-5-1-7：朝阳区居民人均可支配收入和消费支出[40]

[40] 数据来源：北京市朝阳区人民政府



道路交通方面，朝阳区内有三环路、四环路、五环路、京哈高速公路、京承高速公路、机场高速公路等；区域内设有北京东站、北京朝阳站等火车站；轨道交通有北京地铁 1 号线八通线、北京地铁 2 号线、北京地铁 5 号线、北京地铁 6 号线、北京地铁 7 号线、北京地铁 8 号线、北京地铁 10 号线、北京地铁 12 号线、北京地铁 13 号线、北京地铁 14 号线、北京地铁 15 号线等。

朝阳区是北京市的经济强区，具备以金融业、租赁业和商务服务业占主导，高新技术产业支撑、文化创意产业集群发展的多元化产业格局。CBD、奥运、中关村朝阳园三大功能区聚集在朝阳。汇聚中央电视台、中国国际贸易中心等一批标志性建筑，以及北京财富中心、北京电视中心、银泰中心等商务楼宇，成为北京地标性建筑展示区。拥有国贸、华贸、环球三大金融中心，秀水服装市场、雅宝路服装市场、三里屯酒吧街、潘家园旧货市场等一批特色街市，以及世贸天阶、三里屯太古里、蓝色港湾、赛特奥莱等一批时尚消费聚集区。

（3）望京-酒仙桥区域

该区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较

多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

图 5-5-1-8：望京-酒仙桥区域位置示意图



2.区域发展趋势

依据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，规划指明了北京未来的发展方向，对人口、空间、交通、市政、绿化、旧城保护等各项重要问题做出了解答。规划由 6 个部分组成，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹 4 个中心环节，紧紧围绕疏解非首都功能。为了对接京津冀区域“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间格局，本市也对城市集中建设空间和功能结构进行优化重组，也就形成了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

一核：首都功能核心区，首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

一主：中心城区，中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1,378 平方公里。

一副：北京城市副中心，北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

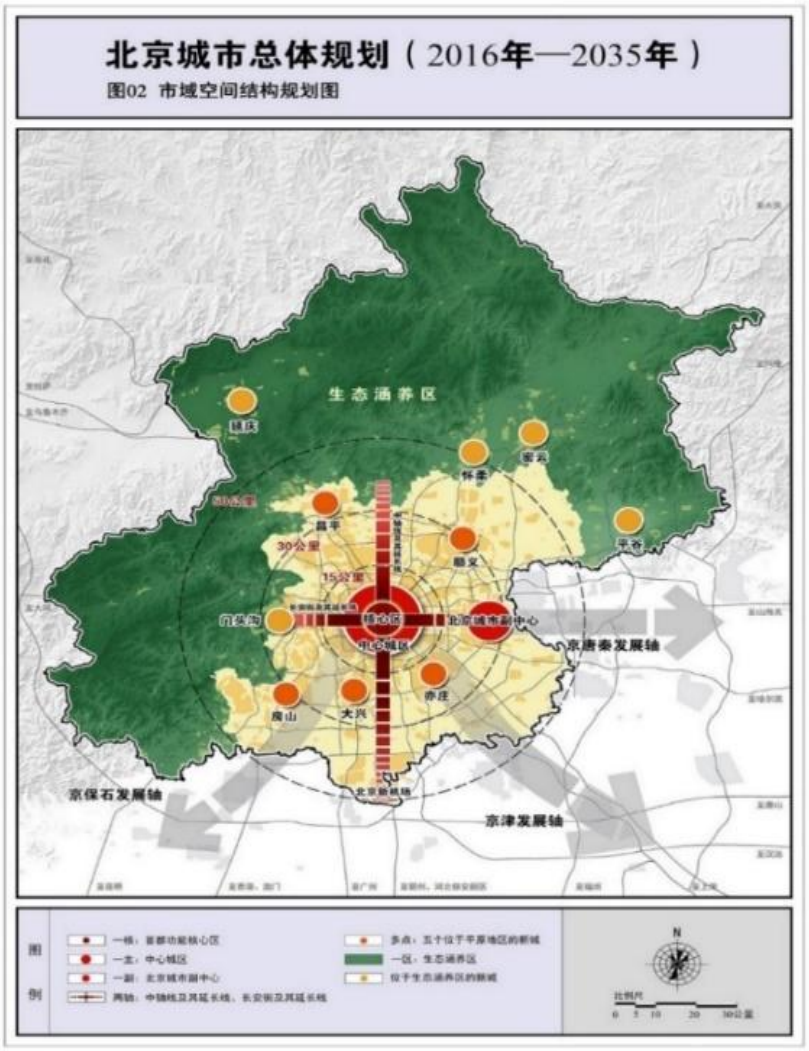
两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线，中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山

山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

多点：5 个位于平原地区的新城，多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

一区：生态涵养区，生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

图 5-5-1-9：北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构模型



依据《北京市国土空间近期规划（2021 年—2025 年）》，近期规划坚持以首都发展为统领，深刻把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两

翼”的关系，统筹发展和安全，统筹突出政治中心和突出人民群众，统筹当前和长远，统筹疏解非首都功能和推进京津冀协同发展，把握新发展阶段，贯彻新发展理念，推动构建首都新发展格局。

（1）降低平原地区开发强度，统筹优化空间布局

坚持推进城乡建设用地规模减量。按照总体规划确定的到 2035 年城乡建设用地减至 2,760 平方公里左右的目标，在巩固已有的减量成果基础上，到 2025 年全市建设用地总规模(包括城乡建设用地、特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地)控制在 3,670 平方公里左右，坚持增减挂钩，严格控制折占比，城乡建设用地规模控制在 2,790 平方公里左右。持续推进中心城区城乡建设用地减量提质和集约高效利用，到 2025 年中心城区城乡建设用地规模减到 850 平方公里左右。坚定实施战略留白，原则上 2035 年前不予启用实施。对实地留白用地实施临时绿化等过渡期管控政策，同时对规划留白用地内现状情况进行调查摸底、分析评估，分类制定规划留白用地腾退实施方案，有序组织实施。统筹优化空间布局，鼓励各区按照战略留白用地和匹配弹性预留建筑规模总量不减少、区位更优化、布局更集中、用地条件更合理原则进行用地置换，逐步实现集中连片分布，为首都功能优化提升、增强城市韧性和高质量发展预留更加优质的战略空间。

（2）加强建筑规模流量精准投放，提升城市品质和活力

探索建立空间容量与发展效益关联机制，以增量空间和存量空间效益共同提升促进城市转型提质，实现可持续高质量发展。重点是将空间容量和发展效益挂钩，加强规划实施过程中的精准管控、精准释放，用空间布局的集约高效和空间容量的靶向释放，有效支撑总体规划实施第二阶段高质量发展，有力承载“四个中心”功能，保障“七有”“五性”民生需求。加强对城市更新工作的空间引导。核心区强调保护更新，更新资源优先用于服务保障首都功能，改善人居环境。中心城区以减量提质更新为主，更新资源优先用于民生改善、文化发展与科技创新。城市副中心更新资源发挥承接中心城区非首都功能的示范带动作用，聚焦行政办公、商务服务、文化旅游、科技创新四大功能，通过“腾笼换鸟”构建高精尖经济结构。多点地区更新资源优先用于承接中心城区疏解的功能，重点发展高精尖产业、现代服务业及其配套服务功能，改善人居环境、补充公共服务设施、增加绿色空间。生态涵养区结合城市更新适度承接与绿色发展相适应的城市

功能，以生态保育为前提，以绿色发展为引领，因地制宜构建绿色发展产业体系，以存量空间更新带动建设用地减量。

（3）围绕科技创新主导功能，加快集聚高端要素和创新资源

强化科技创新引领，聚焦新一代信息技术、智能制造等领域，实施一批国家重大科技项目和应用示范项目，引导创新链、产业链在城市副中心及周边地区布局，大力发展数字经济，加快台马科技板块、国家网络安全产业园建设，推进中国信息通信研究院落地，建设国家 ICT 技术产业创新基地。提升发展都市型农业，着力打造于家务国际种业科技园区，建设一批现代农业产业化示范基地。

（4）保障高精尖产业发展，加快集聚高端要素和创新资源

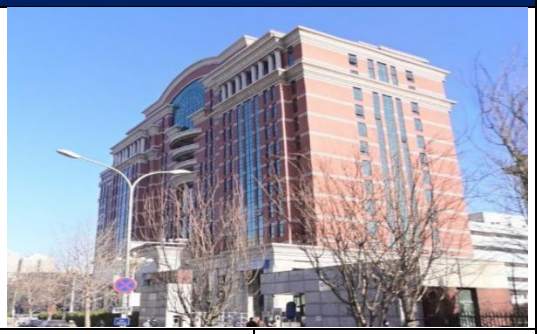
构建高精尖经济结构，划定生产空间引导区，重点引导高精尖产业、重大产业项目进一步集中布局，将 70%以上的新供应产业用地安排在生产空间引导区内，促进相关产业集聚发展，推动产业空间的提质增效。发挥重点功能区的发展支点作用和轨道交通的引领作用，突出“三城一区”、中关村国家自主创新示范区带动作用，加快国家服务业扩大开放综合示范区和中国(北京)自由贸易试验区建设，加强现代服务业集聚区、双临空经济区等重点功能区建设，推动轨道微中心的建设。充分利用重点功能区中开发利用条件较好、用地资源比较集中的区域，科学调控、精准配置产业用地。

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

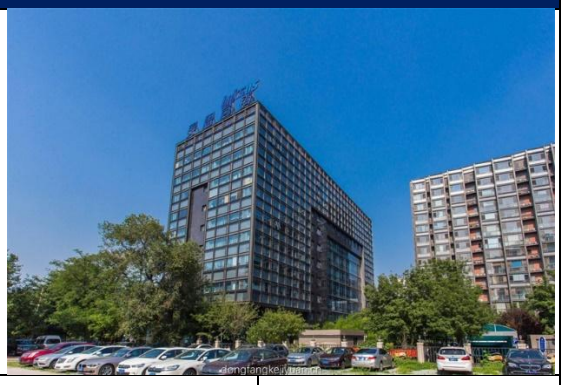
1、同行业可比项目

可比物业一			
项目名称	阳光 878 东区 A 座		
楼层	地上 11 层、地下 2 层		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥中路 24 号院		
竣工时间	2011 年	**建筑面积**	约 18,000 平方米
物业管理	第一太平戴维斯	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.6 米	**车位数**	约 322 个

可比物业一			
租金报价水平	120-135（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站、地铁 12 号线通过的高家园站 600 米，交通较便捷。		
典型租户	融创物业服务集团有限公司北京分公司、北京零点远景网络科技有限公司、大连热电工程设计有限公司、北京睿聚建设设计咨询有限公司、北京不离线科技有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：** 客梯 3 部，货梯 1 部; **空调：** 中央空调; **网络：** 移动、联通、电信三网通用		
周边配套	**酒店住宿：** 锦江之星(北京酒仙桥店)、清逸青年公寓、汉庭酒店(北京燕莎霄云桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中信银行(北京酒仙桥支行)、中国民生银行(电子城支行)、北京农商银行(将台支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京美中宜和妇儿医院(丽都院区)		
可比性	阳光 878 东区与项目“科技大厦”直线距离 300 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业二			
项目名称	兆维大厦		
楼层	16 层		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 14 号		
竣工时间	2009 年	**建筑面积**	约 38,000 平方米
物业管理	中原华夏物业管理有限公司	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	地上约 200 个，地下约 150 个

可比物业二			
租金报价水平	135-150（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站 300 米、地铁 12 号线通过的高家园站 700 米，交通较便捷。		
典型租户	中信，民生，新华信，麦肯，中原证券，西门子、伟创力、松下、爱立信、NCR、吉通、北京新华信管理顾问有限公司、北京宅急送快运有限公司、北京长吉加油设备有限公司、中国国际旅行社总社、北京迪吉特科技发展有限公司		
交房标准	简装办公		
设备设施	**空调类型：** 集中式中央空调; **安防系统：** 闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、应急电源,照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统; **配套：** 食堂、银行、餐饮、商务中心、会议室		
周边配套	**酒店住宿：** 汉庭酒店(北京酒仙桥 798 店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店)、飘 HOME 连锁酒店(北京酒仙桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国民生银行(电子城支行)、中信银行(酒仙桥支行)、北京农村商业银行(将台支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京普祥医院		
可比性	兆维大厦与项目“科技大厦”直线距离 100 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构相似，可比性较强。		

可比物业三			
项目名称	鸿运大厦		
楼层	10 层		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥中路 26 号		
竣工时间	2003 年	**建筑面积**	约 14,000 平方米
物业管理	第一太平戴维斯	**商业类型及档次**	优质研发办公用房

可比物业三			
租区净高	约 2.8 米	**车位数**	约 200 个
租金报价水平	105-125（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 847 路、专 123 路、专 124 路、401 路、418 路、445 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的高家园站 400 米、地铁 14 号线通过的高家园站 500 米，交通较便捷。		
典型租户	新惠人（北京）网络科技有限公司、知页科技（北京）有限公司、北京美饮汇通贸易有限公司、辛沃民航工程技术（北京）有限公司、北京歌然生活用品有限公司		
交房标准	精装办公		
设备设施	**电梯：** 客梯 4 部; **空调：** 中央空调; **网络：** 电信		
周边配套	**酒店住宿：** 汉庭酒店（北京酒仙桥 798 店）、锦江之星(北京酒仙桥店)、友客公寓 **综合商场：** 新辰里（酒仙桥店）、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 宁波银行(北京望京支行)、中信银行(酒仙桥支行)、上海浦东发展银行(北京电子城支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京普祥医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)		
可比性	鸿运大厦与项目“科技大厦”直线距离 200 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。		

可比物业四			
项目名称	兆维工业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 14 号		
竣工时间	2003 年改造建成，原北京有线电总厂（国营 738 厂）	**建筑面积**	约 183,000 平方米

可比物业四			
物业管理	北京兆维物业管理有限公司	**物业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	约 900 个
租金报价水平	120-135（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、516 路、571 路、659 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的将台站 300 米、地铁 12 号线通过的高家园站 800 米，交通较便捷。		
典型租户	豆瓣阅读、北京兆维信源通讯技术有限公司、法维莱交通设备科技（北京）有限公司、大千蓝天数码科技（北京）有限公司		
交房标准	简装办公		
设备设施	**网络：**移动、联通、电信; **空调：**分体式空调; **配套：**食堂、标准篮球场、标准网球场		
周边配套	**酒店住宿：**北京雅舍酒店式公寓、锦江之星(北京酒仙桥店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店) **综合商场：**B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：**北京农商银行(将台支行)、中信银行(北京酒仙桥支行)、中国民生银行(电子城支行) **医院：**北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京和睦家医院、北京普祥医院		
可比性	兆维工业园与项目“研发 A1 楼”直线距离 500 米，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。		

可比性物业五			
项目名称	电子城创新产业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥东路 7 号		
竣工时间	2003 年	**建筑面积**	约 200,000 平方米
物业管理	北京电子城有限责任公司	**物业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 3.5 米	**车位数**	约 180 个
租金报价水平	105-125（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%

可比性物业五	
交通状况	毗邻 516 路、847 路、专 85 路、专 123 路、专 124 路等多辆公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的驼房营站 500 米、地铁 12 号线通过的高家园站 800 米，交通较便捷。
典型租户	北京壮丹创新科技孵化器有限公司、北京日立控制系统有限公司、北京平安融汇运输有限公司、北京泰富瑞泽科技有限公司、北京欧普特科技有限公司
交房标准	简装办公
设备设施	**网络：** 电信、联通、移动; **空调：** 中央空调; **安防系统：** 闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、智能自动火警监测系统等。
周边配套	**学校：** 北京电子信息技师学院(朝阳校区)、中央美术学院附属实验学校(高中校区)、北京市电气工程学校 **综合商场：** B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：** 兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国建设银行(北京驼房营支行)、招商银行(北京酒仙桥科技金融支行) **医院：** 北京市朝阳区将台第二社区卫生服务中心、北京普祥医院、北京和睦家医院
可比性	电子城创新产业园与项目“研发 A1 楼”直线距离 200 米，两者均位于朝阳区望京-酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。

可比物业六			
项目名称	电子城 IT 产业园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号		
竣工时间	2012 年	**建筑面积**	约 580,000 平方米
物业管理	北京电子城有限责任公司	**商业类型及档次**	普通研发办公用房
租区净高	约 2.9 米	**车位数**	地上约 250 个
租金报价水平	105-120（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	80%-85%
交通状况	毗邻专 123 路、专 124 路、专 85 路、516 路等多辆公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 12 号线通过的驼房营站 400 米，交通较便捷。		

可比物业六	
典型租户	智联招聘、ABB、德信无线、日本千住、超图、合众思壮、电子部第十一研究所等
交房标准	简装办公
设备设施	**网络通讯：** 电信 **安防系统：** 闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24 小时巡逻系统、应急电源,照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统 **空调：** 集中式中央空调
周边配套	**酒店住宿：** 桔子酒店(北京望京 798 艺术区店)、米家青年 HOSTEL(北京酒仙桥 798 艺术区店)、全季酒店(北京 798 艺术区店) **综合商场：** B.P.maxx City 毕淘买生活广场、颐堤港购物中心、新世界百货(望京店) **邮政金融：** 兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国工商银行(望京大山子支行)、招商银行(北京酒仙桥科技金融支行) **医院：** 北京明德医院、北京普祥医院、北京精诚博爱医院
可比性	电子城 IT 产业园与项目“研发 A1 楼”直线距离 1 公里，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。

可比物业七			
项目名称	瀚海国际大厦		
楼层	地上 18 层、地下 8 层		
物业位置	北京市朝阳酒仙桥中路 13 号		
竣工时间	2013 年	**建筑面积**	约 47,000 平方米
物业管理	北京瀚海国际物业管理有限公司	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.3 米	**车位数**	约 160 个
租金报价水平	135-183（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 80%-85%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、847 路、988 路、991 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 200 米、地铁 12 号线通过的高家园站 300 米，交通较便捷。		

典型租户	梦想加空间、学霸君、北京动因体育科技有限公司、北京睿信致成管理顾问有限公司、量子引力(北京)科技有限公司、江湖百晓生图文快印(酒仙桥店)、德鑫电子、棕榈设计有限公司北京分公司
交房标准	精装办公
设备设施	**电梯：** 客梯 6 部; **空调：** 中央空调; **安保：** 24 小时安保; **网络：** 电信，联通，移动
周边配套	**酒店住宿：** 北京望京 798 亚朵 X 酒店、锦江之星(北京酒仙桥店)、桔子水晶酒店(酒仙桥店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国邮政储蓄银行(大山子支行)、上海浦东发展银行(北京电子城支行)、中国工商银行(北京望京支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京普祥医院、北京美中宜和妇儿医院(丽都院区)
可比性	瀚海国际大厦与项目“国电总部 4 号楼”直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。

可比物业八			
项目名称	恒通国际商务园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥路 10 号		
竣工时间	2010 年	**建筑面积**	约 450,000 平方米
物业管理	高力国际	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3 米	**车位数**	约 1500 个
租金报价水平	150-200（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%-90%
交通状况	毗邻 401 路、418 路、445 路、516 路、847 路、专 123 路、专 124 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 600 米、将台站 900 米、地铁 12 号线通过的高家园站 400 米，交通较便捷。		

典型租户	索尼影像技术学院、阿美特克商贸（上海）有限公司北京分公司、中国飞鹤有限公司、艾默生过程控制有限公司、大荷兰人中国
交房标准	精装办公
设备设施	**空调：** 集中式中央空调; **网络：** 电信、移动、联通、有线通。
周边配套	**酒店住宿：** 锦江之星(北京酒仙桥店)、北京望京 798 亚朵 X 酒店、汉庭酒店(酒仙桥将台地铁站店) **综合商场：** 颐堤港购物中心、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 宁波银行(北京望京支行)、兴业银行(北京酒仙桥支行)、中国工商银行(北京望京支行) **医院：** 北京和睦家医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、北京明德医院
可比性	恒通国际商务园与项目“国电总部 4 号楼”直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。

可比物业九			
项目名称	恒通国际创新园		
物业位置	北京市朝阳区酒仙桥北路 9 号		
竣工时间	2012 年	**建筑面积**	约 150,000 平方米
物业管理	高力国际	**商业类型及档次**	优质研发办公用房
租区净高	约 3.2 米	**车位数**	约 800 个
租金报价水平	130-183（元/平方米/月，不含物业管理费）	**出租率**	约为 85%-90%

交通状况	毗邻 403 路、418 路、418 路区间、516 路、593 路、851 路、854 路等十余条公交线路，5 分钟即可迅速搭乘。距地铁 14 号线通过的高家园站 1200 米、望京南站 1200 米、地铁 12 号线通过的高家园站 1100 米，交通一般。
典型租户	新力量文化、零秒空间恒创中心、家圆居家养老、中实嘉信（北京）投资有限公司、北京明道文旅产业发展有限公司
交房标准	精装办公
设备设施	**空调：** 集中式中央空调; **网络：** 电信、移动、联通; **配套：** 酒店，商场，银行等。
周边配套	**酒店住宿：** 全季酒店(北京 798 艺术区店)、北京望京 798 艺术区亚朵酒店、秋果酒店(北京望京 798 艺术区店) **综合商场：** 新荟城(望京店)、B.P.maxx City 毕淘买生活广场、新世界百货(望京店) **金融邮政：** 中国建设银行(北京电子城科技园区支行)、交通银行(北京望京支行)、中国工商银行(望京大山子支行) **医院：** 北京普祥医院、中国中医科学院望京医院、北京明德医院
可比性	恒通国际创新园与项目“国电总部 4 号楼”直线距离约 700 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。

2、基础设施资产的竞争优势与劣势

（1）优势

①区域优势：项目位于酒仙桥板块，是北京市移动通信、光电显示、计算机与网络产业集聚区的核心位置，区域内环境及楼宇私密性较好。区域内企业服务体系完整成熟，有高新技术产业支持政策体系。

②产业聚集：本项目地处百强园区榜首的中关村科技园区，产业结构丰富，片区内聚集了奇虎 360、联发科技、西门子、三星数据、世纪互联、携程网等高科技企业，区域高端创新资源要素高度集聚，有多家国家级重点实验室和科研院所，以及较多行业领军企业、总部、上市等高精尖领域重点企业引进落地，产业氛围浓厚。

（2）劣势

研发 A1 楼于 2006 年竣工验收，科技大厦于 2003 年竣工验收，建成年代较早，截至 2024 年 12 月 31 日，项目已使用约 19-22 年，建筑物成新度一般，配套设施设备需要持续更新升级，成新度可能会影响租户的使用舒适度及租金价格。

（3）机会

①项目入驻企业包括西门子、三星、联通等多家国内外知名企业，产业集聚效应及知名企业联动加成，有助于提升本项目的租赁表现。

②规划前景良好，本项目所在酒仙桥板块聚焦 5G、区块链、人工智能、科技服务等高精尖产业，加快培育数字经济新业态，研发用房物业存在升值潜力。

③研发用房物业凭借高品质的软硬件设施、差异化的产品特性及价格优势，越来越受到租户关注，承接了一部分甲级写字楼需求转移。同时，研发用房物业需求以电子信息等高新科技行业为主，承租能力加强，可对租金提供有力支撑。

（4）威胁

近年宏观经济形势对全市商业零售及办公市场正常租赁活动产生了冲击，出现小规模退租现象，区域整体空置率有所提升。

六、租约及历史现金流情况

（一）现金流稳定性

1、运营年限

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已运营时间均超过 3 年，其中最长运营年限为 21.75 年，最短运营年限为 7.00 年，运营成熟、稳定。

表 5-6-1-1：基础设施项目运营时间（截至 2024 年 12 月 31 日）

项目名称	起始运营时间	已运营年限（年）
科技大厦	2003 年 3 月	21.75 年
研发 A1 楼	2006 年 5 月	18.58 年
国电总部 4 号楼	2017 年 12 月	7.00 年

2、历史现金流

（1）基础设施项目历史收入、成本情况

基础设施项目运营收入基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目近三年不涉及政府补贴。

基础设施项目整体及各资产运营情况如下：

表 5-6-1-2：基础设施项目整体历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**11,098.51**	**10,576.71**	**10,830.66**
营业总成本	**5,431.03**	**5,110.47**	**4,853.01**
其中：营业成本	3,402.43	3,132.00	3,041.93
税金及附加	1,484.51	1,448.47	1,457.71
销售费用	261.58	205.80	205.66
管理费用	282.51	324.19	147.72
其中：非付现成本	**2,622.40**	**2,295.47**	**2,147.04**
资本性支出[41]	**257.90**	**285.89**	**343.39**
运营净收益[42]	**8,031.98**	**7,475.83**	**7,781.30**

表 5-6-1-3：科技大厦历史运营情况[43]

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**2,535.83**	**2,995.05**	**2,376.77**
营业总成本	**1,110.39**	**1,106.25**	**1,020.60**
其中：营业成本	607.32	532.91	553.51
税金及附加	363.73	413.31	340.12
销售费用	70.84	81.55	92.67
管理费用	68.50	78.49	34.30
其中：非付现成本	**607.32**	**511.29**	**445.47**
资本性支出	**-**	**-**	**273.97**
运营净收益	**2,032.76**	**2,400.09**	**1,527.67**

[41] 资本性支出为当期资本性支出付现金额，下同。
[42] 运营净收益=营业总收入-（营业总成本-非付现成本）-资本性支出，下同。
[43] 分项加总数与表中合计数有所差异，为四舍五入所致，下同。

表 5-6-1-4：研发 A1 楼历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**3,397.40**	**2,470.11**	**3,342.33**
营业总成本	**1,359.34**	**1,040.13**	**941.32**
其中：营业成本	737.61	546.38	425.78
税金及附加	459.32	380.48	462.90
销售费用	82.63	16.10	4.18
管理费用	79.78	97.17	48.45
其中：非付现成本	**737.61**	**508.40**	**425.79**
资本性支出	**257.90**	**285.89**	**69.42**
运营净收益	**2,517.77**	**1,652.49**	**2,757.38**

