# 创金合信首农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

二零二五年六月

# 重要提示

创金合信首农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”，特别提示投资者关注第八部分“风险揭示”之“一、与基础设施项目相关的特有风险”之“（一）基础设施项目经营租赁相关风险”之“1.重要现金流提供方提前退租的风险”、“2. 租户集中度高及整租的风险”和“3.租约集中到期、到期未续及新客户招租的风险”。

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并持有其全部份额，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、与基础设施项目相关的特有风险

### （一）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.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，分别为北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”，为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体[1]和小米公司（包含小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”，为小米集团（01810.HK）旗下的受控制结构性实体[2]，2021 年 11 月入驻本项目）、北京玄戒技术有限公司（以下简称“玄戒技术”，为小米集团（01810.HK）旗下的附属公司[3]，2024 年 7 月入驻本项目），两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”）。2024 年，两家重要现金流提供方合计贡献基础设施项目收入的 97.79%，其中顺捷中恒贡献收入约 72.89%、小米公司贡献收入约 24.90%。截至本尽职调查报告出具之日的历史运营期间，重要现金流提供方租赁情况发生的主要变化如下：

（1）2023 年底，小米公司因其所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积 5,617.08 平方米，占可租面积的比例为 3.49%。考虑到退租面积较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并减免了其违约金支付义务；

（2）2025 年初，因小米公司租赁需求增加，经原始权益人首农信息、小米公司和顺捷中恒协商一致，8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

[1] 快手科技 2024 年报
[2] 小米集团 2024 年报
[3] 小米集团 2024 年报、小米通讯技术有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(高成长产业债）（第一期）募集说明书

根据小米公司签署之租赁合同，租约期内若发生提前退租，项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金，并要求小米公司支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。

根据顺捷中恒签署之租赁合同，承租不满 5 年发生提前退租，项目公司有权扣除顺捷中恒退租面积对应的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金。承租满 5 年发生提前退租，顺捷中恒须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。另外，根据租赁合同约定，承租满 5 年，若顺捷中恒提前退租且未提前 8 个月通知（比如选择立即提前退租），则顺捷中恒构成违约，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付 6 个月租金作为违约金。

未来若顺捷中恒和小米公司因所属集团办公场所整体调整或其他租赁需求波动情形提前退租，可能会引发现金流波动。同时也存在提前退租或违约后，租户被扣除的押金、支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。另外，提请投资者关注顺捷中恒承租满 5 年提前退租罚则相较承租未满 5 年时发生变化，重要现金流提供方提前退租后，再次招租的租金水平可能不及原租金水平，可能对基础设施项目现金流产生不利影响的风险。

相关风险缓释措施详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“（三）基础设施项目重要现金流提供方”之“3.重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响”之“（6）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性”。

**2.租户集中度高及整租的风险**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目共计 25 家租户，已出租面积 152,811.37 平方米（不含地下停车位）。顺捷中恒、小米科技、玄戒技术三个租户租赁面积合计 149,670.44 平方米，占可出租面积的 92.98%、已出租面积的 97.94%，2024 年三个租户租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%，其中顺捷中恒整租园区内 1-3 号楼、9-10 号楼及地下一层合计 99,905.73 平方米，占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%，2024 年租金收入贡献占整体收入比例为 72.89%；小米科技、玄戒技术整租园区内 7-8 号楼和 14 号（部分[4]）楼合计 49,764.71 平方米，占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%，2024 年合计租金收入贡献占整体收入比例为 24.90%；除 8 号楼外，三家大租户均就其租赁面积签署 10 年长期租约（8 号楼租约期限为 3 年零 1 个月）。本基金运作期内，如发生顺捷中恒、小米公司提前退租、到期不续租、经营情况陷入困境或者拒绝履约等情形，可能会对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。

[4] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

**3.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，目前已签约大租户将集中于 2031 年底和 2032 年初到期，到期租户租赁面积合计 131,918.24 平方米。顺捷中恒租约合同起始时间为 2021 年 12 月 23 日，合同到期日为 2032 年 1 月 22 日；小米科技除 8 号楼以外租约合同起始时间为 2021 年 11 月 9 日，合同到期日为 2031 年 11 月 8 日，8 号楼租约合同到期日为 2028 年 1 月 31 日；租约集中到期的时间距离当前较长，运营管理机构有足够的时间与租户协商续租或储备潜在租户。考虑到现有租户整租面积较大、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。

**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所属集团企业快手科技（01024.HK）、小米集团（01810.HK）是我国民营经济的代表企业，在全国工商联“2023 中国民营企业 500 强”中，快手科技（01024.HK）、小米集团（01810.HK）分别位列第 130 位和第 19 位，也是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业。但由于科技服务、互联网信息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，本项目时点出租率为 94.8%，2024 年的平均日租金[5]为 6.56 元/平方米/天，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。

[5]平均日租金 = 年度日均租金收入/可出租面积。

**8.未进行租赁合同备案的风险**

截至本招募说明书出具之日，部分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。

**（二）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。中关村移动智能服务创新园项目（简称“首农元中心”）是位于北京市中关村科技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海淀区上地区域，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。

**（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**

本基础设施项目为 2021 年底新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内。运营管理机构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，对项目未来 10 年期空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了预测，未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元。本项目资本性支出按含税租金收入的 0.6%计提，根据评估机构预计的含税收入计算，基金运营期内金额约为每年 235.40 万元，能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。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**

根据原始权益人首农信息与基础设施项目土地使用权出让人北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，“土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准”。因此，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首农元中心项目并获得经营收益。

根据《国有建设用地使用权出让合同》，土地使用者申请续期未获批准的，出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。由于《国有建设用地使用权出让合同》中未明确约定残余价值的计算方式，且北京市尚未有土地使用权 20 年项目收回时补偿土地使用权人的案例，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目在基准日更新时不再将建筑物剩余价值纳入估值。如未来项目公司获得建筑物残值补偿，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。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要支付相应款项，且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。

**（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）虽然已建立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首农信息，首农信息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）高精尖产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险**

**1.基础设施项目、项目公司股权转让限制风险**

基础设施项目涉及高精尖产业用地，其土地使用权经协议出让方式取得，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）》及《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（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。

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。

**2.租户入驻未取得主管部门同意的风险**

根据首农信息与北京市海淀区人民政府于 2020 年 11 月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）于 2025 年 1 月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs 项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”），自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁）及商业配套设施的租户入驻首农元中心项目需取得中关村科学城管委会或其他《履约监管协议》中规定的主管部门同意。首农信息在招租过程中，根据与主管部门沟通情况具体执行，截至本招募说明书出具之日，需经主管部门同意的相关租户入驻均已取得主管部门同意。

首农信息在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如由于未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**3.首农元中心项目存在楼宇产出指标可能不符合经济指标约束导致违约的风险**

《履约监管协议》对首农元中心项目运营的产出强度或税收强度规定了指标约束，具体为：自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企业为主体进行核算，原则上年收入应不低于 3 亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于 600 万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管委会公布的科技企业平均增幅。根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”截至 2024 年 12 月 31 日，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。但是，无法排除基金未来存续期间，首农元中心项目因楼宇产出指标不

符合经济指标约束，导致违反《履约监管协议》的约定，进而导致承担对正常经营构成不利影响的违约责任的风险。

针对上述风险，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

**（七）关联方租户风险**

基础设施项目存在来源于原始权益人关联方北京麦当劳食品有限公司的租金收入，详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”之“四 基础设施基金涉及关联交易情况”。

本基金涉及初始关联交易包括本基金将向原始权益人购买基础设施项目，并将委托北京首农信息产业投资有限公司对基础设施项目提供运营管理服务。基础设施项目重组完成后，首农元中心 6 号楼地下 1 层 23 个地下工位拟由运营管理机构首农信息租赁作为办公用房。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已自首农信息划转至元创新，截至 2025 年 1 月 14 日，不动产权变更登记已完成，首农信息拟与元创新于本基金发行前完成租赁合同的签订工作。

本基金存续期间可能涉及关联交易如下：本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于与本基金关联方之间发生的购买基础设施资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、受让项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为；项目公司层面，本基金存续期间，可能仍然会向项目公司或外部管理机构关联方采购包括但不限于基础设施项目的维修、采购等服务，可能存在项目公司或外部管理机构关联方承租基础设施项目。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。

不具备合理性或公允性的关联交易可能导致利益输送，导致基础设施基金的资金、利润被非法转移，基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益被损害。因此，提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

**（八）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。

**（九）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。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。

**（十）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。

**（十一）基金预测分派率较高但土地使用权剩余年限较短的风险**

本基金 2025 年 7-12 月[6]、2026 年度可供分配金额预测数分别为 25,465.38 万元及 25,257.61 万元，假设基金募集规模为 30.70 亿元[7]，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配，2025 年 7-12 月、2026 年度投资人净现金流分派率预测数分别为 8.29%及 8.23%。本基金分派率预测数水平较高与基础设施项目土地剩余年期较短，从而估值预测收益年期较短相关，需关注前述土地到期安排不确定性的风险。

## 二、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。

---

[6] 根据《项目公司股权转让协议》，自评估基准日（不含）起基础设施项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于基础设施项目运营所得收入、基础设施项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有。可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，项目公司归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

[7] 分派率预测数的计算基于假设基金募集规模 30.70 亿元，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配计算。实际募集规模将根据本基金询价发售募集规模确定。基金募集规模的假设详见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“（一）可供分配金额测算表分析概述”。

**（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。

在采用收益分配调节机制的 2032 年度、2033 年度、2034 年度原始权益人持有的基金份额限售期已经届满，如触发收益分配调节机制，其他基金份额持有人（不含原始权益人）获得的原始权益人自愿放弃的其持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额以原始权益人届时持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限。

原始权益人不可撤销地自愿承诺，在参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，原始权益人持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。原始权益人最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

**（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、SPV 公司股权未能在约定期限内交割、项目公司与 SPV 公司之间的吸收合并未能在约定期限内完成等风险，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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《SPV 公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购 SPV 公司全部股权，完成股权收购后，向 SPV 公司实缴出资、增资及发放股东借款。SPV 公司后续按照《项目公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购项目公司全部股权，支付股权转让价款并向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。最后，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。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，将可能对本基金的顺利运作造成不利影响，可能导致基金份额持有人收益水平不及预期，甚至可能导致基金合同提前终止。

**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。资产支持专项计划对 SPV 公司发放股东借款，以供 SPV 公司支付项目公司股权转让价款及向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。项目公司吸收合并 SPV 公司后，将承继其对专项计划的股东借款，形成项目公司与专项计划之间直接债权债务关系。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，项目公司已完成重组，截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权已自首农信息变更登记至元创新。截至本招募说明书出具之日，存在部分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（元创新）的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据无偿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，存在本基金向发起人、原始权益人及其关联方等主体收购相关资产及委托其运营该等产业园的情况。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。

## 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，就本次拟收购的首农元中心项目而言，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“三、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，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，可供分配金额的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。**

## 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.....23
第一部分 绪言.....25
第二部分 释义.....26
第三部分 基础设施基金整体架构.....37
第四部分 基础设施基金治理.....57
第五部分 基金管理人.....79
第六部分 基金托管人.....88
第七部分 相关参与机构.....94
第八部分 风险揭示.....97
第九部分 基金的募集.....117
第十部分 基金合同的生效.....126
第十一部分 基金份额的上市交易和结算.....127
第十二部分 基金的投资.....132
第十三部分 基金的财产.....138
第十四部分 基础设施项目基本情况.....140
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....256
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.....267
第十七部分 基础设施项目原始权益人.....286
第十八部分 基础设施项目运营管理安排.....310
第十九部分 利益冲突与关联交易.....327
第二十部分 新购入基础设施项目与基础设施基金扩募.....341
第二十一部分 基金资产的估值.....345
第二十二部分 基金的收益与分配.....353
第二十三部分 基金的费用与税收.....356
第二十四部分 基金的会计与审计.....359
第二十五部分 基金的信息披露.....361
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....369
第二十七部分 基金合同的内容摘要.....372
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要.....391

第二十九部分 基金份额持有人服务 ..... 409
第三十部分 其他应披露事项 ..... 411
第三十一部分 招募说明书存放及查阅方式 ..... 412
第三十二部分 备查文件 ..... 413
第三十三部分 招募说明书附件 ..... 414

# 第一部分 绪言

《创金合信首农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》《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《创金合信首农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：指创金合信首农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，即北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）。

22.三元嘉业：指北京三元嘉业集团有限有限公司，为首农信息唯一股东。

23.发起人/首农食品集团：指本基金拟初始投资的基础设施项目的发起人为北京首农食品集团有限公司，为首农信息间接控股股东。

24.顺捷中恒：指北京顺捷中恒科技有限公司，为本项目的主要承租方之一。顺捷中恒是快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体。顺捷中恒租赁本项目相关楼宇，用于快手科技全球总部办公使用。

25.快手科技：指香港上市公司 Kuaishou Technology（快手科技，01024.HK），于 2021 年 2 月 5 日在香港联交所主板挂牌上市，为顺捷中恒所属集团企业。

26.小米科技：是指小米科技有限责任公司，为本项目的主要承租方之一。小米科技是小米集团（01810.HK）旗下的受控制结构性实体。小米科技租赁本项目相关楼宇，用于小米集团业务部门办公使用。

27.玄戒技术：是指北京玄戒技术有限公司，为小米集团（01810.HK）最终控制的附属公司，与小米科技合称小米公司。

28.小米集团：是指香港上市公司 Xiaomi Corporation（小米集团，01810.HK），于 2018 年 7 月 9 日在香港联交所主板挂牌上市，为小米科技所属集团企业。

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

30.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，运营管理机构是指首农信息或其继任机构。

31.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，指中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）。

32.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，指致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）。

33.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”）。

34.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，指北京金诚同达律师事务所（以下简称“金诚同达”）。

## 三、与本基金涉及的主要文件有关的定义

35.基金合同/《基金合同》：指《创金合信首农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。

36.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《创金合信首农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。

37.招募说明书/本招募说明书/《招募说明书》：指《创金合信首农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。

38.基金份额询价公告/询价公告：指《创金合信首农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。

39.基金份额发售公告/发售公告：指《创金合信首农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。

40.基金产品资料概要：指《创金合信首农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。

41.基金份额上市交易公告书：指《创金合信首农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

42.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。

43.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。

44.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。

45.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。

46.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。

47.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。

48.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。

49.上交所：指上海证券交易所。

50.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。

51.个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

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

53.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。

54.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。

55.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。

56.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。

57.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。

58.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。

59.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。

60.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。

61.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。

62.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。

63.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。

64.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。

65.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。

66.场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

67.场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

68.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

69.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。本基金透过其取得基础设施项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体系指资产支持专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或统称。

### （一）专项计划有关的定义

70.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-首农产业园基础设施 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。

71.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。

72.资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人/专项计划托管人：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城市副中心分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

73.监管银行 1：指根据《项目公司资金监管协议》《SPV 公司资金监管协议》担任项目公司一般户监管账户及 SPV 公司基本户监管账户监管银行的北京银行股份有限公司中轴路支行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

74.监管银行 2：指根据《项目公司资金监管协议》担任项目公司基本户监管账户监管银行的北京银行股份有限公司东直门支行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

75.监管银行：指监管银行 1 和监管银行 2 的合称或单称。

76.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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

77.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。

78.资产管理合同：《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。如《认购协议与风险揭示书》和《计划说明书》的约定与《标准条款》存在不一致的，则应以《标准条款》的约定为准。

79.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》《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 公司股东借款协议》《项目公司股东借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《资金监管协议》。

80.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。

81.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。

82.《认购协议与风险揭示书》：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-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 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。

83.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（代表专项计划）与托管人签订的《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城市副中心分行（作为托管人）之第一创业-首农产业园基础设施 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。

84.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。

85.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。

86.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。

87.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托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付《SPV 股权转让协议》项下的转让价款（如有）、发放《SPV 股东借款协议》项下的借款、向 SPV 实缴注册资本和/或增加资本公积款项（如有）、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

88.SPV 公司基本户监管账户：指 SPV 公司在监管银行 1 开立的专门用于接收专项计划发放的股东借款、专项计划支付的增加资本公积款项（如有）、项目公司向 SPV 公司进行股东分红款项、偿还股东借款和利息及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《SPV 公司资金监管协议》的约定进行对外支付的人民币资金账户，具体以《SPV 公司资金监管协议》的约定为准。

89.项目公司一般户监管账户：指项目公司在监管银行 1 开立的专门用于接收 SPV 公司/专项计划发放的借款、SPV 公司/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，具体以《项目公司资金监管协议》的约定为准。

90.项目公司基本户监管账户：指项目公司开立在监管银行 2 的基本存款账户，具体以《项目公司资金监管协议》的约定为准。

91.项目公司监管账户：指项目公司一般户监管账户与项目公司基本户监管账户的单称或统称，视上下文义而定。

92.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。

**（二）与基础设施项目有关的定义**

93.基础设施项目/基础设施资产/基础设施项目资产：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的基础设施项目，即位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院的中关村移动智能服务创新园项目，包括 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼、9 号楼、10 号楼、14 号楼、15 号楼[8]及该等建筑物占有范围内的土地使用权，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号”。

94.SPV 公司：根据特殊目的载体的相关交易安排，由原始权益人设立的特殊目的公司，即元创科（北京）科技产业有限公司，专项计划拟受让 SPV 公司全部股权，之后由 SPV 公司受让项目公司全部股权，从而使得专项计划通过 SPV 公司间接取得项目公司股权。原则上，SPV 公司与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

95. 元创科：指首农信息出资设立并持有 100%股权的元创科（北京）科技产业有限公司。

96.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，系指元创新（北京）科技产业有限公司。

97.元创新：指元创新（北京）科技产业有限公司，即直接持有标的基础设施项目所有权的公司，具体信息参见本基金的基金合同和招募说明书。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“元创新”。

98.标的股权：指（1）由资产支持证券管理人（代表专项计划）所持有的 SPV 公司的 100%股权；（2）由资产支持证券管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司所间接持有的项目公司的 100%股权；（3）吸收合并完成日（含）后，资产支持证券管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

99.标的债权：指资产支持证券管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司股东借款协议》《债权债务确认协议》对标的公司享有的债权。在项目公司与 SPV 公司完成吸收合并前，系指资产支持证券管理人（代表专项计划）在《SPV 公司股东借款协议》项下享有的债权。在 SPV 公司与项目公司吸收合并后，系指资产支持证券管理人（代表专项计划）因项目公司对 SPV 公司负债的承继而对项目公司享有的债权。

100.标的基础设施项目/首农元中心项目/首农元中心：指中关村移动智能服务创新园 1-10 号

[8] 15 号楼即园区地下一、二和四层。

楼、14 号及 15 号楼（即地下一、二、四层）及该等建筑物占有范围内的土地使用权，具体信息参见本基金的基金合同和招募说明书。本基金成立前披露的基金合同和招募说明书项下的“基础设施项目”即指“标的基础设施项目”。

101.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。

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

103.项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指 SPV 公司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。

104.SPV 公司股东借款协议/《SPV 公司股东借款协议》：指资产支持证券管理人与 SPV 公司签订的《SPV 公司股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

105.项目公司股东借款协议/《项目公司股东借款协议》：指 SPV 公司与项目公司签订的《项目公司股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

106.吸收合并协议/《吸收合并协议》：指由 SPV 公司与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜而签订的《元创新（北京）科技产业有限公司与元创科（北京）科技产业有限公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。

107.债权债务确认协议/《债权债务确认协议》：指资产支持证券管理人与项目公司签订的《第一创业证券股份有限公司、元创新（北京）科技产业有限公司之债权债务确认协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

108.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《创金合信首农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。

109.SPV 公司资金监管协议/《SPV 公司资金监管协议》：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）、监管银行 1 与 SPV 公司签署的《SPV 公司资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

110.项目公司资金监管协议/《项目公司资金监管协议》：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）、监管银行 1、监管银行 2 与项目公司签署的《项目公司资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

111.资金监管协议/《资金监管协议》：指《项目公司资金监管协议》和《SPV 公司资金监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

**（三）其他相关定义**

112.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

113.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。

114.《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。

115.《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。

116.《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。

117.《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。

118.《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。

119.《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。

120.《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。

121.《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。

122.《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。

123.《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。

124.《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。

125.《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。

126.《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。

127.《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。

128.《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》。

129.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。

130.基础设施项目评估报告/估价报告：指《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目市场价值估价报告》。

131.市场调研报告：指《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金市场调研报告》。

132.基金可供分配金额测算审核报告：指《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 7 月至 12 月、2026 年度可供分配金额测算审核报告》。

133.基础设施项目备考财务报表：指《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》。

134.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。

135.中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

136.基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

137.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。

138.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。

139.元：指人民币元。

140.万元：指人民币万元。

141.亿元：指人民币亿元。

142.万亿元：指人民币万亿元。

143.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）。

144.不可抗力：指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。

145.评估基准日：指 2024 年 12 月 31 日。

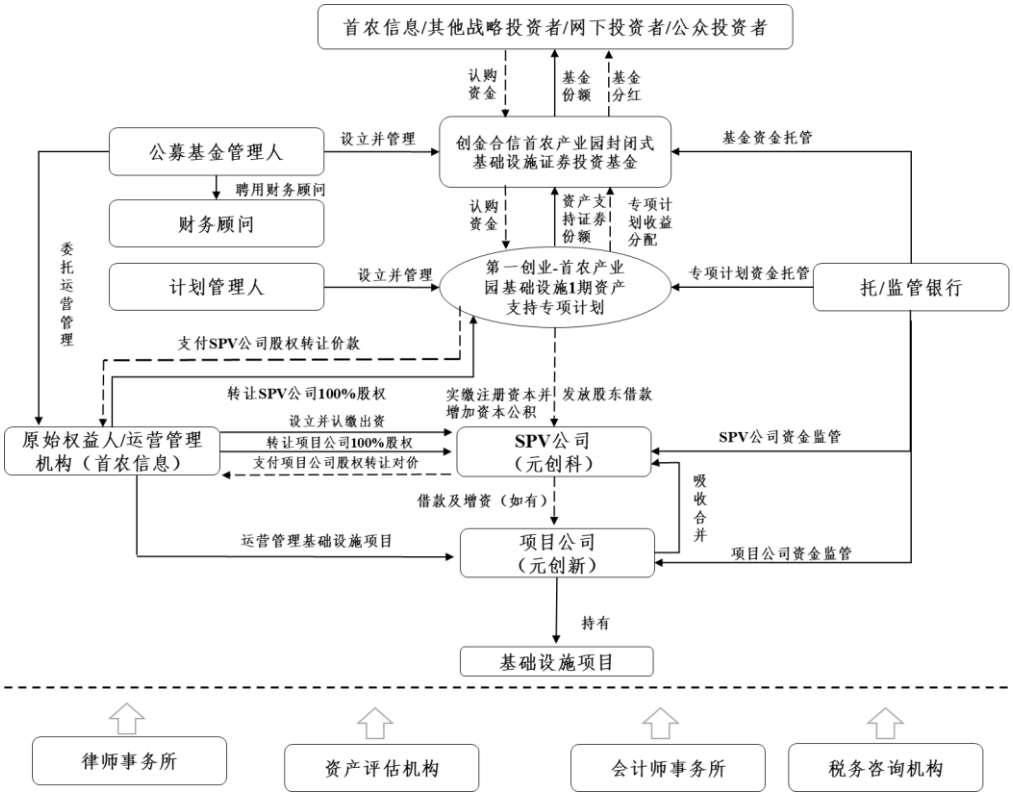
146.报告期：指 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