表 5-6-1-5：国电总部 4 号楼历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**5,165.29**	**5,111.56**	**5,111.56**
营业总成本	**2,961.30**	**2,964.09**	**2,891.09**
其中：营业成本	2,057.50	2,052.72	2,062.63
税金及附加	661.46	654.69	654.69
销售费用	108.12	108.15	108.81
管理费用	134.23	148.54	64.96
其中：非付现成本	**1,277.47**	**1,275.79**	**1,275.79**
其中：折旧及摊销费用	293.19	291.51	291.51
长期待摊费用	984.28	984.28	984.28
资本性支出	-	-	-
运营净收益	**3,481.45**	**3,423.25**	**3,496.26**

近三年，基础设施项目整体营业收入分别为 10,830.66 万元、10,576.71 万元和 11,098.51 万元，运营净收益分别为 7,781.31 万元、7,475.83 万元和 8,031.98 万元，总体看来，营业收入及运营净收益基本保持稳定。2023 年度基础设施项目运营收入较 2022 年有一定程度的下滑，主要系受外部整体经济环境影响，项目平均租金水平出现一定程度下滑。此外，2022-2023 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市号

召，针对部分租户给予租金减免优惠。随着宏观经济逐步恢复，基础设施资产出租率有所提升，经营情况稳中向好，2024 年度营业收入和运营净收益较 2023 年均有所增长。

（2）基础设施项目历史出租率

根据原始权益人提供的相关资料，本项目底层资产历史出租率情况如下表所示:

表 5-6-1-6：基础设施项目历史出租率统计

资产	2022 年度	2022 年末	2023 年度	2023 年末	2024 年度	2024 年末
科技大厦	88.59%	95.07%	89.68%	83.80%	81.39%	76.96%
研发 A1 楼	73.20%	50.31%	56.18%	75.58%	82.17%	90.41%
国电总部 4 号楼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：年度数据为加权平均出租率，年末数据为时点出租率。

（3）基础设施项目历史出租率变动原因说明

科技大厦：2023 年该楼宇全年平均出租率达 89.68%，2024 年由于部分租户在租赁合同到期后正常退租，出租率有所下滑，2024 年全年平均出租率降至 81.39%，2024 年末科技大厦的时点出租率降至 76.96%。科技大厦的到期租约面积较为分散，原始权益人已针对空置面积积极开展招商去化工作。

研发 A1 楼：2022 年末时点出租率及 2023 年平均出租率有所下滑主要是由于当年租户西门子工厂自动化工程有限公司（以下简称“西门子”）在 2022 年 10 月根据自身业务需要调整了租赁面积。西门子自 2014 年 11 月入驻研发 A1 楼 7-9 层，租赁面积 7,741.20 平方米，租期 8 年，于 2022 年 10 月到期后因实际业务需要，部分办公职能部门统一搬迁至西门子望京总部。此外，西门子于 2020 年 12 月和 2023 年 2 月先后租赁了研发 A1 楼 1 层 1,153.44 平方米和 101.88 平方米的面积用于开展研发测试，目前合计租赁面积为 1,255.32 平方米，相关租约到期日为 2025 年 12 月 4 日，由于西门子的总部大楼主要用于办公，无法满足其研发测试需求，因此西门子目前租赁的 1,255.32 平方米暂无搬迁计划，租赁情况较为稳定。在西门子调整了在研发 A1 楼的租赁面积后，原始权益人按照通常的租赁业务流程对研发 A1 楼 7-9 层进行了装修改造，并积极接洽寻找新租户，于 2023 年底前成功引入了联通智网科技股份有限公司等优质租户，截至 2024 年末，研发 A1 楼的出租率已提升至 90.41%。

国电总部 4 号楼：该楼宇投入使用以来由单一租户中国重燃整租，历史出租率保持 100%。

（4）基础设施项目历史租金单价及租约内增长率

1）历史平均租金单价

表 5-6-1-7：基础设施项目历史表面租金单价

单位：元/平方米/月

表面租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	143.14	140.94	138.99	137.91	132.74	134.42
研发 A1 楼	149.68	142.01	133.32	132.69	131.72	131.25
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后[44]）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

表 5-6-1-8：基础设施项目历史有效租金单价

单位：元/平方米/月

有效租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	136.99	134.59	132.61	130.65	125.60	128.02
研发 A1 楼	142.69	134.17	125.37	125.17	124.73	124.74
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼、国电总部 4 号楼存续合同表面平均租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月。2024 年度新签合同表面平均租金分别为 121.59 元/平方米/月、129.50 元/平方米/月、187.36 元/平方米/月。自 2022 年以来，科技大厦和研发 A1 楼平均租金整体呈现下滑趋势，但就 2022-2024 年的变动趋势及价值时点周边市场来看，2024 年底的租金基本已经筑底，进一步下滑空间有限。

有效租金与表面租金的差异主要由相关租赁合同所约定的免租期导致，本次评估考虑市场租金时主要参考基础设施项目表面租金，并通过设置合理的免租期以充分考虑表面租金与有效租金的差异。

[44] 为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。

基于上述有效租金统计，三处物业各时点有效租金约占表面租金的95%左右，即在执行合同按每12个月租期平均给予租户约0.6个月免租期。

（5）租金收取结算方式

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，同时向租户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。

3、基础设施项目收缴情况

（1）历史租金收缴率

表 5-6-1-9：基础设施资产历史租金收缴率

收缴率[45]	科技大厦	研发A1楼	国电总部4号楼
2022年	99%	100%	100%
2023年	99%	99%	100%
2024年	99%	98%	100%

报告期内，科技大厦和研发A1楼存在租金收缴率不足100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续原始权益人采取了积极的沟通和收缴策略，根据原始权益人确认，延迟支付的租金均于一年内全部收回。

（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，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，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，同时向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

②采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

[45] 该收缴率为去除直线法影响后：1-当年实际应收租金÷当年含税收入，即扣除年末时点未收回的租金计算租金收缴率。

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

（二）现金流真实性

电子城有限作为基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与租户签署的租赁协议或其他法律协议收取租赁收入、车位收入，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。

1、特殊条款核查

经财务顾问核查，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同相关特殊条款具体如下:

（1）科技大厦

科技大厦共涉及 84 份租赁合同（含补充协议），均无优先购买权条款，72 份合同约定了限制转租条款，67 份合同约定了租户提前退租的责任承担条款，59 份合同约定了免租期，43 份合同约定了同等条件下的优先续租条款。

（2）研发 A1 楼

研发中心 A1 楼共涉及 45 份租赁合同（含补充协议），均无优先购买权条款，39 份合同约定了限制转租条款，34 份合同约定了租户提前退租的责任承担条款，37 份合同约定了免租期，24 份合同约定了同等条件下的优先续租条款。

此外，承租研发 A1 楼部分租赁面积的本项目重要现金流提供方之一北京链家的租赁合同约定了限制转租条款、提前退租的责任承担条款以及免租期条款。具体如下:

1）限制转租条款：未经出租人书面同意，承租人不得将房屋部分或全部转租给他人。否则，就受转租人的行为向出租人承担连带责任。

2）提前退租的责任承担条款：除具有租赁合同约定或法律规定的解除情形外，任意一方擅自解除租赁合同的，违约方应向守约方支付相当于 3 个月租金的违约金。

3）免租期条款：约定了最多 2 个月的免租期，承租人在免租期内免予交纳租金，其他相关费用按租赁合同约定支付。

（3）国电总部 4 号楼

国电总部 4 号楼由单一租户中国重燃整租。租赁合同无优先购买权条款，约定了限制转租条款、租户提前退租的责任承担条款、租金减免条款、租赁期限限制条款以及优先续租/扩租条款。具体如下:

1）限制转租条款：在租赁期限内，除租赁合同另有约定外，未经出租人的事先书面同意，承租人不得向任何第三方转租或者许可任何第三方使用出租物业的全部或部分，或以任何方式转让对于出租物业或其任何部分的占用的权利；与任何第三方交换出租物业；与任何第三方共同占用出租物业。如果发生上述情形，承租人应与实际使用人承担连带责任。出租人有权终止本合同，中断或者促使中断对出租物业或与出租物业有关的管理服务以及对出租物业的公用事业供应（例如水、电供应，空调服务），收回出租物业，并要求承租人按照租赁合同约定向出租人承担违约责任。

2)租户提前退租的责任承担条款:除具有租赁合同约定或法律规定的解除情形外，任意一方擅自解除租赁合同的，违约方应向守约方支付相当于 3 个月租金的违约金。如出租人擅自解除本合同，出租人无息返还承租人已支付的保证金及承租人已支付的尚未使用期限租金。

3）租金减免条款：基于出租人与承租人之间的良好合作关系及承租人作为大型科研企业的实际需要，出租人亦向承租人提供地下车位、员工班车、地下餐厅、库房等相关增值服务及与国电总部 4 号楼相邻的国电总部 3 号楼的部分面积的使用权，项目并不再另行收取其他费用。该等增值服务的相关成本已在评估假设中予以考虑，具体详见本财务顾问报告第五章“基础设施资产”之“六、租约及历史现金流情况（五）重要现金流提供方。”

4）租赁期间限制：租赁期限共计 36 个月，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。可约定租赁期限，即承租人保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十（120）日内，承租人需书面告知出租人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一

百二十（120）日内，承租人需书面告知出租人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

5）优先续租：因业务需求，承租人在租赁合同履行期限届满前九十（90）日向出租人提出续租申请的，经双方就续租协商一致后，出租人以合同到期时的市场情况为参照，在同等竞争条件下优先与承租人续租，并另行签订房屋租赁合同。如因承租人未提出续租申请，双方未能在本合同届满前三十（30）日达成续租协商一致，逾期视为承租人放弃续租，出租人有权与第三方接洽、确认租赁事宜，包括安排客户参观租赁房屋，承租人应予以配合。

6）优先扩租权：承租期内，如承租人提前书面告知出租人扩租需求，承租人拥有优先扩租电子城·国际电子总部二期的其他空余房屋面积或将来任何时候空置出来的房屋面积（以下简称“空置面积”）的权利。但承租人应于收到出租人书面通知后 30 日内书面回复是否承租该空置面积，如承租人未能于规定期限内书面回复出租人，则视为承租人放弃该权利。若出租人有向任何第三方出租相邻空置面积的意向，需提前十五（15）天书面告知承租人，承租人对出租人书面告知的空置面积享有优先扩租权。若承租人承租该空置面积，双方一致同意，该空置面积的租赁期限不超过本合同租赁终止日期，租金标准由双方协商确定，但不得低于扩租协议签订时本合同执行租金标准，最高不超过上述租金标准的 8%。

2、收费减免及优惠情况核查

经财务顾问核查，基础设施项目报告期内存在收费减免或者优惠的情况。具体为：

（1）科技大厦

2022 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市有关政策号召，针对科技大厦部分租户给予租金减免优惠合计约 731.6 万元，租金减免金额占 2022 年科技大厦项目营业收入的比重约为 30.78%，占 2022 年科技大厦项目经营性净现金流比重约为 47.89%；2023 年随着公共卫生事件影响逐步消除，产业园区租赁市场逐渐企稳，科技大厦项目经营有序恢复，仅在 1 月给予科技大厦少量租户租金减免优惠，合计约 8.5 万元，租金减免金额占 2023 年科技大厦项目营业收入的比重约为 0.28%，占 2023 年科技大厦项目经营性净现金流的比重约为 0.35%。该租金减免优惠政策仅针对公共卫生事件期间的部分租户，未来除因类似不可抗力情形发生外，预计将不会再出现该等减

免政策。

（2）研发 A1 楼

2022 年公共卫生事件期间，电子城有限积极响应国家及北京市有关政策号召，给予研发 A1 楼部分租户租金减免优惠合计约 170.0 万元，租金减免金额占 2022 年研发 A1 楼项目营业收入的比重约为 5.09%，占 2022 年研发 A1 楼项目经营性净现金流的比重约为 6.17%。该租金减免优惠政策仅针对公共卫生事件期间的部分租户，未来除因类似不可抗力情形发生外，预计将不会再出现该等减免政策。

（三）现金流分散度

1、租户数量

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目共签约租户 108 个，均为市场化租户，不涉及关联租户。

2、租赁合同期限分布情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同年限主要集中在 2-4 年。根据电子城有限《房屋土地租赁管理办法》相关要求，出租期限原则不得超过五年（含免租期）。此规定旨在严格控制电子城有限经营风险的同时，为经营计划提供更高灵活性，同时与房屋租赁行业惯例保持一致。

表 5-6-3-1：基础设施项目租赁合同期限分布（截至 2024 年 12 月 31 日）

租期	已出租面积（平方米）	占比
[0,2]年	13,810.77	24.01%
(2,4]年	35,442.23	61.62%
(4,6]年	8,262.07	14.37%
合计	**57,515.07**	**100.00%**

3、租赁合同到期分布情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租赁合同加权平均剩余租期约为 1.97 年，已签约租户集中于 2025 年至 2027 年到期。

表 5-6-3-2：基础设施项目租赁合同到期分布（截至 2024 年 12 月 31 日）

到期年份	已出租面积（平方米）	占比
2025年	15,654.39	27.22%
2026年	15,152.91	26.35%
2027年	20,773.78	36.12%
2028年	5,802.76	10.09%
2030年	131.23	0.23%
合计	**57,515.07**	**100.00%**

4、收入分散度情况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产涉及 108 个租户，前十大租户租赁面积占已出租面积的比例为 68.72%，除前四大租户外，其余租户租赁面积占比均未超过已租赁面积的 5%。

表 5-6-3-3：前十大租户情况

租户	租赁面积（平方米）	面积占比
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	15,018.26	26.11%
北京链家置地房地产经纪有限公司及工会委员会	7,987.76	13.89%
租户3	5,241.18	9.11%
租户4	3,722.70	6.41%
租户5	1,690.00	2.94%
租户6	1,624.82	2.83%
租户7	1,255.32	2.18%
租户8	1,084.06	1.88%
租户9	1,020.21	1.77%
租户10	917.59	1.60%
合计	**39,561.90**	**68.72%**

本项目租户行业分布广泛，结构良好，主要租户行业为专业技术服务业、科技推广和应用服务业以及互联网和相关服务。基础设施资产租户行业分布与园区科技发展空间的整体产业定位相符，不同租户之间形成资源协同优势，为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态。

表 5-6-3-4：租户所在行业分布情况（截至 2024 年 12 月 31 日）

租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
科技推广和应用服务业	18,855.05	32.78%
专业技术服务业	15,018.26	26.11%
经纪服务业	8,096.67	14.08%
互联网和相关服务	5,463.73	9.50%
商务服务业	1,697.13	2.95%
医疗服务业	1,690.00	2.94%
软件和信息技术服务业	1,317.59	2.29%
批发和零售业	1,182.27	2.06%
制造业	985.50	1.71%
社会工作	859.11	1.49%
房屋建筑业	595.28	1.03%
文化艺术业	522.61	0.91%
资本市场服务	516.75	0.90%
房地产业	386.80	0.67%
其他	168.09	0.29%
餐饮业	160.23	0.28%
总计	**57,515.07**	**100.00%**

5、基础设施资产涉及的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标的情况说明

经财务顾问核查，基础设施资产不涉及投资强度、产出强度和税收强度等经济指标要求，租户入驻亦不涉及需政府部门前置审核的情况。

（四）现金流市场化水平

经财务顾问核查，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目不存在关联租户。项目公司与原始权益人及其关联方之间存在物业服务、车位收入的关联交易，关联交易系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。该等关联交易定价依据充分、定价公允，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，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、利益冲突及关联交易”之“（三）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

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

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

2、重要现金流提供方核查结果

经财务顾问核查，截至 2024 年 12 月 31 日，中国联合重型燃气轮机技术有限公司、

北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会[46]（以下合称“北京链家”）2024 年度收入占比分别为 46.54%和 10.90%，是基础设施项目的重要现金流提供方。

表 5-6-5-1：重要现金流提供方核查结果

租户名称	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	截至 2024 年末租赁面积占比	2024 年收入（万元）	2024 年收入占比	所属资产	租赁合同期限	产业类别	是否存在关联关系
中国联合重型燃气轮机技术有限公司	15,018.26	26.11%	5,165.29	46.54%	国电总部 4 号楼	2020 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日 2025 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日[47]	专业技术服务业	否
北京链家置地房地产经纪有限公司	3,722.71	13.89%	1,209.47	10.90%	研发 A1 楼	2020 年 8 月 1 日-2025 年 5 月 31 日[48]	经纪服务业	否
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	336.11					2023 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日		
	3,928.94					2020 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30 日		
合计	**23,006.02**	**40.00%**	**6,374.76**	**57.44%**	-	-	-	-

（1）中国联合重型燃气轮机技术有限公司

1）基本信息

表 5-6-5-2：中国联合重型燃气轮机技术有限公司基本信息

名称	中国联合重型燃气轮机技术有限公司

[46] 北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 4,265.05 平方米。

[47] 电子城有限已与中国重燃于 2024 年 12 月完成续约合同签署，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。中国重燃于 2025 年 3 月 4 日向电子城有限出具了《续租意向函》，“希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。”

[48]北京链家租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家已向电子城有限提出续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

成立日期	2014年9月22日
注册资本	212,000万元人民币
社会统一信用代码	913101133124676701
法定代表人	束国刚
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼
经营范围	一般项目：燃气轮机相关技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;燃气轮机的设计、研发；试验验证考核；燃气轮机试验电站管理、运行、维护;货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2）主营业务

中国重燃是国家电力投资集团有限公司持股比例 75.5472%的控股子公司，是承担国家科技重大专项之一的新型科研企业，是重型燃气轮机重大专项的具体实施单位，承担着重型燃气轮机型号和工程验证机研制、关键技术研究与验证等科研工程项目等任务。

重型燃气轮机作为能源领域的核心装备，是关系国家安全、科技自立自强、综合竞争力的国之重器。因设计制造难度极大，被誉为装备制造业“皇冠上的明珠”。中国重燃主要从事重型燃气轮机设计、研发、试验验证等业务，坚持走正向研制的自主创新之路，从无到有建立起支撑正向研发的自主研制体系和产品结构化开发流程，着力推进我国重型燃气轮机技术可持续迭代发展。

2024 年 10 月 7 日，我国自主研制的 300 兆瓦级 F 级重型燃气轮机首次点火成功。该重型燃气轮机由中国重燃具体实施。这是我国首次自主研制的最大功率、最高技术等级重型燃气轮机，技术指标与国际主流 F 级重型燃气轮机基本相当。采用的新技术、新材料、新工艺对我国燃气轮机基础学科进步、产业技术发展有显著的带动辐射作用，对保障我国能源安全和绿色发展具有重要意义[49]。

3）财务情况

中国重燃因保密性要求未单独提供其近三年的审计报告和财务数据。中国重燃的控股股东国家电力投资集团有限公司（以下简称“国电投”）的主要财务数据和财务指标如下:

[49] 资料来源：中华人民共和国工业和信息化部
https://www.miit.gov.cn/xwfb/bldhd/art/2024/art_dda755d5f9d84e528d689b7596743526.html

表 5-6-5-3：国家电力投资集团有限公司主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	3,954.68	3,857.10	3,633.91
年（期）内（亏损）/利润	378.14	330.66	193.38
经营性净现金流	793.26	720.29	690.24
总资产	18,770.49	17,534.77	15,817.96

2022 年-2024 年，国电投业绩逐年增长，营业收入分别为 3,633.91 亿元、3,857.10 亿元和 3,954.68 亿元，呈逐年增长趋势。与此同时，2022 年-2024 年间，国电投盈利能力逐年增强，净利润分别为 193.38 亿元、330.66 亿元和 378.14 亿元，保持良好态势。从资产角度来看，国电投总资产规模稳中有升，2022 年-2024 年末总资产分别为 15,817.96 亿元、17,534.77 亿元及 18,770.49 亿元。

4）资信情况

经财务顾问查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2024 年 12 月 31 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方中国重燃在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

5）历史债务偿付情况

经财务顾问核查重要现金流提供方中国重燃与电子城有限的租金支付流水，截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方中国重燃履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方中国重燃履约能力稳定。

6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2024 年 12 月 31 日，未发现中国重燃与原始权益人存在关联关系。中国重燃

与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与国电总部 4 号楼项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务及相关配套服务业务，无其他业务合作。

7）合同续签安排

截至 2024 年 12 月 31 日，中国重燃的租赁面积为 15,018.26 平方米，租赁面积占可出租面积的 23.05%、已出租面积的 26.11%。中国重燃自 2020 年起入驻国电总部 4 号楼，第一个租赁合同期限为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。电子城有限与中国重燃于 2024 年 12 月 2 日签订了续租合同，根据租赁合同显示，中国重燃续签的租赁合同租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。

此外，中国重燃已于 2025 年 3 月 4 日向原始权益人出具了《续租意向函》，希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。

同时，根据《租赁合同》，电子城有限和中国重燃至少在合同到期 4 个月前，明确双方的续租意向，就续租合同的签订进行实质性沟通和推进工作。运营管理机构将保持与中国重燃的日常沟通，满足大租户对于租赁物业的服务需求，并根据《租赁合同》的约定，在合同到期前推进合同续签工作。

8）定制化安排

为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。相关装修改造成本、专家公寓、员工班车等付现成本及其他非付现成本已包含在首个租赁合同的租金中，因此首个租赁合同的租金水平较高。需要特别说明的是，中国重燃租赁合同中约定的租赁面积为 15,176.12 平方米，包括基础设施资产国电总部 4 号楼的全部可租赁面积 15,018.26 平方米及与国电总部 4 号楼相邻的国电总部 3 号楼 157.86 平方米[50]。在评估假设中已将国电总部 3 号楼对应的 157.86 平方米面积所产生的收益予以剔除，并拟在未来资产划转与中国重燃签署换签协议时进行调

[50] 上述的 157.86 平方米面积属于国电总部 3 号楼，非本次入池资产。

整，即由中国重燃、原始权益人与项目公司签署换签协议，约定在中国重燃整租期间，原始权益人向中国重燃提供包括员工班车、地下车位、地下餐厅及库房在内的增值服务，并提供国电总部 3 号楼 157.86 平方米面积的使用权。

在 2025 年 1 月 1 日起租的续租合同中，相关装修成本已摊销完毕，且中国重燃不再需要专家公寓，原始权益人仅为中国重燃提供员工班车、地下车位、地下餐厅及库房等增值服务及国电总部 3 号楼 157.86 平方米面积的使用权。本项目发行后，在中国重燃整租期间，项目公司将委托原始权益人作为运营管理机构继续为中国重燃提供该等增值服务，相关成本费用的支付将在运营管理服务协议中予以明确。

9）租金水平公允性

根据中国重燃与原始权益人于 2019 年 7 月 22 日签署的租赁合同约定，中国重燃租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日，其中 2020 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日租金折合 290.5 元/月/平方米，2023 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日租金折合 308.8 元/月/平方米，该份合同签约租金包含电子城有限为中国重燃入驻前提供装修服务的相关费用。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，租金为 200 元/月/平方米。中国重燃的续租合同平均月租金较首次签署合同价格有所调整，主要原因是为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓等增值服务，首个租赁合同中的租金相应考虑了装修成本和增值服务付现成本，因此租金水平较高，相关付现成本已在评估假设中对应考虑。目前中国重燃入驻产生的装修费用已摊销完毕，新合同中不再包含待摊销的装修成本，也不再向中国重燃提供专家公寓服务，因此租金水平有所调整。国电总部 4 号楼目前在执行租约价格为 200 元/月/平方米，在剔除增值服务后，与 2020-2022 年度剔除增值服务后的租金水平较为接近，略低于 2023-2024 年度剔除增值服务后的租金水平，主要是电子城有限为稳定长期租赁的重点客户，在租金上给予了合理的优惠。租金拆分明细详见下表。

表 5-6-5-4：国电总部 4 号楼租金拆分明细

租赁时间	2020	2021	2022	2023	2024	2025（续租合同）
租赁单价（元/平/月）	290.50	290.50	290.50	308.80	308.80	200.00

租赁时间	2020	2021	2022	2023	2024	2025（续租合同）
装修总计（元）	49,010,519.68					
装修费用分摊（元）	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	9,802,103.94	-
分摊月租金（元/平/月）	53.82	53.82	53.82	53.82	53.82	-
专家公寓（元）	35,391,926.00					
公寓分摊（元）	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	7,078,385.20	-
分摊月租金（元/平/月）	38.87	38.87	38.87	38.87	38.87	-
班车（元）	379,200.00	379,200.00	379,200.00	397,200.00	397,200.00	397,200.00
分摊月租金（元/平/月）	2.08	2.08	2.08	2.18	2.18	2.18
车位、地下餐厅库房分摊月租金（元/平/月）[51]	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
分摊后月租金（元/平/月）	**185.28**	**185.28**	**185.28**	**203.43**	**203.43**	**187.36**

① 底层资产周边可比项目租金单价有支撑

根据评估机构的市场调研，国电总部 4 号楼周边可比项目截至 2024 年底的租金单价情况如下表所示。具体而言，周边办公用房的租金单价在 180 元/月/平左右，本项目评估假设国电总部 4 号楼办公部分市场租金为 180 元/月/平，该假设处于可比项目的租金单价区间范围内，也明显低于中国重燃在执行续租合同中剔除增值服务后 187.36 元/月/平的租金单价。

表 5-6-5-5：可比项目租金单价情况

可比项目	租赁日期	租金单价（元/平方米/月）	用途
瀚海国际大厦	2024 年 12 月	181	办公

[51] 包含地下 130 个机械车位，单价 400 元/个/月，按租赁合同面积折算，折合租金 3.43 元/平方米/月；地下 20 个平面车位，单价 800 元/个/月，折合租金 1.05 元/平方米/月；地下 980 平方米食堂，单价 90 元/平方米月/，折合租金 5.81 元/平方米/月；地下库房 28.6 平方米，单价 90 元/平方米/月，折合租金 0.17 元/平方米/月。前述合计折合租金 10.46 元/平方米/月。

可比项目	租赁日期	租金单价（元/平方米/月）	用途
恒通国际商务园	2024 年 12 月	181	办公
恒通国际创新园	2024 年 12 月	178	办公

②原始权益人持有运营同区域内资产近期的签约租金有支撑

2024 年度，国电总部 4 号楼所处的电子城·国际电子总部的二期和三期楼宇新签散租租户的签约租金整体集中在 180-215 元/平/月之间，具体情况如下。

表 5-6-5-7：同园区内实际新签租金单价情况

项目位置	起租日期	面积（平方米）	租金单价（元/平/月）
电子城·国际电子总部二期	2024-4-1	2,358.22	180.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	193.77	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-4-16	150.00	192.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	979.25	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	974.49	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	600.79	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-6-1	320.43	185.00-195.00
电子城·国际电子总部二期	2024-8-16	2,247.31	180.00
电子城·国际电子总部二期	2024-12-16	3,874.49	195.00
电子城·国际电子总部三期	2024-1-1	597.17	210.00
电子城·国际电子总部三期	2024-4-1	597.17	215.00
电子城·国际电子总部三期	2024-9-1	6,096.04	187.12
电子城·国际电子总部三期	2024-10-1	3,907.48	190.00

③资产品质高，适租性强，中国重燃退租后基础设施项目仍具竞争力

在中国重燃入驻前，原始权益人已投入约 4,900 万元对国电总部 4 号楼进行高标准装修，获得了 LEED 铂金级认证。国电总部 4 号楼楼宇品质较高、设备设施较新、物业维护现状较好，属于区域内较为稀缺的高品质资产，具备极强的竞争力。结合北京地铁 12 号线高家园站开通、公共交通较为便捷等外部有利因素和可比项目的实际租户签约情况，即使中国重燃退租后，评估机构关于国电总部 4 号楼办公部分市场租金为 180 元/月/平的假设预计也能够得到支撑。

（2）北京链家置地房地产经纪有限公司

1）基本信息

表 5-6-5-8：北京链家置地房地产经纪有限公司基本信息

名称	北京链家置地房地产经纪有限公司
成立日期	2005年7月25日
注册资本	1000万元人民币
社会统一信用代码	91110105778630759T
法定代表人	蒿玉峰
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资)
注册地址	北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼5层
经营范围	从事房地产经纪业务；设计、制作、代理、发布广告；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；企业管理咨询；销售日用品、I类、II类医疗器械、新鲜水果、新鲜蔬菜、避孕套、避孕帽、电子产品；承办展览展示活动；会议服务；食品经营（仅销售预包装食品）；打字、复印服务；物业管理；仓储服务；代取快递、包裹服务；零售药品；道路货物运输（不含危险货物）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售药品；道路货物运输（不含危险货物）以及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。）

2）主营业务

租赁合同签约主体包含北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会。

根据北京链家官网[52]资料，北京链家成立于 2001 年，主要从事房地产经纪业务，是中国领先的房地产服务企业，业务覆盖二手房、新房、租房等全方位房产交易和居住服务。

3）财务情况

北京链家因保密性要求未单独提供其近三年的审计报告和财务数据。北京链家所属集团企业贝壳集团为香港上市公司，根据其披露的财务报告，贝壳集团的主要财务数据和财务指标如下：

表 5-6-5-9：贝壳集团主要财务数据和财务指标

单位：亿元

[52] https://bj.lianjia.com/about/aboutlianjia/

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	934.57	777.77	606.69
年度/期间利润	40.65	58.83	-13.86
经营性净现金流	94.47	111.58	84.61
总资产	1,331.49	1,203.32	1,093.47

2022-2024 年度，贝壳集团营业收入分别 606.69 亿元、777.77 亿元及 934.57 亿元，营业收入稳中有升。实现期间利润-13.86 亿元、58.83 亿元及 40.65 亿元，近期盈利态势较好。2022 年末-2024 年末，总资产分别为 1,093.47 亿元、1,203.32 亿元及 1,331.49 亿元，资产规模呈现增长态势。

4）资信情况

经财务顾问查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2024 年 12 月 31 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方北京链家在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

5）历史债务偿付情况

经财务顾问核查重要现金流提供方北京链家与电子城有限的租金支付流水，截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方北京链家履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方北京链家履约能力稳定。

6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2024 年 12 月 31 日，未发现北京链家与原始权益人存在关联关系。北京链家与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同等进行的与研发 A1 楼有关的房屋租赁业务和物业管理业务，无其他业务合作情况。

7）合同续签安排

截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家的租赁面积为 7,987.76 平方米[53]，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于 2026 年 4 月 30 日到期。北京链家租赁面积占基础设施项目可出租面积的 12.26%、占已出租面积的 13.89%。

截至本财务顾问报告出具之日，北京链家租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家已向电子城有限提出续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

表 5-6-5-10：北京链家租赁情况

租户名称	项目位置	截至 2024 年末租赁面积（平方米）	所属资产	租赁合同期限
北京链家置地房地产经纪有限公司	电子城科技研发中心 A1 楼-5 层	3,722.71	研发 A1 楼	2020 年 8 月 1 日-2025 年 5 月 31 日
北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会	电子城科技研发中心 A1 楼-4 层 406	336.11		2023 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日
	电子城科技研发中心 A1 楼-6 层 601、602 室	3,928.94		2020 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30 日
合计		**7,987.76**		

（3）重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响

1）重要现金流提供方所属集团企业经营稳定、业绩优良

①政策导向

中国重燃是承担国家科技重大专项之一的新型科研企业，是重型燃气轮机重大专项的具体实施单位，承担着重型燃气轮机型号和工程验证机研制、关键技术研究与验证等科研工程项目等任务。重型燃气轮机是发电和驱动领域的核心设备，其设计和制造的难度极大，体现一个国家的工业水平，也被誉为装备制造业“皇冠上的明珠”。为了提高燃气轮机技术研发和制造水平，推动行业发展，近年来我国相继发布《中国制造 2025》

[53] 北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 4,265.05 平方米。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《“十四五”能源领域科技创新规划》等多项政策，为燃气轮机行业的发展提供了良好的政策环境。

北京链家是我国房地产经纪服务业的代表企业。房地产经纪服务业作为房地产行业的重要组成部分，随着城市化进程的加快和房地产市场规模的扩大，其市场规模不断扩大，并保持着稳定的增长势头。近年来，我国房地产市场发展经历了一定的波动。随着2024 年 9 月 26 日的中央政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，房地产市场持续出现积极信号。同时，有关部门密集出台一系列政策，加强了对房地产经纪机构的资质审查和业务监管，提高了行业门槛，推动了行业的健康发展。

②行业发展

在相关政策推动下，近年来我国燃气轮机自主研发能力不断增强，技术水平取得长足进展。数据显示，近年来我国燃气轮机相关有效专利数量不断增长，2023 年已超过6000 件。同时，随着我国燃气轮机工业化制造水平不断提高和下游市场需求驱动，其产量也呈现持续上升态势，由 2020 年的 305.43 万千瓦上升至 2023 年的 683.3 万千瓦。未来，我国燃气轮机行业仍具有较大增长潜力。一方面，燃气轮机可以作为调峰电源，对风电和光伏发电起到一定的有效补充，确保电网的安全稳定运行。未来，随着“双碳”目标战略目标持续推进，风电和光伏发电等可再生能源将大量接入，对电网的支撑会提出更高的要求，届时也将带动燃气轮机市场需求增长。另一方面，燃气轮机发电可以替代烧锅炉发电和燃煤发电，产生清洁电力，在能源转型过程中将扮演重要的角色。未来随着我国环保要求提高、能源结构持续优化和调整，也将助力燃气轮机行业发展。

近年来，房地产经纪市场在中国持续扩大，中国房地产经纪业务交易额已达到数十万亿元的规模，显示出巨大的市场容量和活跃度。随着互联网和移动终端的普及，在线平台成为房地产经纪机构提供服务的重要渠道。大数据、人工智能等技术的应用也为房地产经纪市场的运营和管理带来了极大的改变。同时，房地产经纪行业将逐渐走向专业化与品牌化。具有品牌影响力和市场竞争力的经纪机构将成为市场的主导力量。

2）基础设施项目为承租人重要办公场所，租赁期限长、用户黏性较高

中国重燃自 2020 年 1 月 1 日起入驻国电总部 4 号楼，主要为科研人员从事国家科技重大专项的研发工作提供办公空间，国电总部 4 号楼是其在北京的唯一办公地点。截

至 2024 年 12 月 31 日，中国重燃租赁协议正常履约中，租赁价格、面积及期限等条款均未有调整，履约情况良好。结合重型燃气轮机研制工作研发周期长，资金投入大等特点，在产品研究周期完成之前研发承担主体迁址可能性较低。此外，作为国家保密单位，中国重燃对业主方、物业方及承租环境有严格保密要求，其对国电总部 4 号楼投入了高成本进行高标准装修，企业搬迁成本较高。同时，周边区域内同品质且符合保密要求的优质物业较少。

北京链家置地房地产经纪有限公司及北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会承租研发 A1 楼主要用于管理层及财务、人力、法务等中后台核心部门办公使用。北京链家自 2020 年签约以来，历经多次续租和扩租。北京链家置地房地产经纪有限公司于 2020 年 8 月 1 日入驻研发 A1 楼 5 层，租赁面积 3,722.71 平方米，租约于 2021 年 2 月 28 日到期后签订续租协议，租赁期限调整至 2024 年 2 月 29 日，到期后再次续租至 2025 年 2 月 28 日，后又再次续租至 2025 年 5 月 31 日，同时，北京链家目前已向电子城有限再次提出续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2020 年 5 月 1 日入驻研发 A1 楼 6 层，租赁面积 3,928.94 平方米，租约于 2023 年 4 月 30 日到期后签订续租协议，租赁期限调整至 2026 年 4 月 30 日。同时，根据业务发展需要，北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月 1 日扩租，租赁研发 A1 楼 4 层 406 单元，租赁面积 336.11 平方米，租赁期限至 2025 年 8 月 31 日。此外，北京链家进行大量个性化定制装修，装修标准高，装修总成本约 2,000 万元，企业搬迁成本较高。

3）风险缓释措施

①发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

a) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。

电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过30家世界500强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

b) 原始权益人其他在管物业租户优先导入底层资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生底层资产租户退租导致出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

c) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向底层资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造

领域的核心企业，燕东微电子是国内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向底层资产导入租户的优势，与底层资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的“资源协同”优势。

②中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

③基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在底层资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理机构及其团队为底层资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

（六）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；基础设施项目租户分散度较为合理。

基础设施项目不存在关联租户。项目公司与原始权益人及其关联方之间存在物业服务、车位收入的关联交易，关联交易系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。该等关联交易定价依据充分、定价公允，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，不影响基础设施项目的市场化运营。

基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，重要现金流提供方的行业属性与园区规划相符，租赁稳定性高。

七、基础设施资产的估值情况

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 12 月 31 日（下文“价值时点”均指 2024 年 12 月 31 日）的市场价值出具了《估价报告》。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产估值合计 11.10 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 5-7-1-1：基础设施项目估值结果（截至 2024 年 12 月 31 日）

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	截至 2024 年 12 月 31 日估值（元）	估值单价（元/平方米）
科技大厦	26,266.50	收益法 100%	315,000,000	11,992
研发 A1 楼	29,087.66		425,000,000	14,611
国电总部 4 号楼	16,680.46		370,000,000	22,182
合计	**72,034.62**	**-**	**1,110,000,000**	**15,409**

（一）经营收入假设

基础设施项目在收益期内运营收入主要为租金收入，未来年度租金收入规模与已经签订的租约合同、合同到期时间、市场租金水平及变动比率、出租率、收租损失等相关。

1、市场租金

截至 2024 年 12 月 31 日，“科技大厦”正在执行租赁合同平均表面租金单价为 134.42 元/平方米/月，“研发 A1 楼”正在执行租赁合同平均表面租金单价为 131.25 元/平方米/月，“国电总部 4 号楼”正在执行租赁合同平均表面租金单价为 308.76 元/平方米/月（该租金价格含装修、专家公寓、班车及车位、餐厅、库房等增值服务，剔除以上服务后价格为 203.43 元/平方米/月），2025 年 1 月 1 日续签合同平均租金单价为 200 元/平方米/月（该租金价格含班车及车位、餐厅、库房等增值服务，剔除以上服务后价格

为 187.36 元/平方米/月）。

本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均租金及出租率水平继续出租使用。

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过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。基础设施项目的市场租金详见下表。

表 5-7-1-2：基础设施项目租金单价假设

单位：元/平方米/月

市场租金	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
科研办公	123.00	123.00	180.00
配套商业	223.00	154.00	—
平均	**125.49**	**123.28**	**180.00**

（1）本项目底层资产设定市场租金均低于历史平均租金水平、价值时点平均租金水平。

表 5-7-1-3：基础设施项目历史表面租金单价

单位：元/平方米/月

表面租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	143.14	140.94	138.99	137.91	132.74	134.42
研发 A1 楼	149.68	142.01	133.32	132.69	131.72	131.25
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后[54]）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

表 5-7-1-4：基础设施项目历史有效租金单价

单位：元/平方米/月

有效租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
科技大厦	136.99	134.59	132.61	130.65	125.60	128.02
研发 A1 楼	142.69	134.17	125.37	125.17	124.73	124.74

[54] 为满足中国重燃的研发办公需求，原始权益人在中国重燃 2020 年入驻前对国电总部 4 号楼进行了装修改造，并为中国重燃提供了专家公寓、地下车位、员工班车、地下餐厅及库房等增值服务。

有效租金	2022 年平均	2022 年末	2023 年平均	2023 年末	2024 年平均	2024 年末
国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）	185.28	185.28	203.43	203.43	203.43	203.43

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦、研发 A1 楼和国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）存续合同平均租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月，2024 年新签合同平均租金分别为 121.59 元/平方米/月、129.50 元/平方米/月、187.36 元/平方米/月。考虑到受经济增长放缓的大市场环境影响，区域租金在短期内有所下降的现实情况，结合价值时点区域市场表现，以及原始权益人对估价对象空置房源精装修等改造升级计划，评估设定科技大厦、研发 A1 楼和国电总部 4 号楼（剔除增值服务后）的市场平均租金分别为 125.49 元/平方米/月、123.28 元/平方米/月、180 元/平方米/月，均低于在执行平均租金。

（2）本项目底层资产设定市场租金与可比项目租金水平接近

1）可比项目选取依据

本项目底层资产均位于北京市产业聚集度较高酒仙桥板块，酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，区域内产业园以早期遗存工业园区为基础，通过转型升级逐渐形成以 798 艺术区为代表的文化创意园区，以兆维工业园、恒通商务园等为代表的研发办公园区，自 2010 年开始，区域内新建了一批以电子城 IT 产业园、电子城·国际电子总部等为代表的研发办公园区，产业主要聚焦电子信息、软件研发及互联网企业。区域内产业园特征明显，主要可分为工业园区改造项目与新建项目两大类。因此评估机构在选取可比项目时对物业区位、品质及成新度、产业定位进行了综合考虑，最终选取的可比项目在区位上均为毗邻本项目且运营较为成熟的项目。经戴德梁行市场调查与研究，科技大厦选取阳光 878 东区 A 座、兆维大厦、鸿运大厦作为可比项目；研发 A1 楼选取兆维工业园、电子城 IT 产业园作为可比项目；国电总部 4 号楼选取瀚海国际大厦、恒通国际商务园、恒通国际创新园作为可比项目。可比项目的选取基于区位条件、品质及成新度、产业定位等方面考虑，具备合理性，具体分析如下：

①区位条件

本项目底层资产位于北京市产业聚集度较高的酒仙桥区域，该区域重点发展新一代

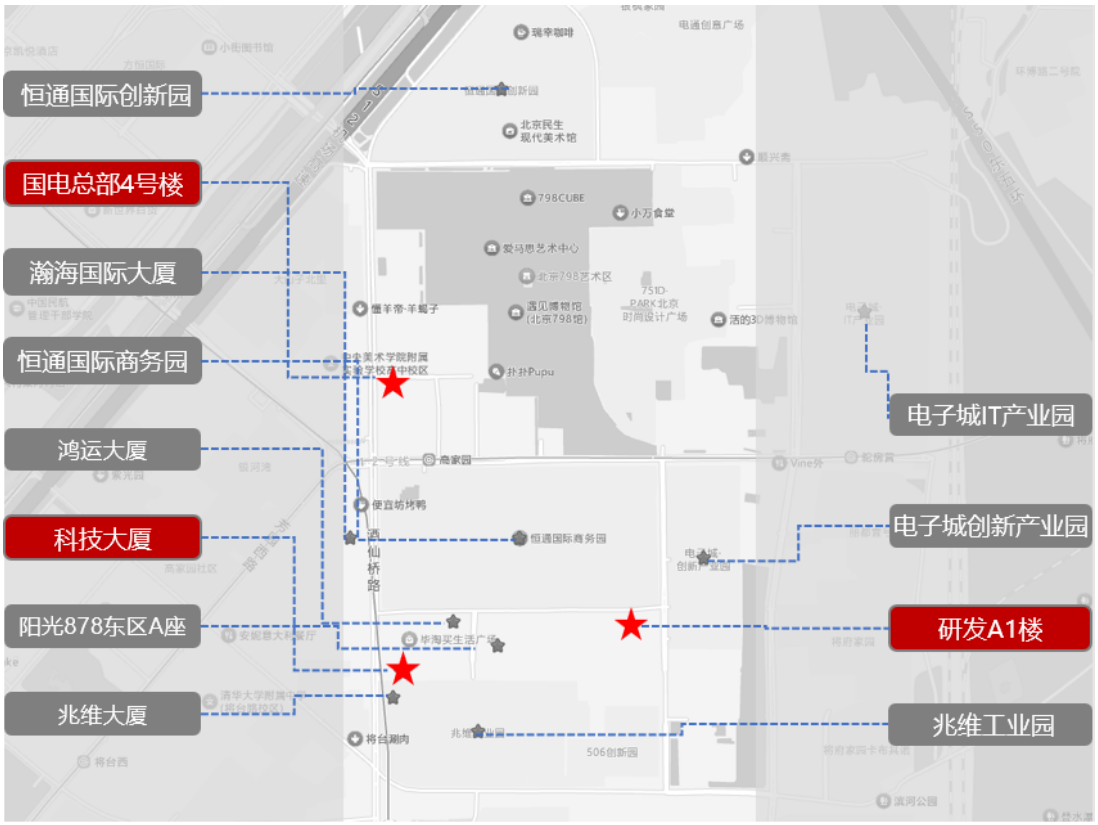
移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与底层资产具有可比性。

科技大厦：其中阳光 878 东区 A 座距该资产直线距离约 300 米；兆维大厦距该资产直线距离约 100 米；鸿运大厦距本项目直线距离约 200 米，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

研发 A1 楼：其中兆维工业园距该资产直线距离约 500 米；电子城创新产业园距该资产直线距离约 200 米；电子城 IT 产业园距本项目直线距离约 1 公里，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

国电总部 4 号楼：其瀚海国际大厦距该资产直线距离约 500 米；恒通国际商务园距该资产直线距离约 500 米；恒通国际创新园距本项目直线距离约 700 米，三个可比项目均临近区域内核心道路，公共交通条件良好。整体来看，本项目与其可比项目均为区域内运营成熟的研发办公项目，交通便利可达性较强，当前运营及租赁情况良好，可比项目在区域范围内与本项目具有一定的可比性。

图 5-7-1-1：可比项目区位图



②品质及成新度

在品质及成新度上，科技大厦为 2003 年建成的独栋物业，品质和成新度较好，故选取的可比案例也都是品质较高的独栋物业，具备较强的可比性。研发 A1 楼为 2006 年建成的研发办公物业，品质和成新度较好，故选取的可比实例也是品质较好、成新度接近的产业园区，具备较强的可比性。国电总部 4 号楼为 2017 年竣工的电子城国际总部，品质和成新度高，故选取的可比案例也都是品质高、成新度接近的研发、办公物业，具备较强的可比性。

表 5-7-1-5：可比项目情况表

项目名称	**科技大厦**	**阳光 878 商务中心**	**兆维大厦**	**鸿运大厦**
建筑年代	2003 年	2011 年	2009 年	2003 年
项目特点	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好	新建项目，独栋，品质及成新度较好
项目名称	**研发 A1 楼**	**兆维工业园**	**电子城创新产业园**	**电子城 IT 产业园**
建筑年代	2006 年	2003 年	2003 年	2012 年
项目特点	新建项目，品质及成新度较好	厂房改造项目，品质及成新度较好	厂房改造项目，品质及成新度较好	新建项目，品质及成新度较好
项目名称	**国电总部 4 号楼**	**瀚海国际大厦**	**恒通国际商务园**	**恒通国际创新园**

项目名称	科技大厦	阳光 878 商务中心	兆维大厦	鸿运大厦
建筑年代	2017 年	2018 年	2010 年	2012 年
项目特点	新建项目，品质及成新度好	新建项目，品质及成新度好	厂房改造项目，品质及成新度好	厂房改造项目，品质及成新度好

③产业定位

在产业定位层面，本项目底层资产主要以科技推广和应用服务业租户为主，可比项目类似，主要定位为科学研究、专业技术服务、电子信息等产业，总体来讲，项目定位相近，主要产业类型具有一定的重合度。

综上，从区位条件、品质及成新度、产业定位等方面综合分析，本次估价选取的可比项目与本项目底层资产具备可比性。

2）可比项目租金水平

基础设施项目可比项目的租金水平如下表所示:

表 5-7-1-6：可比项目租金水平统计表

序号	项目名称	项目概况	可比性分析	租金水平（元/平方米/月）
1	兆维工业园	2003 年改造建成，原北京有线电总厂（国营 738 厂），总建筑面积约 18.3 万平方米	兆维工业园与研发 A1 楼直线距离 500 米，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	120-135
2	电子城创新产业园	2003 年改造建成，总建筑面积约 20 万平方米	电子城创新产业园与研发 A1 楼直线距离 200 米，两者均位于朝阳区望京-酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强。	105-125
3	电子城 IT 产业园	2012 年新建项目，总建筑面积约 58 万平方米	电子城 IT 产业园与研发 A1 楼直线距离 1 公里，两者均位于酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构类似，可比性较强	105-120
4	阳光 878 商务中心	2011 年新建项目，总建筑面积约 1.8 万平方米	阳光 878 东区与科技大厦直线距离 300 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	120-135
5	兆维大厦	2009 年新建项目，总建筑面积约 3.8 万平方米	兆维大厦与科技大厦直线距离 100 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似。两者外观、建筑结构相似，可比性较强。	135-150

序号	项目名称	项目概况	可比性分析	租金水平（元/平方米/月）
6	鸿运大厦	2009 年新建项目，总建筑面积约 1.4 万平方米	鸿运大厦与科技大厦直线距离 200 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	105-125
7	瀚海国际大厦	2013 年新建项目，总建筑面积约 4.7 万平方米	瀚海国际大厦与国电总部 4 号楼直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件类似，可比性较强。	135-183
8	恒通国际商务园	2010 年改造建成，总建筑面积约 45 万平方米	恒通国际商务园与国电总部 4 号楼直线距离 500 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	150-200
9	恒通国际创新园	2012 年改造建成，总建筑面积约 15 万平方米	恒通国际创新园与国电总部 4 号楼直线距离 700 米，两者均位于朝阳区酒仙桥板块，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。	130-183

科技大厦、研发 A1 楼办公部分租金单价假设均为 123 元/平方米/月，可比项目的报价水平集中在 105 元/平方米/月-150 元/平方米/月之间。科技大厦、研发 A1 楼办公部分租金单价假设与周边运营成熟项目租金水平相比处于中上水平。

国电总部 4 号楼租金单价假设为 180 元/平方米/月，可比项目的报价水平集中在 130 元/平方米/月-200 元/平方米/月之间。国电总部 4 号楼租金单价假设与周边运营成熟项目租金水平相比处于中上水平。

综上，本项目租金假设综合考虑了历史经营情况与可比项目租金水平，在合理范围内。

2、出租率

结合基础设施项目的经营情况、所在商务区的市场表现以及本报告出具日已确定研发 A1 楼大租户续租等情况，基础设施项目出租率假设设定如下表。

表 5-7-1-7：基础设施项目出租率假设

出租率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
科技大厦	80%	80%	83%	83%
研发 A1 楼	80%	83%	83%	86%
国电总部 4 号楼	100%	100%	100%	75%

出租率	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年及以后
科技大厦	86%	89%	90%	90%
研发 A1 楼	89%	90%	90%	90%
国电总部 4 号楼	83%	86%	89%	90%

（1）价值时点出租率情况

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦出租率为 76.96%，研发 A1 楼出租率为 90.41%，国电总部 4 号楼出租率为 100.00%。

（2）基础设施项目所在商务区出租率情况

根据评估机构市场调研，截至 2024 年四季度，酒仙桥板块内可供出租的研发办公的平均出租率在 70%-90%之间。酒仙桥板块产业集聚度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

（3）本项目底层资产出租率假设接近区域水平

据市场调研，截止 2024 年四季度，本项目所在区域内可供出租的研发办公的平均出租率在 70%-90%之间。区域产业聚集度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

（4）本项目底层资产出租率假设符合历史出租率表现

根据原始权益人提供的相关资料，本项目底层资产历史出租率情况如下表所示：

表 5-7-1-8：基础设施项目历史出租率情况

估价对象	2022 年度	2022 年末	2023 年度	2023 年末	2024 年度	2024 年末
科技大厦	88.59%	95.07%	89.68%	83.80%	81.39%	76.96%
研发 A1 楼	73.20%	50.31%	56.18%	75.58%	82.17%	90.41%
国电总部 4 号楼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

科技大厦：2023 年该楼宇全年平均出租率达 89.68%，2024 年由于部分租户在租赁合同到期后正常退租，出租率有所下滑，2024 年全年平均出租率降至 81.39%，2024 年末科技大厦的时点出租率降至 76.96%。科技大厦的到期租约面积较为分散，原始权益人已针对空置面积积极开展招商去化工作。考虑到区域内同类项目出租情况、科技大厦

历史出租情况及原始权益人租户储备情况，本次评估设定科技大厦 2025 年至 2030 年出租率分别为 80%、80%、83%、83%、86%、89%，2031 年及以后出租率维持 90%。