# 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

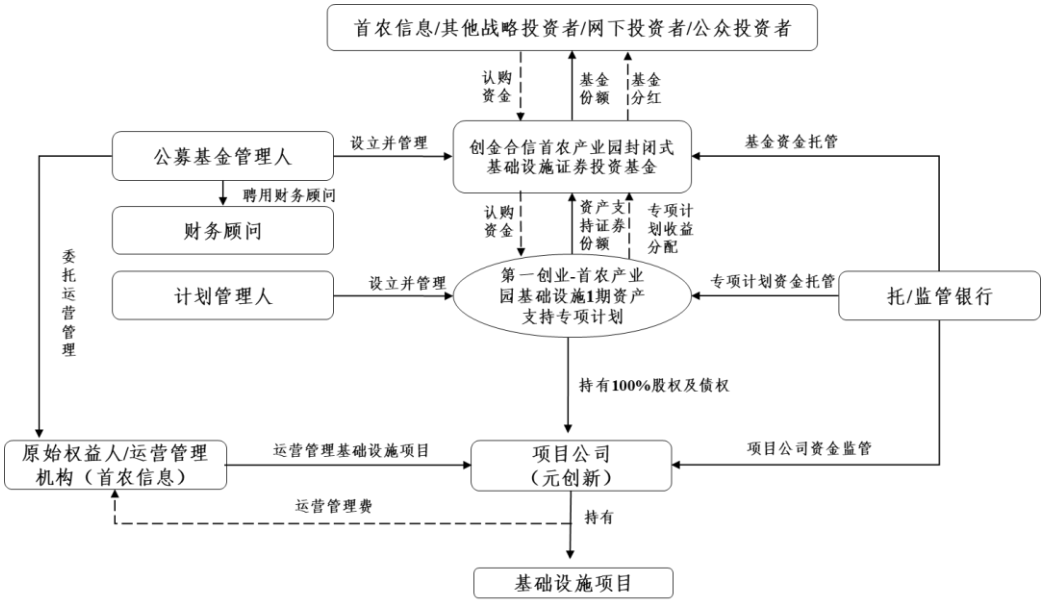
本基金通过基础设施资产支持证券与项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利后、项目公司吸收合并 SPV 公司前，本基金的整体架构如下图所示：

**图 3-1-1 本基金整体架构图（吸收合并前）**




根据本基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为第一创业（代表资产支持专项计划），本基金的整体架构如下图所示：

**图 3-1-2 本基金整体架构图（吸收合并后）**




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。基金管理人聘请首农信息作为运营管理机构，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，项目公司已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《认购协议与风险揭示书》，基金合同生效后，本基金初始募集资金在扣除相关费用后，拟全部用于认购由第一创业设立的第一创业-首农产业园基础设施 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。

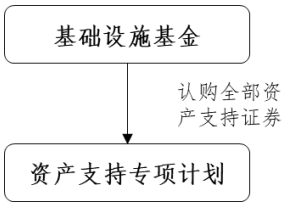
**（二）资产支持专项计划设立与投资**

**1.专项计划的设立**

专项计划发行期结束后，若基金管理人（代表基础设施基金）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。

**图 3-1-3 资产支持专项计划设立**




**2.专项计划的资金运用**

（1）专项计划预留资金

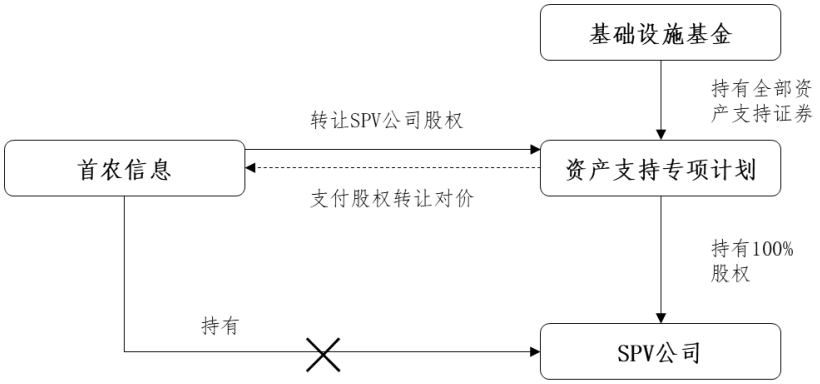
专项计划募集的认购资金划转至专项计划账户后，计划管理人在专项计划设立时预留专项计划费用。

（2）专项计划基础设施资产投资安排

1）收购原始权益人持有 SPV 公司 100%股权

首农信息已设立 SPV 公司，注册资本为【10】万元，首农信息暂不实缴 SPV 公司注册资本。首农信息持有 SPV 公司 100%股权。专项计划设立且《SPV 公司股权转让协议》约定的支付条件均满足后，由专项计划向首农信息支付 SPV 公司股权转让对价，并取得首农信息持有的 SPV 公司 100%的股权。《SPV 公司股权转让协议》项下 SPV 公司 100%股权的股权转让对价为人民币 0 元（最终以实际交易对价为准）。

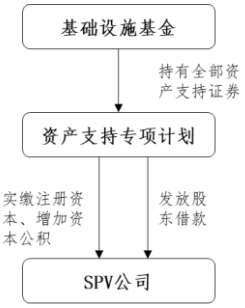
**图 3-1-4 首农信息收购原始权益人持有 SPV 公司 100%股权**




2）专项计划向 SPV 公司实缴注册资本、增加资本公积并发放股东借款

专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 公司股权转让协议》和《SPV 公司股东借款协议》的约定向专项计划托管人发出划款指令，向 SPV 公司进行实缴注册资本人民币【10】万元、增加 SPV 公司的资本公积和并向 SPV 公司发放股东借款。

**图 3-1-5 专项计划向 SPV 公司实缴注册资本、增加资本公积并发放股东借款**



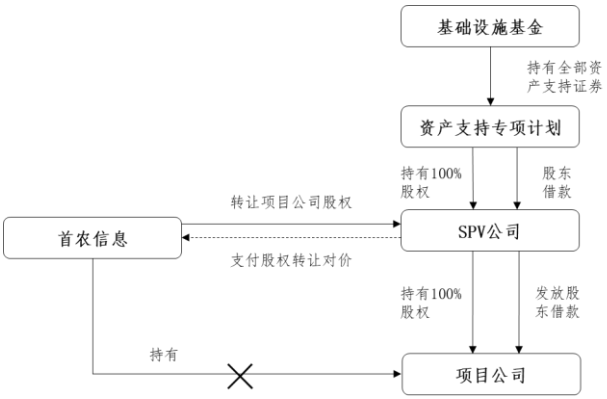

3）SPV 公司收购项目公司股权并发放股东借款

截至 2024 年 12 月 31 日，元创新股东首农信息尚未实缴出资。首农信息拟在专项计划设立前对元创新实缴出资，后以资本公积转增注册资本的形式增加注册资本并实缴。

专项计划向 SPV 公司实缴注册资本、增加资本公积并向 SPV 公司发放股东借款后，项目公司完成注册资本实缴，取得资本公积及股东借款。且《项目公司股权转让协议》约定的支付条件均满足后，按照《项目公司股权转让协议》的约定由 SPV 公司支付项目公司股权转让价款，并取得项目公司 100%股权。

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，SPV 公司应根据《项目公司股东借款协议》的约定向监管银行 1 发出划款指令，由 SPV 公司向项目公司发放股东借款。项目公司取得上述股东借款后用于偿还存量负债。

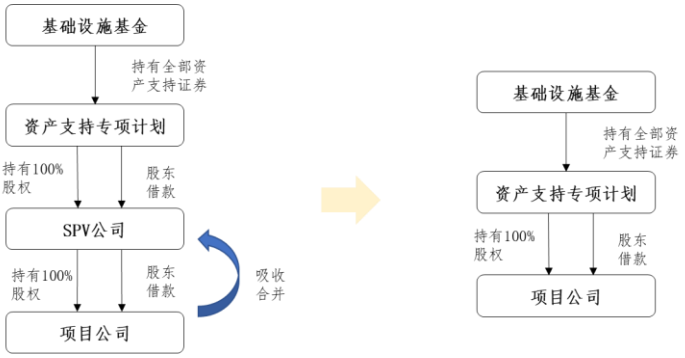
**图 3-1-6　SPV 公司收购项目公司股权并发放股东借款**




4）项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了基础设施基金持有专项计划全部资产支持证券、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据《吸收合并协议》的约定，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，计划管理人（代表专项计划）成为项目公司唯一股东。项目公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

**图 3-1-7 项目公司吸收合并 SPV 公司**




**（三）项目公司股权转让及变更登记**

**1.《SPV 公司股权转让协议》的相关安排**

（1）股权转让价款、实缴出资及增加资本公积安排

1）转让价款的安排

《SPV 公司股权转让协议》项下 SPV 公司 100%股权转让价款为人民币 0 元。

2）实缴出资的安排

自股权交割日起 5 个工作日内，计划管理人（代表资产支持专项计划）应向 SPV 公司实缴注册资本人民币【10】万元（大写：人民币【壹拾】万元整，简称“实缴出资款”）。本次实缴出资后 SPV 公司注册资本为人民币 10 万元，实缴出资为人民币 10 万元。

3）增加资本公积的安排

自股权交割日起 5 个工作日内，受让方应向元创科支付增加的资本公积，增加资本公积金额如下：

资本公积增加金额=总投资款 -SPV 股权转让价款-SPV 公司实缴出资款-SPV 公司股东借款。

其中：

1）总投资款的构成

本次股权转让之目的在于以首农元中心项目作为底层基础设施项目发行基础设施基金，因此，各方同意根据经网下投资者询价方式确定的基础设施基金的认购价格计算并确认受让方对项目公司的总投资款（简称“总投资款”）。

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

其中：

①上述基础设施基金募集资金总额系指基础设施基金募集期结束后有效认购基础设施基金份额的资金总额（以基金管理人发布的基金合同生效公告中载明的为准），不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息。

②上述基础设施基金预留费用包括但不限于基金上市费用、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。

③上述专项计划预留费用包括但不限于为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付

的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费等必要费用，及因 SPV 公司股权转让、向 SPV 公司增资支付实缴出资及资本公积和向 SPV 公司发放股东借款、项目公司股权转让事宜需由专项计划缴纳的印花税等必要费用。具体金额以计划管理人的计算为准。

2）SPV 公司股东借款

SPV 公司股东借款系根据《SPV 公司股东借款协议》计划管理人（代表专项计划）拟向 SPV 公司发放的股东借款。

（2）SPV 公司工商变更登记安排

转让方（首农信息）应当确保 SPV 公司于基础设施基金在上海证券交易所挂牌上市之日前在市场监督管理机关完成本次股权转让所涉全部变更登记（即 SPV 公司工商登记的唯一股东为受让方；转让方向 SPV 公司委派的董事、监事辞任，由基金管理人委派董事、监事、法定代表人，相应修改 SPV 公司公司章程，根据基金管理人要求，解聘或改聘其他高级管理人员，并完成相应的工商变更备案登记）。

**2. 《项目公司股权转让协议》相关安排**

（1）评估基准日（含）前收益分配

根据《项目公司股权转让协议》，各方同意，自评估基准日（不含）起基础设施项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于基础设施项目运营所得收入、基础设施项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有。

转让方（首农信息）已于 2024 年 10 月 1 日将元中心项目相关资产、负债通过国有资产无偿划转方式划转予项目公司。各方同意，自 2024 年 10 月 1 日（含）至评估基准日（含）期间（以下简称“收益分配期间”）基础设施项目正常运营所产生的成本及收益归属于转让方所有。经各方确认，元创新应收到首农信息收益分配期间转付的租金收入为 74,232,089.44 元，应支付收益分配期间的职工薪酬、应交税费、其他应付款等款项 15,711,173.55 元，剩余净收益 58,520,915.89 元拟偿还关联方其他应付款及股利分配等款项，以实现收益分配期间元创新对首农信息的收益分配。前述应支付的款项和关联方其他应付款偿还等于本次股权转让前完成。

（2）股权转让价款

股权转让价款=总投资款-SPV 公司预留费用人民币-项目公司股东借款±其他各方协商确认的调整项（如有）。

其中：

1）总投资款

总投资款计算公式同上。

2）SPV 公司预留费用

SPV 公司预留费用包括但不限于因 SPV 公司股权转让和专项计划向 SPV 公司支付实缴出资及资本公积及向 SPV 公司发放股东借款、项目公司股权转让和 SPV 公司向项目公司发放股东借款及未来由项目公司吸收合并 SPV 公司由 SPV 公司事宜需由 SPV 公司缴纳的印花税等必

要费用。具体金额以 SPV 公司的计算为准。

3）项目公司股东借款

项目公司股东借款系指根据《项目公司股东借款协议》SPV 公司拟向项目公司发放的股东借款预计【787,036,662.13】万元（以下简称“预计项目公司股东借款”）。

（3）股权转让价款的支付

双方同意，股权转让价款原则上分两笔支付，具体而言：

1）受让方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（为免疑义，受让方有权放弃全部或部分先决条件）之日后的【5】个工作日内，向本协议第四条第 4 款所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付人民币不超过【总投资款-SPV 公司预留费用】50%的首期股权转让价款；

2）受让方应在《交割审计报告》出具并确认股权转让价款金额之日起【5】个工作日内，向本协议第四条第 4 款所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付第二期股权转让价款。受让方应支付的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。

（4）工商变更登记安排

转让方（首农信息）应当确保项目公司于基础设施基金在上海证券交易所挂牌上市之日前在市场监督管理机关完成本次股权转让所涉全部变更登记（即项目公司工商登记的唯一股东为受让方；转让方向项目公司委派的董事、监事辞任，由基金管理人委派董事、监事、法定代表人，相应修改项目公司章程，根据基金管理人要求，解聘或改聘其他高级管理人员，并完成相应的工商变更备案登记）。

（5）交割审计安排

各方同意在本协议第三条约定的项目公司股权交割日后【20】个工作日内，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交割审计，并由审计机构出具交割审计报告，相关交割审计费用由转让方承担。股权交割审计基准日为股权交割日的前一日。

基于交割审计报告，各方确认并同意：

1）在 A 值为负数的情况下，转让方负有向受让方支付等值于 A 值的绝对值的义务；

2）在 A 值为正数的情况下，受让方无需向转让方支付任何费用。

其中，A 值=项目公司于股权交割审计基准日的经交割审计的净资产-项目公司以 2024 年 12 月 31 日作为基准日由天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《元创新（北京）科技产业有限公司审计报告》（天圆全审字[2025]000320 号）载明的净资产。

（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。

**（四）基础设施项目到期安排**

**1.基础设施项目土地使用权到期后可以续期**

根据原始权益人首农信息与基础设施项目土地使用权出让人北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号）（以下简称“《国有建设用地使用权出让合同》”），“本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。”

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。”

因此，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首农元中心项目并获得经营收益。

**2.基础设施项目土地使用权到期后不可续期**

根据《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社

会公共利益需要未获批准的，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

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。"

因此，若出让人未批准土地使用权续期，需根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。由于《国有建设用地使用权出让合同》中未明确约定残余价值的计算方式，且北京市尚未有土地使用权 20 年项目收回时补偿土地使用权人的案例。如未来项目公司获得建筑物残值补偿，则归属于投资人所有。

## 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-首农产业园基础设施 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《认购协议与风险揭示书》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议与风险揭示书》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 16 年。

**7.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。

**8.权益登记日**

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

**9.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。

**10.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。

**11.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。

**12.资产支持证券的登记**

资产支持证券管理人委托登记托管机构[9]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。

**13.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，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

[9] 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。

根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，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）基础资产投资及基础资产追加投资

1）收购 SPV 公司股权

资产支持证券管理人（代表专项计划）应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，在《SPV 公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件满足的情况下，向托管人发出划款指令，指示托管人将《SPV 公司股权转让协议》约定的转让价款划拨至原始权益人指定账户，用于购买 SPV 公司 100%股权。托管人应根据《SPV 公司股权转让协议》及《资产支持证券托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《资产支持证券托管协议》的约定予以付款。

2）向 SPV 公司进行实缴及增加资本公积

资产支持证券管理人（代表专项计划）受让 SPV 公司股权后，即成为 SPV 公司的股东，应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，实缴 SPV 公司注册资本并向 SPV 公司增加资本公积。资产支持证券管理人（代表专项计划）应向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划资金根据《SPV 公司股权转让协议》约定向 SPV 公司实缴注册资本，并将 SPV 公司增加资本公积的金额划拨至 SPV 公司基本户监管账户。托管人应根据《SPV 公司股权转让协议》及《资产支持证券托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《资产支持证券托管协议》的约定予以付款。

3）向 SPV 公司出借资金

资产支持证券管理人（代表专项计划）根据《SPV 公司股东借款协议》的约定，向 SPV 公司发放《SPV 公司股东借款协议》约定的借款资金。资产支持证券管理人（代表专项计划）应向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划资金根据《SPV 公司股东借款协议》约定的 SPV 公司的借款金额划拨至 SPV 公司基本户监管账户。托管人应根据《SPV 公司股东借款协议》及《资产支持证券托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《资产支持证券托管协议》的约定予以付款。

4）SPV 公司收购项目公司股权

SPV 公司应根据《项目公司股权转让协议》的约定，在《项目公司股权转让协议》生效且约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足的前提下，在《项目公司股权转让协议》项下约定的相关付款日，向监管银行 1 发出划款指令，指示监管银行 1 将《项目公司股权转让协议》约定的转让价款划拨至原始权益人指定账户，用于购买项目公司 100%股权，监管银行 1 应

根据《项目公司股权转让协议》及《SPV 公司资金监管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《项目公司股权转让协议》《SPV 公司资金监管协议》的约定予以付款。

5）向项目公司出借资金

SPV 公司取得项目公司的 100%股权后，SPV 公司向监管银行 1 发出划款指令，指示监管银行 1 按照《项目公司股东借款协议》的约定向项目公司发放股东借款。监管银行 1 应根据《项目公司股东借款协议》及《SPV 公司资金监管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《项目公司股东借款协议》及《SPV 公司资金监管协议》的约定予以划款。

6）项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司与项目公司应按照《吸收合并协议》的约定实现项目公司吸收合并 SPV 公司、注销 SPV 公司，资产支持证券管理人（代表专项计划）成为持有项目公司 100%股权的股东，SPV 公司在《SPV 公司股东借款协议》项下的权利义务由项目公司承接。

（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、进行基础资产追加投资后，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管理人的解任或辞任而终止；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）除专项计划进入终止处分期以外，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，专项计划未能成功购入项目公司的全部股权；

（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-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 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城市副中心分行（作为资产支持证券托管人）之第一创业-首农产业园基础设施 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.《SPV 公司资金监管协议》**

《SPV 公司资金监管协议》系指基金管理人（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）、监管银行 1 与 SPV 公司签署的《SPV 公司资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

**5.《项目公司资金监管协议》**

《项目公司资金监管协议》系指基金管理人（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）、监管银行 1、监管银行 2 与项目公司签署的《项目公司资金监管协

议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

**6.《SPV 公司股权转让协议》**

《SPV 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 SPV 公司就 SPV 公司 100%股权转让事宜签订的《SPV 公司股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

**7.《项目公司股权转让协议》**

《项目公司股权转让协议》系指 SPV 公司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。

**8.《SPV 公司股东借款协议》**

《SPV 公司股东借款协议》系指资产支持证券管理人与 SPV 公司签订的《SPV 公司股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

**9.《项目公司股东借款协议》**

《项目公司股东借款协议》系指 SPV 公司与项目公司签订的《项目公司股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

**10.《吸收合并协议》**

《吸收合并协议》系指由 SPV 公司与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜而签订的《元创新（北京）科技产业有限公司与元创科（北京）科技产业有限公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。

**11.《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《第一创业证券股份有限公司、元创新（北京）科技产业有限公司之债权债务确认协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

## 四、项目公司相关情况

### （一）基本信息

根据北京市海淀区市场监督管理局于 2023 年 1 月 19 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MAC5XM3L4U）的记载，截至本招募说明书出具之日，元创新的基本情况如下：

**表3-4-1 元创新基本情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 安东 |
| 成立日期 | 2023年1月19日 |

| | |
|---|---|
| 注册资本 | 人民币10万元 |
| 注册地址 | 北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101 |
| 经营范围 | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（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。） |

**（二）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性**

2023 年 1 月 19 日，北京市海淀区市场监督管理局出具《企业、农民专业合作社设立登记审核表》，准予元创新设立登记。元创新取得北京市海淀区市场监督管理局颁发的注册号为 91110108MAC5XM3L4U 的《营业执照》，设立时的主要信息如下：

**表 3-4-2 元创新设立情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 安东 |
| 成立日期 | 2023年1月19日 |
| 营业期限 | 2023年1月19日至无固定期限 |
| 注册资本 | 人民币10万元 |
| 注册地址 | 北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101 |
| 经营范围 | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

经基金管理人核查，元创新设立程序、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。

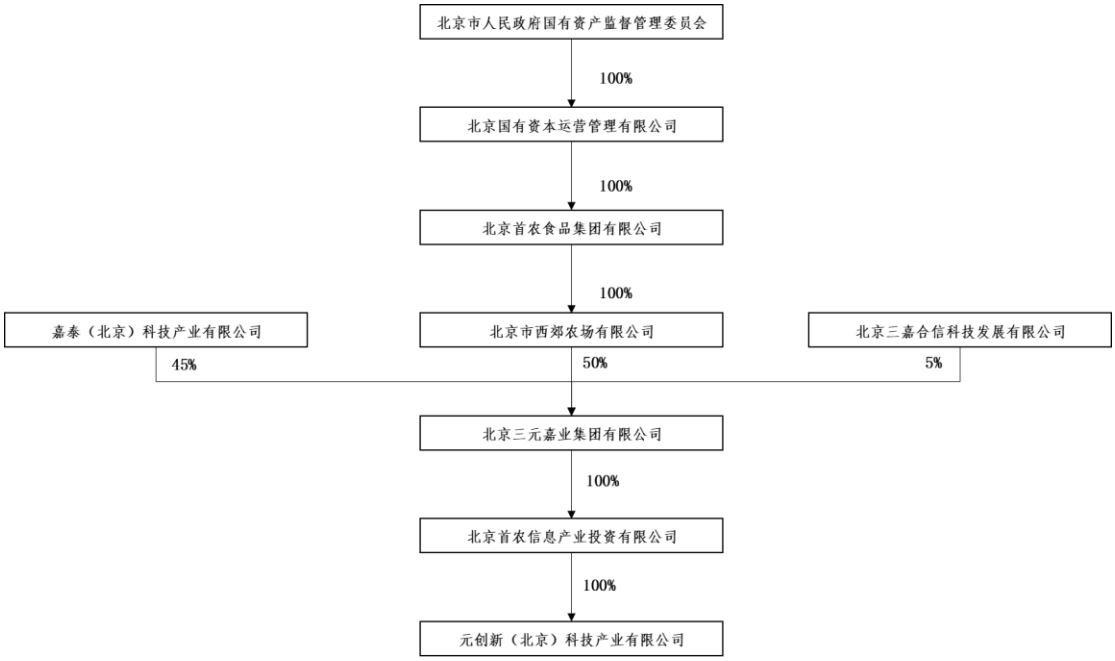
**（三）历史沿革情况**

根据元创新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，元创新自设立后无登记变更事项。

**（四）股东出资情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息持有项目公司 100%的股权，三元嘉业是首农信息的唯一股东，北京市西郊农场有限公司控制三元嘉业，首农食品集团为北京市西郊农场有限公司的唯一股东，首农食品集团是北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）实际控制的企业，因此北京市国资委为项目公司的实际控制人。元创新股权结构图如下：

**图 3-4-1 元创新股权结构图**




经基金管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，元创新股东首农信息尚未实缴出资。首农信息拟在专项计划设立前对元创新实缴出资后，以资本公积转增注册资本的形式增加注册资本并实缴。

**（五）重大重组情况**

截至本招募说明书出具之日，元创新已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，原始权益人首农信息与项目公司元创新已签署《国有资产无偿划转协议》，约定首农信息作为划出方，将其持有的中关村移动智能服务创新园项目相关资产、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元创新，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。

经基金管理人核查《国有资产无偿划转协议》、原始权益人股东决定、三元嘉业股东会决议、首农食品集团董事会决议、中关村科学城管委会产业审核意见书、海淀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，中关村移动智能服务创新园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。

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至 2024 年 12 月 31 日，无偿划转工作已完成。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，已取得基础设施项目的所有权。

除上述重大重组事件外，元创新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。

**（六）治理结构情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，根据元创新《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、SPV 公司相关情况

### （一）基本信息

根据北京市海淀区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MAEJDQK099）以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，元创科的基本情况如下：

**表 3-4-3 元创科设立情况**

| | |
|---|---|
| **企业名称** | 元创科（北京）科技产业有限公司 |
| **类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **法定代表人** | 安东 |
| **住所** | 北京市海淀区西二旗西路 16 号院 6 号楼 5 层 101 |
| **注册资本** | 10 万元人民币 |
| **成立日期** | 2025-05-09 |
| **营业期限** | 2025-05-09 至无固定期限 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（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。） |

元创科目前的唯一股东是原始权益人首农信息（占注册资本的 100%），首农信息享有 100%的股东权利，并承担相应的义务。元创科的股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结的情形。