研发 A1 楼：2022 年末时点出租率及 2023 年平均出租率有所下滑主要是由于当年租户西门子工厂自动化工程有限公司（以下简称“西门子”）在 2022 年 10 月根据自身业务需要调整了租赁面积。西门子自 2014 年 11 月入驻研发 A1 楼 7-9 层，租赁面积 7,741.20 平方米，租期 8 年，于 2022 年 10 月到期后因实际业务需要，部分办公职能部门统一搬迁至西门子望京总部。此外，西门子于 2020 年 12 月和 2023 年 2 月先后租赁了研发 A1 楼 1 层 1,153.44 平方米和 101.88 平方米的面积用于开展研发测试，目前合计租赁面积为 1,255.32 平方米，相关租约到期日为 2025 年 12 月 4 日，由于西门子的总部大楼主要用于办公，无法满足其研发测试需求，因此西门子目前租赁的 1,255.32 平方米暂无搬迁计划，租赁情况较为稳定。在西门子调整了在研发 A1 楼的租赁面积后，原始权益人按照通常的租赁业务流程对研发 A1 楼 7-9 层进行了装修改造，并积极接洽寻找新租户，成功于 2023 年底前引入了联通智网科技股份有限公司等优质租户，使得该楼宇 2023 年末时点出租率恢复至 75.58%。截至 2024 年末，研发 A1 楼的出租率已进一步提升至 90.41%。考虑到区域内同类项目出租情况、研发 A1 楼历史出租情况，本次评估设定研发 A1 楼 2025 年至 2029 年出租率分别为 80%、83%、83%、86%、89%，2030 年及以后出租率维持 90%。

国电总部 4 号楼：该楼宇投入使用以来由大租户整租，历史出租率为 100.00%，第一段租期为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，其中，自 2020 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止为固定租赁期限，自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止为可约定租赁期限，根据原始权益人提供的 2024 年 5 月 14 日与租户签订《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》及现场实地查勘，该楼宇在可约定租期内实现续期，租期至 2024 年 12 月 31 日。

截止本财务顾问报告出具日，该楼宇租户已续租，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。考虑到区域内同类项目出租情况，结合原始权益人提供的 2025 年 3 月 4 日与租户签订《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，租户确认“希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期

限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼”。因此本次评估设定 2025 年至 2027 年出租率为 100%。结合该楼宇物业维护现状良好、已开通地铁站等有利因素，本次评估设定国电总部 4 号楼整租到期后市场化分散出租，即 2028 年至 2031 年出租率分别为 75%、83%、86%、89%，2032 年及以后出租率维持 90%。

（5）本项目底层资产出租率假设有经营指标支撑

科技大厦主要面向科技服务、初创类等中小型企业，客户数量多、平均租赁面积小、流动性高；研发 A1 楼客户主要为科技研发等中大型企业，客户数量少、平均租赁面积较大；而国电总部 4 号楼为单一租户中国重燃整租，稳定性较强。近三年，科技大厦租户续租率[55]分别为 53.66%、65.12%及 59.52%，研发 A1 楼租户续租率分别为 50.00%、20.00%及 50.00%，国电总部 4 号楼租赁合同 2024 年底到期后续租，续租率为 100.00%。受基础设施资产所服务的产业客群和需求规模存在结构化区别所影响，三处资产续租率虽存在差异，但整体处于较高水平。同时，电子城有限依托于丰富的产业资源禀赋及强大的招商运营能力，可快速去化因租户退租所产生的空置面积，保障基础设施项目的稳定运营。经统计，近三年科技大厦及研发 A1 楼租户退租产生的空置面积平均去化时间[56]约为 90 天，考虑到部分租户退租后电子城有限需对空置空间进行重新装修，以及部分租赁合同需履行北京产权交易所挂牌流程等时间因素影响，电子城有限整体均能在较短时间内完成空置空间的去化工作。因此，结合基础设施项目历史续租率及去化情况等经营表现，本项目出租率假设参数设置较为合理。

3、收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，自 2024 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率，收缴率统计如下：

表 5-7-1-9：基础设施项目近三年收缴率情况

收缴率[57]	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022	99%	100%	100%
2023	99%	99%	100%
2024	99%	98%	100%

[55] 续租率 =(续租企业数量/原合同到期企业总数)x100%。下同。

[56] 平均去化时间统计为同一出租场地发生租约变动的情况（如到期退租、提前退租等）且在一年内完成替代租户招引所需的平均换约时间，该时间计算口径为原合同结束日至新合同审批完成日所需天数。

[57] 该收缴率为去除直线法影响后：1-当年实际应收租金÷当年含税收入，即扣除年末时点时未收回的租金计算租金收缴率。

报告期内，科技大厦和研发 A1 楼存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续原始权益人采取了积极的沟通和收缴策略，根据原始权益人确认，延迟支付的租金均于一年内全部收回。且本项目在签署合同时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。本次评估收缴率酌情按照 100%计算。

针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，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，同时向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

4、租金增长率

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位，生产总值（GDP）遥遥领先。2024 年北京全市生产总值（GDP）49,843.1 亿元，同比增长 5.2%，2015 年至 2024 年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024 年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长 0.1%，2015 年至 2024 年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之

地，未来发展态势积极乐观，较为稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥板块，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以原有的电子工业产业为基础，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁 12 号线及 14 号线均可到达该区域。

近年来，受到疫情和整体经济下行的影响，酒仙桥板块的研发办公物业租赁面临一定的压力，但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

（3）就变动趋势而言，租金在 2024 年底基本筑底

下表统计了底层资产历史年份平均租金情况，自 2022 年以来，平均租金整体呈现下滑趋势，但就 2022-2024 年的变动趋势及价值时点周边市场来看，2024 年底的租金基本已经筑底，进一步下滑空间有限。评估机构假设 2025 年市场租金增长率为 0，2026 年至 2034 年市场租金增长率为每 2 年增长 5%，已经较为充分考虑 2025 年的租赁市场潜在波动因素，同时结合市场租金假设已明显低于在执行租约水平，本项目的租金增长率假设具有可实现性。

表 5-7-1-10：市场租金假设表

年份	平均租金（元/平/月）		
	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022 年度	143.14	149.68	290.5（剔除增值服务后为 185.28）
2023 年度	138.99	133.32	308.8（剔除增值服务后为 203.43）
2024 年度	132.74	131.72	308.8（剔除增值服务后为 203.43）
2024 年 12 月 31 日时点	134.42	131.25	200（剔除增值服务后为 187.36）
设定市场租金	**125.49**	**123.28**	**180.00（不含增值服务）**

综上，根据该区域产业园的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次估价预测期 2025 年增长率设定为 0%，2026 年至 2033 年租金增长率设定为每 2 年 5%，预测期后至收益期届满的长期增长率 2.25%。

5、其他收入

其他租金收入为“科技大厦”车位收入。根据原始权益人提供资料，“科技大厦”车位包括地下产权车位及地上红线内划线车位，“科技大厦”车位过往委托物业公司进行管理运营，物业公司将收取第三方租户的停车费扣除相应的管理费后返还至产权人电子城有限，本次评估“科技大厦”车位收入依据历史收入情况进行预测，即预测期内车位收入为 23.99 万元/年且保持不变。

（二）运营期间成本费用、税金及附加假设

预测期内成本费用包括物业管理成本、能源费支出、日常管理费、销售费用、管理费用、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、成本费用

（1）销售费用

系与估价对象出租经营相关的销售代理费、佣金等，根据科技大厦、研发 A1 楼备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中科技大厦、研发 A1 楼销售费用取含税收入的 2.0%计。国电总部 4 号楼目前整租，租期内销售费用取含税收入的 2.0%计，租约到期后两年（2028-2029 年）销售费用按 1 个月租金计，2030 年至预测期结束，国电总部 4 号楼销售费用取含税收入的 2.0%计。

（2）管理费用

系与估价对象出租经营相关的职工薪酬等，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象管理费用取含税收入的 2.5%计。

（3）其他成本

主要系与出租经营相关的维修维护费、办公杂费，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象其他成本取含税收入的 0.5%计；根据国电总部 4 号楼整租合同，结合备考报表，国电总部 4 号楼在整租期间除支付相关维修维护费、办公杂费外，还需为租户提供班车、食堂、车位、库房、国电总部 3 号楼部分面积等增值服务，因此对于国电总部 4 号楼，除按 0.5%计的维修维护费、办公杂费外，本次估价租期内考虑增值服务对应的成本费用，即 2025 年至 2027 年班车、食堂、车位、库房、

国电总部 3 号楼部分面积等增值服务对应成本费用约为 230 万元/每年。

（4）保险费

系估价对象财产一切险、公众责任险、机动车停车场责任险，根据原始权益人提供的相关资料，本次评估财产一切险按评估值的 0.0185%计，公众责任险、机动车停车场责任险根据当期执行的保险合同计取。

2、资本性支出

在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

根据估价原始权益人提供的相关资料，本次评估资本性支出按含税租金的 3.5%计提，对应金额如下表所示:

表 5-7-2-1：资本性支出假设情况

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资本性支出假设（万元）	343.46	334.81	340.33	304.21	332.92
项目	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
资本性支出假设（万元）	346.97	363.37	370.48	382.80	388.97
预测期内平均（元/平方米/年）	48.70				

（1）本项目未来资本性支出预测高于历史实际发生水平

基础设施项目近 10 年大修及资本性支出统计如下表所示:

表 5-7-2-2：基础设施项目近 10 年大修及资本性支出统计表

单位：元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
科技大厦	-	438,220	1,161,942	187,402	2,800,639	-
研发 A1 楼	-	-	1,784,476	561,294	780,499	3,544,199
国电总部 4 号楼	-	-	-	-	49,010,520	-
项目	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**近十年平均**	
科技大厦	2,092,157	2,739,733	-	-	**942,009**	
研发 A1 楼	1,206,798	694,214	2,858,856	2,579,010	**1,400,934**	
国电总部 4 号楼	-	-	-	-	**4,901,052**	

科技大厦总建筑面积为 26,266.50 平方米，于 2003 年投入运营，根据原始权益人提供的项目资料，近 10 年大修及资本性支出平均约为 94 万元/年，平均单方大修及资本性支出为 35.86 元/平方米/年。

研发 A1 楼总建筑面积为 29,087.66 平方米，于 2006 年投入运营，根据原始权益人提供的项目资料，近 10 年大修及资本性支出平均约为 140 万元/年，平均单方大修及资本性支出为 48.16 元/平方米/年。

国电总部 4 号楼总建筑面积为 16,680.46 平方米，于 2017 年竣工、毛坯交付，2020 年正式投入运营，由大租户整租，整租期间原始权益人根据租户要求承担了该楼宇的整体装修，金额约为 4,901 万元，除此之外，根据原始权益人介绍，该楼宇尚未投入资本性改造。

本次评估结合科技大厦、研发 A1 楼市场化经营的历史经验，预测期内平均资本性支出设定为 48.70 元/平方米/年，高于历史 10 年实际发生水平。

（2）与已上市同类型基础设施 REITs 相比，基础设施资本性支出假设在合理范围内

根据公开信息整理，目前已上市产业园区公募 REITs 项目资本性支出假设折合建筑面积单价约在 4 元/平方米/年至 40 元/平方米/年之间，本项目资本性支出假设折合建筑面积单价为 48.70 元/平方米/年，高于已上市项目的资本性支出假设。

综上，本项目资本性支出假设较为审慎合理。

3、相关税费

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，即增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

（1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为:

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%。

对于本项目来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权人购买服务如支付保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（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。

基础设施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。

（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计征，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%。

（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。

“科技大厦”分摊土地使用权面积为 4,658.99 平方米，所在土地等级为 4 级，对应城镇土地使用税为 12 元/平方米/年，预计城镇土地使用税为 5.59 万元/年；“研发 A1 楼”尚未做土地分摊，其所在宗地土地等级为 4 级，对应城镇土地使用税为 12 元/平方米/年，“研发 A1 楼”城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为 13.43 万元/年；“国电总部 4 号楼”尚未做土地分摊，其所在宗地等级为 5 级，对应城镇土地使用税为 3 元/平方米/年，“国电总部 4 号楼”城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为 0.73 万元/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，购销合同按照合同约定购销金额的万分之三缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。

估价对象按照预测期内每期取得的租金金额（不含增值税）的 1‰估算印花税。

（三）其他重要参数及折现率假设

1、免租期假设

调研显示区域内类似物业在出租时往往给予租户一定的装修、搬家等免租时间，结合估价对象历史经营情况，本次评估中估价对象均设定每年 20 天作为免租期。具体而言，分析截止价值时点存续合同已签约免租期情况，三处资产的平均免租期为 16 天/年。免租期主要针对新入驻租户，对于续租租户，通常不再给予免租期，因此本次评估三处资产设定 20 天作为免租期较为合理。

2、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

3、未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计 2025 年及 2026 年基础设施项目运营收入及运营净收益[58]情况如下：

表 5-7-3-1：基础设施项目运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年	2026 年
运营收入[59]	90,028,767	87,762,553

[58] 上述运营收入及运营净收益基于基础设施项目概况、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，项目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。

[59] 收入不含税。

成本费用	7,472,936	7,349,427
税金及附加	11,680,476	11,382,801
运营收入-成本费用-税金及附加	**70,875,355**	**69,030,324**
资本性支出	3,434,597	3,348,141
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出	**67,440,757**	**65,682,183**

4、折现率假设

本项目估值测算折现率选取为 6.00%，处于已发行同类公募 REITs 折现率水平区间范围内，具体分析如下：

（1）报酬率（即折现率）的取值依据和计算过程

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，本项目评估机构戴德梁行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 2024 年 12 月 31 日十年到期国家债券的收益率 1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：

1）投资不动产的风险补偿

2）缺乏流动性风险补偿

3）区位风险补偿

4）行业及管理负担风险补偿

5）合规风险补偿

6）增长风险补偿

7）特殊经营风险补偿

其中，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，本项目评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

本项目底层资产为研发办公业态，所在区域为北京朝阳区酒仙桥区域。依托着较高的科技区位支撑、高校技术资源以及完善的配套设施，酒仙桥区域整体智能研发氛围良好，租赁需求稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，本项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 0.80%，综合风险报酬率取值为 4.30%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下：

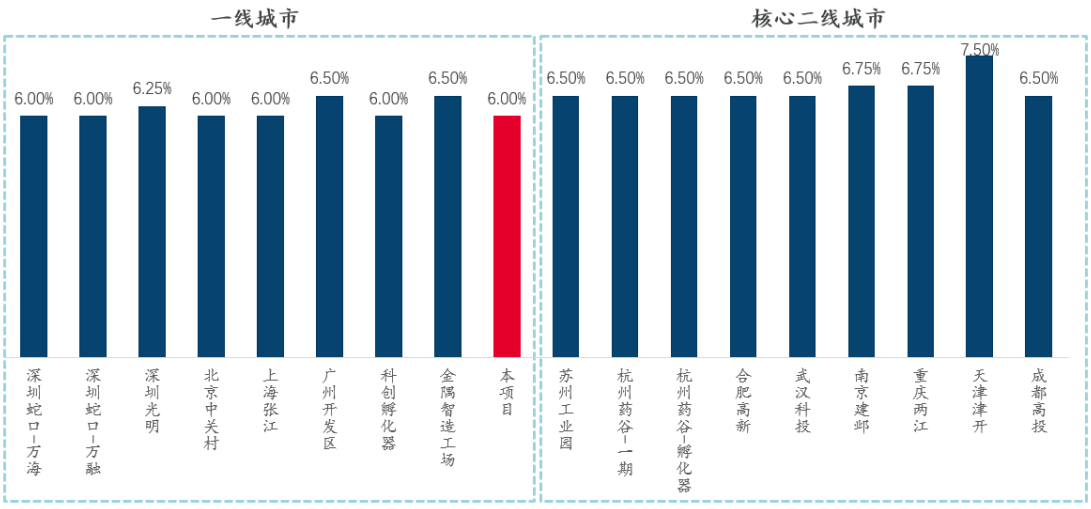
表 5-7-3-2：折现率计算过程

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
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	0.80%
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	**6.00%**

（2）本项目折现率假设处于已发行同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

截至本财务顾问报告出具日，已发行的底层资产为产业园区（不含工业厂房类业态）的公募 REITs 折现率水平统计如下：

图 5-7-3-1：已发行产业园区公募 REITs 项目折现率



如上图所示，已发行的产业办公楼公募 REITs 项目中，一线城市折现率在 6.0%-6.5%之间，核心二线城市折现率在 6.5%-7.5%之间。本项目底层资产位于北京市，属于一线城市的研发办公类产业园项目，折现率处于 6.00%至 6.50%的区间。因此，本项目折现率假设与已发行一线城市同类公募 REITs 项目折现率可比。

综合分析本项目情况并结合已发行公募 REITs 项目折现率取值，评估机构选取折现率为 6.00%具备合理性。

5、基础设施资产的资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2024 年末估值及 2025 年运营净收益为计算基础，科技大厦 2025 年资本化率为 5.85%，研发 A1 楼 2025 年资本化率为 5.97%，国电总部 4 号楼 2025 年资本化率为 6.39%；以评估机构预测的 2024 年末估值及 2026 年运营净收益为计算基础，科技大厦 2026 年资本化率为 5.79%，研发 A1 楼 2026 年资本化率为 5.60%，国电总部 4 号楼 2026 年资本化率为 6.39%。

6、长期增长率

预测期后至收益期届满的长期增长率 2.25%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。

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位，生产总值（GDP）遥遥领先。2024 年北京全市生产总值（GDP）49,843.1 亿元，同比增长 5.2%，2015 年至 2024 年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024 年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长 0.1%，2015 年至 2024 年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之

地，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥板块，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以原有的电子工业产业为基础，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁 12 号线及 14 号线均可到达该区域。

近年来，受到疫情和整体经济下行的影响，酒仙桥板块的研发办公物业租赁面临一定的压力。但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

7、收益年限

科技大厦土地使用权终止日期为 2050 年 11 月 26 日，于价值时点剩余使用年期为 25.91 年；科技大厦于 2003 年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，科技大厦已建成 22 年，剩余经济耐用年限为 38 年，根据孰短原则，科技大厦收益年期为 25.91 年。

研发 A1 楼土地使用权终止日期为 2051 年 03 月 05 日，于价值时点剩余使用年期为 26.18 年；研发 A1 楼建成时间为 2006 年，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，研发 A1 楼已建成 19 年，剩余经济耐用年限为 41 年，根据孰短原则，研发 A1 楼收益年期为 26.18 年。

国电总部 4 号楼土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 08 日，于价值时点剩余使用年期为 31.94 年；国电总部 4 号楼于 2017 年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，国电总部 4 号楼已建成 8 年，剩余经济耐用年限为 52 年，根据孰短原则，国电总部 4 号楼收益年期为 31.94 年。

（四）估值结果及其与账面价值的差异情况

根据《北京电子城有限责任公司国电总部 4 号、科技大厦及研发中心 A1 楼相关资产及业务备考汇总审计报告》（CAC 专字[2025]1546 号），基础设施资产在 2024 年 12 月 31 日经审计后的账面价值为 22,362.62 万元。基础设施资产估值相较于资产组账面价

值增加 88,637.38 万元，增值率 396.36%。

表 5-7-4-1：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 12 月 31 日评估值（亿元）	截至 2024 年 12 月 31 日账面价值[60]（亿元）	增值（亿元）	增值率[61]	2025 年资本化率[62]	2026 年资本化率
科技大厦	3.15	0.68	2.47	365.15%	5.85%	5.79%
研发 A1 楼	4.25	0.70	3.55	509.05%	5.97%	5.60%
国电总部 4 号楼	3.70	0.86	2.84	329.61%	6.39%	6.39%
合计	**11.10**	**2.24**	**8.86**	**396.36%**	**6.08%**	**5.92%**

基础设施资产按照成本模式计量，账面价值为初始入账价值即账面原值扣除折旧后的净值；而评估价值则依照收益法进行估值，更接近市场价值。账面价值与评估价值差异来源于两方面：一是由于基础设施资产建成及开始运营时间较早，所在片区经济发展迅速，园区资产整体市场价值提高；二是由于基础设施资产账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面净值逐年下降所致。

八、基础设施资产的现金流预测

根据评估机构出具的《估价报告》及相关假设，目标基础设施资产未来两年现金流预测情况详见下表。运营收入及运营净收益基于基础设施项目概况、租赁明细、运营支出等情况，以及《估价报告》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，项目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《估价报告》价值时点的估值测算过程数据，不构成对未来现金流的保证。下述现金流预测是对基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请详见《基金可供分配金额测算报告》。

[60] 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

[61] 增值率=（截至 2024 年 12 月 31 日评估值-截至 2024 年 12 月 31 日账面价值）/截至 2024 年 12 月 31 日账面价值。

[62] 2025 年资本化率=2025 年预测运营净收益/项目估值。

表 5-8-1-1：基础设施项目未来两年现金流情况[63]

单位：元

项目	2025 年度	2026 年度
运营收入（不含税）	90,028,767	87,762,553
成本费用	7,472,936	7,349,427
税金及附加	11,680,476	11,382,801
运营收入-成本费用-税金及附加	70,875,355	69,030,324
资本性支出	3,434,597	3,348,141
运营净收益[64]	67,440,757	65,682,183

[63] 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。

[64] 运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出。

第六章 基金的发售与定价

一、产品基本情况

基金名称	创金合信电子城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	中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份
基金期限	除根据基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起 32 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金的投资目标	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
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

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份。

（二）发售方式

本基金基金份额的首次发售，将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价并定价、网下配售、发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

（三）发售时间

具体发售时间见基金份额发售公告。

（四）发售对象

发售对象包括符合法律法规规定的可投资于基础设施基金的战略投资者、网下投资者及公众投资者。

1.战略投资者

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与基础设施基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金的战略配售。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。

本基金按照如下标准选择战略投资者：（i）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；（ii）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；（iii）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；（iv）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；（v）原始权益人及其相关子公司；（vi）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；（vii）其他机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》《上交所指引 2 号》等相关业务规定的要求以及基金管理人与财务顾问在招募说明书及询价公告中披露的选取标准，不得接受他人委托或者委托他人参与，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。

2.网下投资者

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

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。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

3.公众投资者

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外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、比例及持有期限安排

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施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。

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。

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。

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可以参与基础设施基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有基础设施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。

（六）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。

（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，询价机制详见询价公告。

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

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下:

表 6-2-8-1：认购费率

	单笔认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M<500 万元	0.40%
	M≥500 万元	1,000 元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人多次认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（九）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

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额 × 基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额，具体数额以登记机构的记录为准。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为:

认购金额 = 5,000,000 × 1.050 = 5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

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，份额确认”的方式。

（1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

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）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

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

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额，具体数额以管理人的记录为准。

例：某公众投资者认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.4%，假定认购价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1 + 0.4%）=99,601.59 元

认购费用=100,000.00-99,601.59=398.41 元

认购份额=99,601.59/1.050=94,858.66 份（保留两位小数）=94,858 份（保留至整数位）

退还投资人的金额=0.66×1.050=0.69 元

即：某公众投资者投资 100,000.00 元认购本基金，认购价格为 1.050 元，可得 94,858 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.69 元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

（十）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。

（十一）认购方式及确认

1、 认购方式

基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，以询价确定的认购价格参与本基金基金份额的认购。

（1）战略投资者的认购方式

战略投资者需根据事先与基金管理人签订的配售协议进行认购。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。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

（2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上交所网下发行电子平台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，并通过登记机构登记份额。

各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

2、认购费用

本基金的认购费率由基金管理人决定，并在招募说明书、基金份额发售公告及基金产品资料概要中列示。基金认购费用不列入基金财产。

3、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计入基金财产，不折算为基金份额。

4、基金认购份额的计算

基金认购份额具体的计算方法在招募说明书中列示。投资者认购所得基础设施基金份额计算结果保留到整数。

5、认购申请的确认

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。

（十二）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）如基金管理人对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。

（十三）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。

（十四）募集期利息的处理方式

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

（十五）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 6-2-15-1：发售及预期上市时间表

阶段	日期	发售安排
询价定价（X 日为询价日）	X-3 日	• 刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 网下投资者提交核查文件
	X-2 日	• 网下投资者提交核查文件
	X-1 日	• 网下投资者提交核查文件（当日12:00前） • 网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日12:00前） • 基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
	X 日	• 基金份额询价日，询价时间为9:00-15:00 • 确定基金份额认购价格 • 确定有效报价投资者及其配售对象确定战略投资者最终获配金额
认购配售（T 日为发售日，L 日为募集期结束日）	T-3 日（3 个自然日前）（预计）	• 刊登《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书
	T 日至 L 日	• 基金募集期间，投资者需按约定方式完成基金份额认购及认购资金的缴纳 • 战略投资者认购时间为：9:30—17:00

阶段	日期	发售安排
		• 网下认购时间为：9:00-15:00 • 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 • 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
	L+1 日 （预计）	• 决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
成立上市	L+3 日及之后	• 会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《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基金上市

注:

（1）X 日为基金份额询价日，T 日为基金份额发售首日，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《基金份额发售公告》及后续公布的公告日期为准。

（2）如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程。

（3）如因上交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs 询价与认购系统”进行网下询价或录入认购信息工作，请网下投资者及时与基金管理人联系。

（4）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《基金份额发售公告》为准。

（十六）发售的中止

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施:

1、网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量;

2、出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。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。

三、本次募集资金使用情况

（一）募集资金拟投资项目情况

原始权益人承诺本次申报基础设施项目筹集的资金主要用于以下项目:

表 6-3-1-1：募集资金拟投资项目

类别	募集资金拟投资项目情况
项目名称	中关村电子城·（北京）国际电子总部26号地项目
项目总投资（亿元）	14.84
项目资本金（亿元）	8.60
项目资本金缺口（亿元）	4.94
建设内容和规模	产业园区，建设面积107,010平方米
前期工作进展	已取得土地证、规划许可证、施工许可证
开工时间	2023年12月
拟使用募集资金规模（亿元）	4.94
募集资金投入项目的具体方式	资本金或关联方借款等形式

中关村电子城·（北京）国际电子总部 26 号地项目产权人为电子城有限，位于北京市朝阳区电子城科技园，与基础设施项目入池资产国电总部 4 号楼相邻，占地面积约 2.4 万平方米。建筑面积总计约 10.7 万平方米（地上 7.42 万平方米，地下 3.28 万平方米），计划建设 4 栋楼宇，684 个停车位。