根据元创科提供的《公司章程》并经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统，截至本招募说明书出具之日，元创科的公司登记状态为“存续（在营、开业、注册）”，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，不存在破产、解散、清算以及其它根据中国现行法律法规和元创科《公司章程》的规定应当终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

根据首农信息出具的说明并经基金管理人核查，元创科未实际开展业务，相关法律法规未明确要求元创科需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

**（二）治理结构**

经基金管理人核查，元创科按照《公司法》《公司章程》及其他法律、法规的规定，不设董事会，设董事一名，由股东委派产生；公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。根据基金管理人在国家企业信用信息公示系统查询的结果，元创科主要人员为法定代表人兼董事安东、经理毛焕华。

**（三）资信情况**

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 5 月 19 日出具的《企业信用报告》（自主查询版），并经基金管理人查询“全国法院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”，截至本招募说明书出具之日，元创科不属于被执行人及失信被执行人。

# 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、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，并进行基础资产追加投资。

（4）资产支持证券管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《资产支持证券托管协议》的约定，接受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

本基金成立后，将通过专项计划等特殊目的载体持有项目公司 100%股权及相关债权。项目公司吸收合并 SPV 公司后，专项计划将直接持有项目公司 100%股权及相关债权。

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 SPV 公司的股东，SPV 公司为元创新的股东，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，任命元创新的法定代表人、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

本基金拟聘请首农信息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：0755-23838973

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，国籍：中国。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、理事，深圳第一创业公益基金会副理事长，现任首都经济贸易大学中国 ESG 研究院理事长，创金合信基金管理有限公司董事长、法定代表人。

苏彦祝先生，董事，硕士，国籍：中国。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，国籍：中国。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。

屈嫚女士，董事，硕士，国籍：中国。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、职工代表监事、董事会办公室负责人，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、总裁办公室负责人，创金合信基金管理有限公司董事。

潘津良先生，独立董事，研究生，国籍：中国。于 1971 年 1 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。

陈基华先生，独立董事，硕士，高级会计师，国籍：中国。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，泰禾集团股份有限公司独立董事，北京厚基鼎成投资管理有限公司经理、财务负责人，中铁高新工业股份有限公司独立董事，北京极意飞科技有限公司监事，黄山京玺庄园有限公司执行董事、总经理、法定代表人，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、法定代表人，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，京玺庄园（烟台）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，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，中铁信托有限责任公司独立董事，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，国籍：中国。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，国籍：中国。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，国籍：中国。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、兼任零售业务总部负责人。

刘逸心女士，副总经理，学士，国籍：中国。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、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，国籍：中国。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**

贾楠女士，REITs 基金管理部负责人（总监），博士学位，毕业于清华大学，曾供职于顺隆资产管理（北京）有限公司、北京京管泰富基金管理有限责任公司等，具有 6 年以上基础设施投资管理经验。

尹丽娃女士，学士学位，毕业于中山大学，曾供职于华润（深圳）有限公司、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、广东保利置业有限公司，具有 12 年以上基础设施运营管理经验。

杨轩先生，硕士学位，毕业于美国约翰霍普金斯大学，曾供职于远洋集团控股有限公司、首程控股有限公司、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。

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，第二层级为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；统筹管理公司的法律事务；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 50 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。

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。

# 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城市副中心分行（以下简称“北京银行城市副中心分行”）。

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批复》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 3 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城市副中心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城市副中心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。根据北京银行股份有限公司于 2024 年 12 月签署、于 2025 年 1 月 1 日生效的《关于托管业务授权的通知》，北京银行城市副中心分行被授权以分行名义办理托管产品准入审批、托管协议签署和托管运营事项。北京银行城市副中心分行具备担任专项计划托管人的法定资质，并已获得合法有效的内部授权，符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第八条的规定。

综上，北京银行、北京银行城市副中心分行具备相关业务资质，符合《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规中对托管人业务资质的要求。

## 三、基金托管人的资信水平

根据基金管理人和法律顾问对基金托管人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、金管总局网站、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，基金托管人（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 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 42,215.42 | 37,486.79 | 33,879.52 |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 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% |

## 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。北京银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、行业监管规章和北京银行有关管理规定，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，牵头北京银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，负责对北京银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。内部控制应与北京银行管理模式、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 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、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。 |
| 石嘉琳 | 内控稽核 | 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运营内控稽核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：刘坤阳、肖阳、梁舒雯

电话：010-63212001

传真：010-66030102

## 二、财务顾问

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

法定代表人：刘成

联系人：余彦平、王健宏、刘雅星、贺思嘉、张慎达、邹士昕、刘珍材、张山南、黄兆瑞、荣星宇

电话：010-56052069

传真：010-56160130

## 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：北京首农信息产业投资有限公司

住所：北京市海淀区西二旗中路 29 号

办公地址：北京市海淀区西二旗中路 29 号

法定代表人：安东

联系人：安东

电话：010-62918270

## 六、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

负责人：杨晨

联系人：王明凯

电话：010-57068172

经办律师：王明凯、许照松

## 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：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

执行事务合伙人：李惠琦

联系人：尹丽鸿

电话：010-85665667

传真：010-85665120

经办注册会计师：尹丽鸿、王莎莎

## 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

传真：010-85198100

# 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并持有其全部份额，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、与基础设施项目相关的特有风险

### （一）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.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，分别为北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”，为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体[10]和小米公司（包含小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”，为小米集团（01810.HK）旗下的受控制结构性实体[11]，2021 年 11 月入驻本项目）、北京玄戒技术有限公司（以下简称“玄戒技术”，为小米集团（01810.HK）旗下的附属公司[12]，2024 年 7 月入驻本项目），两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”）。2024 年，两家重要现金流提供方合计贡献基础设施项目收入的 97.79%，其中顺捷中恒贡献收入约 72.89%、小米公司贡献收入约 24.90%。截至本尽职调查报告出具之日的历史运营期间，重要现金流提供方租赁情况发生的主要变化如下：

（1）2023 年底，小米公司因其所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积 5,617.08 平方米，占可租面积的比例为 3.49%。考虑到退租面积较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并减免了其违约金支付义务；

（2）2025 年初，因小米公司租赁需求增加，经原始权益人首农信息、小米公司和顺捷中恒协商一致，8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

[10] 快手科技 2024 年报

[11] 小米集团 2024 年报

[12] 小米集团 2024 年报、小米通讯技术有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(高成长产业债）（第一期）募集说明书

根据小米公司签署之租赁合同，租约期内若发生提前退租，项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金，并要求小米公司支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。

根据顺捷中恒签署之租赁合同，承租不满 5 年发生提前退租，项目公司有权扣除顺捷中恒退租面积对应的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金。承租满 5 年发生提前退租，顺捷中恒须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。另外，根据租赁合同约定，承租满 5 年，若顺捷中恒提前退租且未提前 8 个月通知（比如选择立即提前退租），则顺捷中恒构成违约，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付 6 个月租金作为违约金。

未来若顺捷中恒和小米公司因所属集团办公场所整体调整或其他租赁需求波动情形提前退租，可能会引发现金流波动。同时也存在提前退租或违约后，租户被扣除的押金、支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。另外，提请投资者关注顺捷中恒承租满 5 年提前退租罚则相较承租未满 5 年时发生变化，重要现金流提供方提前退租后，再次招租的租金水平可能不及原租金水平，可能对基础设施项目现金流产生不利影响的风险。

相关风险缓释措施详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“（三）基础设施项目重要现金流提供方”之“3.重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响”之“（6）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性”。

**2.租户集中度高及整租的风险**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目共计 25 家租户，已出租面积 152,811.37 平方米（不含地下停车位）。顺捷中恒、小米科技、玄戒技术三个租户租赁面积合计 149,670.44 平方米，占可出租面积的 92.98%、已出租面积的 97.94%，2024 年三个租户租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%，其中顺捷中恒整租园区内 1-3 号楼、9-10 号楼及地下一层合计 99,905.73 平方米，占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%，2024 年租金收入贡献占整体收入比例为 72.89%；小米科技、玄戒技术整租园区内 7-8 号楼和 14 号（部分[13]）楼合计 49,764.71 平方米，占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%，2024 年合计租金收入贡献占整体收入比例为 24.90%；除 8 号楼外，三家大租户均就其租赁面积签署 10 年长期租约（8 号楼租约期限为 3 年零 1 个月）。本基金运作期内，如发生顺捷中恒、小米公司提前退租、到期不续租、经营情况陷入困境或者拒绝履约等情形，可能会对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。

[13] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

**3.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，目前已签约大租户将集中于 2031 年底和 2032 年初到期，到期租户租赁面积合计 131,918.24 平方米。顺捷中恒租约合同起始时间为 2021 年 12 月 23 日，合同到期日为 2032 年 1 月 22 日；小米科技除 8 号楼以外租约合同起始时间为 2021 年 11 月 9 日，合同到期日为 2031 年 11 月 8 日，8 号楼租约合同到期日为 2028 年 1 月 31 日；租约集中到期的时间距离当前较长，运营管理机构有足够的时间与租户协商续租或储备潜在租户。考虑到现有租户整租面积较大、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。

**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所属集团企业快手科技（01024.HK）、小米集团（01810.HK）是我国民营经济的代表企业，在全国工商联“2023 中国民营企业 500 强”中，快手科技（01024.HK）、小米集团（01810.HK）分别位列第 130 位和第 19 位，也是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业。但由于科技服务、互联网信息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，本项目时点出租率为 94.8%，2024 年的平均日租金[14]为 6.56 元/平方米/天，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。

[14] 平均日租金= 年度日均租金收入/可出租面积。

**8.未进行租赁合同备案的风险**

截至本招募说明书出具之日，部分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。

**（二）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。中关村移动智能服务创新园项目（简称“首农元中心”）是位于北京市中关村科技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海淀区上地区域，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。

**（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**

本基础设施项目为 2021 年底新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内。运营管理机构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，对项目未来 10 年期空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了预测，未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元。本项目资本性支出按含税租金收入的 0.6%计提，根据评估机构预计的含税收入计算，基金运营期内金额约为每年 235.40 万元，能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。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**

根据原始权益人首农信息与基础设施项目土地使用权出让人北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，“土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准”。因此，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首农元中心项目并获得经营收益。

根据《国有建设用地使用权出让合同》，土地使用者申请续期未获批准的，出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。由于《国有建设用地使用权出让合同》中未明确约定残余价值的计算方式，且北京市尚未有土地使用权 20 年项目收回时补偿土地使用权人的案例，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目在基准日更新时不再将建筑物剩余价值纳入估值。如未来项目公司获得建筑物残值补偿，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。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要支付相应款项，且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。

**（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）虽然已建立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首农信息，首农信息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）高精尖产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险**

**1.基础设施项目、项目公司股权转让限制风险**

基础设施项目涉及高精尖产业用地，其土地使用权经协议出让方式取得，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）》及《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（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。

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。

**2.租户入驻未取得主管部门同意的风险**

根据首农信息与北京市海淀区人民政府于 2020 年 11 月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）于 2025 年 1 月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs 项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”），自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁）及商业配套设施的租户入驻首农元中心项目需取得中关村科学城管委会或其他《履约监管协议》中规定的主管部门同意。首农信息在招租过程中，根据与主管部门沟通情况具体执行，截至本招募说明书出具之日，需经主管部门同意的相关租户入驻均已取得主管部门同意。

首农信息在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如由于未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**3.首农元中心项目存在楼宇产出指标可能不符合经济指标约束导致违约的风险**

《履约监管协议》对首农元中心项目运营的产出强度或税收强度规定了指标约束，具体为：自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企业为主体进行核算，原则上年收入应不低于 3 亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于 600 万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管委会公布的科技企业平均增幅。根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”截至 2024 年 12 月 31 日，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。但是，无法排除基金未来存续期间，首农元中心项目因楼宇产出指标不

符合经济指标约束，导致违反《履约监管协议》的约定，进而导致承担对正常经营构成不利影响的违约责任的风险。

针对上述风险，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

**（七）关联方租户风险**

基础设施项目存在来源于原始权益人关联方北京麦当劳食品有限公司的租金收入，详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”之“四 基础设施基金涉及关联交易情况”。

本基金涉及初始关联交易包括本基金将向原始权益人购买基础设施项目，并将委托北京首农信息产业投资有限公司对基础设施项目提供运营管理服务。基础设施项目重组完成后，首农元中心 6 号楼地下 1 层 23 个地下工位拟由运营管理机构首农信息租赁作为办公用房。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已自首农信息划转至元创新，截至 2025 年 1 月 14 日，不动产权变更登记已完成，首农信息拟与元创新于本基金发行前完成租赁合同的签订工作。

本基金存续期间可能涉及关联交易如下：本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于与本基金关联方之间发生的购买基础设施资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、受让项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为；项目公司层面，本基金存续期间，可能仍然会向项目公司或外部管理机构关联方采购包括但不限于基础设施项目的维修、采购等服务，可能存在项目公司或外部管理机构关联方承租基础设施项目。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。

不具备合理性或公允性的关联交易可能导致利益输送，导致基础设施基金的资金、利润被非法转移，基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益被损害。因此，提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

**（八）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。

**（九）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。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。

**（十）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。

**（十一）基金预测分派率较高但土地使用权剩余年限较短的风险**

本基金 2025 年 7-12 月[15]、2026 年度可供分配金额预测数分别为 25,465.38 万元及 25,257.61 万元，假设基金募集规模为 30.70 亿元[16]，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配，2025 年 7-12 月、2026 年度投资人净现金流分派率预测数分别为 8.29%及 8.23%。本基金分派率预测数水平较高与基础设施项目土地剩余年期较短，从而估值预测收益年期较短相关，需关注前述土地到期安排不确定性的风险。

## 二、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。

---

[15] 根据《项目公司股权转让协议》，自评估基准日（不含）起基础设施项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于基础设施项目运营所得收入、基础设施项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有。可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，项目公司归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

[16] 分派率预测数的计算基于假设基金募集规模 30.70 亿元，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配计算。实际募集规模将根据本基金询价发售募集规模确定。基金募集规模的假设详见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“（一）可供分配金额测算表分析概述”。

**（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。

在采用收益分配调节机制的 2032 年度、2033 年度、2034 年度原始权益人持有的基金份额限售期已经届满，如触发收益分配调节机制，其他基金份额持有人（不含原始权益人）获得的原始权益人自愿放弃的其持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额以原始权益人届时持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限。

原始权益人不可撤销地自愿承诺，在参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，原始权益人持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。原始权益人最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

**（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、SPV 公司股权未能在约定期限内交割、项目公司与 SPV 公司之间的吸收合并未能在约定期限内完成等风险，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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《SPV 公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购 SPV 公司全部股权，完成股权收购后，向 SPV 公司实缴出资、增资及发放股东借款。SPV 公司后续按照《项目公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购项目公司全部股权，支付股权转让价款并向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。最后，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。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，将可能对本基金的顺利运作造成不利影响，可能导致基金份额持有人收益水平不及预期，甚至可能导致基金合同提前终止。

**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。资产支持专项计划对 SPV 公司发放股东借款，以供 SPV 公司支付项目公司股权转让价款及向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。项目公司吸收合并 SPV 公司后，将承继其对专项计划的股东借款，形成项目公司与专项计划之间直接债权债务关系。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，项目公司已完成重组，截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权已自首农信息变更登记至元创新。截至本招募说明书出具之日，存在部分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（元创新）的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据无偿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，存在本基金向发起人、原始权益人及其关联方等主体收购相关资产及委托其运营该等产业园的情况。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。

## 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，就本次拟收购的首农元中心项目而言，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“三、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，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，可供分配金额的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。**

## 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【16】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 | 【51】% | 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[17] |
| 合计 | 【】亿份 | 【51】% | |

**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。

[17] 原始权益人不可撤销地自愿承诺，在参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，原始权益人持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。原始权益人最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

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<br>• 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）<br>• 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）<br>• 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<br>• 确定基金份额认购价格<br>• 确定有效报价投资者及其配售对象<br>• 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 | 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 |

| | | |
|---|---|---|
| 为募集期结束日） | 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<br>• 战略投资者认购时间为：9:30—17:00<br>• 网下认购时间为：9:00-15:00<br>• 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00<br>• 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<br>（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（2023 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本《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以首农信息或其关联方拥有或推荐的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-首农产业园基础设施 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，基础设施资产为中关村移动智能服务创新园项目。基础设施项目的原始权益人为首农信息。

## 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于 2040 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

基础设施资产首农元中心项目坐落于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，包括 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层）[18]，合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物（包含可出租车位 700 个）。该项目是中关村科学城第五批园区建设重点项目，2017 年 3 月被确定为高精尖产业园区，产业定位主要侧重信息技术、人工智能、科技服务、信息内容消费、大数据及云计算等领域。

**图 14-1-1 首农元中心项目实景图**

基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途为科研用地，房屋用途主要为科研楼，总建筑面积合计 203,643.55 平方米，可出租面积 160,967.36 平方米。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产整体出租率为 94.8%，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**

| 项目名称 | 中关村移动智能服务创新园（首农元中心） |
|---|---|

[18] 2021 年 8 月，首农信息与顺捷中恒签署买卖合同约定首农信息向顺捷中恒出售首农元中心项目的 11、12、13 号楼及地下三层整层，主要用途为科研办公和地下机动车库。

| | |
|---|---|
| **所在地** | 北京市海淀区上地区域 |
| **资产范围** | 位于北京市海淀区西二旗西路16号院，东至西二旗中路、西至西二旗西路、南至西二旗南路、北邻科宁路 |
| **总建筑面积（平方米）** | 203,643.55 |
| **可出租面积（平方米）** | 160,967.36 |
| **运营起始时间** | 2021年11月 |
| **土地权属期限** | 2020年12月9日—2040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：15.94年 |
| **截至2024年12月31日出租情况** | 项目已出租面积为152,673.69平方米，整体出租率为94.8% |

**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 30.66 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：

| 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[19] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 首农元中心 | 203,643.55 | 160,967.36 | 6.0% | 30.66 | 15,056 | 9.19% |

**3.基础设施项目区位及运营情况概述**

（1）基本情况

首农元中心所在地上地区域是国家级软件与信息服务业创新基地，区域内分布有中关村软件园、上地信息产业基地、中关村东升科技园等国家级园区，首农元中心项目位于北京市中关村科技园范围内，中关村科技园区为中国第一个国家级高新技术产业开发区、第一个国家自主创新示范区及第一个国家级人才特区，重点发展包括电子信息、人工智能、大数据、云计算、新材料、新能源及高效节能、生物医药等在内的战略产业领域，高精尖企业集聚。首农元中心项目区域周边约 10km 范围内覆盖了以北京大学、清华大学为代表的近 40 所高等院校，已形成高精尖人群汇聚和高科技产业高速发展的格局，学术及产业氛围浓厚。首农元中心项目位于核心区位，片区总部集聚、科研实力领先。

**图 14-1-2 首农元中心区位情况图**

[19] 2025 年资本化率=2025 年预测运营净收益/项目估值

（2）重要现金流提供方

截至本招募说明书出具之日，顺捷中恒租赁首农元中心项目的 1-3 号楼、9-10 号楼及园区地下一层及购置首农元中心项目的 11-13 号楼及园区地下三层共同用于快手科技全球总部办公。小米公司租赁首农元中心项目的 7 号楼、8 号楼和 14 号楼用于小米集团业务部门办公，与一路之隔的小米集团总部园区办公形成协同。首农元中心项目是中关村上地区域总部办公型产业园区的代表，物业品质和增值服务高度匹配互联网及新一代信息技术行业租户需求。

（3）运营情况

截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目共有 21 个租户，出租面积为 152,673.69 平方米，出租率为 94.8%，基础设施项目已达到成熟稳定运营状态，且持续经营能力较强。

两大重要现金流提供方合计租赁面积为 149,670.44 平方米，占可出租面积的 92.98%、已出

租面积的 98.03%，2024 年度两大重要现金流提供方租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%，两大重要现金流提供方所处行业与产业园区服务于互联网及新一代信息技术行业企业的定位相契合。从租约到期分布来看，目前已签约大租户将集中于 2031 年底和 2032 年初到期，到期租赁面积合计 131,918.24 平方米。租约集中到期的时间距离当前较长，运营管理机构有足够的时间与租户提前协商续租事宜或储备潜在租户。总体来看，基础设施项目租户优质、租约结构也较为稳定。项目运营情况详见下文“（二）基础设施项目运营情况”。

**4. 15 号楼地下 3 层未纳入基础设施资产范围的说明**

（1）地下三层未纳入资产范围的背景

2021 年，经中关村科学城管委会同意，首农信息将 15 号楼的地下三层转让予顺捷中恒，顺捷中恒已单独办理不动产权证。地下三层用途为机动车库，建筑面积为 29,645.47 平方米。未出售前 15 号楼整体产权面积为 93,169.79 平方米，地下三层面积约占 31.8%。

地下一层主要由顺捷中恒租赁用于配套服务设施，地下二层至地下四层均为机动车库，共用停车出入口。机动车库由首农信息统一管理，地下三层的出售不会对地下一层、二层和四层的经营活动产生不利影响。

（2）风险缓释措施

根据 2021 年 12 月首农信息与顺捷中恒签署的《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，中关村移动智能服务创新园范围内的公共区域的物业管理均由首农信息负责，包括“受委托管理的区域、设备和共用的区域、设备设施的维护、运维、养护和管理；公共绿化的养护和管理；公共环境卫生的维护和管理（物业共有部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通、外墙清洗、杀虫及消毒等）；公共区域的公共秩序维护服务；公共区域内的节日装饰等物业相关服务”。根据首农信息拟与项目公司、基金管理人签署的《创金合信首农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》，首农信息拟接受项目公司及基金管理人的委托，为基础设施项目提供物业管理服务，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权。基于对外出售资产与纳入资产范围的资产的物业运营管理统一由首农信息负责，项目后续物业运营维护等事项上可以保持一致。而根据《创金合信首农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》约定，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权。

2025 年 1 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局就基础设施项目第 15 号楼向项目公司下发《不动产权证书》（京（2025）海不动产权第 0002991 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，用途为科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。

首农信息作为运营管理机构已出具《关于公平对待对外出售资产的承诺函》，承诺：

“坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 建筑面积为 29,645.47 平方米的不动产房屋（以下简称“对外出售资产”），已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管

理委员会作出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”），不属于底层基础设施项目范围。2021 年 12 月本公司与顺捷中恒签署了《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，本公司受顺捷中恒委托，为对外出售资产提供物业管理服务。本公司承诺将保证本公司管理范围内的底层基础设施项目及对外出售资产涉及的公共空间以及设施设备对全体业主开放，并将采取有效措施，公平对待底层基础设施项目资产和对外出售资产。”

原始权益人首农信息具备一定区域资源优势以及竞争优势，且本项目出租率长期保持稳定，平均出租率始终不低于 94%左右。园区地下一层为商业配套使用，二、三和四层均为地下车库，园区地下公共空间以及设施设备对全体业主开放。

综上所述，15 号楼，即地下一、二和四层，纳入资产范围的部分资产已经取得了独立的不动产权证书，未纳入部分资产占 15 号楼建筑面积未超过 50%，对外出售资产与纳入资产范围的资产的物业运营管理统一由首农信息负责，项目后续物业运营维护等事项上可以保持一致，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权，外部管理机构已按照《产业园区指引》的规定出具了承诺函。因此，基金管理人、计划管理人、律师认为地下三层未纳入资产范围符合《产业园区指引》第二条、第三条的相关规定。

**（二）基础设施项目运营情况**

**1.运营模式**

首农元中心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不动产和车位，其收入来源主要为租金收入。

**2.运营年限**

首农元中心项目自 2021 年 11 月开始运营，截至 2024 年 12 月 31 日，已稳定运营不少于 3 年。

**3.基础设施项目现金流真实性**

截至 2024 年 12 月 31 日，经基金管理人核查，首农信息为基础设施资产的合法所有权人。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，成为基础设施资产的合法所有权人。截至 2024 年 12 月 31 日，由于相关《租赁合同》出租人尚未自首农信息换签至元创新，暂由首农信息代元创新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。

经基金管理人及法律顾问核查，首农信息、元创新提供的基础设施项目租赁合同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。基础设施项目租赁合同台账所涉租赁合同不存在违反《民法典》第一百四

十八条[20]、第一百四十九条[21]、第一百五十三条[22]、第一百五十四条[23]和第五百零六条[24]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。