项目预计开发成本为 14.84 亿元（包括土地费用、前期工程费、建筑安装费、配套设施费、开发间接费、不可预见费等），基础设施项目募集资金将以关联方借款或资本金的形式投入到 26 号地项目，其他资金来源包括自筹和银行借款，电子城有限已与中国工商银行北京望京支行就 26 号地项目签订了银团项目贷款合同。

26 号地项目已取得土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，目前正进行地基施工等前期基础作业，预计整体项目将在 2026 年 6 月完工。建成后招商产业定位为服务科技研发、互联网、专业服务等高新技术企业，将进一步提升电子城园区的产业聚集效应。

（二）拟投资项目符合国家宏观政策与规划情况

募集资金拟投资项目均为科技产业园区，其中，中关村电子城·（北京）国际电子总部 26 号地项目定位为大型高科技电子信息企业、跨国公司企业总部、研发总部聚集区。

产业园区是国民经济和地区经济发展的重要载体，通过提供优质的空间载体、专业的管理服务和增值服务，吸引特定产业集聚，形成规模效应和协同效应，促进优质企业

的可持续发展，进而对于培育科技产业、促进区域提升综合竞争力具有重要意义。

综上，拟投资项目符合《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二零三五年远景目标的建议》《国家中长期科学和技术发展规划（2021-2035）》《国家创新驱动发展战略纲要》《产业结构调整指导目录》等国家发展规划。

（三）对当地经济社会的意义和价值

拟投资项目的建设将为北京市带来如下意义和价值:

（1）为科技企业的规模化、高质量发展提供优质的空间载体;

（2）为北京市招商引资创造良好环境，优化区域产业结构;

（3）完善北京市城市建设，对区域资产的价值形成溢出效应;

（4）增加就业机会，拉动本地经济。本次拟投资项目建设投资大、周期长、涉及的上下游产业链长，对于扩大就业、带动相关行业发展、提高经济发展水平具有重要撬动作用;

（5)拟投资项目建成后可在吸纳大量的科技产业从业者的同时,带动当地的金融、科技、电讯、餐饮、娱乐、购物等第三产业的发展。

综上所述，拟投资项目对于北京市经济社会发展具有重要意义和价值。

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REITs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（如有）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。

第八章 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、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值及现金流情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。

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。上市期间可能因各种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。

此外，本基金投资者结构以机构投资者为主，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，存在流动性不足的风险。

（三）集中投资的风险

其他类型的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。本基金投资于产业园区行业基础设施资产支持证券的比例不低于非现金基金资产的 80%，收入来源集中度较高，本基金收益存在因产业园区行业相关情况变化而发生波动的风险。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。

（四）投资于资产支持证券的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给基金和基金持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（五）投资于债券的市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于 80%，或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具，比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，包括政策风险、经济周期风险、利率风险、信用风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险等，可能会对投资人收益产生影响。

（六）基金限售份额解禁的风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不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。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可以参与基础设施基金份额战略配售，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（七）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模、募集资金规模不足 2 亿元、投资人少于 1,000 人、原始权益人或同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件而导致本基金发售失败的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退回投资者已缴纳的认购款及认购款的募集期利息（按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算，银行手续费将从中予以扣除）。

（八）中止发售的风险

本基金存在因网下询价阶段网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量，基金份额认购价格未达原始权益人预期，或原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或基础设施项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的风险。如发生以上情形，基金管理人、财务顾问可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。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。该等情形下，投资者预先在相关账户中缴存的资金无法成功用于认购基金份额，存在投资者资金闲置、无法按照预期达到投资目的的风险。

（九）停牌、暂停上市或终止上市风险

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上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因各种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，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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（十）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的基础设施项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、《基金合同》约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十一）本基金整体架构所涉及的潜在交易风险

本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割、资产重组无法完成等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成、基金合同提前终止等风险。

1.相关交易未能完成的风险

基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金（不含募集期利息）投资于第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划未能成功发行或备案，可能导致本基金无法投资于该资产支持专项计划，本基金将面临提前终止的风险。

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购第一创业-电子城产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金基金合同提前终止。

截至本财务顾问报告出具之日，项目公司尚未取得基础设施项目的所有权，若项目公司无法按时取得基础设施项目的所有权，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

2.应纳所得税额增加的风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款。资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司的唯一股东作出股东决定，决定对项目公司经会计政策调整形成的未分配利润进行分配，形成项目公司对专项计划的应付股利，并最终根据《债权债务确认协议》的约定，将应付股利转为专项计划对项目公司享有的股东借款债权。存续期间项目公司向资产支持专项计划支付股东借款利息，部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，资产支持专项计划收到的股东借款利息，可用于向基础设施基金分配。但存在股东借款利息税前抵扣政策变动、借款利率波动导致抵扣减少等风险，可能会导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额增加，进而使本基金可供分配金额减少或不达预期。

3.租赁合同暂未完成换签的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金基础设施项目公司尚未完成重组，存在租赁合同暂未完成换签（主要涉及租赁合同出租人变更为项目公司的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据《划转协议》之约定尽其最大努力尽快完成租赁合同换签（具体方式为重新签署租赁合同或签署相关变更协议），将基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司。

4.交易结构设计的风险

本基金整体交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

5.专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

存在专项计划等特殊目的载体因法律文件约定而提前终止的风险，如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的风险。

（十二）管理风险

基础设施基金产品结构与其他公开募集证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人及专项计划管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理。存在相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（十三）关联交易或潜在利益冲突的风险

本基金运作过程中，本基金存在与发起人、原始权益人及其关联方等主体发生关联交易或潜在利益冲突的风险。包括但不限于收购该等主体相关资产、委托原始权益人运营基础设施资产、与发起人、原始权益人及其关联方等主体持有或运营其他同类型基础设施项目产生同业竞争等情况。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易可能导致的利益输送风险。

本基金运作过程中，基金管理人可能同时管理其他相同类型基础设施项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（十四）参与主体尽职履约风险

基础设施基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人及计划托管

人等参与主体的尽责服务，存在相关参与主体违约违规的风险。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，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十五）操作或技术风险

本基金相关当事人在业务各环节操作过程中，可能因内部控制存在缺陷或者人为因素出现操作失误或违反操作规程（越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等），从而给基金造成损失。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、基金托管人、计划管理人、登记机构、销售机构、证券交易所等。根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中国证券登记结算有限责任公司和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

（十六）特定声誉风险

特定声誉风险是指由原始权益人、外部管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和外部管理机构，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人和外部管理机构之声誉风险事件的影响。

（十七）基础设施基金对外借款的风险

本基金存续期间在履行适当程序后，可直接或间接对外借款。根据《基础设施基金指引》规定，本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，对并购计划产生不利影响。若基础设施基金对外借入款项，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，采取要求强制出售基础设施资产等措施。

如上述事件发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

（十八）基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金投资的基础设施项目在基金层面一般采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

（十九）税务风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司等多层面税负，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。鉴于基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（二十）会计准则变化的风险

本基金的可供分配金额取决于基础设施项目的净利润，并在净利润的基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则影响。我国现行的会计准则可能会发生改变，本基金、专项计划及项目公司所控制的基础设施项目的会计表现可能会因此受到影响，相应地影响本基金的可供分配金额。

（二十一）法律法规变动的风险

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

（二十二）风险评价不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。

销售机构（包括基金管理人直销机构和非直销销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

（二十三）新种类基金不达预期的风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此可用以判断其表现的历史业绩的数据较少，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（二十四）投资目标不达预期的风险

本基金的主要投资标的为基础设施项目。基金管理人通过积极主动管理，力求实现基础设施项目的现金流长期稳定增长。虽然，本基金已制定明确、清晰的投资计划及实施方案，但仍难以保证可以无障碍推行计划及方案。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内完成，或无法完全实现的风险。

（二十五）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、交易对手方违约、参与主体被取消资质、行业竞争等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

二、与基础设施项目相关的特有风险

（一）产业园行业及所属区域的相关风险

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.相关政策变化可能导致的风险

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。

3.基础设施项目周边产业规划等发生变化的风险

本基金投资的基础设施项目的现金流主要源自项目公司项下产业用房所产生的租金收入等业务收入。本项目底层资产是位于北京市中关村科技园朝阳园的科研办公产业园项目，符合《京津冀协同发展规划纲要》《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》《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》《“十四五”数字经济发展规划》等国家发展规划政策和要求。随着我国城市化进程的持续，基础设施项目所在地可能发生用地规划、产业规划等调整，导致基础设施项目周边区域的产业结构发生变化，影响产业用房供需关系，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。因此，如国家或北京市对于新一代信息技术、智能制造产业相关政策或规划发生变化，可能对基础设施项目的配租、经营现金流、估值水平和持续经营等造成重大不利影响，进而可能对基金存续、投资运作等方面造成不利影响。

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。在本基础设施项目一定距离范围内，可能存在与其定位及目标客群类似的竞争项目，前述竞争项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

5.所属区域的相关风险

目标资产位于北京市朝阳区酒仙桥区域，目标资产表现将面临北京经济发展情况、北京区域竞争力变化、北京区域产业园供应过剩等影响的风险。如果未来目标资产所在地区或区域市场竞争力有变，导致产业园或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，都会影响目标资产的经营情况。

（二）基础设施项目经营租赁相关的风险

本基金收益主要来源于园区空间租金收入，依赖于基础设施项目租赁情况。在基金运作期内，基础设施项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

1.租户整租的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目共计 108 家租户，签署租赁合同 115 份（不含补充协议），已出租面积 57,515.07 平方米。其中国电总部 4 号楼项目由单一租户中国联合重型燃气轮机技术有限公司（以下简称“中国重燃”）整租。中国重燃租赁国电总部 4 号楼项目面积为 15,018.26 平方米，占基础设施项目可出租面积的 23.05%，占已出租面积的 26.11%。中国重燃作为承担重型燃气轮机国家科技重大专项的新型科研企业，自 2020 年初入驻国电总部 4 号楼，首个租赁合同的到期日为 2024 年 12 月 31 日。结合国家重大专项的工作进展及相关办公需求，电子城有限已与中国重燃于 2024 年 12 月完成续约合同签署，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。

根据电子城有限与中国重燃签订的续租合同，可约定租赁期限的含义为中国重燃保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十日内，中国重燃需书面告知原始权益人是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

中国重燃于 2025 年 3 月 4 日向电子城有限出具了《续租意向函》，“希望在 2026、2027 年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部 4 号楼。”

尽管中国重燃已出具《续租意向函》，本基金运作期内，如发生中国重燃提前退租、到期不续租、未按《续租意向函》约定在可约定租赁期限内继续承租、经营情况陷入困

境或者拒绝履约等情形，可能会对目标基础设施项目的现金流产生不利影响，亦可能因整租方式（包括更换整租租户或者转为散租经营等）对项目运营稳定性产生影响。

2.租约集中到期、到期未续及新客户招租的风险

根据本项目已签定租约的到期分布来看，目前已签约租户将集中于 2025 年至 2027 年到期，到期租户租赁面积合计 51,581.08 平方米。其中 2025 年到期 15,654.39 平方米，2026 年到期 15,152.91 平方米，2027 年到期 20,773.78 平方米。

考虑到届时到期租户面积较大、到期时间集中等因素，如未来租约到期未获续期、未获替代、未找到合适充足的新租户等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而影响租金收入。

3.重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的基础设施项目存在两家重要现金流提供方，分别为中国重燃和北京链家置地房地产经纪有限公司及其工会委员会（以下合称“北京链家”）。

中国重燃自 2020 年起入驻国电总部 4 号楼，用途为科研办公，租期 5 年，租赁到期日为 2024 年 12 月 31 日。结合中国重燃后续研发专项进展，电子城有限已与中国重燃完成续约合同签署，租赁位置及面积不变，租期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。其中，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止为固定租赁期限；自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止为第一个可约定租赁期限，自 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止为第二个可约定租赁期限。根据与中国重燃签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向中国重燃收取三个月租金的违约金。

北京链家于 2020 年入驻研发 A1 楼，用途为办公，其中北京链家置地房地产经纪有限公司租赁面积 3,722.71 平方米，租期 3 年零 7 个月；北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会租赁面积 3,928.94 平方米，租期 6 年。因业务发展需要，由北京链家置地房地产经纪有限公司工会委员会于 2023 年 9 月扩租研发 A1 楼 336.11 平方米，租期 2 年。截至 2024 年 12 月 31 日，北京链家租赁面积合计 7,987.76 平方米，其中 3,722.71 平方米于 2025 年 2 月 28 日到期，336.11 平方米于 2025 年 8 月 31 日到期，3,928.94 平方米于 2026 年 4 月 30 日到期。根据与北京链家签署的租赁合同，如发生提前退租事件，电子城有限有权向北京链家收取三个月租金的违约金。

截至本财务顾问报告出具之日，北京链家置地房地产经纪有限公司租赁的研发 A1 楼 5 层（原定于 2025 年 2 月 28 日到期）3,722.71 平方米已于 2025 年 1 月 21 日签署补充协议，租赁期限续约至 2025 年 5 月 31 日。同时，北京链家置地房地产经纪有限公司已向电子城有限提出续租的意向，双方正就研发 A1 楼 5 层的续租条款进行沟通。基于北京链家内部决策的不确定性，并为了进一步提升租户质量及分散度，提高租赁价格的竞争力，电子城有限正同步招引替代租户，目前已储备 1 个具备同等规模租赁空间需求的企业租户并取得《租赁意向书》，如研发 A1 楼 5 层到期后北京链家未能续租，可及时补足该空置面积。

前述两家重要现金流提供方存在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，或因电子城有限招商工作进展不及预期导致无法及时恢复基础设施资产稳定经营，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。

4.重要现金流提供方履约能力下降、收缴不及预期的风险

在租赁合同期限内，重要现金流提供方可能因各种原因导致其履约能力下降，如企业的经营状况下行和支付能力下降等，导致租户不能按照租赁合同的约定缴纳租金，出现违约、退租、缩租、变更合同核心条款、收缴不及预期等情形，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，从而可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

5.重要现金流提供方经营发生不利变化的风险

基础设施项目两大重要现金流提供方分别为中国重燃和北京链家，目前整体经营稳健。但由于产业会受到行业监管政策、技术更新换代、竞争格局变化等影响，租户自身经营情况可能出现不利变化，如发生不利变化将对履约能力和意愿产生影响，可能会对本基础设施项目经营产生负面影响。

6.出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目时点出租率为 88.28%，科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼该时点的平均月租金分别为 134.42 元/平方米/月、131.25 元/平方米/月及 308.76 元/平方米/月，目前出租率和租金单价均保持较高水平。但如发生租约期内租户提前退租、缩租、合同条款变更等情形，可能会出现出租率降低、租金下调或租金增长率不及预期的风险，可能将对基金收益产生负面影响。

7.本基金存续期间可能出现租金减免所带来的风险

本基金上市后若因租金减免政策出台或其他原因导致基础设施项目需进行相应的租金减免，则会直接减少基础设施项目的租金收入，对基础设施项目的运营产生不利影响。

8.未进行租赁合同备案的风险

基础设施资产尚未完成重组，租赁合同存在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。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。就未办理房屋租赁合同登记备案的情况，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则可能会被处以一定金额的处罚。对此，电子城有限已出具《承诺函》，承诺如果因基础设施资产租赁合同未备案问题导致本基金或项目公司承担任何责任或损失的，电子城有限将向本基金或项目公司承担相应赔偿责任。

9.未办理经营性停车设施备案手续的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，科技大厦的地上停车位存在尚未办理经营性停车设施备案手续的情况。截至本财务顾问报告出具之日，原始权益人正在向北京市朝阳区交通委员会申请办理经营性停车设施备案手续。如在科技大厦重组完成后，上述经营性停车设施备案手续仍未完成办理的，项目公司可能面临主管部门的行政处罚，包括但不限于责令限期改正、金额为 1 万元的罚款等。此外，经营性停车设施备案手续的缺失可能影响科技大厦地上停车场的正常运营，进而对科技大厦项目的整体收益和运营效率产生不利影响。

对此，原始权益人拟签署的《项目公司股权转让协议》已约定：原始权益人承诺，若任何主体向项目公司主张因该协议签署前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务的或基于股权交割日之前的任何原因或情形，导致项目公司遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由原始权益人无条件全额承担。

10. 基础设施项目经营租赁相关风险的缓释措施

（1）发起人和原始权益人将采取多种措施保障项目平稳运营和投资人稳定收益

1) 本项目运营管理团队长期深耕电子城科技园，客户资源及园区运营管理经验丰富

原始权益人暨运营管理机构电子城有限是电子城老工业基地改造任务的实施主体。电子城有限以开发建设中关村电子城科技园区为起点，打造了电子城产业园集群。经过多年的摸索和发展，电子城有限依托于中关村电子城科技园的产业禀赋，推动科技产业孵化，成功开发了多个高科技主题园区，包括“电子城·国际电子总部”、“电子城·科技大厦”、“电子城·科技研发中心”、“电子城·创新产业园”、“电子城·IT 产业园”。依托良好的区位优势，通过深耕园区开发运营，积累了丰富的产业园区开发经验和客户资源，建立了一支由行业资深人才及专家组成的运营管理团队，搭建了园区开发与区域经济发展相互促进、共同成长的发展模式，形成了公司的核心竞争力。

近年来，电子城有限以资产运营管理、空间运营服务为主，通过科技服务转型，依托集团公司资源平台，持续引入更多优质企业，并在电子城科技创新平台上为企业客户提供服务。凭借在科技发展助推服务、科技资源资本运作整合及科技发展空间营造等方面的核心竞争优势，电子城有限已经引入超过30家世界500强和上市公司等头部企业，服务超过 20 家创新型企业，已在其运营管理园区中形成资源协同优势，持续为科技产业发展赋能，打造高效协同的科技服务生态，在科技园区开发、运营经验丰富，科技客户资源层面具备了较强的竞争优势。

此外，园区也在积极申报市、区两级的高品质园区、特色园区支持政策，通过政策支持进一步去优化园区的共性服务平台和企业服务平台建设，完善园区的服务体系，助力新质生产力项目在园区创新发展。

2) 原始权益人其他在管物业租户优先导入底层资产

原始权益人在北京市朝阳区的其他产业园资产丰富，储备租户众多。若未来发生底层资产租户退租导致的出租率大幅下滑的情况，原始权益人可将在其他在管资产内租户到期续签时优先考虑安排至基础设施资产空置区域内，为未来租户换租提供充分缓释。

3) 北京电控体系内在管和孵化的企业数量众多，具有向底层资产导入资源的有利条件

发起人电子城高科的控股股东北京电控是北京市国资委授权的以电子信息产业为主业的国有特大型高科技产业集团，产业分布于高端电子元器件、高端电子工艺装备、

高效储能电池及系统应用、智能装备与系统等领域。旗下京东方是全球半导体显示领域的领导者，北方华创是国内集成电路装备研发制造核心企业，兆维电子是世界知名的自服整机设备制造及智能装备系统解决方案提供商，大华无线电是国内仪器仪表研发制造领域的核心企业，燕东微电子是国内知名的集成电路及分立器件制造和系统方案提供商。北京电控体系内的高科技产业资源禀赋优越，具备向底层资产导入租户的优势，与底层资产内集成电路、半导体、智能装备领域的企业形成资源互补，产生业内独有的“资源协同”优势。

（2）中国重燃、北京链家如提前退租或到期不续，通过《租赁合同》的保障性条款可缓释对投资人收益的影响

根据电子城有限与中国重燃签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 4 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向中国重燃收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据电子城有限与北京链家签订的《租赁合同》，若租户退租需提前 3 个月告知，以便业主方有充足的时间招引租户。同时，《租赁合同》中明确约定，若租户提前退租，电子城有限有权向北京链家收取相当于三个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（3）基金管理人对运营管理机构设置了奖惩机制，督促保障项目的平稳运营

为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

具体来看，在底层资产土地使用权对应的期限内进行全周期考核，根据实际经营情况与经营目标的差异，对运营管理费进行双向浮动。通过明确的奖惩机制，一方面激发运营管理机构及其团队为底层资产提供更优质的运营管理及招商服务；一方面在发生临时性退租、缩租等风险事件时，通过运营管理费的扣减机制更好的保障现金流的稳定性。具体的运营管理费考核安排，以最终签署的《运营管理服务协议》约定为准。

（三）运营支出方面的风险

1.运营支出及税费增长的风险

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。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。

2.维修、改造等大额资本性支出的风险

本基础设施项目运营管理机构对项目过去 10 年发生的空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了梳理统计，并根据目前设备设施使用情况及常规设备设施更换维修频次对未来经营中涉及的资本性支出进行预测，本项目资本性支出按含税租金收入的 3.5%计提。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。同时，维修、改造过程，可能对项目当时正常经营产生影响。

3.无法预测的支出的风险

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏及工程质量问题或违法违规行为，可能会导致项目公司为此须额外支付开支，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能

完全有效，可能会导致基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司可能需要支出高额费用以确保符合该标准。基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。项目公司可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

（四）土地到期安排不确定性的风险

本基金存续期为 32 年，所投资的基础设施资产土地使用权具有确定的到期日。本基金拟持有基础设施资产科技大厦、研发 A1 楼及国电总部 4 号楼的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2050 年至 2056 年之间。

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。同时，根据基础设施资产相关的《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权”。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。

因此，若出让方批准土地使用权续期，项目公司将依据届时的法规和政策规定与出让人沟通确认补缴的土地出让金金额，并以基础设施基金扩募、基础设施基金借款（如届时政策允许）等方式募集资金缴纳续期所需的土地出让金，土地使用权续期后，由基

础设施基金继续持有基础设施资产并获得经营收益。若受让方申请续期未获批准的，出让方有权无偿收回该地块的土地使用权。如未来项目公司获得基础设施资产相关地上建筑物、构筑物及其附属设施残值补偿，则归属于投资人所有。

未来基金管理人将按《基金合同》、基础设施项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定，于土地使用权期限届满前根据实际情况选择是否申请续期和缴纳相关费用。鉴于目前目标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，目标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。

（五）运营管理机构的相关风险

1.管理风险

本基金将聘请运营管理机构，由其为基础设施项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险:

（1）虽然建立了相应的对运营管理机构的管理机制及考核安排，但本基金的表现仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管理能力等。

（2）本基金的运营管理机构为电子城有限，电子城有限与其关联方的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

（3）本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

（4）基金管理人无法提供或促使运营管理机构提供足够的设备保养及其他服务。

在本基金运作期间，基础设施项目的运营业绩与外部管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如外部管理机构未能尽责履约、运营策略不得当、核心管理团队频繁变动，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能导致基础设施项目无法完成

年度预算甚至造成损失。

外部管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能无法发现及防止项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

2.运营管理机构解聘及更换的风险

本基金存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，基金管理人应选任继任运营管理机构，该等拟选任机构需按照《基金法》第九十七条及《基础设施基金指引》第四十条规定经中国证监会备案并满足相关协议约定的要求，因此存在没有合适继任运营管理机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决（中国证监会认可的特殊情形除外），因此存在因原始权益人及其关联方持有较高比例基金份额从而影响基金份额持有人大会审议结果的可能性。

（六）产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险

基础设施项目土地为使用权经协议出让方式取得的产业用地，根据《中关村国家自主创新示范区条例》第 52 条规定：转让以协议出让方式取得的产业用地国有土地使用权须报请市人民政府批准，土地所在地的区人民政府根据国家有关规定享有优先购买权；根据《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）》的规定，转让产业用地房屋所有权（土地使用权）及所有权人股权的，应经市、区政府及相关主管部门同意。根据原北京市规划和国土资源委员会等五部门联合印发的《关于进一步加强产业项目管理的通知》第三条，产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。同时，根据该规定第一条，产业项目应当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。

未来若对基础设施项目资产进行处置的，除需要根据《基金合同》相关约定履行基金管理人或基金份额持有人大会等审批程序之外，还需要根据上述规定取得相关主管部门批准。上述审批要求，可能会降低标的基础设施项目资产的流动性，对基础设施项目资产及时完成市场化处置增加不确定性。

（七）借款及现金周转相关风险

基金存续期间，本基金所持有的项目公司可以通过借款，用于基础设施项目的日常运营、维修、保养、改造等。在对外借款及现金周转环节可能存在以下风险:

（1）项目公司在对外借款时，可能不会获得优惠融资条件，亦可能在借款及时性方面存在障碍;

（2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括不限于现金流不足以偿还债务本金及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预期维持在理想水平等;

（3）基础设施项目日常运营、维修、保养、改造等需要经常性或资本性开支，可能存在资金周转困难的风险。

（八）意外事件、安全生产事故及不可抗力给基础设施项目造成损害的风险

基础设施项目维修、改造过程中，涉及电梯等专业机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件; 基础设施项目运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

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专项计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、专项计划管理人和/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、环境包括但不限于金融市场危机、政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化、火灾产生的风险等。目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、火灾、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、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。

（九）基础设施资产保险无法覆盖损失的风险

在本基金首次发行前，基础设施项目已购置了财产一切险和公众责任保险。基金存续期内，基金管理人和项目公司将为基础设施项目购买财产一切险和公众责任保险。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。

三、与基础设施项目相关的特别风险因素

（一）估值与现金流预测的风险

1.估值相关风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理成本等参数进行了大量的假设，评估假设是基于历史数据、市场经验等进行的主观判断，存在无法准确预测未来真实情况的风险。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出基础设施项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性，评估结果或不能及时、准确体现其公允价值。此外，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，实际变现价格可能低于评估价格或基金的购入价格。

基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

2.现金流预测风险

本基金的基础设施项目现金流来源于标的基础设施项目的租金收入及其他因合法

运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致基础设施项目无法正常运营的其他因素，可能会对基础设施项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

本基金存续期间，未来随着使用年限的增长，基础设施项目的相关设施设备可能需要更换、维修，基础设施资产适用的环保、节能、绿色建筑、消防等建筑标准可能提高，本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。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。

3.可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

可供分配金额的测算系在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。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预测现金流，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。此外，可供分配金额能否实现也受会计政策、税收政策变化的影响。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，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）基础设施项目收购与处置的风险

1.大宗不动产交易风险

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。当前产业园资产的流动性较低。虽然本基金以持有基础设施资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

2.资产处置环节的限制转让风险

本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。基础设施项目所有权转让，主要包括项目公司股权交易、底层资产直接转让两种形式。