经首农信息确认，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目由首农信息对外签署租赁合同。租赁合同出租人待由首农信息换签为元创新，换签工作预计于 2025 年 6 月内完成。

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。

**4.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 14-1-2 基础设施项目历史运营情况**

| 类别（万元、%） | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 期末时点出租率 | 96.8% | 94.4% | 94.8% |
| 平均出租率[25] | 96.7% | 96.5% | 94.5% |
| 营业收入 | 35,135.98 | 33,158.89 | 28,267.45 |
| 净利润 | 19,949.12 | 13,921.25 | 7,930.14 |
| 息税折旧摊销前利润（EBITDA） | 31,787.89 | 27,786.23 | 22,836.97 |
| 经营性净现金流 | 7,584.68 | 26,649.82 | 23,531.70 |

注：息税折旧摊销前利润(EBITDA)=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

首农元中心项目于 2021 年 11 月投入运营，截至 2024 年 12 月 31 日已稳定运营不少于 3 年。得益于北京市及海淀区的政策支持、上地区域的产业氛围、项目所处的良好区位环境和园区优质的软硬件条件等，促成租户快手科技的全球总部和小米集团的业务部门承租大体量面积并签署了长期租约。因此首农元中心自投入运营起就基本达到了稳定经营的状态，截至 2024 年 12 月 31 日，出租率已达到 94.8%，已实现长期稳定收益。

**（2）基础设施项目能够实现长期稳定收益**

[20] 《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。”

[21] 《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。”

[22] 《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。”

[23] 《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。”

[24] 《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。”

[25] 平均出租率=日均已出租面积/可出租面积

首农元中心所处的上地区域，科技产业聚集度高、企业总部密度大、研发办公空间需求量大、租户个性化要求高。

首农元中心项目是上地中心区域稀缺的大体量新建园区，包含 11 栋独栋研发办公楼、超 20 万平方米建筑面积。在建筑与机电设计标准上，建筑工程条件和机电暖通系统等设计标准可对标甲级写字楼标准，人均新风量达 50 立方米/人/小时，可承载较高的办公密度；在标准化研发办公产品标准基础上，同时考虑了 TMT 企业、总部型企业及其子公司对空间及配套的个性化需求，如灵活的加时空调设置、双回路供电与应急保障电源设置、卫生间数量高配设置、丰富的餐饮及生活配套、总部楼宇标识、专属大堂及电梯等设置；在设计理念及人文关怀上，首农元中心项目配有 51,000 平方米的室外园林景观、超过 30,000 平米的配套服务空间和容量为 1,798[26]个车位的机动车停车库。整体来看，首农元中心项目的物业楼宇品质、配套空间与增值服务高度匹配总部型企业、互联网及新一代信息技术行业租户的办公及研发需求，在区域内具有较强竞争力。

综上，首农元中心凭借准确的产业定位、高标准的产品标准与完善的配套，由此导入了优质的总部型企业，形成了稳定的租户组合和租约组合特点，项目自投入运营起就基本达到了稳定经营的状态，长期收益稳定。

**5.基础设施项目收入来源结构及分散度情况**

经基金管理人核查，基础设施项目现金流提供方的集中度较高。

截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目共有 21 个租户，其中包含两个重要现金流提供方，分别为顺捷中恒（为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体）和小米公司（为小米科技、玄戒技术的合称。小米科技、玄戒技术分别为小米集团（01810.HK）旗下受控制结构性实体和最终控制的附属公司，分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻本项目）。两大重要现金流提供方租赁面积合计为 149,670.44 平方米，占本项目可出租面积的 92.98%[27]，具体租赁情况如下：

**表 14-1-3 截至 2024 年 12 月 31 日重要现金流提供方租赁情况**

| 租户名称 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积/可租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 91,812.59 | 57.04% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.06% |
| 小米公司 | 32,012.51 | 19.89% |
| 合计 | 149,670.44 | 92.98% |

自 2025 年 1 月 1 日起，本项目 8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米科技，租约到期时间由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。换租后，截至 2025 年 5 月 31 日，顺捷中恒承租本项目地上办公面积 74,060.39 平方米、地下配套面积 25,845.34 平方米，小米公司承租本项目面积为 49,764.71 平方米。具体租赁情况如下：

[26] 车位数量包括基础设施资产持有的车位、已出售予顺捷中恒的车位以及人防车位。

[27] 首农元中心项目地上及地下科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米（不含地下停车位）

**表 14-1-4 截至 2025 年 5 月 31 日重要现金流提供方租赁情况**

| 租户名称 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积/可租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 74,060.39 | 46.01% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.06% |
| 小米公司 | 49,764.71 | 30.92% |
| 合计 | 149,670.44 | 92.98% |

顺捷中恒、小米公司起租日分别为 2021 年 12 月 23 日、2021 年 11 月 9 日。顺捷中恒的租约到期日是 2032 年 1 月 22 日，小米公司租赁除 8 号楼以外楼栋的租约到期日是 2031 年 11 月 8 日、租赁 8 号楼的租约到期日是 2028 年 1 月 31 日。

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心合计入驻 25 个租户，以承租面积[28]计算的租户集中度情况如下表所示：

**表 14-1-5 截至 2025 年 5 月 31 日首农元中心租户集中度情况**

| 租户名称 | 承租面积（平方米） | 占已租赁面积比例 | 占可租赁面积比例 |
|---|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 74,060.39 | 48.47% | 46.01% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.91% | 16.06% |
| 小米科技 | 42,059.99 | 27.52% | 26.13% |
| 玄戒技术 | 7,704.72 | 5.04% | 4.79% |
| 3个商业配套：星巴克、沃歌斯、麦当劳 | 667.84 | 0.44% | 0.41% |
| 19个其他租户 | 2,473.09 | 1.62% | 1.54% |
| 空置部分 | / | / | 5.07% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** | **100.00%** |

截至 2024 年 12 月 31 日，顺捷中恒和小米公司合计租赁面积占可出租面积（不含地下车位）的 92.98%，2024 年 1-12 月贡献基础设施项目收入的 97.79%。

重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响详见本部分之“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”。

**表 14-1-6 2024 年度收入贡献超过 10%的客户情况**

| 租户名称 | 租赁面积（㎡） | 租赁面积占比[29] | 收入贡献（万元） | 收入贡献占比 | 租赁合同期限 | 租户产业类别 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 顺捷中恒 | 117,657.93 | 73.09% | 20,605.03 | 72.89% | 2021-12-23 至 2032-1-22 | 科学研究和技术服务业 |

[28] 单个工位承租面积按每层承租面积除以该层工位数量计算

[29] 租赁面积占比=租赁面积/可出租面积

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 小米公司[30] | 32,012.51 | 19.89% | 7,038.65 | 24.90% | 2021-11-9 至 2031-11-8 | 科学研究和技术服务业 |
| 合计 | **149,670.44** | **92.98%** | **27,643.68** | **97.79%** | - | - |

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心在租户数量、租约期限和剩余租期分布上具有分散性。

**（1）租户数量**

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心共有 25 个租户，除重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司外，另有 22 家租户合计租赁 3,140.93 平方米，占已租面积比例为 2.06%。

**（2）租赁合同期限**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限分散性情况如下：

1 年以内及 3-5 年租约面积分别为 756.18 平方米、489.40 平方米，占比分别为 0.49%、0.32%，占比较小；1-3 年租约面积 19,356.39 平方米，占比 12.67%，主要为小米科技承租之 8 号楼；5 年以上租约面积 132,209.40 平方米，主要为顺捷中恒和小米公司除 8 号楼以外的全部租赁面积，租约期限为 10 年，占比 86.52%，占比最高。综合来看，基础设施项目的整体租约期限较长。

**表 14-1-7 基础设施项目租赁合同期限分布（截至 2025 年 5 月 31 日）**

| 租期 | 已出租面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 0-1年 | 756.18 | 0.49% |
| 1-3年 | 19,356.39 | 12.67% |
| 3-5年 | 489.40 | 0.32% |
| 5-10年 | 132,030.96 | 86.40% |
| 10年以上 | 178.44 | 0.12% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** |

**（3）租赁合同到期**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目剩余租期分散性情况如下：

顺捷中恒剩余租期 6.6 年，小米公司（含小米科技及玄戒技术）剩余加权租期 5.1 年，其他 22 家租户剩余加权租期 0.6 年。其中顺捷中恒全部租赁面积集中于 2032 年及以后到期，占已出租面积的 65.38%。

**表 14-1-8 基础设施项目租赁合同到期分布（截至 2025 年 5 月 31 日）**

| 到期年份 | 已出租面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 2025 | 815.96 | 0.53% |
| 2026 | 1,400.60 | 0.92% |
| 2027 | 290.03 | 0.19% |
| 2028 | 18,095.38 | 11.84% |
| 2031 | 32,012.51 | 20.95% |
| 2032及以后 | 100,196.89 | 65.57% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** |

[30] 小米科技、玄戒技术合并计算

**（4）因商业模式、经营业态的原因，现金流集中度较高的合理性分析**

基金管理人认为基础设施项目现金流符合《基础设施基金指引》第八条第（四）项及上海证券交易所《审核关注事项》第十六条第（四）项关于合理分散的相关要求，具体分析如下：

1）项目现金流来自于市场化运营，不依赖非经常性收入

本项目自 2021 年 11 月开始运营，收入全部来源于市场化运营产生租金收入等，无第三方补贴等非经常性收入。

2）整租模式具有商业合理性，符合政策导向和园区定位

本项目定位服务于移动智能产业总部型企业，现金流集中度较高，2024 年两个重要现金流提供方租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%。由于头部企业业务规模大、员工人数多，作为总部入驻所要求的整体承租面积较高，导致园区内租户较为集中，是政策导向和园区定位的综合结果，也符合科技产业园的行业共性。

本项目商业模式和经营业态合理性的具体分析如下：

①海淀区着力引导头部企业落地，形成产业有效聚集

本项目位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，属于中关村科学城管辖区域。近年来，海淀区高度重视产业导入，围绕产业发展方向着力引导头部企业落地，大力培育产业链上下游企业，形成有效聚集。

经过多年发展，海淀区已形成龙头企业带动产业链聚集效应，2024 年海淀区 GDP 达 1.29 万亿元，占北京市 25.9%。海淀区提出“率先建成世界领先科技园区”的目标，以新质生产力为核心，推动发展“1+X+1”现代化产业体系（1 个主导产业、X 个新兴产业、1 个未来产业），聚焦人工智能、量子科技等前沿领域。海淀区聚集了近千家行业重点企业、近百家行业龙头企业，其中上地区域聚集了小米、快手、百度、腾讯、新浪等头部企业。

②园区承载产业导入的功能使命，软硬件配套围绕总部办公的需求设计

本项目为海淀区上地区域的城市更新项目，在原三元牛奶厂旧址疏解腾退后，项目进行升级改造。为贯彻落实服务产业升级、优化空间布局、带动产业聚集的政策导向，根据海淀区产业发展和规划要求，项目土地性质重新规划为科研用地，侧重信息技术、人工智能等领域，着力导入平台型头部企业。项目建设伊始，就围绕大型企业需求进行空间设计和配套设施规划，拟满足科技互联网头部企业的整体办公需求。

项目建成后，成为区域内稀缺的大型新一代信息技术产业园区。本项目被评为 LEED 铂金级[31]，在园区承载力、电力配置、办公空间布局、室内人性化设计、智能化运营管理等方面，能够满足大型科技互联网企业的需求，为头部科技企业提供空间载体：

A.在园区承载力方面，本项目建筑面积合计 203,643.55 平方米，可承载近 2 万人同时办公、

[31] LEED 认证，全称 Leadership in Energy and Environmental Design，即能源与环境设计先锋认证，是由美国绿色建筑协会（USGBC）开发并推行的一项绿色建筑认证体系。LEED 认证级别分为认证级（Certified）、银级（Silver）、金级（Gold）和铂金级（Platinum），其中铂金级代表最高水平的绿色建筑成就。

生活和活动。园区内包含 5 栋小高层与 6 栋多层独栋研发楼，楼宇在园区内彼此相邻，可满足大型企业总部办公和集中管理需求。园区拥有超 5.1 万平方米的园林景观设施、超过 3 万平方米的配套服务空间和容量为 1,798 个车位[32]的机动车停车库等，能够满足大型科技互联网企业集中办公、生活、交通出行的需求。

B.在电力配置方面，本项目拥有真双路市政供电、5 台应急柴油发电机、室外发电车通用接口的应急发电设施，可满足互联网企业 24 小时不间断电力要求，能够承载互联网企业核心数据机房、研发实验室等高电力供给的要求。

C.在办公空间和室内人性化设计方面，室内空间采用开放式办公空间设计，满足客户灵活调整办公空间的需求。同时针对大型企业人员密集的特点，楼宇内配置了高标准的空调、新风系统、PM2.5 级高压静电除尘过滤系统、高压微雾加湿等系统，为工作空间创造良好的室内空气环境。

D.在智能化运营管理方面，配电室已实现集中监控，分析能源指标，实现能耗节约。冷站已实现无人值守，系统可以根据负荷自动判断机组加减台数控制，保障室内环境舒适度的同时降低能源消耗。

综上，为承载产业导入功能使命，本项目从功能定位和软硬件配套均围绕科技互联网头部企业的总部办公的需求设计。

③海淀区引导两大头部企业入驻，形成总部园区现状

为贯彻落实北京市各项政策及海淀区委区政府《关于进一步加快核心区自主创新和战略性新兴产业发展的意见》（京海发〔2014〕10 号），培育及壮大中关村产业集群，在中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）的推荐下，快手科技和小米集团入驻首农元中心项目。根据原始权益人说明，快手科技租购并举在首农元中心打造全球总部，迁入公司高管及在京员工万余人。小米集团租赁首农元中心作为总部办公的延伸，迁入公司战略职能和核心业务部门。

A.快手科技总部入驻首农元中心

a.快手科技租购并举在首农元中心打造全球总部

2021 年，快手科技在首农元中心租购并举打造全球总部。经协商，首农信息将 11、12、13 号楼及地下三层约 11.34 万平方米出售给顺捷中恒。

鉴于首农元中心所在的上地区域清河板块内没有其他同品质备选资产，为了满足集中办公统一管理的需求，截至本招募说明书出具之日，快手科技通过顺捷中恒另向首农信息租赁 1、2、3、9、10 号楼及地下一层（地上科研办公租赁面积 74,060.39 平方米、地下商业配套租赁面积 25,845.34 平方米），并签订十年租约。

根据公开信息披露，顺捷中恒自购部分支付的含税交易对价达 28 亿元。2023 年上半年，快手科技将总部高管和大部分员工迁入首农元中心的全球总部。

[32] 包含已出售予快手科技地下三层部分的车位数量以及人防车位数量。

b.首农元中心为快手科技“总办事处及中国主要营业地点”

快手科技上市公司信息披露，快手科技总办事处及中国主要营业地点地址为中国北京海淀区西二旗西路 16 号，对应即首农元中心所在地址。

B.小米集团总部毗邻，核心业务部门入驻

a.小米集团总部与首农元中心邻近

根据小米集团上市公司信息披露，小米集团在中国大陆总部及主要营业地点为北京市海淀区安宁庄路小米科技园，建成于 2019 年。首农元中心与小米集团全球总部小米科技园仅一路之隔。

b.小米集团租用首农元中心为总部延伸

2019 年小米集团正式启用小米科技园作为全球总部。由于小米总部面积无法满足其全部办公需求，小米集团于 2021 年租赁紧邻总部的首农元中心项目。在空间使用上，两处办公场所是一体化办公，首农元中心入驻部门也均为小米集团的重要业务板块。

截至 2024 年末，小米集团在首农元中心项目租赁 7 号楼和 14 号楼（部分[33]），2025 年新增租赁 8 号楼，合计租赁面积 49,764.71 平方米。随着小米集团在首农元中心的人员不断扩张，首农信息与小米集团计划在 4 号楼 1-2 层合作打造首农元中心“小米餐厅”，预计于 2025 年 10 月前可投入使用。前述计划尚未正式签署合同，且“小米餐厅”入驻需经海淀区人民政府指派的海淀区产业空间资源统筹联席工作组审议通过后方可实施。

快手科技和小米集团入驻本园区符合海淀区支持科技创新产业发展和吸引总部企业入区的产业政策导向。

④头部企业带动产业链上下游集聚，有助于租赁稳定性

头部企业入驻有助于吸引上下游配套企业（如供应商、服务商）逐步入驻，稳定长期出租率。国内外大型互联网企业多采取总部集中办公模式，形成了产业和人才的聚集。国内头部企业如阿里、腾讯、百度等均有购置或自建总部并逐渐集中研发办公的历程。

小米集团和快手科技作为行业龙头企业，入驻首农元中心带动了产业聚集，多家小米集团的生态链企业已在首农元中心租赁工位。本项目自 2021 年运营以来，整体出租率始终保持在 95%左右。

综上所述，本项目租户集中是政策导向和园区定位的综合结果，也符合科技产业园的行业共性，商业模式及经营业态具备合理性。头部企业入驻有助于形成产业链集聚效应，吸引上下游配套企业入驻，有利于维持园区长期出租率的稳定。

**6.基础设施项目租赁合同特殊条款核查**

根据原始权益人提供的截至 2024 年 12 月 31 日的租赁合同台账及租赁合同，截至 2024 年 12 月 31 日，尚在履行中的租赁合同存在如下特殊条款：

[33] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

1）租赁期限限制：尚在履行中的租赁合同均约定了明确的租赁期限，该等期限未超过法定最长租赁期限，除此之外，未对租赁的最短或最长期限以及续期次数做出限制，部分租赁合同约定了承租人在租赁期限届满时有权优先续租。

2）转租限制：尚在履行中的租赁合同约定，承租人向自身关联方以外的主体转租承租物业应当取得出租人的书面同意。

3）优先购买权安排：尚在履行中的部分租赁合同约定了原始权益人对外转让基础设施项目应当取得承租人同意，截至本招募说明书出具之日，原始权益人已经适当通知承租人，并取得了承租人放弃基础设施项目优先购买权的书面函件。

4）提前退租：尚在履行中的部分租赁合同约定，承租人提前退租将会有如下后果：

①出租人有权扣除承租人已支付的全部租赁押金；

②承租人必须整栋退租，不得分散退租，退租面积的押金不予退还，且需向出租人支付相当于退租面积 6 个月租金或已享有的 6 个月免租期所对应租金的等额押金；或，

③承租人应当按照租赁合同的约定支付提前退租费用。

5）租金优惠减免：尚在履行中的部分租赁合同向承租人提供了免租期，截至 2024 年 12 月 31 日，除以下尚未履行完毕的免租期外，全部租赁合同免租期均已届满：

①研发办公承租人顺捷中恒于 2031 年 12 月 23 日-2032 年 1 月 22 日享有的免租期尚未履行；

②商业配套承租人 A 可以每五个租赁年度对该店铺进行一次重新装修和修理（简称“再次装修”）。在再次装修期间，出租人同意给予商业配套承租人 A 三十(30)天的装修期（简称“再次装修期”），在再次装修期内，商业配套承租人 A 仅需支付管理费及实际消耗的公用事业费用，而不必支付租金；

③商业配套承租人 A 在租赁合同约定的清淡期[34]期间有权选择不开业，在不开业期间承租人应付租金全免。如清淡期持续 365 天或以上，则商业配套承租人 A 有权向出租人发出书面通知立即解除租约，而不需对出租人承担任何责任。

经核查，本项目租赁合同中不存在依据当地行业政策规定设置的限制性条款。

**7.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**

（1）基础设施资产涉及的准入产业类别、经济指标约束、租户入驻前置程序的具体情况

首农信息与北京市海淀区人民政府于 2020 年 11 月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管委会于 2025 年 1 月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs 项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”）对首农元中心项目承租人产业定位、收

[34] 在该店铺正式开业日期之后，如果在任何连续三十(30)天的期间内，根据承租人 A 或承租人 A 聘请的第三方的统计，园区总入口人流量每天不足 3,000 人，该等情形的发生将被视为“清淡期情形”。如果发生任何清淡期情形，承租人 A 可向出租人发出书面通知(简称“清淡期确认通知”淡，确定园区的经营状态为清淡期(简称“清淡期”淡。

入规模、税收强度设定了相关要求：

1）根据《履约监管协议》，准入产业类别为大信息、高端装备制造、新能源及医药健康产业等，原则上主要吸引符合上述产业定位的企业入驻，并达到此类企业所占物业面积不低于园区总面积 50%的目标[35]。

2）根据《履约监管协议》，自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企业为主体进行核算，原则上年收入应不低于 3 亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于 600 万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管理委员会公布的科技企业平均增幅。入驻自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁）须按照本项标准进行产业承诺，在中关村科学城管理委员会备案，并取得中关村科学城管理委员会书面同意后方可入驻。

根据《履约监管协议》，租户入驻首农元中心项目需履行的程序包括：

①入驻自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁）须按照本项标准进行产业承诺，应符合大信息、高端装备制造、新能源及医药健康产业等产业定位，在中关村科学城管理委员会备案，并取得中关村科学城管理委员会书面同意后方可入驻；

②上述项目建成使用后，可按照《海淀区构建高精尖经济结构产业空间资源管理办法（试行）》及相关规定配置一定商业配套设施，配套设施的商业形态和规划方案需经海淀区人民政府指派的海淀区产业空间资源统筹联系工作组审议通过后方可实施。

（2）租户入驻前置程序的履行情况

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心现有租户入驻审核情况详见下表：

**表 14-1-9 截至 2025 年 5 月 31 日现有租户入驻审核情况**

| 序号 | 楼号 | 承租人名称 | 租赁方式 | 承租面积/工位数量 | 是否需要入驻审核 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1/2/3/9/10/地下一层（B1） | 北京顺捷中恒科技有限公司 | 按面积租赁 | 99,905.73 平方米 | 是，超过 1,000 平方米，已取得 |
| 2 | 7/8/14 号楼 | 小米科技有限责任公司 | 按面积租赁 | 42,059.99 平方米 | |
| 3 | 14 号楼 | 北京玄戒技术有限公司 | 按面积租赁 | 7,704.72 平方米 | |
| 4 | 5 号楼 | 北京麦当劳食品有限公司 | 按面积租赁 | 291.40 平方米 | 是，商业配套，已取得 |
| 5 | 6 号楼 | 沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司 | 按面积租赁 | 198.00 平方米 | |
| 6 | 6 号楼 | 北京星巴克咖啡有限公司 | 按面积租赁 | 178.44 平方米 | |
| 7 | 地下二层（B2） | 中国通信建设第一工程局有限公司 | 按面积租赁 | 112.72 平方米 | 否 |

[35] 目前首农元中心的重要现金流提供方小米科技的所属集团企业小米集团、顺捷中恒的所属集团企业快手科技均为我国数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业，行业定位符合新一代信息技术，合计租赁面积占比超过 50%，符合《履约监管协议》对租户行业属性的要求。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 14 号楼 | 北京中发芯测科技有限公司 | 按面积租赁 | 51.78<br>平方米 | |
| 9 | 6 号楼 | 北京标信智链科技有限公司等<br>17 家租户 | 租赁工位 | 226 个 | |
| 10 | 4 号楼 | 空置，改造中 | 租赁工位 | 360 个 | |

在实际工作过程中，首农信息根据与主管部门沟通情况具体执行。

1）租户入驻前置程序的执行情况

截至本招募说明书出具之日，首农元中心涉及入驻审核的包含 3 个重点项目租户和 3 个商业配套租户，目前均已取得管委会同意入驻的函件。

①重点项目租户

截至本招募说明书出具之日，单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁的租户有顺捷中恒、小米科技、玄戒技术。

其中，顺捷中恒、小米科技两家租户 2021 年入驻首农元中心已通过《中关村科学城综合事务部关于商请支持北京快手科技有限公司、小米科技有限责任公司租赁研发设计用房的函》取得中关村科学城管委会的书面同意。

2024 年 7 月，小米科技向其同一控制下关联公司玄戒技术转租了其承租的 14 号楼共计 7,756.50 平方米的面积，转租物业用于科技研发与办公。根据小米集团年报，玄戒技术为小米集团附属企业、小米科技同一控制下关联方，所属行业为软件和信息技术服务业，符合《履约监管协议》约定的基础设施项目的产业定位。

2025 年 1 月，顺捷中恒、小米科技与首农信息共同签署三方协议，约定自 2025 年 1 月 1 日起由小米科技租赁原由顺捷中恒租赁的首农元中心 8 号楼，顺捷中恒自 2025 年 1 月 1 日起不再租赁 8 号楼。