如若发生底层资产的直接交易，基础设施资产项目可能受到国家和地方性法规政策、土地出让合同等各类文件的明文转让限制，需要经过一定审批程序后方能解除转让限制完成交易。若以项目公司股权交易的方式进行，虽然不涉及底层资产的直接交易，但是对于基础设施项目的权益存在“不得擅自转让”“不得转让公司股权”等政策交易限制，进而仍然可能会对标的股权的处置产生不利影响。

在未来处置相关目标基础设施资产的过程中，受限于相关政策规定及处置变现程序和届时市场环境的影响，虽然公募基金通过专项计划取得项目公司股权已取得相关政府批准豁免，但是处置工作的可实现性、完成时间和变现金额具有一定的不确定性，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处置该等目标基础设施资产的风险，或者最终实现的变现资产可能将无法弥补对基础设施项目的投资本金，从而导致投资者的本金亏损或不能实现预期收益。

（三）基础设施项目市场风险

基础设施项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致本基金收益水平变化产生风险，主要包括:

1.政策风险

因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致资产价格波动及租金水平变化而产生风险。

2.经济周期风险

随经济运行的周期性变化，基础设施项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，

从而产生风险。

3.利率风险

金融市场利率的波动会导致基础设施项目资产价格和收益率的变动。

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、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。

六、基础设施项目评估报告



创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目市场价值估价报告（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

估价报告

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

估价项目名称：

中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目

估价委托人：

创金合信基金管理有限公司

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：

陈忠平（1120240015）　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年五月六日

致估价委托人函

创金合信基金管理有限公司
深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

敬启者:

关于：中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目（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」）荣幸地获得创金合信基金管理有限公司（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十二月三十一日，为估价委托人作为创金合信电子城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。我们通过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下:

“科技大厦”（以下简称估价对象一）：中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”研发办公及配套不动产项目，即总建筑面积为 26,266.50 平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的科研、生产用途国有建设用地使用权，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **315,000,000** 元（大写人民币**叁亿壹仟伍佰万元**整），折合建筑面积单价为 11,992 元/平方米。

“研发 A1 楼”（以下简称估价对象二）：中国北京市朝阳区酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”研发办公及配套不动产项目，即总建筑面积为 29,087.66 平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的工业用途国有建设用地使用权，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **425,000,000** 元（大写人民币**肆亿贰仟伍佰万元**整），折合建筑面积单价为 14,611 元/平方米。

“国电总部 4 号楼”（以下简称估价对象三）：中国北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101“国电总部 4 号楼”研发办公不动产项目，即总建筑面积为 16,680.46 平方米的研发办公房屋所有权和所分摊的研发用途国有建设用地使用权，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **370,000,000** 元（大写人民币**叁亿柒仟万元**整），折合建筑面积单价为 22,182 元/平方米。

估价对象总建筑面积为 72,034.62 平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的工业、科研、生产及研发用地国有建设用地使用权，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **1,110,000,000** 元（大写人民币**壹拾壹亿壹仟万**整）。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	评估总值（元）	评估单价（元/平方米）
估价对象一	研发办公及配套	26,266.50	收益法 100%	315,000,000	11,992
估价对象二	研发办公及配套	29,087.66		425,000,000	14,611
估价对象三	研发办公	16,680.46		370,000,000	22,182
合计	——	**72,034.62**	——	**1,110,000,000**	——

备注：

1. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，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；
2. 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
3. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
4. 估价总值取整至百万位、单价取整至个位，评估结果不含增值税；
5. 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____

程家龙

估价结果汇总表

币种：人民币

中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目

估价委托人	：	创金合信基金管理有限公司
估价目的	：	为估价委托人作为创金合信电子城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 12 月 31 日
产权方	：	北京电子城有限责任公司
土地到期日	：	估价对象一：2050 年 11 月 26 日止 估价对象二：2051 年 03 月 05 日止 估价对象三：2056 年 12 月 08 日止
物业概况	：	估价对象一：位于朝阳区酒仙桥路甲 12 号，所在楼宇为“科技大厦”，总建筑面积为 26,266.50 平方米，于 2003 年取得竣工验收。 估价对象二：位于朝阳区酒仙桥东路 9 号院“电子城科技研发中心”，所在楼宇为 1 号楼，总建筑面积 29,087.66 平方米，于 2006 年取得竣工验收。 估价对象三：位于朝阳区酒仙桥路 6 号院，所在楼宇为 4 号楼，总建筑面积为 16,680.46 平方米，于 2017 年取得竣工验收。
宗地总面积		估价对象一：4,658.99 平方米 估价对象二：33,819.17 平方米（共有宗地） 估价对象三：23,222.51 平方米（共有宗地）
产权建筑面积	：	估价对象一：26,266.50 平方米 估价对象二：29,087.66 平方米 估价对象三：16,680.46 平方米
可租赁面积	：	估价对象一：21,046.97 平方米 估价对象二：29,087.66 平方米 估价对象三：15,018.26 平方米

中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 12 号“科技大厦”、酒仙桥东路 9 号院 1 号楼“研发 A1 楼”及酒仙桥路 6 号院 4 号楼“国电总部 4 号楼”研发办公及配套不动产项目		
出租率[1]	:	估价对象一：76.96% 估价对象二：90.41% 估价对象三：100%
估价方法	:	收益法
市场价值	:	估价对象一：人民币 315,000,000 元(大写人民币叁亿壹仟伍佰万元整) 估价对象二：人民币 425,000,000 元(大写人民币肆亿贰仟伍佰万元整) 估价对象三：人民币 370,000,000 元(大写人民币叁亿柒仟万元整)

[1]该出租率口径含 2025 年 1 月已签署之合同。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
3.1 委托人概况 7
3.2 产权方概况 7
3.3 委托人与产权方之间的关系 8
3.4 报告使用人 8
3.5 估价机构 8
3.6 估价目的 8
3.7 估价对象 8
3.8 价值时点 15
3.9 价值类型 15
3.10 估价依据 15
3.11 估价原则 17
3.12 估价方法 18
3.13 估价结果 18
3.14 注册估价师 19
3.15 协助估价人员 19
3.16 实地查勘期 19
3.17 估价作业日期 19
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 27
4.3 最高最佳利用分析 30
4.4 估价方法适用性分析 31
4.5 估价测算过程 33
5. 附件 50
5.1 估值敏感性分析及压力测试 50
5.2 委托评估函 51
5.3 企业关于评估的有关事项说明 53
5.4 估价委托人营业执照 55
5.5 原始权益人营业执照 56
5.6 估价对象位置图 57
5.7 估价对象现状照片 58
5.8 估价对象权属证明 61
5.9 估价机构营业执照 65
5.10 估价机构相关资质证明 66
5.11 估价人员相关专业执业资格 67

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

除非本评估报告中另有说明，下列词语在本评估报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	第一创业-电子城产业园基础设施1期资产支持专项计划
估价委托人/基金管理人/创金合信基金	指	创金合信基金管理有限公司
计划管理人/第一创业证券	指	第一创业证券股份有限公司
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
电子城有限/原始权益人/产权方/运营管理机构	指	北京电子城有限责任公司
估价对象	指	估价对象一、估价对象二及估价对象三
科技大厦/基础设施项目/估价对象一	指	总建筑面积为26,266.50平方米的科研、生产、地下室、附属用房用途房屋（构筑物）所有权和所分摊的科研、生产用途国有建设用地使用权。
研发A1楼/基础设施项目/估价对象二	指	总建筑面积为29,087.66平方米的厂房用途房屋（构筑物）所有权和所分摊的工业用途国有建设用地使用权。
国电总部4号楼/基础设施项目/估价对象三	指	总建筑面积为16,680.46平方米的科研楼用途房屋（构筑物）所有权和所分摊的研发用途国有建设用地使用权。
本估价报告	指	《中国北京市朝阳区酒仙桥路甲12号“科技大厦”、酒仙桥东路9号院1号楼“研发A1楼”及酒仙桥路6号院4号楼“国电总部4号楼”研发办公及配套不动产项目市场价值估价报告（申报稿）》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

北京电子城有限责任公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

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房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，产权方依法持有估价对象房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权，估价对象房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担，估价对象已取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。本次评估基于产权方在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象已符合相关要求或具备解除条件。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2025年1月2日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期及总建筑面积以原始权益人提供之《国有土地使用证》（京朝国用（2008出）第0111号、京朝国用（2001出）字第0198号）、《房屋所有权证》（X京房权证朝字第1396609号、京房权证朝其06字第001770号）、《不动产权证书》（京（2018）朝不动产权第0118551号）中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《租赁合同》等资料为准。

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租面积65,152.89平方米，于价值时点已出租面积为57,515.07平方米，出租率为88.28%。

本估价报告所述价值时点已出租面积包含2025年1月已签署的租约。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

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方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的有关估价对象产权文件、租赁合同、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的相关资料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。

本公司房地产估价专业人员已对本评估报告中的估价对象查勘了视力可及的部分，在可能的情况下也查勘了房地产的内部装修及室内外情况。在没有专业机构进行鉴定及检测的情况下，我们没有理由怀疑估价对象存在安全隐患或者对环境的污染。本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，在建筑设计的耐用年限内及土地使用期限内能够正常使用。

估价中未考虑的因素

估价人员已向原始权益人核实估价对象他项权利状况，但不排除可能存在被隐瞒的他项权利状况事实。本次评估假设估价对象除已披露事项外，无其他权利限制，不存在配套设施的争议，权属清晰合法、能够持续使用，并且可以在公开市场上自由转让。

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

估价对象三已续租，租期为自2025年1月1日起至2027年12月31日止。其中，自2025年1月1日起至2025年12月31日止为固定租赁期限，自2026年1月1日起至2026年12月31日止为第一个可约定租赁期限，自2027年1月1日起至2027年12月31日止为第二个可约定租赁期限。根据原始权益人提供的《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，该租户“希望在2026、2027年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部4号楼”，故本次评估中假设估价对象三2026、2027年仍由该租户整租，其租金收入依据续租合同测算。

2.4 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

估价对象一“科技大厦”土地证载用途为科研、生产，房屋证载用途为科研、生产、地下室和附属用房，现状实际用途为研发办公及园区配套等，根据《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》及《关于北京电子城有限责任公司基设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报有关事项的回函》，科技大厦的运营符合北京市、中关村科技园区朝阳园的产业导向、整体规划要求以及工业、科研、生产用地使用规定，可以继续按照现状用途使用，故本次估价假设估价对象一实际用途与规划用途一致。

估价对象二“研发A1楼”土地证载用途为工业，房屋证载用途为厂房，现状实际用途为研发办公及园区配套等，根据《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》及《关于北京电子城有限责任公司基设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报有关事项的回函》，研发A1楼的运营符合北京市、中关村科技园区朝阳园的产业导向、整体规划要求以及工业、科研、生产用地使用规定，可以继续按照现状用途使用，故本次估价假设估价对象二实际用途与规划用途一致。

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，故本评估报告无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象三“国电总部4号楼”于2025年3月4日北京电子城有限责任公司与中国联合重型燃气轮机技术有限公司签订了《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，上述意向函记载的内容对评估结果的影响均已包括在本报告内容中。

除此之外，自价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取其他与估价对象经营相关的其他重大变化及变动，亦未考虑租户到期后不续租对估值的影响。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，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，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原始权益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，对原始权益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原始权益人和相关当事方确定的，评估机构根据原始权益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：创金合信基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：钱龙海

成立日期：2014年7月9日

统一社会信用代码：914403003062071783

经营范围：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

3.2 产权方概况

企业名称：北京电子城有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼14层1401室

法定代表人：赵萱

注册资金：11000万元

成立日期：1994年10月28日

营业期限：1994年10月28日至长期

统一社会信用代码：91110000101146 80X4

经营范围：在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；物业管理；房屋出租；技术推广服务；电子设备、通讯设备、电子系统工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；经济信息咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为创金合信基金管理有限公司，产权方为北京电子城有限责任公司，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、当事方和委托人聘任的就本次创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为估价委托人作为创金合信电子城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

估价对象为中国北京市朝阳区酒仙桥路甲12号“科技大厦”、酒仙桥东路9号院1号楼“研发A1楼”及酒仙桥路6号院4号楼“国电总部4号楼”研发办公及配套不动产项目，总建筑面积为72,034.62平方米的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为26.18年、25.91年及31.94年工业、科研、生产及研发用地国有出让土地使用权。

3.7.1 宗地实物状况

估价对象一“科技大厦”位于北京市朝阳区酒仙桥路甲12号，土地使用权来源为出让，用途为科研、生产用地，估价对象一占用土地使用权面积为4,658.99平方米，北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港3号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路。

估价对象二“研发A1楼”位于北京市朝阳区酒仙桥东路9号院，土地使用权来源为出让，用途为工业用地，估价对象二所在共有宗地土地使用权面积为33,819.17平方米，所在宗地北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园。

估价对象三“国电总部4号楼”位于朝阳区酒仙桥路6号院，土地使用权来源为出让，用途为研发用地，估价对象三所在共有宗地土地使用权面积23,222.51平方米，所在宗地北临798路，东邻蓝涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路。

区域内基础设施较为完善，估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通一平”：通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气和土地平整。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

3.7.2 建筑物实物状况

(1) 概况

估价对象一为北京市朝阳区酒仙桥路甲12号研发办公及配套不动产，所在楼栋总层高18层，地上16层，地下2层，标准层层高约3.85米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2003年，推广名为“科技大厦”，估价对象一总建筑面积为26,266.50平方米，建筑物规划用途为科研、生产、地下室、附属用房，现状出租作为研发办公及园区配套等使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
甲12号	23,277.76	研发、生产	1~16层	钢筋混凝土结构	2003
甲12号	2,336.66	地下室	-1~-2层	钢筋混凝土结构	2003
甲12号	652.08	附属用房	16层	钢筋混凝土结构	2003
合计	**26,266.50**	——	——	——	——

估价对象二为北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼研发办公及配套不动产，所在楼栋总层高8层，标准层层高约3.85米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2006年，所在园区推广名为“电子城研发中心”，估价对象二总建筑面积为29,087.66平方米，建筑物规划用途为厂房，现状出租作为研发办公及园区配套等使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间
1号楼	29,087.66	厂房	8层	1-8	钢筋混凝土结构	2006

估价对象三为北京市朝阳区酒仙桥路6号院4号楼研发办公不动产，所在楼栋总层高15层，标准层层高约3.85米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2017年，估价对象三所在园区推广名为“电子城国际电子总部”，估价对象三总建筑面积为16,680.46平方米，建筑物规划用途为科研楼，现状出租作为研发办公使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
4 号楼	16,680.46	科研楼	1-15 层	钢筋混凝土结构	2017

（2） 装修情况

外部装修：

估价对象一：外墙花岗岩石材，大堂有玻璃幕墙；

估价对象二：外墙铺贴小瓷砖，大堂有玻璃幕墙；

估价对象三：外墙花岗岩石材墙面。

内部装修：

估价对象一：大堂地面铺石材、玻璃隔断、白色乳胶漆面，大堂石膏板白色涂料吊顶，公区部分石膏板白色涂料吊顶、部分裸顶喷涂料；

估价对象二：大堂地面铺石材，大堂墙面白色铝板、石材、白色涂料，公区地面铺贴瓷砖，公区走道吊顶裸顶喷漆，公区墙面白色乳胶漆；

估价对象三：大堂及公区地面铺石材，公区墙面白色涂料，电梯厅墙面岩板，公区吊顶白色乳胶漆。

（3） 配套设施

估价对象一于价值时点2024年12月31日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯4部、货梯1部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

估价对象二于价值时点2024年12月31日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯4部、货梯2部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

估价对象三于价值时点2024年12月31日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯3部、货梯1部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.3 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的估价对象有关权属资料，有关内容摘录如下：

估价对象一：

《国有土地使用证》证号	京朝国用（2001出）字第0198号
土地使用者	北京电子城有限责任公司
座落	朝阳区酒仙桥路12号
地号	/
图号	I-3-2-[2]
地类（用途）	科研，生产
土地等级	/
使用权类型	出让
终止日期	2050年11月26日
使用权面积	4,658.99平方米
发证机关	北京市人民政府
日期	2002年01月

《房屋所有权证》证号	京房权证朝其06字第001770号					
房屋所有权人	北京电子城有限责任公司					
房屋坐落	朝阳区酒仙桥路甲12号					
产别	其他产					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	1	—	钢混	16（-02）	1-16层	23,277.76	科研、生产
		地下室	—			2,336.66	

	附属用房	—	652.08
	合计		26,266.50
发证机关		北京市建设委员会	

估价对象二：

《国有土地使用证》[2]证号	京朝国用（2008出）第0111号
土地使用权人	北京电子城有限责任公司
座落	朝阳区酒仙桥路14号
地号	/
图号	I-3-3-[3];I-3-4-[23]
地类（用途）	工业
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2051.03.05
使用权面积	33,819.17平方米，其中独用面积33,819.17平方米
发证机关	北京市国土资源局
日期	2008年04月28日

《房屋所有权证》证号	X京房权证朝字第1396609号
房屋所有权人	北京电子城有限责任公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼
登记时间	2014-08-19
房屋性质	/
规划用途	厂房
房屋状况	详见房屋登记表
土地状况	土地使用权取得方式：有偿（出让）
房屋登记表	坐落：朝阳区酒仙桥东路9号院 楼号：1号楼 房屋总层数：8 结构：钢混 分摊后建筑面积：29,087.66平方米 分摊前建筑面积：29,087.66平方米
登记机构	北京市住房和城乡建设委员会

[2] 该证为估价对象二所在宗地大证，估价对象二分尚未做土地分摊。

估价对象三：

《不动产权证书》证号	京（2018）朝不动产权第 0118551 号
权利人	北京电子城有限责任公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区酒仙桥路 6 号院 4 号楼 1 至 15 层 101
不动产单元号	110105011001GB00123F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	研发/科研楼
面积	共有宗地面积 23,222.51 平方米/房屋建筑面积 16,680.46 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2006 年 12 月 09 日起 2056 年 12 月 08 日止
权利其他状况	专有建筑面积;16,680.46 平方米 房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：15，房屋所在层：1-15
附记	仅限权利人自用，不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让
登记机关	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2018 年 11 月 12 日

3.7.4 经营情况

（1） 当前经营概况

截至价值时点，根据原始权益人提供资料，估价对象一可租赁面积为21,046.97平方米，已出租面积为16,197.87平方米，整体出租率为76.96%，租户包括科技推广和应用服务业、商务服务业、医疗服务业等行业；估价对象二可租赁面积为29,087.66平方米，已出租面积为26,298.94平方米，整体出租率为90.41%，租户包括科技推广和应用服务业、经纪服务业、互联网和相关服务等行业；估价对象三可租赁面积为15,018.26平方米，已出租面积为15,018.26平方米，整体出租率为100%，所签约租户所属行业为专业技术服务业。详细情况如下表：

项目名称	物业类型	建筑面积（平方米）	可租赁面积[3]（平方米）	已租赁面积（平方米）	出租率
估价对象一	研发办公	26,266.50	21,046.97	16,197.87	76.96%
估价对象二	研发办公	29,087.66	29,087.66	26,298.94	90.41%
估价对象三	研发办公	16,680.46	15,018.26	15,018.26	100.0%

[3] 根据原始权益人提供的相关资料，估价对象一部分区域为配套用房，不计入可租赁面积，估价对象三部分公区不计入可租赁面积。

项目名称	物业类型	建筑面积（平方米）	可租赁面积[3]（平方米）	已租赁面积（平方米）	出租率
合计		**72,034.62**	**65,152.89**	**57,515.07**	**88.28%**

（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，估价对象历史三年平均出租率[4]及平均月租金[5]如下：

估价对象一

年份	2022 年	2023 年	2024 年
平均出租率	88.59%	89.68%	81.39%
平均月租金（元/平方米/月）	143.14	138.99	132.74

估价对象二

年份	2022 年	2023 年	2024 年
平均出租率	73.20%	56.18%	82.17%
平均月租金（元/平方米/月）	149.68	133.32	131.72

估价对象三

年份	2022 年	2023 年	2024 年
平均出租率	100%	100%	100%
平均月租金[6]（元/平方米/月）	290.5	308.8	308.8

根据委托人提供的中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的项目公司备考报告、报表，估价对象历史三年各项营业收入与营业成本情况如下（单位：元）：

年份	2022 年	2023 年	2024 年
主营业务收入	**108,306,604.36**	**105,767,120.46**	**110,985,112.64**
主营业务成本	**30,419,259.53**	**31,320,013.51**	**34,024,321.00**
投资性房地产折旧费	9,215,467.53	9,215,467.58	9,201,084.00
长期待摊费用摊销费[7]	12,254,930.09	13,739,234.54	17,022,871.84
其他费用[8]	8,948,861.91	8,365,311.39	7,800,365.16

[4] 历史平均出租率按价值时点可租赁面积为基数进行统计。

[5] 含增值税。

[6] 含合同中约定提供给租户的装修、公寓、班车、车位、地下餐厅及库房等增值服务，剔除后净租金单价分别为 185.28 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月、203.43 元/平方米/月。

[7] 根据相关资料，长期待摊费用摊销费系 3 处资产 2019 至 2024 年发生的设备更新及重大装修费用。

[8] 根据相关资料，其他费用中含为国电总部 4 号楼租户提供之公寓服务，平均约 707.8 万元/年，截至价值时点，该服务已终止。

年份	2022 年	2023 年	2024 年
销售费用	2,056,579.85	2,058,015.65	2,615,820.05
管理费用	1,477,168.17	3,241,925.09	2,825,086.22
税金及附加	14,577,088.12	14,484,717.45	14,845,067.61

3.8 价值时点

2024年12月31日。

3.9 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。

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，总建筑面积为72,034.62平方米的用途为研发办公及配套房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为26.18年、25.91年及31.94年工业、科研、生产及研发用地国有出让土地使用权，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）

(h) 《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）

(i) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(k) 《中华人民共和国印花税法》

(l) 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 50799-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

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

(f) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》（2024年修订）

(g) 《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》

(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) 《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》

(d) 《房屋所有权证》

(e) 《国有土地使用证》

(f) 《房屋租赁合同》及相关补充协议

(g) 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) 北京金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

(b) 中关村科技园区朝阳园管理委员会《关于北京电子城有限责任公司基设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报有关事项的回函》

(c) 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《北京电子城有限责任公司科技大厦、研发A1楼及国电总部4号楼相关资产及业务备考汇总审计报告》及各项目备考审计报告

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》《房屋所有权证》《国有土地使用证》，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。估价对象一土地证载用途为科研、生产，房屋证载用途为科研、生产、地下室和附属用房，实际用途包括研发办公及园区配套等；估价对象二土地证载用途为工业，房屋证载用途为厂房，现状用途包括研发办公及园区配套等；估价对象三土地用途为研发，房屋规划用途为科研楼，现状用途为研发办公。根据《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》及《关于北京电子城有限责任公司基设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报有关事项的回函》》，估价对象的运营符合北京市、中关村科技园区朝阳园的产业导向、整体规划要求以及工业、科研、生产用地使用规定，可以继续按照现状用途使用，因此，估价对象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，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

“科技大厦”（估价对象一）：中国北京市朝阳区酒仙桥路甲12号“科技大厦”研发办公及配套不动产项目，即总建筑面积为26,266.50平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的科研、生产用途国有建设用地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**315,000,000**元（大写人民币**叁亿壹仟伍佰万元**整），折合建筑面积单价为11,992元/平方米。

“研发A1楼”（估价对象二）：中国北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼“研发A1楼”研发办公及配套不动产项目，即总建筑面积为29,087.66平方米的研发办公及配套房屋所有权和

所分摊的工业用途国有建设用地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**425,000,000**元（大写人民币**肆亿贰仟伍佰万元**整），折合建筑面积单价为14,611元/平方米。

“国电总部4号楼”（估价对象三）：中国北京市朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101“国电总部4号楼”研发办公不动产项目，即总建筑面积为16,680.46平方米的研发办公房屋所有权和所分摊的研发用途国有建设用地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**370,000,000**元（大写人民币**叁亿柒仟万元**整），折合建筑面积单价为22,182元/平方米。

估价对象总建筑面积为72,034.62平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的工业、科研、生产及研发用地国有出让土地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**1,110,000,000**元（大写人民币**壹拾壹亿壹仟万**整）。

估价结果汇总表[9]

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	评估总值（元）	评估单价（元/平方米）
估价对象一	研发办公及配套	26,266.50	收益法 100%	315,000,000	11,992
估价对象二	研发办公及配套	29,087.66		425,000,000	14,611
估价对象三	研发办公	16,680.46		370,000,000	22,182
合计	——	**72,034.62**	——	**1,110,000,000**	——

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.5.6
许力丹	1120210061	许力丹	2025.5.6

3.15 协助估价人员

修天元

3.16 实地查勘期

二〇二五年一月二日

3.17 估价作业日期

[9] 总价取整至百万位，估价结果不含增值税；单价取整至个位。

二〇二四年十二月三十一日至二〇二五年五月六日

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

估价对象一“科技大厦”位于北京市朝阳区酒仙桥路甲12号，土地使用权来源为出让，用途为科研、生产用地，估价对象一占用土地使用权面积为4,658.99平方米，北邻毕淘买生活广场，东邻新华联丽港3号楼，南邻兆维大厦，西靠酒仙桥路。

估价对象二“研发A1楼”位于北京市朝阳区酒仙桥东路9号院，土地使用权来源为出让，用途为工业用地，估价对象二所在共有宗地土地使用权面积为33,819.17平方米，截至价值时点，估价对象二尚未做宗地分摊，所在宗地北临酒仙桥中路，东临酒仙桥东路，南邻自如总部，西靠国投尚科产业园。

估价对象三“国电总部4号楼”位于朝阳区酒仙桥路6号院，土地使用权来源为出让，用途为研发用地，估价对象三所在共有宗地土地使用权面积23,222.51平方米，截至价值时点，估价对象三尚未做宗地分摊，所在宗地北临798路，东邻蓝涛中心，南临万红路，西靠酒仙桥路。