根据中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会已知晓并对前述两次转租事项无异议。

②商业配套租户

截至本招募说明书出具之日，商业配套设施租户有麦当劳（餐饮）、北京星巴克咖啡有限公司（以下简称“星巴克”，餐饮）、沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司（以下简称“沃歌斯”，餐饮）及顺捷中恒租赁地下一层 25,845.34 平方米用于餐饮等配套设施。其中，就沃歌斯、星巴克、麦当劳三家租户的入驻，首农信息已于 2022 年 3 月 4 日向中关村科学城管委会提交《中关村移动智能服务创新园配套设施申请》，中关村科技园区海淀园管理委员会于 2022 年 6 月 6 日分别出具了对沃歌斯、星巴克、麦当劳入驻首农元中心的《关于中关村移动智能服务创新园房屋权属和用途的证明》，同意上述租户入驻首农元中心。

根据中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会确认顺捷中恒租赁地下一层用于建设食堂等配套设施已履行前置审批程序。

综上所述，截至本招募说明书出具之日，首农元中心相关租户入驻均已取得中关村科学城管委会同意，均已履行入驻前置程序。

（3）楼宇产出指标符合约束的履行情况

关于首农元中心项目楼宇产出指标符合约束的情况，中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”

（4）关于《履约监管协议》原始权益人的说明

针对首农元中心项目《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》（以下简称“《说明与承诺函》”）。

《说明与承诺函》对指标约束履行情况说明如下：《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束达标情况由中关村科学城管理委员会负责判定。本公司将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。

（5）租户入驻前置程序不会影响项目的持续稳定运营

本项目位于高新技术企业聚集的北京市海淀区上地区域，本项目产业准入类别与园区周边既有产业聚集情况相吻合，入驻前置程序对后续租户入驻的影响较小。历史运营期间未因入驻前置程序影响运营，中关村科学城管委会也未对企业入驻科技园区设置激励或奖惩措施。同时，待去化面积主要以联合办公工位对外灵活出租，受《履约监管协议》影响较小。

首先，历史运营期间未因入驻前置程序影响运营。

中关村科学城管委会为符合产业准入类别的优质企业入驻本项目提供了大力支持，本项目历史运营期间未出现过因前置审批程序履行时间长，导致意向租户无法按期入驻的情形。

其次，待去化面积主要以工位对外出租，受《履约监管协议》影响较小。

本项目剩余可租赁面积集中在 4 号楼，拟引入“小米餐厅”。运营管理机构首农信息为 4 号楼其余面积规划可供租赁工位 360 个，将按联合办公工位的方式灵活出租。在此租赁策略下，待去化面积受《履约监管协议》影响较小。

最后，中关村科学城管委会不存在入驻要求的激励或奖惩配套措施。

根据《履约监管协议》以及中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会对企业入驻科技园区方面，未设置其他激励或奖惩措施。根据基金管理人核查以及中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会对企业入驻科技园区方面，不存在针对企业入驻进行补贴的行为。

（6）关于《履约监管协议》违约风险的缓释措施

1）针对产出强度或税收强度指标约束的违约责任的风险缓释措施

根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：

由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

根据基金管理人核查及原始权益人说明，首农元中心项目固定资产投资等相关手续已办理齐备，首农信息、元创新未享受来自海淀区人民政府的专项优惠政策。

基金管理人根据《履约监管协议》及原始权益人说明，截至 2024 年 12 月 31 日，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。

针对首农元中心项目《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》进行风险缓释，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

2）针对入驻前置审核的风险缓释措施

为缓释入驻前置审核的风险，原始权益人承诺，若因未执行《履约监管协议》受到处罚的，将赔偿基金实际损失。

本基金发行后，首农信息作为运营管理机构将以符合首农元中心的产业定位为标准，开展重点租户招租工作，继续保持与主管部门的密切合作，及时与主管部门同步意向租户信息，根据与主管部门沟通情况具体执行前置审批程序，尽最大可能保证前置审批程序不对本项目收益产生不利影响。

为最大程度保障投资者的权益，首农信息承诺在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如因未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**（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。

基于上述原则，截至 2024 年 12 月 31 日，顺捷中恒和小米公司 2024 年度收入占比分别为 72.89%和 24.90%，是基础设施项目的重要现金流提供方。

**1.顺捷中恒**

（1）基本信息

**表 14-1-10 北京顺捷中恒科技有限公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 北京顺捷中恒科技有限公司 |
| **成立日期** | 2021年7月5日 |
| **注册资本** | 5,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108MA04CG0U5G |
| **法定代表人** | 银鑫 |
| **企业类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗西路16号院12号楼6层101 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；软件开发；网络与信息安全软件开发；计算机系统服务；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；广告发布；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：网络文化经营；互联网信息服务；第二类增值电信业务；基础电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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

租赁合同签约主体顺捷中恒为 Kuaishou Technology（快手科技，01024.HK）（即“快手科技”）的受控制结构性实体。

根据快手科技官网[36]资料，快手科技作为中国乃至全球领先的内容社区及社交平台，致力于成为全球最痴迷于为客户创造价值的公司。作为一家以人工智能为核心驱动和技术依托的科技公司，快手科技专注于通过持续的技术创新和产品升级，不断丰富服务和应用场景，为客户创造价值。在快手科技旗下的快手 APP 内，用户通过短视频和直播来记录和分享他们的生活，发现所需，发挥所长。透过与内容创作者和企业紧密合作，快手科技提供的技术、产品和服务可满足用户的多元化的需求，包括娱乐、线上营销服务、电商、本地生活、游戏等。

快手科技的主营业务由三个主要板块构成，分别为线上营销服务业务、直播业务以及其他服务业务。线上营销服务的收入主要来自于基于效果的营销服务及基于展示的营销服务，直播服务收入来自向平台用户销售可于平台消费的虚拟物品，其他服务收入主要来自电商相关服务如允许商家在平台推荐及销售商品并就商品销售收取佣金。2024 年，快手科技平均月活跃用户达 7.10 亿，同比增长 4.64%，平均日活跃用户达 3.99 亿，2024 年收入达 1,268.98 亿元人民币，其中线上营销服务收入 724.19 亿元，占比 57.1%；直播业务收入 370.61 亿元，占比 29.2%；其他服务业务收入 174.18 亿元，占比 13.7%。

（3）财务情况

顺捷中恒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。顺捷中恒的所属集团

[36] https://ir.kuaishou.com/zh-hant

企业快手科技为香港上市公司，根据其披露的财务报告，快手科技的主要财务数据和财务指标如下：

**表 14-1-11 快手科技主要财务数据和财务指标[37]**

**单位：亿元**

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,268.98 | 1,134.70 | 941.83 | 810.82 |
| 年（期）内（亏损）/利润 | 153.44 | 63.99 | -136.89 | -780.77 |
| 经营性净现金流 | 297.87 | 207.81 | 7.95 | -55.19 |
| 总资产 | 1,398.73 | 1,062.96 | 893.07 | 925.15 |

2021 年-2024 年，快手科技业绩逐年增长，营业收入分别为 810.82 亿元、941.83 亿元、1,134.70 亿元及 1,268.98 亿元，呈逐年增长趋势。与此同步，2021 年-2024 年间，快手科技盈利能力逐年增强，2023 年快手科技实现年内利润 63.99 亿元，为成立以来首次扭亏为盈，2024 年，快手科技实现年内利润 153.44 亿元，同比增加 139.79%，显示出了较强的增长态势。从资产角度来看，快手科技总资产规模稳中有升，2021 年-2024 年总资产分别为 925.15 亿元、893.07 亿元、1,062.96 亿元及 1,398.73 亿元，截至 2024 年末，快手科技总资产为 1,398.73 亿元，较 2023 年末增长 31.59%。

（4）资信情况

经基金管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、国家金融监督管理总局网站、中国证监会网站、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局重大税收违法失信主体公布栏网站、中国执行信息公开网网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网等网站，截至 2024 年 12 月 31 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方顺捷中恒在最近三年内，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

截至 2024 年 12 月 31 日，顺捷中恒不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。

（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，顺捷中恒为快手科技的受控制结构性实体，未发现其与原始权益人存在关联关系。顺捷中恒与原始权益人的业务合作仅为依据房屋销售合同、房屋租赁合同进行的与首农元中心项目有关的房屋买卖业务、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，顺捷中恒的租赁面积为 117,657.93 平方米，租赁面积占可出租面

[37] 快手科技财务数据来源为企业年度报告和中期报告，2021 年经营性净现金流为变更应付票据交易相关的现金流呈现方式前金额。

积的 73.09%、已出租面积的 77.06%。截至 2025 年 5 月 31 日，顺捷中恒的租赁面积为 99,905.73 平方米，租赁面积占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%。2024 年，顺捷中恒租赁面积所产生的租金收入占基础设施项目总租金收入的 72.89%。根据租赁合同显示，顺捷中恒的租赁合同期限为 2021 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日，截至 2024 年 12 月 31 日，剩余租期尚有 7 年以上，当前租约履行正常。

根据《租赁合同》，首农信息和顺捷中恒至少在合同到期 6 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，并应于合同到期 3 个月前签署续租的租赁合同。运营管理机构将保持与顺捷中恒的日常沟通，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。

**2.小米公司**

小米科技、玄戒技术分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻首农元中心，两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”作为本项目重要现金流提供方开展分析。

（1）基本信息

**表 14-1-12 小米科技有限责任公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 小米科技有限责任公司 |
| **成立日期** | 2010年3月3日 |
| **注册资本** | 185,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108551385082Q |
| **法定代表人** | 雷军 |
| **企业类型** | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗中路33号院6号楼6层006号 |
| **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；货物进出口；技术进出口；进出口代理；通讯设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用杂品销售；日用百货销售；日用品销售；化妆品批发；化妆品零售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；玩具销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品零售；文具用品批发；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；针纺织品销售；家用电器销售；日用家电零售；家具销售；礼品花卉销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；照相机及器材销售；照相器材及望远镜批发；照相器材及望远镜零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；食用农产品批发；食用农产品零售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；电子产品销售；摩托车及零配件零售；摩托车及零配件批发；电动自行车销售；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；自行车及零配件批发；单用途商业预付卡代理销售；商用密码产品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；仪器仪表修理；计算机及办公设备维修；办公设备销售；会议及展览服务；组 |

| | |
|---|---|
| | 织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；摄影扩印服务；票务代理服务；通讯设备修理；移动终端设备制造；可穿戴智能设备制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第三类医疗器械经营；网络文化经营；出版物零售；出版物批发；食品销售；药品零售；广播电视节目制作经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；基础电信业务；互联网信息服务；信息网络传播视听节目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

**表 14-1-13 北京玄戒技术有限公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 北京玄戒技术有限公司 |
| **成立日期** | 2023年10月26日 |
| **注册资本** | 300,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108MAD25RU39K |
| **法定代表人** | 曾学忠 |
| **企业类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗中路33号院1号楼5层101 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品销售；集成电路设计；软件开发；通讯设备销售；电子产品销售；半导体分立器件销售；半导体器件专用设备销售；电子元器件零售；电子元器件批发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；进出口代理；技术进出口；货物进出口。（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）(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

租赁合同签约主体小米科技、玄戒技术分别为 Xiaomi Corporation（小米集团，01810.HK）（即“小米集团”）的受控制结构性实体和附属公司。

根据小米集团官网[38]资料，小米集团成立于 2010 年 4 月，2018 年 7 月 9 日在香港交易所主板挂牌上市(01810.HK)，是一家以智能手机、智能硬件和 IoT 平台为核心的消费电子及智能制造公司。小米集团是全球领先的智能手机品牌之一，智能手机出货量稳居全球前三。同时，小米集团已经建立起全球领先的消费级 AIoT（人工智能和物联网）平台。目前，集团业务已进入全球逾 100 个国家和地区。2024 年 8 月，小米集团连续六年入选《财富》“世界 500 强排行榜”。截至 2024 年末，全球小米智能手机和平板月活跃用户达 7.02 亿，小米已连接的 IoT 设备（不包括智能手机、笔记本电脑及平板）数达 9.05 亿台。小米集团致力于持续创新，不断追求极致的产品服务体验和公司运营效率，努力践行“始终坚持做感动人心、价格厚道的好产品，

[38] https://www.mi.com/about

让全球每个人都能享受科技带来的美好生活”的公司使命。

小米集团的主营业务由两个主要板块构成，分别为手机×AIoT 业务以及智能电动汽车等创新业务。手机×AIoT 业务的收入主要来自智能手机销售、IoT 与生活消费产品（包括智能大家电、平板、笔记本电脑、人工智能音箱及智能路由器，及小米集团生态链产品）的销售以及互联网服务业务（包括广告、网络游戏、金融科技等）收入。智能电动汽车等创新业务的收入主要来自智能电动汽车的销售。2024 年，小米集团收入达 3,659.06 亿元人民币，同比增长 35.04%，其中手机×AIoT 业务收入 3,331.53 亿元，占比 91.00%；智能电动汽车等创新业务收入 327.54 亿元，占比 9.00%；互联网服务业务包含在手机×AIoT 板块中，其收入为 341.15 亿元，占比 9.3%，同比增长 13.31%。

（3）财务情况

小米科技、玄戒技术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。小米科技、玄戒技术的所属集团企业小米集团为香港上市公司，根据其披露的财务报告，小米集团的主要财务数据和财务指标如下：

**表 14-1-14 小米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 | 2021 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 3,659.06 | 2,709.70 | 2,800.44 | 3,283.09 |
| 年度/期间利润 | 235.78 | 174.74 | 25.03 | 192.83 |
| 经营性净现金流 | 392.95 | 413.00 | -43.90 | 97.85 |
| 总资产 | 4,031.55 | 3,242.47 | 2,735.07 | 2,928.92 |

小米集团是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业，其间接全资持有的子公司小米通讯技术有限公司在全国工商联“2024 中国民营企业 500 强”中位列第 23 位。2021 年-2024 年，小米集团营业收入分别为 3,283.09 亿元、2,800.44 亿元、2,709.70 亿元及 3,659.06 亿元，2024 年，小米集团营业收入为 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，实现年度利润 235.78 亿元，同比增长 34.93%。2021 年-2024 年，小米集团总资产分别为 2,928.92 亿元、2,735.07 亿元、3,242.47 亿元及 4,031.55 亿元，截至 2024 年末，小米集团总资产为 4,031.55 亿元，较 2023 年末增长 24.34%，资产规模呈现增长态势。

（4）资信情况

经基金管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、国家金融监督管理总局网站、中国证监会网站、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局重大税收违法失信主体公布栏网站、中国执行信息公开网网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网等网站，截至 2024 年 12 月 31 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方小米公司（含小米科技、玄戒技术）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

截至 2024 年 12 月 31 日，小米科技、玄戒技术不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。

（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，小米科技、玄戒技术分别为小米集团的受控制结构性实体及附属公司，未发现其与原始权益人存在关联关系。小米科技、玄戒技术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首农元中心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，小米公司的租赁面积合计为 32,012.51 平方米，租赁面积占可出租面积的 19.89%、已出租面积的 20.97%。截至 2025 年 5 月 31 日，小米公司的租赁面积为 49,764.71 平方米，租赁面积占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%。2024 年，小米公司租赁面积所产生的租金收入占基础设施项目总租金收入 24.90%。根据相关合同显示，小米公司承租的 7 号楼、14 号楼的租赁合同期限为 2021 年 11 月 9 日至 2031 年 11 月 8 日，承租的 8 号楼的租赁合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日。目前剩余租期均在 2 年以上，当前租约履行正常。

根据《租赁合同》，首农信息与小米公司至少在合同到期 6 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，并应于合同到期 3 个月前签署续租的租赁合同。运营管理机构将保持与小米公司的日常沟通，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，在租赁期限届满前推进合同续签工作。

**3.重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响**

**（1）两大重要现金流提供方所属集团的运营情况**

两大重要现金流提供方所属集团的经营情况平稳上升，业绩优良，长期发展前景良好，具有较强的承租能力。由于重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司因保密性要求无法单独提供 2022 年度-2024 年度审计报告，故分别对其各自所属集团企业快手科技、小米集团的经营情况和业绩情况开展分析。

**1）快手科技财务状况稳健，履约能力强**

鉴于快手科技以全球总部身份入驻首农元中心，园区入驻部门覆盖全业务板块，因此入驻使用者的经营情况可以由快手科技的整体经营情况来反映。

从经营数据角度，快手科技 2024 年全年电商 GMV 达到 13,895.82 亿元，同比增长 17.33%；快手科技应用的 2024 年平均日活跃用户和平均月活跃用户分别达到了 3.99 亿及 7.10 亿，分别同比增长 5.13%和 4.64%，按季度平均日活跃用户计，为中国第三大应用程序。

从财务数据角度，快手科技总资产自 2020 年末的 521.47 亿元增长到 2024 年末的 1,398.73 亿元，收入自 2020 年度 587.76 亿元增长到 2024 年度的 1,268.98 亿元，2024 年全年经调整利润净额达 177 亿元，同比增长 72.5%，经调整净利润率为 14.0%，盈利能力稳步提升。

从业务板块角度，2024 年，快手科技线上营销服务、直播和电商[39]三大业务板块收入占比分别为 57.1%、29.2%和 13.7%，整体业绩良好，用户基数较大。线上营销服务、直播、电商三个核心业务 2024 年的总收入为 1,269 亿，同比增长 11.8%；快手科技 2024 年平均月活跃用户 7.10 亿，同比增长 4.64%。综上，三大板块均为快手科技核心板块，总体具有较好的成长性。

从科技创新角度，截至 2024 年底，快手科技共申请国内外专利达 12,967 件。快手科技作为以 AI 驱动的科技企业，持续投入大量资金进行研发。2021 年至 2024 年，研发投入分别为 149.56 亿元、137.84 亿元、123.38 亿元、121.99 亿元。

整体看，快手科技经营状况良好，财务状况稳健。2025 年快手科技租赁首农元中心租金（不含增值税）预计约 2.23 亿元，占其 2024 年营业收入的 0.18%，租金支出占比小，履约能力强。

**2）小米集团财务状况稳健，履约能力强**

从财务数据角度，小米集团总资产自 2020 年末的 2,536.80 亿元增长到 2024 年末的 4,031.55 亿元。2024 年全年，小米集团确认收入 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，经调整净利润为 272 亿元，同比增长 41.3%。

从业务板块角度，2024 年，小米集团手机×AIoT 业务收入为 3,332 亿元，同比增长 22.9%；智能电动汽车等创新业务总收入为 328 亿元。

从科技创新角度，截至 2024 年末，小米集团已在全球获得超 4.2 万件专利，其中智能电动汽车相关专利授权超过 1,000 项；研发人员数达 21,190 人，占员工总数 48.5%。2024 年，小米集团的研发支出达到 241 亿元，同比增长 25.9%。

2025 年小米集团租赁首农元中心租金（不含增值税）预计约 1.06 亿元，占其 2024 年营业收入的 0.029%，租金支出占比极小，履约能力强。

**（2）两大重要现金流提供方所属集团固定资产投资或改造的情况**

由于两大重要现金流提供方所属集团保密性要求，基金管理人无法直接获取其在基础设施项目中的固定资产投资或改造投入的具体情况。

快手科技和小米集团均已持续投入大规模资本支出用于本项目标的资产的定制化改造，显示出其长期租赁的意愿，因此对园区的租赁稳定性较强。快手科技在本项目上租购并举，对购置和租赁部分的办公空间进行了统一装修，并在地下一层配套了高标准的员工食堂等设施。小米集团对标的物业的办公空间也进行了整体装修，已于 2024 年 7 月进一步引入附属公司玄戒技术，在楼宇内投资建设了相关实验室和数据机房，增加投入超亿元。

根据顺捷中恒的公开招标信息，以地上承租面积计算，估算快手科技和小米集团在本项目租赁部分装修投入金额达到 3.10 亿元[40]（其中快手科技估计 1.9 亿元，小米集团估计 1.2 亿元）。

[39] 电商业务在快手科技年报中被归类在“其他服务”中。根据审计报告，其他服务的收入主要来自电商相关服务。此处为方便理解，以“电商”指代“其他服务”板块。

[40] 根据寻标网查询公开招标记录，顺捷中恒 2022 年采购“上地元中心装修工程（1#楼）”及“上地元中心装修工程（BS）”。其中，1 号楼装修工程合同金额 2,407.59 万元，工程规模 10,889.17 平方米，装修单价约 2,211 元/平方米。BS 装修工程合同金额 5,711.50 万元，工程规模 19,773.05 平方米，装修单价约 2,889 元/平方米。此处按照平均装修成本为 2500 元/平方米，计算装修投入金额为 3.10 亿元。

综上所述，两大重要现金流提供方长期租赁意愿较强，经营稳健并长期向好，具有较强的承租能力，历史履约情况良好，且租赁合同针对提前退租设置了较高的违约罚金。因此，本项目作为快手科技全球总部所在地以及小米集团全球总部一街之隔的高质量研发办公园区，两大重要现金流提供方均具备较强的租赁稳定性。因此，基金管理人合理认为两大重要现金流提供方存在长期租赁的意愿。

截至本招募说明书出具之日，经与原始权益人首农信息确认，本项目未发现可预见的因两大重要现金流提供方提前退租而导致经营业绩波动的情况。

**（3）重要现金流提供方所属集团在同区域自持及租赁的其他物业情况**

快手科技 2021 年在首农元中心租购并举打造全球总部，目前快手科技全球总部及主要部门已入驻首农元中心，集中办公的意愿较强。小米集团的全球总部（小米移动互联网产业园）与首农元中心项目仅有一路之隔，建设有 8 栋研发办公楼，园区面积 34 万平米。随着业务发展和人员扩张，小米集团入驻首农元中心，进一步加强了总部集中管理。

**图 14-1-3 首农元中心项目及周边园区鸟瞰图**

| 范围 | 楼栋 | 租户 | 说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 入池资产 | T1、T2、T3、T9、T10 | 快手整租 | T15入池范围包含地下一、二、四层，用途为车库（车位共700个）、食堂、厨房等 |
| | T7、T8、T14 | 小米整租 | |
| | T4、T5、T6 | 其它租户 | |
| | T15（B1、B2、B4） | 园区租户 | |
| 不入池资产 | T11、T12、T13、T15（B3） | 快手整购 | 整购范围包含地下三层（B3），用途为车库 |

**1）租赁物业及使用情况**

经公开渠道查询并根据原始权益人说明，快手科技在北京市海淀区租赁的规模性办公场所除首农元中心项目外，仅租赁“万家灯火”，租赁面积约为 4 万平方米，目前该办公场所快手科技员工入驻人数约 3,600-3,800 人，人均办公面积约 10.8 ㎡，工位使用率已基本饱和。

经公开渠道查询并根据原始权益人说明，小米集团在北京市海淀区除本项目外没有租赁其

他规模性办公区域。

**2）自持物业及使用情况**

经查询快手科技年报等公开信息并核查原始权益人说明，快手科技在北京市海淀区自持首农元中心项目 3 栋楼宇（11 号楼、12 号楼和 13 号楼）及地下三层合计 11.34 万平方米，可容纳员工人数约 6,000 人。因其自持物业无法容纳全部总部人员研发办公需求，因此选择在本项目租购并举实现总部集中。

经查询小米集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，小米集团在北京市海淀区自持小米移动互联网产业园（即小米集团的全球总部）。由于其自持的全球总部与本项目仅有一路之隔，因此随着业务发展和人员扩张，小米集团在本项目租赁研发办公场所承接其总部外溢需求，从而尽可能维持总部集中。

**3）在建、拟建的物业情况**

经查询两大重要现金流提供方所属集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，截至 2024 年 12 月 31 日，未发现快手科技、小米集团在北京市海淀区存在在建、拟建物业情况。

**4）同区域可售物业的资产价值、自购物业安排**

经查询两大重要现金流提供方所属集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，截至 2024 年 12 月 31 日，未发现快手科技、小米集团在北京市海淀区有可售物业，也未查询到其存在公开披露的自购物业安排。

**（4）重要现金流提供方租赁的可替代性分析**

根据本项目的实际情况、所属区域租赁市场情况和产业政策以及运营管理机构和关联方的运营能力和资源协调情况，两大重要现金流提供方具有可替代性。具体分析如下：

**1）本项目不存在对特定租户定制化的情况**

本项目不存在对于特定租户的定制化情况。顺捷中恒和小米公司租赁区域的空间布局及装修风格与大部分互联网和新一代信息技术企业类似，以“开放式办公空间+研发环境+共享会议室”为主，换租后的装修改造成本较低，适租性强。

**2）所属区域租赁市场情况和产业政策**

根据乡级行政区域划分[41]和产业发展进程，将软件园二期所在的马连洼街道与软件园一期及上地信息产业基地所在的上地街道合并为上地板块，清河街道划分为清河板块，西三旗街道及东升乡部分区域紧密相连，发展进程相似，组成了西三旗板块。上地区域包括的上地板块、清河板块和西三旗板块发展建设的时期和阶段各有不同。

上地板块发展最早，板块内项目如上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成于 2003 年至 2007 年，多数作为租赁经营使用，建设时间较早，设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对办公空间的需求。区域内其他项目如中关村软件园二期等多建成于 2011 至 2015 年之间，主要由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部使用。

[41] 海淀区人民政府官网：https://zyk.bjhd.gov.cn/kjhd/hdgk/202206/t20220613_4530232.shtml。

本项目所在的清河板块主要于 2015 年及以后完成建设发展，其中规模较大的产业园主要由企业自建自用的小米移动互联网产业园和首农元中心构成[42]，其余项目较为零散且规模较小。

西三旗板块过去曾以建材、汽配等传统产业为主，近年来随着城市的发展和产业升级，也在积极向高新技术产业转型。目前已建成了一些优质的科技园区如金隅科技园、东升科技园等，吸引了众多创新企业入驻，聚焦新一代信息技术、人工智能、数字经济、生物医药等前沿领域企业。

本项目位于清河板块内，（1）楼宇成新度高，为 2021 年底新竣工项目；（2）建筑标准高，品质对标甲级写字楼；（3）设计标准高，室内采取无柱化设计，得房率约 80%；（4）硬件条件优，9 点到 24 点超长空调供应，50m³/人/小时的超高新风量配置、87 部高品质电梯以及真双路市政供电配置，为区域内优质产业园区项目。清河板块优质产业园项目约 70 万平方米，主要为首农元中心出租及出售部分合计约 32 万平方米及自用的小米科技园约 34 万平方米，其余约 4 万平方米较为零散、规模较小且建设标准与本项目可比性较弱，故本项目在区域竞品中在楼宇品质、建筑标准、软硬件配置等方面具有稀缺性，具体软硬件配置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“（二）基础设施项目运营情况”之“5.基础设施项目收入来源结构及分散度情况”。

产业政策方面， 2017 年，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。根据北京市海淀区人民政府要闻动态[43]，截至 2023 年底，海淀区内有国家高新技术企业近万家，约占全市 35%。北京市“专精特新”中小企业 2,289 家，占全市 31.9%；国家级专精特新“小巨人”企业 316 家，占全市 39.7%。上市企业总数 267 家，居全国地级市（区）之首。因此，海淀区域内集聚高精尖企业，产业资源密集，租赁需求旺盛。

综上所述，本项目在区域内具有稀缺性，从产业定位上看，本项目客群与区域内产业发展趋势高度一致，适配的租户行业范围较为广泛，可选租户的数量较大，租户具有可替代性。

**3）运营管理机构及关联方运营管理能力和资源协调安排**

首农信息（运营管理机构）管理层和核心招商人员均具备丰富的商办物业及产业园区运营管理经验，管理层曾参与运营理想国际大厦、北京来福士中心、钻石大厦、SK 大厦等行业标杆项目。招商运营方面，本项目于 2021 年底刚投入运营就促成重要租户快手科技和小米集团入驻并签订长期租约，快速完成园区去化；后续又陆续引入原租赁在上地板块的多家产业链头部企业入驻园区创新中心，体现了运营管理团队具有较强的招商能力和资源。除此以外，运营管理团队积极拓展储备客户资源，包括两大重要现金流提供方产业链上下游企业、创新技术产业链

[42] “首农元中心”的建设项目备案名称为“中关村移动智能服务创新园”，建设单位为北京首农信息产业投资有限公司。建设项目包括 14 栋地上建筑及 1 幢地下配套建筑，建成后作为“首农元中心”运营，本基础设施项目为除了“元中心已出售部分资产（购买方为北京顺捷中恒科技有限公司）”外其余全部建筑。

[43] https://zyk.bjhd.gov.cn/ywdt/hdyw/202401/t20240123_4638023.shtml

领头企业等。

本项目发起人为首农食品集团，首农食品集团拥有 3 家国家级工程技术研究中心，4 家市级工程技术研究中心，3 家部级加工技术研发中心，2 家市级以上重点实验室，3 家院士专家工作站，4 家博士后科研工作站，19 家国家高新技术企业，持有专利超过 600 件，产业资源与上下游企业资源丰富。未来如发生极端退租情况，首农食品集团具备协调资源导入的能力。

**4）两大重要现金流提供方存在园区内租赁需求相互转化的可能性**

目前园区主要由顺捷中恒和小米公司两大重要现金流提供方租赁，两大重要现金流提供方在发展过程中存在租赁需求相互转化的情况，也存在内部转化协同的需求。

伴随着重要现金流提供方所属集团的业务发展，其上下游产业链相关企业也存在租赁需求。2024 年，小米集团附属公司玄戒技术以及多家小米集团的生态链企业入驻首农元中心。

2024 年末，随着业务扩张，小米集团为满足其总部办公编制增加的需求，与原始权益人首农信息及快手科技协商适合的租赁空间。经过三方协商，自 2025 年 1 月 1 日起，快手科技将其租赁 8 号楼换租给小米集团，约定租赁期限为 3 年，到期后小米集团具有优先续租权。

综上所述，本项目不存在对特定租户定制化情况，所属区域租赁市场情况和产业政策为本项目提供持续有效租赁需求，运营管理机构及关联方具有较强的运营管理能力和资源协调能力，同时，园区内两大重要现金流提供方存在租赁需求相互转化和扩张的可能性。

**（5）重要现金流提供方租赁期限届满后续租的可能性分析**

**1）重要现金流提供方所属集团业务前景良好，员工数量稳步增长**

快手科技、小米集团均为行业龙头企业，经营稳定，业绩优良，长期发展前景良好，租金支付能力强，对研发办公场所需求持续旺盛。在全国工商联“2024 中国民营企业 500 强”中，小米集团和快手科技分别位列第 23 位、第 163 位，是北京市乃至全国重要的科技互联网头部企业。两企业员工数量稳步增长，保持旺盛租赁需求。2020 年三季度至 2024 年末，快手科技员工从 1.99 万增长至 2.77 万，复合增长率超过 8%；2020 年至 2024 年，小米集团员工从 2.21 万增长至 4.64 万，复合增长率超过 20%。

①快手科技：

从行业地位角度，快手目前位居国内短视频行业第三，仅次于抖音（日活超 8 亿）和微信视频号（日活约 4.5 亿）。

从用户数量角度， 2024 年快手平均日活跃用户达 3.99 亿，平均月活跃用户达 7.10 亿。主要用户群体覆盖广泛，下沉市场和三四线城市的用户对快手的认知度和使用频率较高。

从财务数据角度，快手科技 2024 年度收入为 1,268.98 亿元，2024 年全年经调整利润净额达 177 亿元，同比增长 72.5%，经调整净利润率为 14.0%，盈利能力稳步提升。

从核心竞争力角度，快手科技在下沉市场积累了庞大用户基础，同时拥有对视频编解码、直播互动、广告投放算法等领域的自主研发能力：

A.下沉市场与普惠策略

快手科技早期通过“公平普惠”的分发机制，在下沉市场积累了庞大用户基础。其用户群体以 90 后、00 后为主，覆盖三四线城市及农村地区，形成差异化竞争优势。

B.AI 技术与智能推荐系统

快手科技通过自主研发的“可灵 AI”系统，结合用户行为数据实现精准内容推荐与广告投放，显著提升用户活跃度和广告转化率。AI 技术还应用于视频剪辑、个性化内容生成等领域，优化创作者效率并增强用户粘性。“可灵 AI”系统在主流文生视频模型测评中居第二位，谷歌 Veo2 位于榜首。

C.直播电商与商业化潜力

快手科技 2024 年全年电商 GMV 同比增长 17.33%，达 13,895.82 亿元，2025 年电商平台将重点利用自身资源，拟通过“内循环电商广告”模式，提升转化率。

D.内容生态与社区化运营

截至 2024 年底，快手科技专利总数达 12,967 件，在视频编解码、直播互动、广告投放算法等领域有大量的积累。快手科技以短视频和直播为核心，广告系统通过 AI 优化用户行为预测和精准定向，提升投放效率。根据 2025 快手年货节战报，2025 年年货节期间，快手科技直播间 GMV 增速超 100%的主播数量接近 2.2 万个，达人分销交易额同比增长 59%，短视频挂车 GMV 增长 51%。

②小米集团：

从财务数据角度，小米集团位列 2024 年《财富》世界 500 强排行榜第 397 位[44]。2024 年全年，小米集团确认营业收入 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，经调整净利润为 272 亿元，同比增长 41.3%。小米集团预计在 2025 年投入研发费用达到 300 亿元[45]。根据小米集团 2024 年年报，新十年的第一个五年，小米集团累计研发投入预计将超过 1,000 亿元。

从行业地位角度，手机销量保持全球第三名，国内销量高增长。根据 Canalys[46]，小米手机 2024 全年出货量接近 1.69 亿部，保持全球第三名，市场份额为 14%，2024 年在 4,000 元-5,000 元价位段的市占率为 24.3%，排名国内第一。小米 15Ultra 等高端机型的推出，推动了平均售价（ASP）的提升，预计 2025 年 ASP 将达到 1500 元至 1700 元，毛利率有望突破 25%。AIoT 多品类高增长。2024 年，AIoT 业务全球月活用户数达到 6.86 亿，连接 IoT 设备数达 8.61 亿，同比增长 23.2%[47]。据 Canalys，小米平板在 2024 年出货量增长 73%至 922 万台，全球排名第五。根据洛图数据[48]，2024 年，小米系电视国内出货 710 万台，排名第二；小米监控摄像头在传统主力电商平台的销量和销售额均居首位，市占率都约为 18%；小米系显示器线上销量市场份额 9.3%，排名第三。据小米集团公关部，小米空调 2024 年销量增长 66%、冰箱增长 48%、洗衣机

[44] https://www.fortunechina.com/fortune500/c/2024-08/05/content_456697.htm
[45] https://www.sohu.com/a/864746332_122004016
[46] Canalys 为全球著名的科技市场独立分析机构，成立于 1998 年，主要致力于为客户提供具有全球高度和本地视角的市场分析，并且协助客户打造具有创新思维的商业模式。
[47] https://www.eeo.com.cn/2024/1227/704276.shtml
[48] 洛图数据，即市场调研机构洛图科技(RUNTO)发布的数据。

增长 65%、空气净化器增长 30%、智能门锁增长 39%。

**2）所属行业发展**

①快手科技

从市场潜力上看，快手科技属于互联网内容与社交平台行业，该行业近年来用户规模持续增长，社交媒体用户数量保持稳定上升趋势。全球社交媒体活跃用户数量已突破 50 亿大关，占全球人口总数的约三分之二。在中国，截至 2024 年 6 月，网民规模近 11 亿人，其中社交媒体用户占据了相当大的比例。市场规模也不断扩大。2015 年至 2023 年，中国社交媒体平台市场规模从 421.7 亿元增长到 2,785.5 亿元，年复合增长率为 26.62%。社交媒体购物正在蓬勃发展，市场增长率高达 50%，并逐渐超过传统的电子商务[49]。未来，随着智能化、沉浸式体验、社交电商融合等趋势的推动，行业将迎来更加广阔的发展前景。

从政策趋势上看，快手科技所属的平台经济已步入常态化监管，监管预期逐渐明朗。2022 年 7 月 28 日中央政治局会议明确提出，要推动平台经济规范健康持续发展，完成平台经济专项整改，对平台经济实施常态化监管，集中推出一批“绿灯”投资案例。2023 年 7 月 7 日，央行联合中国证监会、国家金融监督管理局宣布，“金融管理部门工作重点从推动平台企业金融业务的集中整改转入常态化监管”，标志着对平台经济的专项整改接近尾声。当下已经重新形成社会共识，平台经济是实体经济的重要组成部分，在更好地服务实体经济和民生需求、拉动就业等方面大有可为。

但在政策趋严的背景下，快手科技也同时需面对直播、电商等业务面临内容生态治理（如低俗内容、虚假营销）、主播资质与税收监管、未成年人保护强化、用户隐私及广告合规等压力，可能持续推高内容审核、资质管理、技术投入等运营成本。

②小米集团

小米集团属于消费电子及智能制造行业，同时也涉足互联网服务行业和新能源汽车行业：

A.消费电子行业，在政策支持、技术创新和市场需求复苏的多重推动下，保持稳定增长。在中国，消费电子市场规模从 2018 年的 16,587 亿元增长至 2024 年的 19,772 亿元。2024 年，全球智能手机出货量同比增长 7%，达到 12.2 亿台；在中国，智能手机市场受益于国家补贴政策，2024 年第四季度出货量同比增长 5%，全年出货量达到 2.714 亿台。政策方面，国家发改委等部门推出“以旧换新”补贴政策，刺激消费需求，推动市场复苏。技术方面，AI 与 5G 技术深度融合，推动产品智能化升级，如 AI 手机、智能穿戴设备等成为市场热点技术，更新换代迅速。

B.智能制造行业，《“十四五”智能制造发展规划》提出，到 2025 年，中国规模以上制造业企业基本普及数字化，重点行业骨干企业初步实现智能转型；到 2035 年，规模以上制造业企业全面普及数字化，骨干企业基本实现智能转型。在我国制造行业逐渐呈现出稳定发展趋势的同时，智能制造行业成为了驱动我国制造行业的主要动力之一。据工信部数据，智能制造产值

[49] 引自宇博智业的《2023-2028 年中国社交媒体行业项目调研分析及市场前景预测评估报告》。

规模由 2017 年的 1.27 万亿元增长至 2022 年的 2.68 万亿元，2023 年已经超过 3.2 万亿元，年均复合增长率超过 16%。据前瞻产业研究院[50]预测，中国智能制造市场规模预计在 2024 至 2029 年间持续上升，2029 年市场规模将突破 7.6 万亿元，2024-2029 年的复合年增长率达到 15.6%。

C.互联网服务行业，2024 年中国互联网信息服务行业收入达到 8,988.38 亿元，同比增长 3.5%，增速较 2023 年提高 3.2 个百分点。截至 2024 年 6 月，中国网民规模已突破 12 亿，移动互联网用户达 11.5 亿，5G 用户占比全球 52%。这表明中国互联网市场具有巨大的消费潜力。智能汽车、智能家居等成为新的流量入口，与智能手机等设备实现多设备协同。通过精准营销、社交电商、本地生活服务等方式，互联网服务行业的商业变现能力不断增强。生成式人工智能（GAI）、物联网、云计算等新兴技术将继续推动互联网行业的发展，带来新的机遇和增长点。

D.新能源汽车行业，新能源汽车渗透率快速提升，2025 年有望突破 50%，销量有望达到 1,650 万辆，占整体汽车市场的 51%-60%，进入“以电为主”的新阶段。自主品牌崛起，市场份额不断扩大，同时加速国际化布局。

小米集团未来也可能面临一些挑战，例如：消费电子方面，如果国家减少补贴或调整政策，可能影响市场需求；智能制造和互联网服务方面，环保要求及数据安全的新法规可能增加合规成本；新能源汽车可能有补贴退坡风险。

综上，整体来看，本项目重要现金流提供方所属集团快手科技和小米集团所处的行业均处于快速发展或稳定发展阶段，有利于租户持续稳定运营。

**3）区域产业政策**

北京市的城市战略定位是“四个中心”，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。其中，科技创新中心是北京城市功能的重要组成部分，也是推动首都高质量发展的核心动力之一。北京市发布《关于制定北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》《北京“十四五”高精尖产业规划》等上位规划，明确重点培育新一代信息技术（含软件和信息服务业）和科技服务业，大力推进以科技创新为核心的全面创新，打造世界高端企业总部聚集之都。

北京市通过多项政策支持科技创新，包括《中关村世界领先科技园区建设方案（2024—2027 年）》和《北京市科技创新国际化提升行动计划（2024-2027 年）》等。这些政策旨在提升科技创新国际化水平，构建具有全球竞争力的创新生态。北京的科技创新功能主要依托“三城一区”（中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区）展开。

北京市也高度重视民营经济的发展。2024 年以来，北京市制定了促进民营经济发展壮大行动方案，多次组织召开民营企业家座谈会，坚持定期走访调研民营企业，协调推动解决企业发展中遇到的难题。小米集团和快手科技作为北京市在新能源汽车产业和互联网方面的代表性的

[50] 前瞻产业研究院于 1998 年成立于北京清华园，主要致力于为企业、政府、科研院所提供产业研究、产业规划、园区规划、产业招商、统计调查、产业战略咨询、产业转型升级、产业大数据等领域提供具有前瞻性的产业规划咨询服务与解决方案。

民营力量，聚焦北京智能制造业的升级和新质生产力的发展，是北京市产业政策重点支持和鼓励的企业。

海淀区通过产业政策引导头部企业落地，带动产业聚集。近年来，本项目所在的海淀区高度重视产业导入，围绕产业发展方向着力引导头部企业落地，大力培育产业链上下游企业，形成有效聚集。为支持科技创新产业发展，海淀区发布多项政策配套，积极吸引国内企业总部和跨国公司地区总部聚集和实体化经营。围绕软件与信息服务业、科技服务业、通信产业、文化创意产业等优势产业领域的总部企业，海淀区出台多项产业支持配套政策，包括产业空间支持政策、人才支持政策、培育保障措施、高新技术企业政策等。

综上，两大重要现金流提供方所属集团自身业务发展稳健，所属行业发展前景向好，北京市及海淀区支持科技创新、民营经济、总部经济、互联网及新一代信息技术的产业政策众多。

综上所述，基金管理人合理认为两大重要现金流提供方存在租赁期限届满后续租的可能性，并已设置重要现金流提供方在租赁期限届满后不续租的风险缓释措施。详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“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”之“3.重要现金流提供方对租赁收入的稳定性”之“（6）重要现金流提供方现金流集中度风险缓释措施”。

**（6）重要现金流提供方租金支付方式及违约条款设置情况**

**1）租金支付方式**

根据顺捷中恒与首农信息签署的《租赁合同》及其补充协议，顺捷中恒的租金支付频次为“押三付一”，需在每个日历月末预付下一个月的租金。顺捷中恒唯一股东北京快手科技有限公司可代付资金，支付方式为电汇或银行承兑汇票，如选择以银行承兑汇票方式支付，则由北京快手科技有限公司选定贴现银行，并承担全部贴现利息。

根据小米公司与首农信息签署的《租赁合同》，小米公司的租金支付频次为“押三付三”，以三个月为一个支付周期，需在每个支付周期末预先支付下一个周期的租金，支付方式为银行转账。

**2）违约条款**

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，如果重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司主动提前退租，项目公司可扣除 3 个月押金，并有权收取 6 个月的租金作为违约金。例外情形如下：

①如果顺捷中恒承租满 5 年选择提前退租，须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租。顺捷中恒应提前 8 个月通知出租人，出租人从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用；

②根据前述换租安排，小米科技就本项目 8 号楼的租赁部分如果选择提前退租，则租赁押金不予以退回。

综上所述，如两个重要现金流提供方出现提前退租的情形，项目公司至少可收取 2-3 个月

租金等额押金，最多能够收取的押金和违约金总额相当于 9 个月租金。

由于小米集团旗下附属公司、小米科技同一控制下关联方玄戒技术于 2024 年 7 月入驻首农元中心，本项目重要现金流提供方由顺捷中恒、小米科技变更为顺捷中恒、小米公司（包含小米科技、玄戒技术）。玄戒技术与首农信息签署的《租赁合同》条款，与小米科技所签署之《租赁合同》条款保持一致。

截至本招募说明书出具之日，顺捷中恒、小米科技、玄戒技术所签署之《租赁合同》出租人均已自首农信息换签为元创新，上文披露之约定未因合同换签发生变化。

**（7）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性**

1）重要现金流提供方历史租约变化情况

①4 号楼提前退租

2023 年底，小米公司因所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积为 5,617.08 平方米，约占可租赁面积的 3.49%，对项目整体现金流影响较小。考虑到退租面积占比较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并免除了其违约金支付义务。

②8 号楼换租

2024 年底，随着业务扩张，小米公司为满足其所属集团总部办公编制增加的需求，与原始权益人首农信息及顺捷中恒协商适合的租赁空间。经过三方协商，自 2025 年 1 月 1 日起，顺捷中恒将其租赁 8 号楼换租给小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积为 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%，换租后顺捷中恒不再承担任何 8 号楼的租赁义务，到期后小米公司具有优先续租权。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

2）租约变动的风险缓释措施

①租赁合同违约条款的设置可以降低重要现金流提供方提前退租的不利影响

承租不满 5 年时，重要现金流提供方若发生提前退租，根据租赁合同约定，项目公司有权扣除重要现金流提供方退租面积对应的 3 个月押金并有权收取 6 个月的租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。因此，当发生重要现金流提供方提前退租情况时，项目公司将有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿），若 9 个月的时间内实现空置面积的重新对外出租，可以降低重要现金流提供方提前退租对项目现金流产生的不利影响。假定重要现金流提供方提前退租后，项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

重要现金流提供方承租满 5 年，若发生提前退租，根据重要现金流提供方租赁合同，可以分为“提前 8 个月通知”和“未提前 8 个月通知”两种情形：

A.提前 8 个月通知的情形

若顺捷中恒承租满 5 年选择提前退租，须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，顺捷中恒应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。因此，项目公司自收到顺捷中恒提前退租通知起，针对其退租面积有 10 个月的时间重新招租。

小米公司承租满 5 年提前退租时的罚则同上文承租不满 5 年的情形，项目公司自收到小米公司退租通知起仍有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿）。

因此，假定顺捷中恒或小米公司提前退租后，若项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 2 个月租金或 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

B.未提前 8 个月通知的情形

根据顺捷中恒租赁合同，承租满 5 年后若提前退租未提前 8 个月通知（如立即退租），则会触发违约条款，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并收取 6 个月租金作为违约金。此情形下，无论顺捷中恒或者小米公司提前退租，自项目公司得知起，均有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿）。

以上两种情况，除 8 号楼外，重要现金流提供方提前退租时，项目公司有至少 9 个月的时间招商租赁或现金流补偿，将有较为充足的时间实现空置面积的租赁，降低提前退租对项目现金流的影响。假定重要现金流提供方提前退租后，项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

②租约期内的违约成本和搬迁成本合计高于履约成本，降低了重要现金流提供方决策的动机

租约期内，重要现金流提供方的搬迁决策主要受综合成本影响，其核心诉求在于以更低的综合成本获取更高品质的研发办公空间。

从综合成本考量，重要现金流提供方若在租约期内外迁，不仅需承担租赁合同违约带来的直接经济损失，还需负担新址的搬迁、装修及租金等新增成本。当前述违约成本与搬迁成本合计显著高于继续履约的成本时，将降低重要现金流提供方提前退租的经济动机。

根据评估机构调研，截至 2024 年 12 月 31 日，项目周边优质研发办公物业租金水平约在 120-200 元/平方米/月。基于此市场条件及成本测算分析、不考虑重要现金流提供方企业经营重大调整的意外波动，在 2027 至 2031 年间，重要现金流提供方若选择搬迁，其所需承担的违约成本与新增成本之和预计将高于履行现有租约的成本。因此，客观市场条件难以支持其搬迁决策，降低了其在租约期内提前退租的风险。

③基金收益分配调节机制的设置可以缓释其他基金份额持有人（不包含原始权益人）收益降低的风险

本项目在 2025 年、2026 年、2032 年、2033 年和 2034 年分别设置基金收益分配调节机制，如因重要现金流提供方提前退租、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则本按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。如被扣减的运营管理费归入本可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，首农信息自愿放弃所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额。本基金初始发行前两年和重要现金流提供方租约集中到期的情况如下：

A. 本基金初始发行前两年的情况

2025 年和 2026 年年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元和 29,053.46 万元，因原始权益人持有本基金的份额为 51%，且除 8 号楼外，重要现金流提供方提前退租时，项目公司有至少 9 个月的时间招商租赁或现金流补偿。因此，经测算，2025 年或 2026 年重要现金流提供方提前退租导致当年实际运营净收益下降最大比例将不会超过 51%，其他基金份额持有人通过基金收益分配调节机制可获得不低于本基金首发预测的目标运营净收益。