区域内基础设施较为完善，估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通一平”：通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气和土地平整。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象一为北京市朝阳区酒仙桥路甲12号研发、生产等物业，所在楼栋总层高18层，地上16层，地下2层，标准层层高约3.85米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2003年，推广名为“科技大厦”，估价对象一总建筑面积为26,266.50平方米，建筑物规划用途为科研、生产、地下室、附属用房，现状出租作为研发办公以及园区配套等使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
甲 12 号	23,277.76	研发、生产	1~16 层	钢筋混凝土结构	2003
甲 12 号	2,336.66	地下室	-1~-2 层	钢筋混凝土结构	2003
甲 12 号	652.08	附属用房	16 层	钢筋混凝土结构	2003
合计	**26,266.50**				

估价对象二为北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼工业物业，所在楼栋总层高8层，标准层层高约3.85米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2006年，所在园区推广

名为“电子城研发中心”，估价对象二总建筑面积为29,087.66平方米，建筑物规划用途为厂房，现状出租作为研发办公以及园区配套等使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间
1号楼	29,087.66	厂房	8层	1-8	钢筋混凝土结构	2006

估价对象三为北京市朝阳区酒仙桥路6号院4号楼科研楼物业，所在楼栋总层高15层，标准层层高约3.85米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2017年，估价对象三所在园区推广名为“电子城国际电子总部”，估价对象三总建筑面积为16,680.46平方米，建筑物规划用途为研发、科研楼，现状出租作为研发办公使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
4号楼	16,680.46	科研楼	1-15层	钢筋混凝土结构	2017

（2） 装修情况：

外部装修：

估价对象一：外墙花岗岩石材，大堂有玻璃幕墙；

估价对象二：外墙铺贴小瓷砖，大堂有玻璃幕墙；

估价对象三：外墙花岗岩石材墙面。

内部装修：

估价对象一：大堂地面铺石材、玻璃隔断、白色乳胶漆面，大堂石膏板白色涂料吊顶，公区部分石膏板白色涂料吊顶、部分裸顶喷涂料；

估价对象二：大堂地面铺石材，大堂墙面白色铝板、石材、白色涂料，公区地面铺贴瓷砖，公区走道吊顶裸顶喷漆，公区墙面白色乳胶漆；

估价对象三：大堂及公区地面铺石材，公区墙面白色涂料，电梯厅墙面岩板，公区吊顶白色乳胶漆。

（3） 配套设施

估价对象一于价值时点2024年12月31日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯4部、货梯1部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

估价对象二于价值时点2024年12月31日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯4部、货梯2部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

估价对象三于价值时点2024年12月31日配套设备较完善，给排水、电力、电讯、空调、弱电等齐全，楼内配客梯3部、货梯1部，同时，防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.3。

4.1.4 区位状况分析

估价对象所在的酒仙桥板块是高新技术产业企业研发总部聚集区，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，是优质研发制造用房物业集中的区域，产业氛围浓厚，公共配套完善。

估价对象所在区域内分布有新荟城（望京店）、新世界百货（望京店）、颐堤港购物中心等众购物中心，商业配套齐全；有银河湾、大山子西里、晶都国际等住宅配套。区域内有北京朝阳国医之家中医医院、北京华信医院(清华大学第一附属医院)、中国中医科学院望京医院等医疗资源，公共服务设施完善，生活便利。周边有中国社会科学院大学(望京校区)、北京信息科技大学(酒仙桥校区)等多所高校，为区域输入人才，加快高科技产业的发展。

估价对象一距离首都机场15.3公里，距离北京东站8公里，距离北京站10公里。估价对象一周边交通较为便捷，自驾和公交地铁出行均可便利达到估价对象一。周边城市交通主次干道包括：机场高速、酒仙桥路、将台路等；地铁线路设有地铁12号线通过的高家园站、将台西站及14号线通过的将台站。

估价对象二距离首都机场14.7公里，距离北京东站8.5公里，距离北京站10公里。估价对象二周边交通较为便捷，自驾和公交地铁出行均可便利达到估价对象二。周边城市交通主次干道包括：机场高速、酒仙桥路、将台路等；地铁线路设有地铁12号线通过的高家园站和驼房营站及14号线通过的将台站。

估价对象三距离首都机场14.7公里，距离北京东站9公里，距离北京站10.4公里。估价对象三周边交通较为便捷，自驾和公交地铁出行均可便利达到估价对象三。周边城市交通主次干道包括：机场高速、酒仙桥路、将台路等；紧临地铁12号线高家园站。

4.1.5 估价对象经营情况

截至价值时点，根据原始权益人提供的资料，估价对象一可租赁面积为21,046.97平方米，已出租面积为16,197.87平方米，整体出租率为76.96%，租户包括科技推广和应用服务业、商务服务业、医疗服务业等行业；估价对象二可租赁面积为29,087.66平方米，已出租面积为26,298.94平方米，整体出租率为90.41%，租户包括科技推广和应用服务业、经纪服务业、互联网和相关服务等行业；估价对象三可租赁面积为15,018.26平方米，已出租面积为15,018.26平方米，整体出租率为100%，所签约租户所属行业为专业技术服务业。详细情况如下表：

项目名称	物业类型	可租赁面积（平方米）	已租赁面积（平方米）	出租率
估价对象一	研发办公	21,046.97	16,197.87	76.96%
估价对象二	研发办公	29,087.66	26,298.94	90.41%
估价对象三	研发办公	15,018.26	15,018.26	100.0%
合计		**65,152.89**	**57,515.07**	**88.28%**

(1) 当期收入

估价对象收入主要由物业租金构成，包括研发办公、配套服务及车位租金。

截至价值时点，根据全部已签约租赁合同统计的估价对象一平均租金为134.42元/平方米/月（含增值税），其中研发办公平均租金单价为131.41元/平方米/月，配套服务平均租金单价为224.21元/平方米/月；估价对象二平均租金为131.25元/平方米/月（含增值税），其中研发办公平均租金单价为131.02元/平方米/月，配套服务平均租金单价为154.14元/平方米/月；估价对象三平均租金为308.76元/平方米/月[10]（含增值税），截至价值时点2024年12月31日，统计如下：

估价对象	可租赁面积（平方米）			合同平均租金单价[11]（元/平方米/月）		
	研发办公	配套服务	合计	研发办公	配套服务	平均
估价对象一	20,522.12	524.85	21,046.97	131.41	224.21	134.42
估价对象二	28,829.25	258.41	29,087.66	131.02	154.14	131.25
估价对象三	15,018.26	-	15,018.26	308.76	-	308.76
合计	**64,369.63**	**783.26**	**65,152.89**	——	——	——

(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，估价对象一“科技大厦”已出租面积为

10 该租金含除租赁之外的增值服务，本次估价已在成本费用中相应扣除。

11 合同平均租金单价=∑（价值时点租金单价×已出租面积）÷价值时点总已出租面积，若价值时点租金单价为0（处于免租期），统计时相应后移至首个非0租金单价。

16,197.87平方米，主要包含科技推广和应用服务业、商务服务业、医疗服务业等行业，详情如下表：

行业	租赁面积（平方米）	面积占比
科技推广和应用服务业	6,153.42	37.99%
商务服务业	1,662.13	10.26%
医疗服务业	1,690.00	10.43%
互联网和相关服务	1,624.82	10.03%
制造业	985.50	6.08%
社会工作	859.11	5.30%
软件和信息技术服务业	854.59	5.28%
批发和零售业	693.94	4.28%
房屋建筑业	595.28	3.68%
资本市场服务	516.75	3.19%
文化艺术业	320.01	1.98%
餐饮业	74.23	0.46%
其他	168.09	1.04%
合计	**16,197.87**	**100.00%**

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点，估价对象二“研发A1楼”已出租面积为26,298.94平方米，主要包含科技推广和应用服务业、经纪服务业、互联网和相关服务等行业，详情如下表：

行业	租赁面积（平方米）	面积占比
科技推广和应用服务业	12,701.63	48.30%
经纪服务业	8,096.67	30.79%
互联网和相关服务	3,838.91	14.60%
软件和信息技术服务业	463.00	1.76%
批发和零售业	488.33	1.86%
房地产业	386.80	1.47%
文化艺术业	202.60	0.77%
餐饮业	86.00	0.33%
商务服务业	35.00	0.13%
合计	**26,298.94**	**100.00%**

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点，估价对象三“国电总部4号楼”整租，所签约租户所属行业为专业技术服务业。

(3) 合同面积分析

估价对象一目前已出租面积在10.00至1,690.00平方米之间，其中已出租面积在200-500平方米之间租户占已出租面积的32.06%，已出租面积在200平方米以下租户占已出租面积的28.49%，统计如下表：

面积段-合同	租赁面积（平方米）	面积占比
[0,200]m²	4,615.36	28.49%
(200,500]m²	5,192.23	32.06%
(500,1000]m²	2,055.25	12.69%
(1000,2000]m²	4,335.03	26.76%
合计	**16,197.87**	**100.00%**

估价对象二目前已出租面积在11.00至3,928.94平方米之间，其中已出租面积在2,000-4,000平方米之间租户占已出租面积的56.72%，已出租面积在500平方米以下租户占已出租面积的22.13%，统计如下表：

面积段-合同	租赁面积（平方米）	面积占比
[0,500]m²	5,819.80	22.13%
(500,1000]m²	3,324.89	12.64%
(1000,2000]m²	2,237.50	8.51%
(2000,4000]m²	14,916.75	56.72%
合计	**26,298.94**	**100.00%**

估价对象三目前整体出租，承租方为中国联合重型燃气轮机技术有限公司，承租面积为15,018.26平方米。

(4) 合同租期分析

合同租期方面，估价对象一已出租租户租期集中在0至2年，占已出租面积的44.39%，统计如下：

合同租期	租赁面积（平方米）	面积占比
[0,2]年	7,189.82	44.39%
(2,4]年	6,788.82	41.91%
(4,6]年	2,219.23	13.70%
合计	**16,197.87**	**100%**

估价对象二已出租租户租期集中在2至4年，占已出租面积的51.85%，统计如下：

合同租期	租赁面积（平方米）	面积占比
[0,2]年	6,620.95	25.18%
(2,4]年	13,635.15	51.85%
(4,6]年	6,042.84	22.98%
合计	**26,298.94**	**100.00%**

估价对象三整体出租，租期为2020年1月1日至2024年12月31日，租期为5年。截至报告出具日，估价对象三已续租，租期为自2025年1月1日起至2027年12月31日止。其中，自2025年1月1日起至2025年12月31日止为固定租赁期限，自2026年1月1日起至2026年12

月31日止为第一个可约定租赁期限，自2027年1月1日起至2027年12月31日止为第二个可约定租赁期限。根据原始权益人提供的《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，该租户“希望在2026、2027年两个可约定租赁期限内向北京电子城有限责任公司继续承租国电总部4号楼”。

(5) 合同到期分析

合同到期方面，估价对象一目前所签约合同集中于2025至2026年到期，其中2025年到期面积为5,556.05平方米，占已出租面积的34.30%，2026年到期面积为5,841.60平方米，占已出租面积的36.06%，统计如下：

合同到期年份	租赁面积（平方米）	面积占比
2025	5,556.05	34.30%
2026	5,841.60	36.06%
2027	3,110.22	19.20%
2028	1,690.00	10.43%
合计	**16,197.87**	**100%**

估价对象二目前所签约合同集中于2025至2026年到期，其中2025年到期面积为10,098.34平方米，占已出租面积的38.40%，2026年到期面积为9,311.31平方米，占已出租面积的35.41%，统计如下：

合同到期年份	租赁面积（平方米）	面积占比
2025	10,098.34	38.40%
2026	9,311.31	35.41%
2027	2,645.30	10.06%
2028	4,112.76	15.64%
2030	131.23	0.50%
合计	**26,298.94**	**100%**

估价对象三整体出租，租期为2020年1月1日至2024年12月31日，估价对象三签约合同将于2024年到期，根据原始权益人提供的租赁合同，截至报告出具日，估价对象三已续租，租期为自2025年1月1日起至2027年12月31日止。其中，自2025年1月1日起至2025年12月31日止为固定租赁期限；自2026年1月1日起至2026年12月31日止为第一个可约定租赁期限[12]，自2027年1月1日起至2027年12月31日止为第二个可约定租赁期限。

4.2 市场背景分析

[12] 可约定租赁期限，即租户保留在可约定租赁期限到来前逐年决定是否续租下一年的出租物业，并不因不再续租而承担违约责任的权利，在固定租赁期限终止前一百二十（120）日内，租户需书面告知项目公司是否在第一个可约定租赁期限内续租出租物业，在第一个可约定租赁期限终止前一百二十（120）日内，租户需书面告知项目公司是否在第二个可约定租赁期限内续租出租物业。

4.2.1 北京市经济运行状况

北京市地区生产总值（GDP）

根据地区生产总值统一核算结果，2024年全年实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。

北京市固定资产投资及其增长

2024年，全市固定资产投资(不含农户)比上年增长5.1%。其中，在“两重”“两新”政策支持带动下，设备购置投资增长32.1%，占固定资产投资比重为20.6%，同比提高4.2个百分点，基础设施投资增长17.7%，房地产开发投资下降10.6%。分产业看，第一产业投资增长4.9%；第二产业投资增长22.8%，其中制造业投资增长33.8%；第三产业投资增长2.9%，其中，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长78.4%、73.9%、33.9%和30.4%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长50.8%和30.0%。

北京市产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级。根据北京市统计局数据显示，2024年北京市第一产业增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业增加值42,499.9亿元，增长5.1%，三次产业构成为0.2：14.5：85.3。其中，信息传输、软件和信息技术服务业占比22.2%、金融业占比16.4%、工业占比11.9%，以上三大产业累计占比超过50%。

北京市居民收支水平

根据北京市统计局数据显示，2024年北京居民人均可支配收入为85,415元，比上年名义增长4.5%，扣除价格因素后实际增长4.4%。具体来看，工资性收入同比增长5.9%，经营净收入增长4.8%，财产净收入下降0.6%，转移净收入增长3.9%。城镇居民人均可支配收入为92,464元，增长4.3%，而农村居民人均可支配收入为39,856元，增长6.7%。

在消费市场方面，2024年北京市场总消费额比上年增长2.0%，其中服务性消费额增长6.5%，显示出服务业的强劲动力。然而，社会消费品零售总额为14,073.6亿元，同比下降2.7%。尽管整体零售总额有所下降，但在商品零售中，金银珠宝类和体育娱乐用品类商品零售额分别实现了15.9%和3.1%的增长。

4.2.2 北京市产业园市场概览

北京的产业园区发展已经经历了近 20 年，整体的成熟产业园区市场格局已经基本形成。北京市产业园区主要分布在十个区域，主要包括亦庄-大兴、丰台、上地、城区商务园、望京-酒仙桥、昌平、中关村、顺义、石景山及北清路，分布详见下图：

北京市产业园区市场分布



截至 2024 年二季度，北京全市产业园区总存量约为 2,285.3 万平方米，其中，亦庄-大兴区域产业园区存量最多为 479.2 万平方米，约占总存量的 21.0%；丰台区域产业园区存量为 384.2 万平方米，约占总存量的 16.8%；上地区域产业园区存量位于第 3 位，总量约为 363.7 万平方米，约占总存量的 15.9%；望京-酒仙桥区域园区存量为 261.1 万平方米，约占总存量的 11.4%。

从十三五规划开始，北京市通过一步步的政策导向引导北京产业规划的合理健康发展。2017 年，北京更是重新定义了经济发展重点，力求将北京打造成全国科技创新中心。从此，北京市开始进一步细化产业园区发展的相关政策，引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜，同时鼓励低端产业园区进行产业升级，并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的产业方向。

伴随着北京市鼓励产业园区发展的政策陆续出台，创新与智能研发产业不断发展。北京市全市产业园新增供应在 2018 年到达峰值，2019 年稍有回落。2020 年至 2022 年受公共卫生事件以及宏观经济的影响，北京市全市产业园新增供应大幅减少，2023 年略有回升。

本项目所在的望京-酒仙桥区域主要由望京板块及酒仙桥板块组成，目前已成为高端制造、电子信息、文化创意等国际大企业和全国性企业总部区。望京板块定位为高端国际化科技商务创新城市综合体，凭借其地理和政策优势，经过几年的发展已有近百家知名企业总部或区域总部设立在此，总部经济发达；产业主要集中在通讯、媒体、科技及制造业，占比超过 50%，并有大量金融、专业服务等上下游企业进入。酒仙桥板块重点发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络三大产业，区域内聚集较多中大型光电、互联网企业，同时有较多孵化器为成长型的小型科技企业服务；798 作

为酒仙桥板块的文化、艺术和设计产业园的代表，促使该板块逐渐发展成汇集了电子、制造、文化、传媒等主力行业的区域。

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，截至评估报告出具日，估价对象已经取得《不动产权证书》《国有土地使用证》《房屋所有权证》，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。截至评估报告出具日，估价对象已经取得《不动产权证书》《国有土地使用证》《房屋所有权证》，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。估价对象一土地证载用途为科研、生产，房屋证载用途为科研、生产、地下室和附属用房，实际用途包括研发办公及园区配套等；估价对象二土地证载用途为工业，房屋证载用途为厂房，现状用途包括研发办公及园区配套等；估价对象三土地用途为研发，房屋规划用途为科研楼，现状用途为研发办公。根据《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》及《关于北京电子城有限责任公司基设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报有关事项的回函》，估价对象的运营符合北京市、中关村科技园区朝阳园的产业导向、整体规划要求以及工业、科研、生产用地使用规定，可以继续按照现状用途使用。因此，估价对象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酒仙桥板块，产业氛围浓厚，公共配套设施完善，吸引了众多国内外知名头部企业入驻。估价对象周边区域公路、轨道交通健全，通达性较强。估价对象一土地证载用途为科研、生产，房屋证载用途为科研、生产、地下室和附属用房，实际用途包括研发办公及园区配套等；估价对象二土地证载用途为工业，房屋证载用途为厂房，现状用途包括研发办公及园区配套等；估价对象三土地用途为研发，房屋规划用途为科研楼，现状用途为研发办公。故估价对象符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述估价对象一土地证载用途为科研、生产，房屋证载用途为科研、生产、地下室和附属用房，实际用途包括研发办公及园区配套等；估价对象二土地证载用途为工业，房屋证载用途为厂房，现状用途包括研发办公及园区配套等；估价对象三土地用途为研发，房屋规划用途为科研楼，现状用途为研发办公。估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(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、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，北京市研发办公物业市场成熟，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研发办公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资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。估价对象周边多为完工物业，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

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。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

估价对象在收益期内运营收入主要为租金收入和车位收入，未来年度租金收入规模与已经签订的租约合同、合同到期时间、市场租金水平及变动比率、出租率、免租期等相关。

(1) 租金收入

根据原始权益人提供资料，估价对象一的总可租赁面积为21,046.97平方米，于价值时点已出租面积为16,197.87平方米，出租率为76.96%；估价对象二的总可租赁面积为29,087.66平方米，于价值时点已出租面积为26,298.94平方米，出租率为90.41%；估价对象三的总可租赁面积为15,018.26平方米，于价值时点已出租面积为15,018.26平方米，出租率为100%。对于已出租部分物业，租赁期限内[13]的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），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

确定估价对象市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件、品质及成新度、产业定位等维度进行比较和选择，确定可比实例；其次，经过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。可比实例选取依据具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于北京市产业聚集度较高酒仙桥板块，酒仙桥板块是国内最早的电子工业基地，区域内产业园以早期遗存工业园区为基础，通过转型升级逐渐形成以798艺术区为代表的文化创意园区，以兆维工业园、恒通商务园等为代表的研发办公园区，自2010年开始，区域内新建了一批以电子城IT产业园、电子城·国际电子总部等为代表的研发办公园区，产业主要聚焦电子信息、软件研发及互联网企业。区域内产业园特征明显，主要可分为工业园区改造项目与新建项目两大类。故我们选择区域内的项目，选取的项目在该区域均具有一定代表性，在区域范围内与估价对象具有较高的可比性。

2）品质及成新度

在品质及成新度上，估价对象一为2003年建成的独栋物业，品质和成新度较好，故选取的可比案例也都是品质较高的独栋物业，具备较强的可比性。估价对象二所在园区为2006年建成的电子城研发中心，品质和成新度较好，故选取的可比实例也是品质较好、成新度接近的产业园区，具备较强的可比性。估价对象三所在园区为2017年竣工的电

[13] 包含2025年1月已签署之合同

子城国际总部，品质和成新度高，故选取的可比案例也都是品质高、成新度接近的研发办公项目，具备较强的可比性。

3）产业定位

在产业定位层面，估价对象主要以科技推广和应用服务业租户为主，可比实例类似，主要定位为科学研究、专业技术服务、电子信息等产业，总体来讲，项目定位相近，主要产业类型具有一定的重合度。

综上，从区位条件、品质及成新度、产业定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例项目与估价对象具备可比性。

估价对象一：

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似研发办公实例作为估价对象一研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	科技大厦	阳光 878 东区 A 座	兆维大厦	鸿运大厦
项目地址	朝阳区酒仙桥路甲 12 号	朝阳区酒仙桥中路 24 号院	朝阳区酒仙桥路 14 号	朝阳区酒仙桥中路 26 号
案例来源	N/A	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间	N/A	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格[14]（元/平方米/月）	N/A	122	122	122
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	——	2,000	490	1,400

[14] 上述租金均不含物业费、含增值税



★估价对象一位置

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，期间北京市研发办公物业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

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

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产业聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、设施设备、装修、使用率、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象一与可比实例一、可比实例二、可比实例三上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
市场报价（元/平方米/月）	-	122	122	122

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.02	1.02	1.02
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.00
实物状况	1.00	0.95	1.00	0.97
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.0320	0.9804	1.0107
修正价格（元/平方米/月）	-	126	120	123

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象一用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象一研发办公的市场比准租金单价为（126+120+123）/3=123元/平方米/月（不含物业费、含增值税）。

估价对象一可租赁面积为21,046.97平方米，其中524.85平方米现状出租用作打印、快餐等配套商业，价值时点平均签约单价为224.21元/平方米/月，周边类似配套商业租金报价在213-243元/平方米/月之间，本次评估结合周边市场及估价对象一自身经营情况，设定估价对象一配套商业市场租金为223元/平方米/月（不含物业费、含增值税）。

估价对象二：

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似研发办公项目作为估价对象二研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象二	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	研发 A1 楼	兆维工业园	电子城创新产业园	电子城 IT 产业园
项目地址	朝阳区酒仙桥东路 9 号	朝阳区酒仙桥路 14 号	朝阳酒仙桥东路 7 号	朝阳区酒仙桥北路甲 10 号
案例来源	N/A	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间	N/A	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格[15]（元/平方米/月）	N/A	122	122	116
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	——	169	700	448

[15] 上述租金均不含物业费、含增值税



★估价对象二位置

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，期间北京市研发办公物业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

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

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产业聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、设施设备、装修、使用率、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象二与可比实例四、可比实例五、可比实例六上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表

因素	估价对象二	可比实例四	可比实例五	可比实例六
市场报价（元/平方米/月）	-	122	122	116
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.02	1.02	1.02
区位状况	1.00	1.00	1.00	0.95
实物状况	1.00	0.97	0.97	0.97
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.0107	1.0107	1.0639
修正价格（元/平方米/月）	-	123	123	123

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象二用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象二研发办公的市场比准租金单价为（123+123+123）/3=123元/平方米/月（不含物业费、含增值税）。

估价对象二可租赁面积为29,087.66平方米，其中258.41平方米现状出租用作打印、快餐等配套商业，价值时点平均签约单价为154.14元/平方米/月，周边类似配套商业租金报价在152-170元/平方米/月之间，本次评估结合周边市场及估价对象二自身经营情况，设定估价对象二配套商业市场租金为154元/平方米/月（不含物业费、含增值税）。

估价对象三：

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似研发办公实例作为估价对象三研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象三	可比实例七	可比实例八	可比实例九
项目名称	国电总部 4 号楼	瀚海国际大厦	恒通国际商务园	恒通国际创新园
项目地址	朝阳区酒仙桥路 6 号	朝阳区酒仙桥路 13 号	朝阳区酒仙桥路 10 号	朝阳区酒仙桥路 9 号
案例来源	N/A	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间	N/A	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
交易价格[16]（元/平方米/月）	N/A	183	183	167
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	——	200	618	748

[16] 上述租金均不含物业费、含增值税



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，期间北京市研发办公物业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

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

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产业聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、设施设备、装修、使用率、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象三与可比实例七、可比实例八、可比实例九上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表

因素	估价对象三	可比实例七	可比实例八	可比实例九
市场报价（元/平方米/月）	-	183	183	167
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.02	1.02	1.02
区位状况	1.00	0.97	0.97	0.94
实物状况	1.00	1.05	1.00	0.98
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	0.9626	1.0107	1.0643
修正价格（元/平方米/月）	-	176	185	178

由于可比实例七、可比实例八、可比实例九与估价对象三用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象三的市场比准租金单价为（176+185+178）/3=180元/平方米/月（不含物业费、含增值税）。

(2) 出租率

据市场调研，截至2024年四季度，酒仙桥板块内可供出租的研发办公的平均出租率在70%-90%之间。酒仙桥板块产业聚集度较高，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，基于原有的电子工业产业基础，较优的区位，该区域出租率较高。

截至价值时点，估价对象一目前出租率为76.96%，估价对象二目前出租率为90.41%，估价对象三整体出租，出租率为100%，结合其历史经营情况，本次评估估价对象一、估价对象二出租率设定为80%~90%。

估价对象三自运营以来就整体出租，租期将于2024年底到期，根据原始权益人提供的续租合同，估价对象三已续租，租期为自2025年1月1日起至2027年12月31日止。其中，自2025年1月1日起至2025年12月31日止为固定租赁期限，自2026年1月1日起至2026年12月31日止为第一个可约定租赁期限，自2027年1月1日起至2027年12月31日止为第二个可约定租赁期限。考虑到原始权益人提供的《中国联合重型燃气轮机技术有限公司意向函》，本次评估设定2025年至2027年出租率为100%。整租合同到期之后，即2028年出租率为75%，结合估价对象三物业维护现状较好，已开通地铁站等外部有利因素，本次评估设定估价对象三稳定出租率为90%。