B. 重要现金流提供方租约集中到期的情况

考虑到重要现金流提供方到期后续租存在不确定性，评估机构谨慎假设重要现金流提供方均到期不续，并按照 60%、80%和 90%的出租率实现对外租赁。因此，租赁合同到期后，2032 年、2033 年和 2034 年年度的目标运营净收益分别为 20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。预计重要现金流提供方到期均不续租，需要重新招商，则 2032 年、2033 年和 2034 年基于评估机构预测的届时市场租金，研发办公实际出租面积较评估机构预测出租面积分别进一步减少不超过 3.21 万平方米、4.03 万平方米和 4.49 万平方米的情况下，其他基金份额持有人仍可以通过基金收益分配调节机制获得不低于本基金首发预测的目标运营净收益。

综上，根据租赁合同违约条款设置以及基金收益分配调节机制，重要现金流提供方提前退租或到期不续租风险得到了缓释，其他基金份额持有人的收益水平得到了一定保障。

**（8）重要现金流提供方现金流集中度风险缓释措施**

针对基础设施项目重要现金流提供方退租或不续租等原因而可能对投资人收益产生的潜在风险，本项目已经设置了相应的风险缓释措施，具体如下：

1）重要现金流提供方租约期内退租的风险缓释安排

①原始权益人基金收益分配调节机制的承诺

本项目针对重要现金流提供方提前退租、降租等因素可能对投资人收益产生的总体潜在风险设置了“基金收益分配调节机制”作为风险缓释措施。

原始权益人首农信息自愿接受收益分配调节机制并不可撤销地自愿承诺如下：

若本项目在 2025 年度内基金份额获准在证券交易所上市交易，则在 2025 年度（自评估基准日（不含）起至 2025 年 12 月 31 日期间）、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度，如因重要现金流提供方（为避免歧义，指北京顺捷中恒科技有限公司及其同一控制下的关联方、小米科技有限责任公司及其同一控制下的关联方）提前退租（包括部分提前退租的情形）、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则首农信息承诺基金管理人可优先按《运营管理服务协议》的约定按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。为避免歧义，上述目标运营净收益以本项目首次申报确定的评估报告底稿中记载的运营净收益为准，其中 2025 年度、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元、29,053.46 万元、20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。每年度的实际可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如被扣减的运营管理费归入本基础设施基金当年度可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，本公司自愿放弃所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额，以优先保障本基础设施基金其他基金份额持有人（不含本公司）获得其所持有的本基础设施基金份额对应的基于当年目标运营净收益的预测基金可供分配金额，在其他基金份额持有人（不含本公司）足额获得对应年度目标运营净收益的预测基金可供分配金额的前提下，如有剩余可供分配金额再向本公司按持有的基础设施基金份额比例进行分配；为避免疑义，本公司承诺自愿放弃的基金可供分配金额，以本公司持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限，实际基金可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由首农信息将等额的货币资金支付给本基础设施基金或专项计划，由本基础设施基金按照上述方式对其他基金份额持有人（不含本公司）进行分配。

根据原始权益人于 2025 年 5 月 29 日出具的承诺函，首农信息作为原始权益人承诺：“在本公司参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，本公司持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。本公司最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。”

②违约金设置和适租性优势双机制保障租赁稳定性

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，在租赁期限内，如租户主动提前退租全部或部分租赁物业，租户须向出租方支付对应退租面积的如下费用：

首先，退租面积已缴纳的 2-3 个月租金等额押金不予退还；

其次，结合双方协商情况再支付一定的违约金，最多可补足退租面积 6 个月租金等额违约

金。

因此，如果租户顺捷中恒、小米公司主动提前退租，项目公司至少可收取 2-3 个月租金等额押金，最多能够收取金额相当于 9 个月租金的押金和违约金。

此外，如发生提前退租的情形，项目精装修的适租性较高的特点将有助于空间快速去化。首农元中心内部装修标准化程度高，项目适租性较好，换租时竞争力强。顺捷中恒和小米公司办公区域与大部分平台经济和科技型企业装修风格类似，以开放式办公空间为主。根据《租赁合同》，快手科技和小米集团退租需满足适租条件，因此办公区内及电梯间、走廊等公共区域硬装修部分基本无须拆除。故新租户仅须置办办公区域内家具与设备后实现拎包入驻，装修成本低、装修期短。相比新租户自主装修，该约定既利于项目快速招商，也利于新租户降低装修成本与时间成本。

述违约金可在一定程度上缓释重要现金流提供方提前退租的风险，基金管理人和运营管理机构尽量提前识别提前退租的风险，充分利用退租补偿对应的月份期间，结合项目适租性高的特点，积极招引租户入驻，避免或者降低提前退租对投资人收益产生的影响。

③运营管理机构全周期风险监控措施

运营管理机构首农信息针对本项目两大头部企业租户的情况，制定了高频的日常沟通及风险识别机制，一是定期（月度）及不定期与企业负责办公租赁相关人员现场沟通交流，掌握企业扩租、续租、退租、缩租动态，了解企业对运营及物业需求并及时作出响应；二是通过定期分析企业财务经营数据，利用园区门禁系统及能源统计系统监控企业人员、能耗变动情况，提前对企业退租、缩租风险进行监控与识别。

如监测到主要租户提前退租、缩租等迹象，运营管理机构将积极协调其他租户及产业链上下游储备租户及时补足，以减少项目整体经营波动风险。

2）重要现金流提供方租约期外续租的风险缓释安排

①重要现金流提供方续租不及预期的风险缓释措施

原始权益人承诺在重要现金流提供方到期时点，即 2032 年度、2033 年度及 2034 年度采取基金收益分配调节机制以缓释到期不续的潜在风险，具体表述详见上文承诺事项。

②极端不续期情况下预留 1 年时间招商蓄客

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，双方应至少在租赁期限届满之日 6 个月前明确续租意向，就续租合同的签订进行实质性沟通和推进工作，并应于租赁期限届满之日 3 个月前签署第二个租赁期的租赁合同。同时，运营管理机构定期与顺捷中恒、小米公司沟通租赁情况，及时掌握其扩租、续租、退租、缩租意向。据此，运营管理机构将至少在租赁期限届满之日前 6 个月与租户顺捷中恒、小米公司沟通续租意向并就关键条款展开谈判，如果租户顺捷中恒、小米公司的续租意向不明确或者双方就关键条款存在分歧，运营管理机构将在努力弥合分歧的同时启动与储备意向客户对接，争取在租赁期限届满之日前 3 个月完成《续租合同》或新租户的《租赁合同》的签署。

一般情况下，大租户会在到期时点提前 1 年时间制定租赁成本预算。本项目在《运营管理服务协议》中约定运营管理机构应在主要租户租约到期前 1 年内定期了解主要租户的续租意向，如主要租户无明确回复续租意向，运营管理机构应立即开展招商蓄客准备工作。因此，运营管理机构预计将有较为充足的时间实现去化目标，最大程度降低到期不续的影响。

因此，如顺捷中恒、小米公司到期不续租运营管理机构预计有不少于 1 年的招商蓄客时间。运营管理机构将运用此段时间积极开展招商蓄客、完成新租户接续承租，缓释该等风险对基金份额投资人的影响。

除此以外，发起人首农食品集团和原始权益人首农信息承诺将在本项目上市发行后，尽快启动扩募工作，从底层资产种类、租户行业、资产区域等方面提高现金流分散度。

首农食品集团资产规模充足，仓储物流总资产超过 100 万平方米，目前已运营成熟的常温库约有 62 个，资产规模约 74 万平方米，已运营成熟的冷库约有 25 个，资产规模约 26 万平方米，相关仓储资产承担着首都生鲜冷链集散、各区域食品分拨、副中心冷链保障等功能。

针对扩募相关事项，首农食品集团承诺如下：

“在本次基础设施 REITs 首发完成后，本公司将按照届时的监管要求，结合本公司的发展规划，继续将本公司旗下产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围。本公司将严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，优先筛选位于京津冀物流枢纽城市的优质的仓储物流（含冷链物流），按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，配合履行必要程序，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，并以本公司所控制的拟购入基础设施项目实际持有主体作为原始权益人按照监管要求认购本项目扩募份额，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。在本次首发完成后，本公司将即刻启动扩募资产发行相关的筹备工作，按照前述资产范围和资产标准梳理拟购入基础设施项目的资产清单，积极配合基金管理人、资产支持证券管理人及各专业机构按照《基础设施基金指引》等相关规定的要求对拟购入基础设施项目开展全面的尽职调查。

本公司确认在满足相关法律法规和监管要求的前提下，以本项目作为本公司相关领域核心的公开募集基础设施证券投资基金上市平台。”

针对扩募相关事项，首农信息承诺如下：

“在本项目首次发行完成后 18 个月内，本公司、首农食品集团及相关资产持有公司将与基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构共同组建资产扩募专项小组，严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，完成拟购入基础设施项目资产清单的梳理工作，配合基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构按照《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，并形成初步扩募方案，若本公司未履行前述承诺，则基金管理人有权敦促本公司切实履行相关职责，并予以警示公告，如警示后本公司仍未履行前述承诺，则基金管理人有权按约定

扣减当年固定运营管理费用的 30%。”

## 二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况

### （一）行业主要法律法规政策及其对基础设施项目运营的影响

**1.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、国家税务总局、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

基础设施项目所在行业主要法律法规及政策如下：

**表 14-2-1 国家部委关于开发区类主要法律法规及政策**

| 序号 | 年份 | 发布主体 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012 | 国家发改委、财政部 | 《关于推进园区循环化改造的意见》 | 为贯彻落实《循环经济促进法》、国家“十二五”规划纲要和中央经济工作会议精神，加快转变经济发展方式，推进园区绿色低碳循环发展，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，现就推进园区循环化改造提出如下意见。 |
| 2 | 2014 | 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》 | 为适应新的形势和任务，进一步发挥国家级经济技术开发区（以下简称国家级经开区）作为改革试验田和开放排头兵的作用，促进国家级经开区转型升级、创新发展，经国务院同意，现提出如下意见。 |
| 3 | 2015 | 国务院 | 《京津冀协同发展规划纲要》 | 《纲要》在深刻分析京津冀协同发展重大意义、面临的主要问题和发展的有利条件的基础上，对协同发展需要坚持的基本原则、总体目标和发展定位、疏解北京非首都功能、交通环保产业三个领域率先突破、体制机制改革以及组织领导等方面，都进行了部署。 |

| 序号 | 年份 | 发布主体 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4 | 2015 | 国务院 | 《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》 | 该意见确定了各项政策措施，旨在不断拓展大众创业、万众创新的空间，汇聚经济社会发展新动能，促进我国经济保持中高速增长、迈向中高端水平。 |
| 5 | 2015 | 国务院办公厅 | 《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》 | 该意见确定了加快构建众创空间的目标，为总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间提出了相关建议。 |
| 6 | 2016 | 国务院办公厅 | 《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》 | 牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，在培育发展新动力、拓展发展新空间、构建产业新体系和发展新体制等方面，持续发挥国家级经开区窗口示范和辐射带动作用，培育有全球影响力的先进制造业、现代服务业发展基地。 |
| 7 | 2016 | 工信部、国家标准委 | 《绿色制造标准体系建设指南》 | 指出加快绿色园区等重点领域标准制修订，促进园区转型升级。 |
| 8 | 2017 | 国务院办公厅 | 《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》 | 要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。 |
| 9 | 2018 | 国家发改委、科技部、国土资源部、住建部、商务部、海关总署 | 《中国开发区审核公告目录》（2018年版） | 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）。 |
| 10 | 2019 | 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》 | 以供给侧结构性改革为主线，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资本项目收入结汇支付便利化、不动产投资信托基金等试点。 |
| 11 | 2020 | 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》 | 到2025年，国家高新区布局更加优化，自主创新能力明显增强，体制机制持续创新，创新创业环境明显改善，高新技术产业体系基本形成，建立高新技术成果产出、转化和产业化机制，攻克一批支撑产业和区域发展的关键核心技术，形成一批自主可控、国际领先的产品，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业和产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区。 |
| 12 | 2020 | 生态环境部 | 《关于进一步加强产业园区规划环境影响评价工作的意见》 | 夯实主体责任、推进规划环评与生态环境分区管控衔接、指导入园建设项目环评改革、加强规划环评质量监管，切实提升产业园区规划环评效力，促进区域绿色发展 |

| 序号 | 年份 | 发布主体 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 13 | 2022 | 科技部 | 《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》 | 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。 |

**表 14-2-2 北京市及海淀区相关政策及法律法规**

| 序号 | 年份 | 发布主体 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012 | 北京市海淀区人民政府 | 《海淀区促进商业服务业发展支持办法》 | 为进一步贯彻落实海淀区建设中关村国家自主创新示范区核心区和北京市打造国际商贸中心的战略部署，引导区域商业服务业调整结构，服务民生，繁荣市场，促进区域经济又好又快发展，根据《北京市商业流通发展专项资金管理暂行办法》和区委区政府《关于加快核心区自主创新和产业发展的若干意见》（京海发〔2012〕12号），结合实际情况，制定本办法。 |
| 2 | 2017 | 北京市人民政府 | 《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）》 | 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。 |
| 3 | 2018 | 中关村科技园区管理委员会 | 《关于推动中关村科技军民融合特色园建设的意见》 | 为深入贯彻习近平总书记军民融合发展战略思想和党的十九大精神，落实北京市委市政府关于军民融合发展决策部署，引导中关村相关专业园打造科技军民融合创新示范载体，实现中关村示范区科技军民融合创新资源聚合效应，构建中关村科技军民融合先导区，着力推动中关村科技军民融合特色园（以下简称特色园）建设，制定本意见。 |
| 4 | 2020 | 中关村国家自主创新示范区领导小组 | 《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020年-2035年）》 | 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。 |

| 序号 | 年份 | 发布主体 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 2021 | 北京市人民政府 | 《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》 | 2025年主要目标：以高精尖产业为代表的实体经济根基更加稳固，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等为新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，产业关键核心技术取得重大突破，国产化配套比重进一步提高，生产效率达到国际先进水平，绿色发展更加显著，京津冀产业协同发展和国际产能合作迈向更高层次。 |
| 6 | 2021 | 北京市经济和信息化局 | 《北京市“新智造100”工程实施方案（2021-2025年）》 | 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。 |
| 7 | 2021 | 北京市中关村科技园区管理委员会 | 《“十四五”时期中关村国家自主创新示范区发展建设规划》 | 强化企业创新主体地位，激发企业创新活力，优化国际一流的创新创业生态，完善一区多园统筹发展机制，培育若干世界级产业集群，努力打造新时代深化改革的试验田、世界级原始创新的策源地、引领高质量发展的新高地、全球创新网络的关键枢纽，加快建设世界领先的科技园区。 |
| 8 | 2023 | 北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会 | 《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》 | 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。 |

**（二）行业近三年的发展情况和未来发展趋势**

**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。

得益于我国经济的高速发展，产业园区作为区域经济发展的主要载体，经历四十余年的发展，园区模式更新迭代，大体上经历了四个发展阶段。

第一代产业园（20 世纪 80 年代）：以中国最早的蛇口工业区为代表，基本是政府主导建设，多是工业园区。低成本导向，主要产业类型为低附加值、劳动密集型传统产业。园区建筑基本上是单一的工业厂房，缺少配套设施，是典型的劳动密集型园区，园区功能为加工型、单

一的产品制造、加工。园区为了招商引资，针对外资企业制定了一系列贸易补偿政策和税收减免政策。

第二代产业园（20 世纪 90 年代）：开始重视技术研发，不再停留在技术含量较低的加工生产层面，开始向外向型产业转型，其中以电子及通讯设备制造业为主，产业特征为资本和技术密集。国家和地方相继出台科技产业鼓励政策，全国各地新区、主题科技园、大学科技园、科技创业中心、留学生创业园等多样产学研载体如雨后春笋兴起，遍及沿海发达城市、中部及内陆部分省市。产业园区功能方面，除生产制造以外的科技研发、商务办公等功能开始出现。同时，产业园除具有产业支撑外，配套条件也在进一步完善。

第三代产业园（21 世纪初）：我国经济开始迈入产业结构调整、产业升级换代阶段，高技术含量、高附加值、高产业带动性的战略新兴产业成为众多园区的主导产业，以互联网科技、生物技术、新材料和先进制造技术等为主要产业类型，新兴产业对载体空间、产业链协同、配套、服务等有着更高的要求。园区运营商及当地政府也有意识地打造产业链，力争形成产业聚集效应，促进产业协同。大型产业园区内配套会加强公共服务平台建设，为企业提供一站式的工商、税收、金融、技术等系统化服务与支持。同时，园区外的片区高端产业服务配套亦同步完善，可支持行业展会、创业大赛、企业发布会等商务与会务需求。园区建筑标准进一步升级，可满足办公、科技研发、服务贸易等企业的多元需求。

第四代产业园（2010 年-至今）：面对产业园区同质化、“产业空城”等现象出现，产业生态链与产业社区概念开始兴起。地方政府为避免产业园区千园一面，鼓励园区开发商与运营商围绕区域资源禀赋、产业基础，构建具有核心竞争力与核心产业链的产业园区，并大力推动片区形成产业集群。通过实施规划、建设、招商、运营的一体化操盘，引进新型产业，推动产业园区的高质量发展，实现产业园区和城市的深度融合。第四代产业园功能、配套、空间与环境打造上，更为丰富全面，多个产业园通过智慧园区平台建设、园区企业社群打造入手，将产业资源、园区资源与片区资源整合，逐渐打造出充满生命力、创造力、可持续发展的新型产业园区。

**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 14-2-3 我国产业园区特点[51]**

| 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 |

[51] 资料来源：戴德梁行

| | |
|---|---|
| **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<br>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<br>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<br>（楼板承重大，楼层高和电力供应系统完善） |

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**

（1）全国先进制造产业园发展概况

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。首农元中心项目位于中关村科技园范围内，是新一代总部型移动智能服务园区的代表。

**表 14-2-4 先进制造业百强园区（2023）TOP30[52]**

| 排名 | 园区名称 | 所在地区 |
|---|---|---|
| 1 | 中关村科技园区 | 北京市 |
| 2 | 广州经济技术开发区 | 广东省 |
| 3 | 苏州工业园区 | 江苏省 |
| 4 | 北京经济技术开发区 | 北京市 |
| 5 | 深圳市高新技术产业园区 | 广东省 |
| 6 | 成都高新技术产业开发区 | 四川省 |
| 7 | 天津经济技术开发区 | 天津市 |
| 8 | 上海张江高新技术产业开发区 | 上海市 |
| 9 | 武汉东湖新技术开发区 | 湖北省 |
| 10 | 广州高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 11 | 杭州高新技术产业开发区 | 浙江省 |
| 12 | 西安高新技术产业开发区 | 陕西省 |
| 13 | 烟台经济技术开发区 | 山东省 |
| 14 | 南京高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 15 | 无锡高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 16 | 青岛经济技术开发区 | 山东省 |
| 17 | 长沙高新技术产业开发区 | 湖南省 |
| 18 | 厦门火炬高技术产业开发区 | 福建省 |
| 19 | 江宁经济技术开发区 | 江苏省 |
| 20 | 昆山经济技术开发区 | 江苏省 |
| 21 | 佛山高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 22 | 合肥高新技术产业开发区 | 安徽省 |
| 23 | 苏州高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 24 | 宁波经济技术开发区 | 浙江省 |
| 25 | 广州南沙经济技术开发区 | 广东省 |
| 26 | 东莞松山湖高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 27 | 南京经济技术开发区 | 江苏省 |
| 28 | 武汉经济技术开发区 | 湖北省 |
| 29 | 合肥经济技术开发区 | 安徽省 |
| 30 | 长沙经济技术开发区 | 湖南省 |

从区域发展来看，东南部地区高新技术企业已逐渐形成集聚，江苏、浙江和广东先进制造业百强园区拥有高新技术企业最多，其拥有量占百强园区总拥有量的 44%；其次是沿海港口地区，如山东、天津和上海等，西部地区和东北地区先进制造业百强园区拥有高新技术企业则较少。

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。

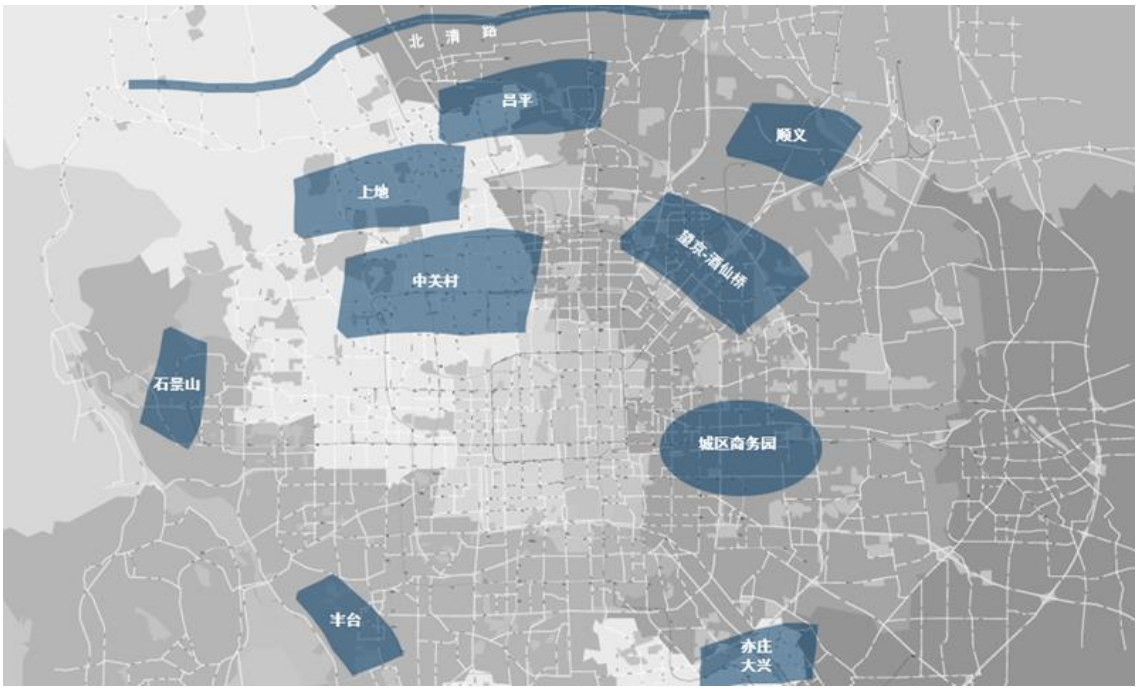
（2）北京市产业园区行业发展概况及供求情况

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

[52] 资料来源：中国电子信息产业发展研究院

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 14-2-1 北京市产业园区市场分布[53]**




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%。各商圈的产业园区存量详见下图：

**图 14-2-2 2024 年二季度末北京市各区域内产业园区存量[54]**

[53] 资料来源：戴德梁行
[54] 资料来源：戴德梁行

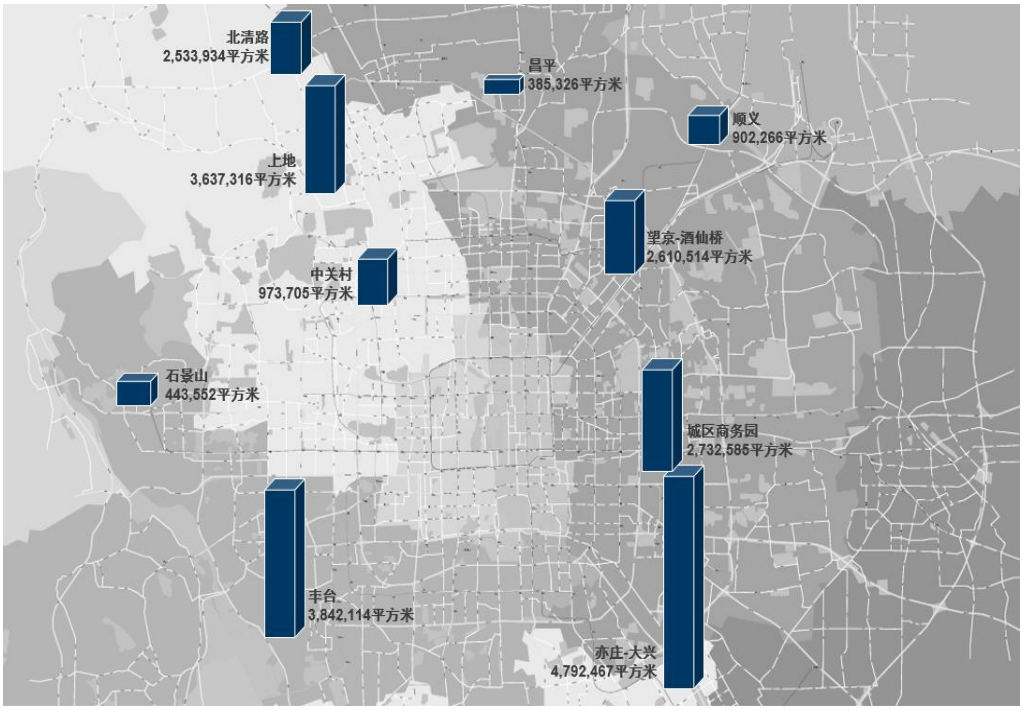
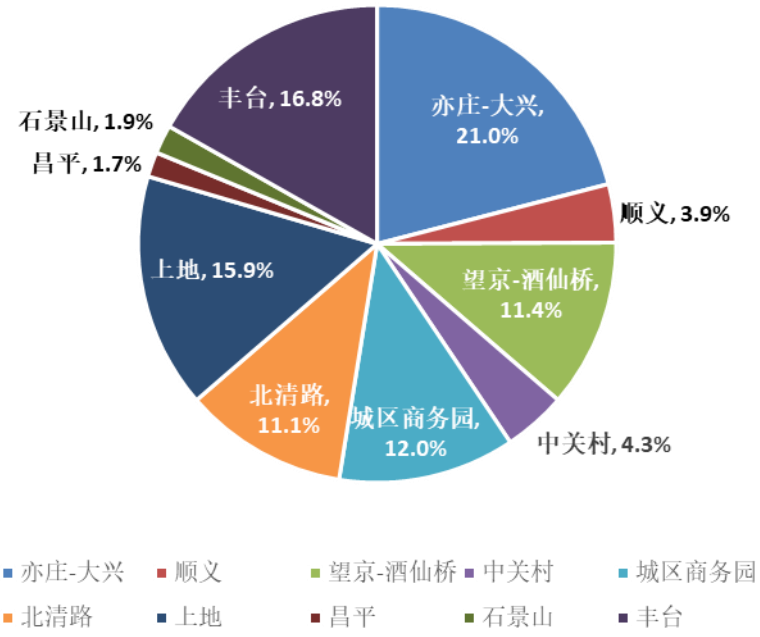