(3) 免租期

调研显示区域内类似物业在出租时往往给予租户一定的装修、搬家等免租时间，结合估价对象历史经营情况，本次评估中估价对象均设定每年20天作为免租期。

(4) 租金增长率

估价对象租金增长率预计主要从以下几个维度进行分析：

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位。2024年北京全市生产总值（GDP）49,843.1亿元，同比增长5.2%，2015年至2024年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长0.1%，2015年至2024年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之地，未来发展态势积极乐观，较为稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥板块，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以原有的电子工业产业为基础，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁12号线及14号线均可到达该区域。

近年来，受到公共卫生事件和整体经济下行的影响，酒仙桥板块的研发办公物业租赁面临一定的压力。但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

综上，根据该区域产业园的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次估价预测期内2025年增长率设定为0%，2026年至2034年租金增长率设定为每2年5%。

(5) 车位收入

根据原始权益人提供资料，估价对象一车位包括地下产权车位及地上红线内划线车位，估价对象一车位过往委托物业公司进行管理运营，物业公司将收取第三方租户的停车费扣除相应的管理费后返还至产权公司，本次评估估价对象一车位收入依据历史收入情况进行预测，即预测期内车位收入为23.99万元/年。

(6) 收缴率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

收缴率[17]	科技大厦	研发 A1 楼	国电总部 4 号楼
2022	99%	100%	100%
2023	99%	99%	100%
2024	99%	98%	100%

考虑租户因财务管理或付款流程滞后而偶发性晚支付租金，后续原始权益人采取了积极的沟通策略，根据原始权益人介绍，所有租金均于一年内全部收回，无拖欠租金，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。本次评估收缴率按照100%计算。

4.5.2 成本费用

（1）销售费用

系与估价对象出租经营相关的销售代理费、佣金等，根据估价对象一、估价对象二备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象一、估价对象二销售费用取含税收入的2.0%计。估价对象三目前整租，租期内销售费用取含税收入的2.0%计，租约到期后两年（2028-2029年）销售费用按1个月租金计，2030年至预测期结束，估价对象三销售费用取含税收入的2.0%计。

（2）管理费用

系与估价对象出租经营相关的职工薪酬等，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象管理费用取含税收入的2.5%计。

（3）其他成本

主要系与出租经营相关的维修维护费、办公杂费，根据估价对象备考报表，结合类似物业经营情况，本次评估中估价对象其他成本取含税收入的0.5%计；根据估价对象三整租合同，结合备考报表，估价对象三在整租期间除支付相关维修维护费、办公杂费外，还需为租户提供班车、食堂、车位、库房等增值服务，因此对于估价对象三，除按0.5%计的维修维护费、办公杂费外，本次估价租期内考虑增值服务对应的成本费用，即2025年至2027年班车、食堂、车位、库房等增值服务对应成本费用约为230万元/每年。

（4）保险费

系估价对象财产一切险、公众责任险、机动车停车场责任险，根据原始权益人提供的相关资料，本次评估财产一切险按评估值的0.0185%计，公众责任险、机动车停车场责任险根据当期执行的保险合同计取。

4.5.3 资本性支出

[17] 该收缴率为去除直线法影响后：1-当年实际应收租金÷当年含税收入，即扣除年末时点时未收回的租金计算租金收缴率。

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

根据估价对象实物状况并结合类似物业的经营情况，本次评估资本性支出取含税收入的3.5%计。

4.5.4 相关税费

本次测算中的相关税费包括企业经营活动应负担的相关税费，即增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税及印花税。

（1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于估价对象来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%；按照上述税率计算每期收入销项税额。预测期内发生购进货物、劳务及服务即产权方购买服务如支付保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（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。

估价对象所在地的附加税率为城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

（3）房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

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%。

（4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际分摊的土地面积为计税依据。估价对象一占用土地使用权面积为4,658.99平方米，所在土地等级为4级，对应城镇土地使用税为12元/平方米/年，预计城镇土地使用税为55,907.88元/年；估价对象二尚未做土地分摊，其所在宗地土地等级为4级，对应城镇土地使用税为12元/平方米/年，估价对象二城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为134,300.52元/年；估价对象三尚未做土地分摊，其所在宗地等级为5级，对应城镇土地使用税为3元/平方米/年，估价对象三城镇土地使用税依据备考报表预测，预计为7,259.83元/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。应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。

估价对象租期内已缴纳印花税，租期外按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.5.5 运营净收益

运营净收益=运营收入－成本费用－资本性支出－相关税费

4.5.6 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，估价对象2025年至2026年运营收入（不含税）及运营净收益[18]情况估计如下（单位：元）：

科目	2025 年	2026 年
运营收入	90,028,767	87,762,553
成本费用	7,472,936	7,349,427
相关税费	11,680,476	11,382,801
运营收入-成本费用-相关税费	**70,875,355**	**69,030,324**
资本性支出	3,434,597	3,348,141
运营收入-成本费用-相关税费-资本性支出	**67,440,757**	**65,682,183**

[18] 上述运营收入及运营净收益基于价值时点原始权益人提供的估价对象概况、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，不等同于经营现金流预测。

4.5.7 长期增长率

预测期后至收益期届满的长期增长率2.25%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，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。在宏观经济层面，北京市作为全国的“龙头”城市，其生产总值（GDP）在全国各主要城市中位居第二位。2024年北京全市生产总值（GDP）49,843.1亿元，同比增长5.2%，2015年至2024年十年间北京全市生产总值（GDP）平均增速约为5.4%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024年北京全市居民消费价格指数（CPI）同比增长0.1%，2015年至2024年十年间北京全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为1.5%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳定，生产总值（GDP）逐年提高，为产业集聚之地，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

周边同类项目增长情况

本项目位于北京市酒仙桥板块，是目前北京市优质研发办公物业集中的区域，所在区域以原有的电子工业产业为基础，主要涉及移动通信、光电显示、计算机与网络行业，促进高新技术成果向产业化、规模化和国际化的方向发展，该区域聚集众多头部企业总部，产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁12号线及14号线均可到达该区域。

近年来，受到公共卫生事件和整体经济下行的影响，酒仙桥板块的研发办公物业租赁面临一定的压力。但依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域内产业氛围浓厚，优质研发办公物业整体租赁情况较为稳定。

4.5.8 收益年期

估价对象一“科技大厦”土地使用权终止日期为2050年11月26日，于价值时点剩余使用年期为25.91年；估价对象一于2003年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为60年，至价值时点，估价对象一已建成22年，剩余经济耐用年限为38年，根据孰短原则，估价对象一收益年期为25.91年。

估价对象二“研发A1楼”土地使用权终止日期为2051年03月05日，于价值时点剩余使用年期为26.18年；估价对象二建成时间为2006年，为非生产用房，钢筋混凝土结构，最高经济耐用年限为60年，至价值时点，估价对象二已建成19年，剩余经济耐用年限为41年，根据孰短原则，估价对象二收益年期为26.18年。

估价对象三“国电总部4号楼”土地使用权终止日期为2056年12月08日，于价值时点剩余使用年期为31.94年；估价对象三于2017年建造完成，为非生产用房，钢筋混凝土结

构，最高经济耐用年限为60年，至价值时点，估价对象三已建成8年，剩余经济耐用年限为52年，根据孰短原则，估价对象三收益年期为31.94年。

4.5.9 折现率的求取

本次估价测算采用6.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%（2024年12月31日报价）进行确定;风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含:(1)投资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

而估价对象为研发办公业态，所在区域为北京朝阳区酒仙桥板块。依托着较高的科技区位支撑、高校技术资源以及完善的配套设施，酒仙桥板块整体智能研发氛围良好，租赁需求稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。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0.8%，综合风险报酬率取值为4.3%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
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	0.8%
报酬率[19]	**6.0%**

4.5.10 结论

综上，于价值时点2024年12月31日，估价对象一收益法计算的市场价值为人民币315,000,000元，单价为人民币11,992元/平方米；估价对象二收益法计算的市场价值为

[19] 上述报酬率按照 0.25%归整。

人民币425,000,000元，单价为人民币14,611元/平方米；估价对象三收益法计算的市场价值为人民币370,000,000元，单价为人民币22,182元/平方米。

4.5.11 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做出评估。

经评估测算：

“科技大厦”（估价对象一）：中国北京市朝阳区酒仙桥路甲12号“科技大厦”研发办公及配套不动产项目，即总建筑面积为26,266.50平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的科研、生产用途国有建设用地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**315,000,000**元（大写人民币**叁亿壹仟伍佰万元**整），折合建筑面积单价为11,992元/平方米。

“研发A1楼”（估价对象二）：中国北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼“研发A1楼”研发办公及配套不动产项目，即总建筑面积为29,087.66平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的工业用途国有建设用地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**425,000,000**元（大写人民币**肆亿贰仟伍佰万元**整），折合建筑面积单价为14,611元/平方米。

“国电总部4号楼”（以下简称估价对象三）：中国北京市朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101“国电总部4号楼”研发办公不动产项目，即总建筑面积为16,680.46平方米的研发办公房屋所有权和所分摊的研发用途国有建设用地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**370,000,000**元（大写人民币**叁亿柒仟万元**整），折合建筑面积单价为22,182元/平方米。

估价对象总建筑面积为72,034.62平方米的研发办公及配套房屋所有权和所分摊的工业、科研、生产及研发用地国有出让土地使用权，于2024年12月31日之市场价值为人民币**1,110,000,000**元（大写人民币**壹拾壹亿壹仟万**整）。

估价结果汇总表[20]

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	评估总值（元）	评估单价（元/平方米）
估价对象一	研发办公及配套	26,266.50	收益法 100%	315,000,000	11,992
估价对象二	研发办公及配套	29,087.66		425,000,000	14,611
估价对象三	研发办公	16,680.46		370,000,000	22,182

[20] 总价取整至百万位，估价结果不含增值税；单价取整至个位。

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	评估总值（元）	评估单价（元/平方米）
合计	——	**72,034.62**	——	**1,110,000,000**	——

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11.10亿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：11.10 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	9.99	-10%
下降 5%	10.55	-5%
基准	**11.10**	**0%**
增长 5%	11.66	5%
增长 10%	12.21	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市发展等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情境为本次估值11.10亿元对应的长期增长率（2.25%）。

长期增长率变化	价值时点估值：11.10 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	10.86	-2%
下降 0.25%	10.98	-1%
基准（2.25%）	**11.10**	**0%**
增长 0.25%	11.23	1%
增长 0.5%	11.35	2%

5.2 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为创金合信电子城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：

   估价对象为中国北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼"研发A1楼"、酒仙桥路甲12号"科技大厦"及酒仙桥路6号院4号楼"国电总部4号楼"研发办公及配套不动产项目，总建筑面积为72,034.62平方米的研发办公及配套用房房屋所有权和所分摊的工业、科研、生产及研发用地国有出让土地使用权。

2. 价值时点：

   2024年12月31日。

3. 估价目的：

   为本公司作为创金合信电子城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

   本次估价委托人为创金合信基金管理有限公司，产权方为北京电子城有限责任公司，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 。

5. 委托人承诺：

   本次评估所需资料由本公司及原始权益人提供，本公司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) 《企业法人营业执照》

   (2) 《北京市金杜律师事务所关于申请募集注册创金合信电子城产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

   (3) 《北京电子城有限责任公司国电总部 4 号、科技大厦及研发中心 A1 楼

相关资产及业务备考汇总审计报告》

（4） 其他相关资产

委托方（签章）：

创金合信基金管理有限公司

2025 年 5 月 6 日

5.3 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：

本公司作为创金合信电子城产业园封闭式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：**

估价对象为中国北京市朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼“研发A1楼”、酒仙桥路甲12号“科技大厦”及酒仙桥路6号院4号楼“国电总部4号楼”研发办公及配套不动产项目，总建筑面积为72,034.62平方米的研发办公及配套用房房屋所有权和所分摊的工业、科研、生产及研发用地国有出让土地使用权。

2. **价值时点：**

2024年12月31日。

3. **估价目的**

本公司完全知悉本次估价目的为创金合信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. **原始权益人与产权方之间的关系：**

截至本函出具日，原始权益人即为产权方。

6. **原始权益人承诺**

本公司作为原始权益人对我司所提供的涉及工商登记文件、基础设施项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责，自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。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） 《企业法人营业执照》

（2） 《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》

(3) 《租赁合同》

(4) 《租赁台账》

(5) 其他相关资料

原始权益人（签章）：

北京电子城有限责任公司

2025 年 5 月 6 日

5.4 估价委托人营业执照



统一社会信用代码
91440300306207178 3

营业执照

名　　称　创金合信基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司
法定代表人　钱龙海
成立日期　2014年07月09日
住　　所　深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

重要提示
1. 国家主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 营事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类营事主体每年度于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局
2021年11月01日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

5.5 原始权益人营业执照



统一社会信用代码
91110000101146801X4

营业执照

名　　称　北京电子城有限责任公司
类　　型　有限责任公司(法人独资)
法定代表人　赵萱
经营范围　在电子城规划区范围内从事房地产开发、销售商品房；经营电子城工程的开发、销售、服务、维修；计算机系统服务；技术开发、技术转让、技术咨询；销售五金交电、建筑材料、家用电器、百货、机械电气设备；市场调查；会议服务；承办展览展示活动；企业管理；软件开发；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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。）

注册资本　11000万元
成立日期　1994年10月28日
营业期限　1994年10月28日至 长期
住　　所　北京市朝阳区酒仙桥路6号院5号楼14层1401室

登记机关
2021 年 06 月 [illegible] 日

5.6 估价对象位置图



估价对象位置示意图

5.7 估价对象现状照片

估价对象一：



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象地下车库

估价对象二：



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

估价对象三：



估价对象外观



估价对象内部



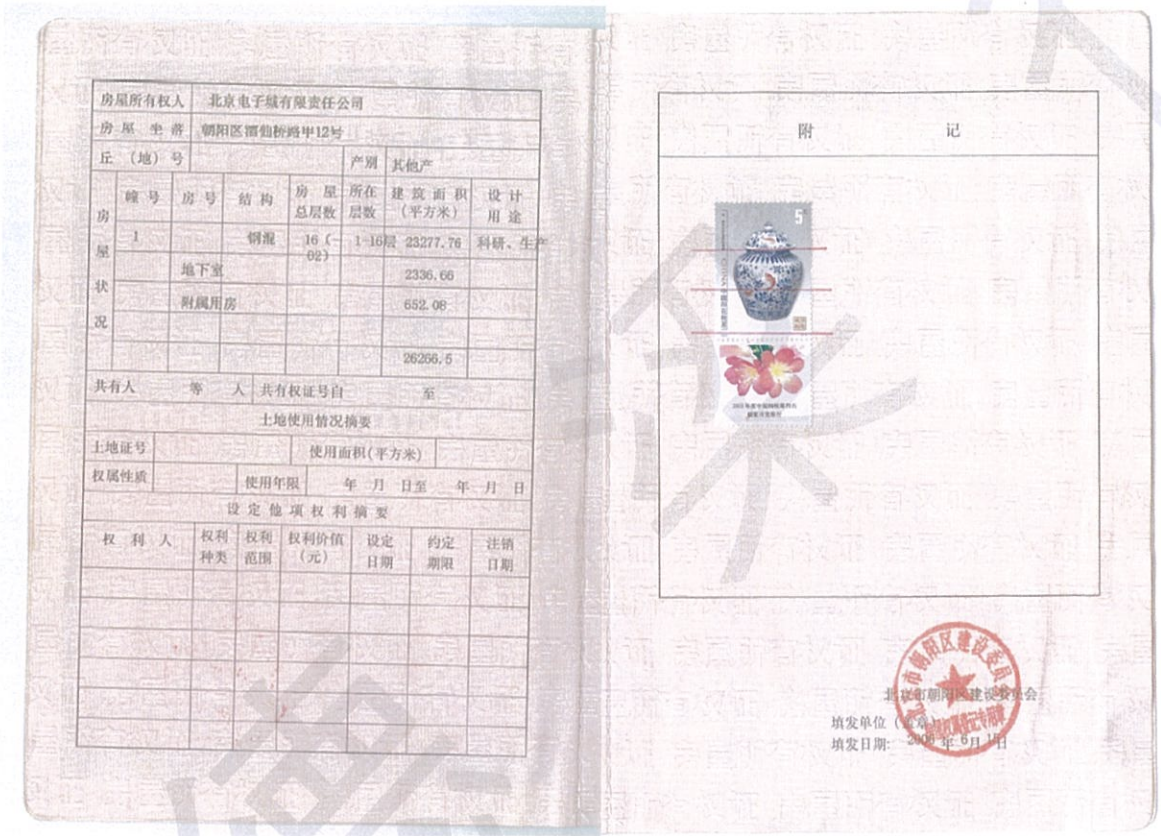
估价对象内部



估价对象内部

5.8 估价对象权属证明

估价对象一：



房屋所有权人 北京电子城有限责任公司

房屋坐落 朝阳区酒仙桥路甲12号

丘（地）号 产别 其他产

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	1		钢混	16（-02）	1-16层	23277.76	科研、生产
		地下室				2336.66	
		附属用房				652.08	
						26266.5	

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号 使用面积（平方米）

权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

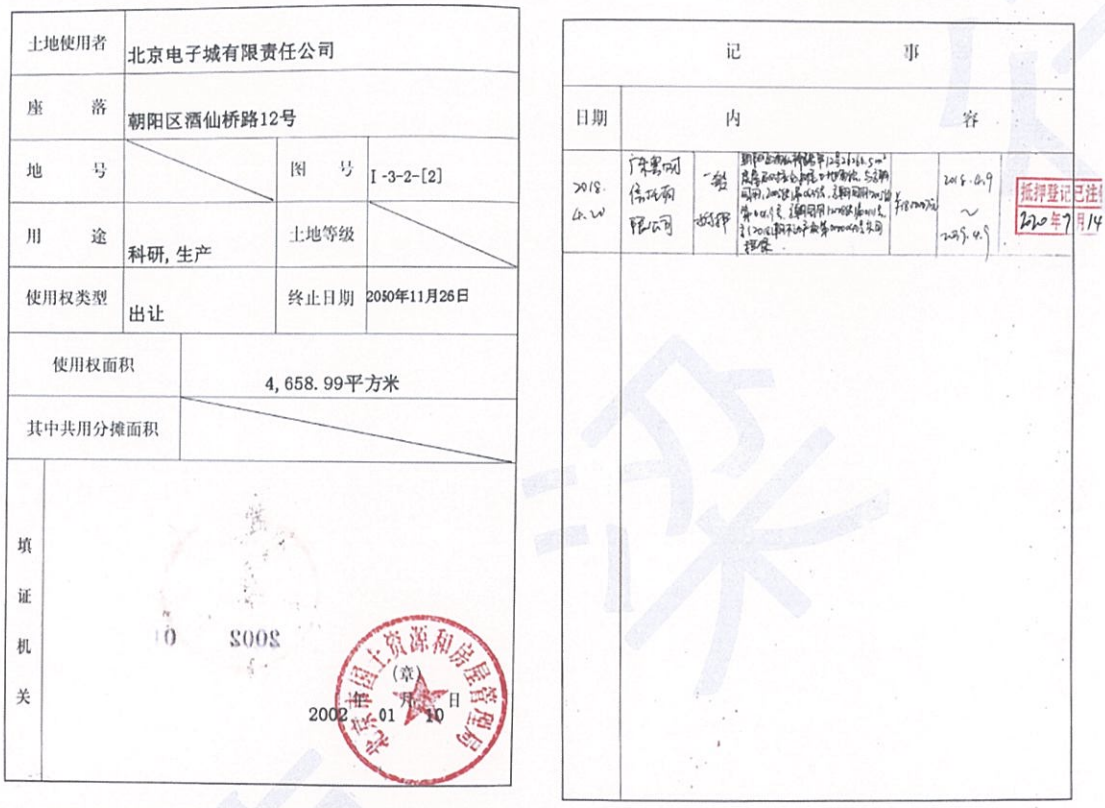
权利人	权利种类	权利范围	权利价值（元）	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

北京市朝阳区建设委员会

填发单位（盖章）

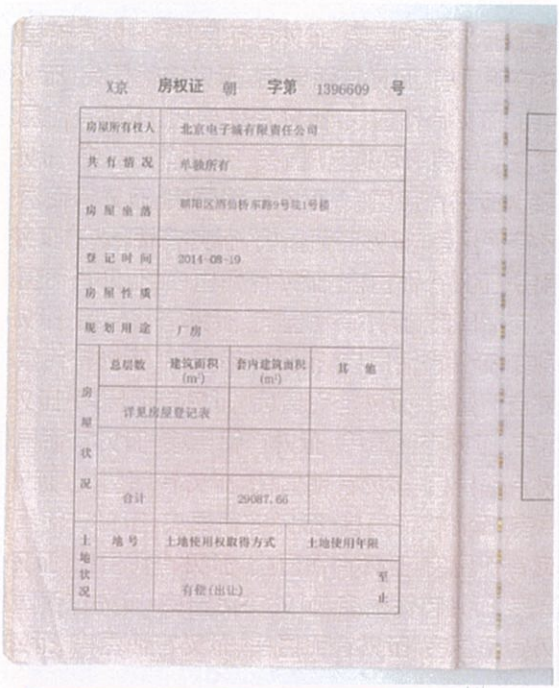
填发日期：2008 年 6月 1日



土地使用者	北京电子城有限责任公司		
座　　落	朝阳区酒仙桥路12号		
地　　号		图　　号	I-3-2-[2]
用　　途	科研，生产	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2050年11月26日
使用权面积	4,658.99平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	2002 年 01 月 10 日		

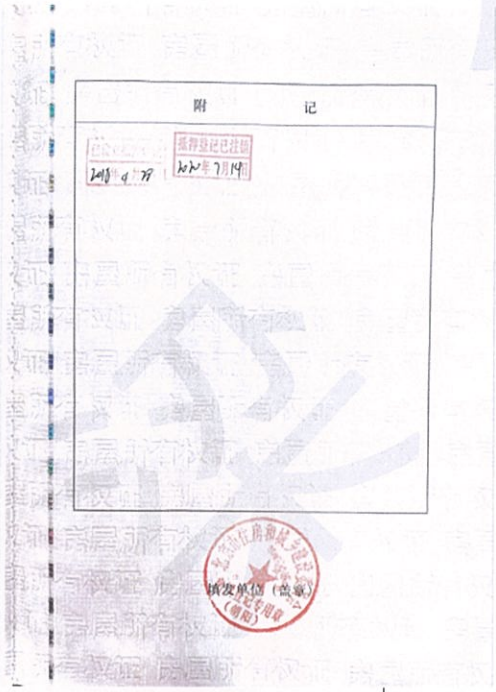
记事	
日期	内　　容
2018.4.24	广东粤财信托有限公司 一般抵押 期限自2018年3月16日至2020年3月15日止，最高额为人民币壹亿元整，债务人为北京电子城有限公司，担保范围为主合同项下债务人在债权期间内发生的全部债务，债权期间为2018年3月16日至2020年3月15日，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。 2018.4.9～2020.4.9 抵押登记已注销 2020年7月14

估价对象二：



京 房权证 朝 字第 1396609 号

房屋所有权人	北京电子城有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区酒仙桥东路9号院1号楼			
登记时间	2014-08-19			
房屋性质				
规划用途	厂房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	详见房屋登记表			
	合计		29087.66	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)		至 止



附 记

抵押登记已注销

2015年7月14日

填发单位（盖章）



京朝 国用（2008出）第 0111 号

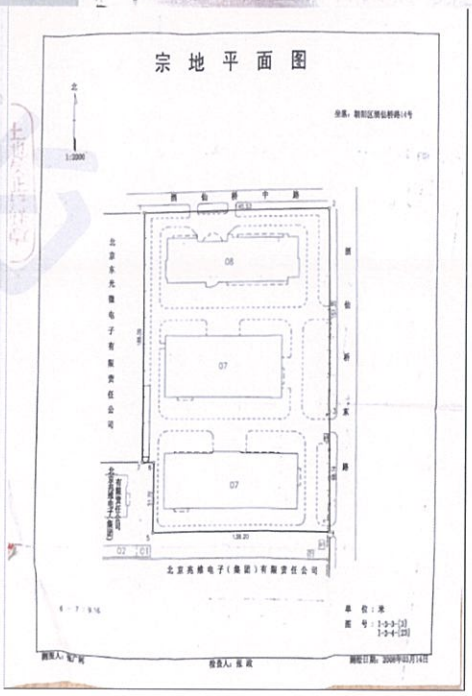
土地使用权人	北京电子城有限责任公司		
座落	朝阳区酒仙桥路14号		
地号		图号	[1-3-3][3] [1-3-4][23]
地类（用途）	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2051.05.05
使用权面积	38,804.41 M²	其中 独用面积	34,067.41 M²
		分摊面积	M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市朝阳区人民政府

人民政府 （章）

2008 年 04 月 28日



宗 地 平 面 图

坐落：朝阳区酒仙桥14号

北京东光微电子有限责任公司

北京兆维电子（集团）有限责任公司

单位：米

图号：[1-3-3][3] [1-3-4][23]

估价对象三：

京 2018 朝 不动产权第 0118551 号

权利人	北京电子城有限责任公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	朝阳区酒仙桥路6号院4号楼1至15层101
不动产单元号	110105 011001 GB00123 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 / 商品房
用途	研发 / 科研楼
面积	共有宗地面积23222.51㎡ / 房屋建筑面积16680.46㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2006年12月09日起 2056年12月08日止
权利其他状况	专有建筑面积：16680.46㎡ 房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：15，房屋所在层：1-15

附 记

仅限权利人自用，不得擅自改变土地用途，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。

5.9 估价机构营业执照



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型 有限责任公司
法定代表人 程家龙
成立日期 2003年04月07日
住　　所 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

重要提示

登记机关
2019年08月15日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

5.10 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企　业　名　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法　定　代　表　人：程家龙

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

有　效　期：至2026年10月11日

备　案　等　级：一级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.11 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300233

姓 名 / Full name
陈忠平

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
622424199011203956

注 册 号 / Registration No.
1120240015

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陈忠平



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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00224248

姓 名 / Full name
许力丹

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
120114199302040027

注 册 号 / Registration No.
1120210061

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-04-15

持证人签名 / Bearer's signature
许力丹