**图 14-2-3 2024 年二季度北京市各区域产业园区存量占比[55]**

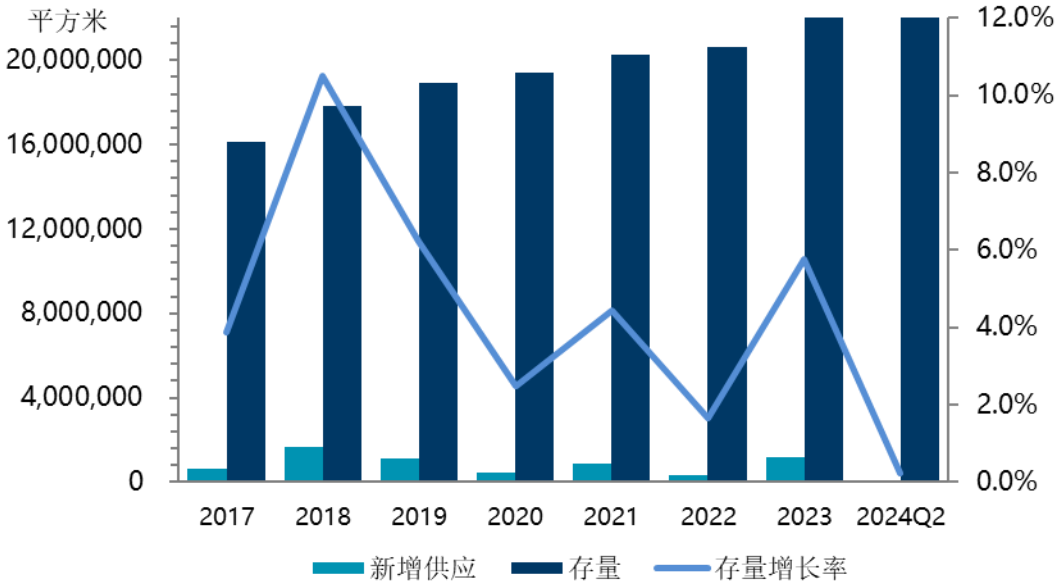



从十三五规划开始，北京市通过一步步的政策导向引导北京产业规划的合理健康发展。2017年，北京更是重新定义了经济发展重点，力求将北京打造成全国科技创新中心。从此，北京市开始进一步细化产业园区发展的相关政策，引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜，同时鼓励低端产业园区进行产业升级，并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的产业方向。

[55] 资料来源：戴德梁行

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 14-2-4 北京市产业园区历史供应分析[56]**




（3）上地区域产业园区发展概况及供求情况

随着我国信息技术与智能研发行业的高速发展，2003 年至 2007 年，上地区域内上地信息产业基地、中关村软件园一期等高新技术产业园区开始集中供应。2011 年之后，大量新兴互联网巨头企业开始购地自建产业园区，多集中于中关村软件园二期内。随着产业的持续扩张，区域内东部开始发展建设，2009 年至 2016 年区域内的东升科技园•北领地、奥北科技园等优质园区相继入市。2016 年之后东部区域发展加快，小米科技园、金隅科技园、中关村东升科学城•东升科技园等建设标准较高、物业品质更优的产业园区接连投入市场，为区域发展增添新的动力。历经多年发展，上地区域内物业建成时间跨度较大，导致区域内物业品质、成新差异的两极分化情况明显。

目前区域内主要园区为中关村软件园一期、二期，上地信息产业基地，小米科技园，金隅科技园，中关村东升科技园 • 北领地，奥北科技园，中关村东升科学城 • 东升科技园等。

**图 14-2-5 区域内主要园区分布概况**

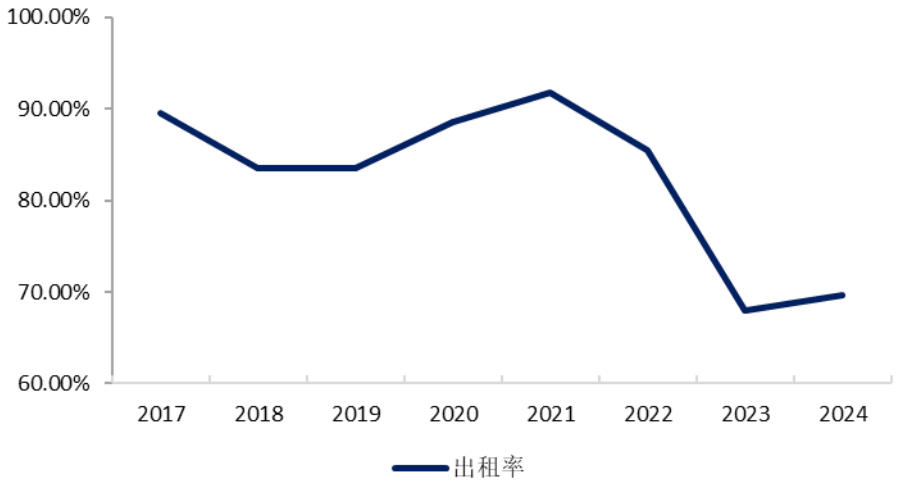
[56] 资料来源：戴德梁行

| 序号 | 项目名称 |
|---|---|
| 1 | 中关村软件园一期 |
| 2 | 中关村软件园二期 |
| 3 | 上地信息产业基地 |
| 4 | 小米科技园 |
| 5 | 金隅科技园 |
| 6 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 7 | 奥北科技园 |
| 8 | 中关村东升科学城·东升科技园 |

伴随着近年来信息技术与智能研发产业的发展，上地区域内研发用房需求不断扩张，从 2017 年至 2024 年平均每年约有 22 万平方米新增项目进入市场。截至 2024 年末，上地区域产业园区总量约为 363.7 万平方米。

近年来，信息技术与智能研发产业是发展较快的行业之一，随着智能制造与智能研发企业的快速发展，企业办公面积的扩张需求较为旺盛。上地区域作为智能研发产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入驻，提升了区域行业的聚集度。2017 年至 2021 年，上地区域出租率呈现基本稳定下的小幅波动，自 2022 年以来出租率持续下降。其中，2023 年受到宏观经济形势和行业整合的进一步影响，加之大面积的新项目入市，使得出租率持续下降至 70%左右。2024 年末，出租率水平维稳，继续保持在 70%左右。

**图 14-2-6 上地区域历年出租率[57]**




据不完全统计，上地区域未来三年内计划入市项目 3 个。

[57] 资料来源：戴德梁行

**表 14-2-5 未来三年上地区域科研用地供给情况[58]**

| 序号 | 项目名称 | 产权方 | 业态 | 建筑面积（平方米） | 预计完工时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中关村东升科技园二期 总部园（L18 地块） | 海开控股、纳恩博、京北方 | 研发办公 | 150,000 | 2027 年 5 月 |
| 2 | 中关村东升科技园二期 海开园（L25 地块） | 海开控股 | 研发办公 | 240,000 | 2025 年 6 月 |
| 3 | 金隅生命科学创新中心(科实五金改造项目) | 金隅集团 | 厂房及产业配套 | 49,600 | 2026 年初 |

**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管理的进一步加强。

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。

（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。

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

[58] 数据来源：戴德梁行

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

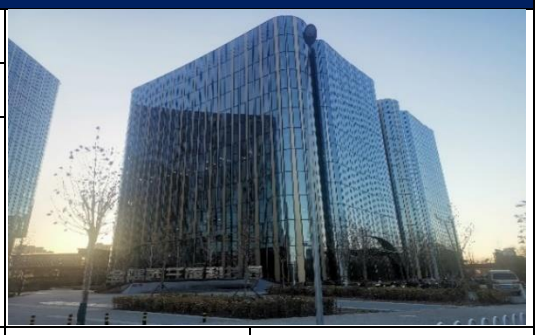
产业园区的绿色发展不仅是实现环境保护和资源可持续利用的必然要求，也是推动产业高质量发展，实现新增长机遇的重要途径。建设绿色低碳的园区环境、打造活力创新的园区社群、可持续的智慧园区治理，在建设与运营环节，提高建筑能效，降低建筑运行能耗的同时关注生态友好、人文友好，有助园区可持续发展，增强竞争力和抗风险能力。

**（三）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**

<table>
<tr><th colspan="4">可比物业一</th></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>中关村东升科学城·东升科技园</td><td colspan="2" rowspan="3"> </td></tr>
<tr><td>楼层</td><td>地上 11-14 层，地下 4 层</td></tr>
<tr><td>物业位置</td><td>北京市海淀区东升科技园北街 6 号院</td></tr>
<tr><td>竣工时间</td><td>2022 年末（入市时间 2023 年）</td><td>建筑面积</td><td>约 721,300 平方米</td></tr>
<tr><td>物业管理</td><td>高力国际/龙湖/万物梁行</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>2.7 米</td><td>车位数</td><td>3,270 个(含充电桩、无障碍车位)</td></tr>
<tr><td>租金报价水平</td><td>160-200（元/平方米/月，不含物业管理费）</td><td>出租率</td><td>约为 35%（截至 2024 年 12 月 31 日）</td></tr>
<tr><td>交通状况</td><td colspan="3">公交站点：西小口路口南、西小口路口北<br>公交线路：公交 478 路、520 路<br>地铁站点：西小口<br>地铁线路：地铁 8 号线</td></tr>
<tr><td>典型租户</td><td colspan="3">已汇聚了国投证券、中车科技创新（北京）有限公司、椭圆时空（北京）科技有限公司等知名企业</td></tr>
<tr><td>交房标准</td><td colspan="3">毛坯交房，可定制装修</td></tr>
<tr><td>设备设施</td><td colspan="3">空调设备：中央空调系统与新风系统（直燃机溴化锂机组）<br>保安消防：设火灾报警及自动灭火系统，设保安监控系统</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **周边配套** | **休闲娱乐：**清河万象汇、星巴克<br>**餐饮住宿：**万丽轩·中餐厅、吉野家、汉堡王、万丽酒店、东升汇·啤酒花园<br>**住宅小区：**新馨苑小区、文龙家园、文晟家园<br>**医院诊所：**中日医院<br>**邮政金融：**中国建设银行、北京银行、中国银行、中国民生银行 |
| **可比性** | 中关村东升科学城·东升科技园距离首农元中心直线距离 3.7 公里，两者均位于上地区域，均为新建成物业，区位条件与基础设施条件相似，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。 |

| 可比物业二 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 金隅科技园一期 |  | |
| **楼层** | B3-F11/B3-F13 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | | |
| **竣工时间** | 2021 年 | **建筑面积** | 约 224,400 平方米 |
| **物业管理** | 北京金隅投资物业管理集团有限公司 | **物业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 约 3 米 | **车位数** | 约 2,800 个 |
| **租金报价水平** | 150-180（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 13%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**枫丹丽舍小区南、枫丹丽舍小区东、新都<br>**公交线路：**315 路、432 路、462 路、614 路、617 路、昌 75 路、专 139 路<br>**地铁站点：**霍营、育新<br>**地铁线路：**地铁 8 号线、地铁 13 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了纬创软件(北京)有限公司、北京同创新力电子有限公司、北京三重镜业有限公司等知名企业。 | | |
| **交房标准** | 毛坯 | | |
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统<br>**保安消防：**设火灾报警及自动灭火系统，设保安监控系统 | | |

| | |
|---|---|
| **周边配套** | **休闲娱乐：**清河万象汇、星巴克<br>**餐饮住宿：**外婆家、南京大牌档、紫光园、喆啡酒店、北京国际温泉酒店<br>**住宅小区：**海悦梧桐苑、旗胜小区、枫丹丽舍<br>**医院诊所：**海淀区西三旗街道建材城西里社区卫生服务站<br>**邮政金融：**中国民生银行、交通银行、中国工商银行 |
| **可比性** | 金隅科技园一期距离首农元中心直线距离 4 公里，两者均位于上地区域，均为新建成物业，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。 |

| 可比物业三 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 中关村东升科技园·北领地 | | |
| **楼层** | B3-F10/B2-F7/F1-F3/F1-F5 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区西小口路 66 号 | | |
| **竣工时间** | 2009 年（2019 年更新改造） | **建筑面积** | 约 160,000 平方米 |
| **物业管理** | 北京中关村东升科技园有限责任公司 | **物业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 1 层 4.5-5.8 米，其它层 2.7-3.6 米 | **车位数** | — |
| **租金报价水平** | 160-190（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 95%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**后屯南路、地铁西小口、怡清园小区<br>**公交线路：**公交 379 路、专 89 路、81 路、专 43 路<br>**地铁站点：**西小门、永泰庄<br>**地铁线路：**地铁 8 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了 cnki 中国知网、北京中电博亚科技有限公司、见道(北京)科技有限公司、北京智行者科技有限公司、北京转转精神科技有限责任公司等众多知名企业。 | | |
| **交房标准** | 遗留精装交房较多，公共部分精装修 | | |
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统；<br>**保安消防：**智能自动火警检测系统及自动喷水灭火系统、24 小时巡逻系统、门传感器监视系统、闭路电视监视系统； | | |

| | |
|---|---|
| **周边配套** | **休闲娱乐**：东融国际影城、中体哇噻游泳健身会所；<br>**餐饮住宿**：湘望宁·臭鳜鱼大公鸡、潇湘甲鱼村、海底捞、北京东升凯莱酒店；<br>**住宅小区**：坚果国际人才社区、专家国际花园、怡清园小区；<br>**医院诊所**：东升镇文晟社区卫生服务站；<br>**邮政金融**：北京银行、中国民生银行、中国建设银行 |
| **可比性** | 中关村东升科技园·北领地距离首农元中心直线距离 3.6 公里，两者均位于上地，区位条件与基础设施条件相似，建筑体量接近，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。 |

**2.基础设施资产的竞争优势与劣势**

（1）优势：

①政策优势：本项目产业定位主要侧重信息技术、智能制造、科技服务、信息内容消费、大数据及云计算等领域，其中智能制造、科技服务、信息内容消费领域属于《北京“十四五”高精尖产业规划》定义的高精尖产业范围，因此项目于 2017 年 3 月被确定为高精尖产业园区。此外，为贯彻落实北京市各项政策及海淀区委区政府《关于进一步加快核心区自主创新和战略性新兴产业发展的意见》（京海发〔2014〕10 号），培育及壮大中关村产业集群，本项目于 2021 年引入快手科技、小米集团两大企业入驻园区，对项目稳定健康发展及区域内高精尖产业吸引集聚具有积极作用，也是贯彻落实北京市构建国际科技创新中心、国家专项规划和区域内规划方案的积极实践。

②区域优势：项目位于上地区域，是北京市科创产业集聚区的核心位置，区域内环境及楼宇私密性较好。项目物业管理都维持较高水平，出租率表现优异，租赁市场中认可度较高。

③产业聚集：本项目属于百强园区榜首的中关村科技园区域内，产业结构丰富，聚集了腾讯、百度、滴滴、快手科技、小米集团等头部互联网企业，北京量子信息科学研究院等多家国家级重点实验室和科研院所，以及人工智能、生物医药、通信技术等承租能力较高的智能研发企业聚集，产业氛围浓厚。

④建筑优势：项目包括 5 幢 11-14 层的小高层建筑物及 6 幢 2-5 层的低楼层建筑物，总建筑面积为 203,643.55 平方米，其中地上建筑面积为 134,770.07 平方米、地下建筑面积为 68,873.48 平方米，适中的建筑体量有利于日常管理，不同的楼层分布为租户提供了更多的承租选择，有利于基础设施项目出租经营。项目配有约 2.9 万平方米的配套商业空间，可以满足大型企业对于食堂及餐饮的需求。

⑤成新优势：本项目于 2021 至 2022 年陆续竣工，其配套设备设施均对标甲级写字楼，配置了 PM2.5 级过滤+冬季加湿，为客户提供舒适的办公环境，同时设置了 150W/M2 的四路供电系统（配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口），可以保障信息技术类等供电要求较高的大型企业耗电需求。

（2）劣势：

项目土地出让年限为 20 年，截至 2024 年 12 月 31 日，土地剩余使用年限 15.94 年；建筑物为钢筋混凝土结构，设计寿命为 50 年，建筑物剩余经济寿命为 47 年，故土地到期后建筑物仍可正常使用，土地使用年限较短影响建筑物的有效利用率及租户的租赁稳定性。

（3）机会：

①项目入驻企业主要为国内知名互联网大厂，并且作为其总部基地，依靠知名企业的吸引力，有助于提升本项目的租赁表现。

②规划前景良好：本项目所在上地区域，聚焦人工智能、大数据、云计算、下一代通信和网络、创新药物（研发）、高端医疗器械、智能网联汽车与智能出行等领域，打造新一代信息技术和智能制造前沿技术创新中心，研发用房物业存在升值潜力。

（4）威胁：

①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，区域整体空置率较高。

②近年上地区域新增项目的相继入市，以及未来供应的冲击，可能会对本项目的租金提升及出租率形成一定的压力。

**（四）基础设施项目所在地区宏观经济概况**

**1.区域发展现状**

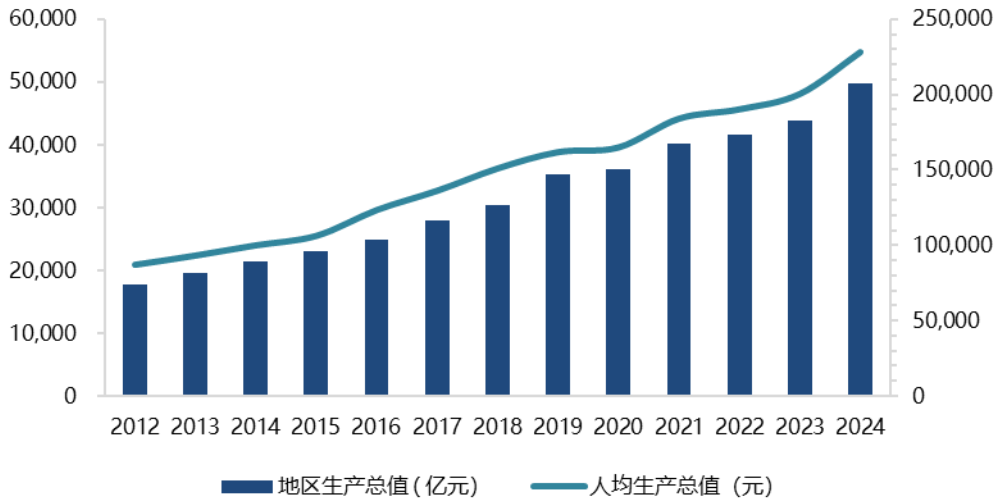
（1）北京市

北京市为国家首都，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，北京坚持稳中求进，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 年全年北京市实现地区生产总值 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%。

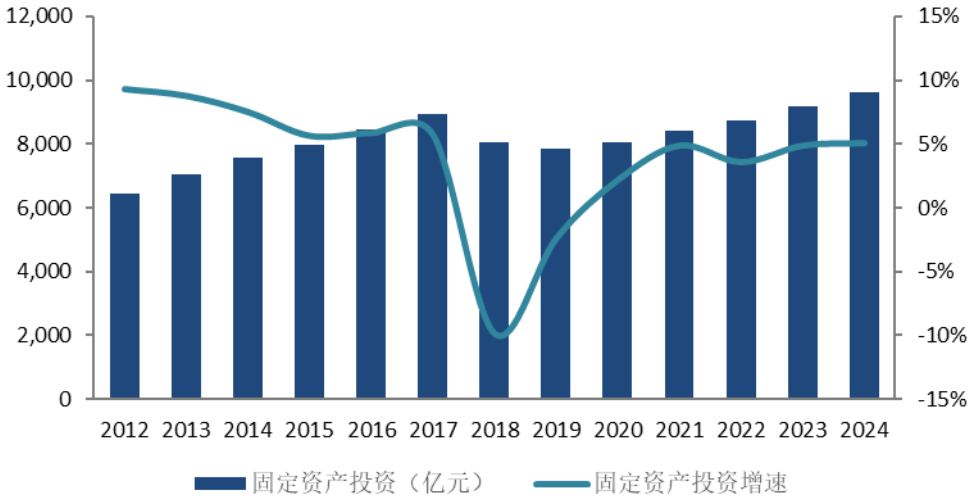
**图 14-2-7 2012-2024 年北京市 GDP 与人均 GDP[59]**

[59] 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%。

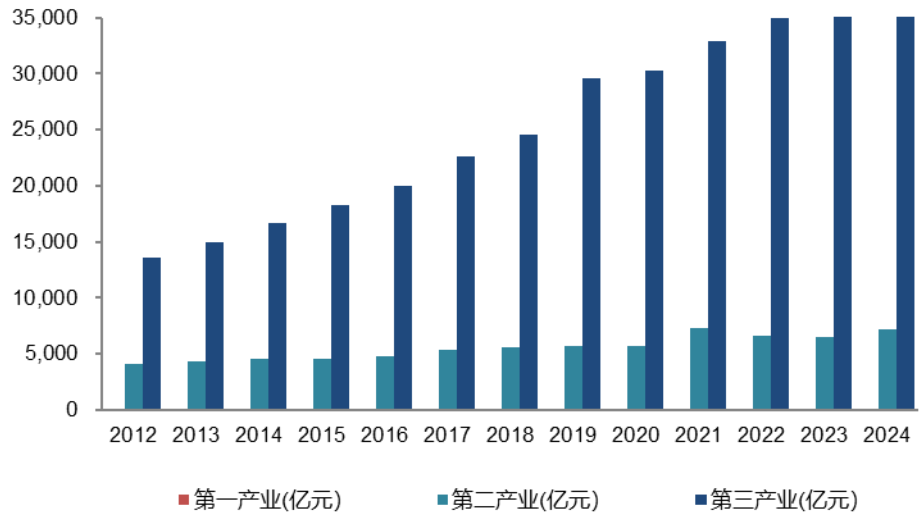
**图 14-2-8 2012-2024 年北京市固定资产投资[60]**




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。

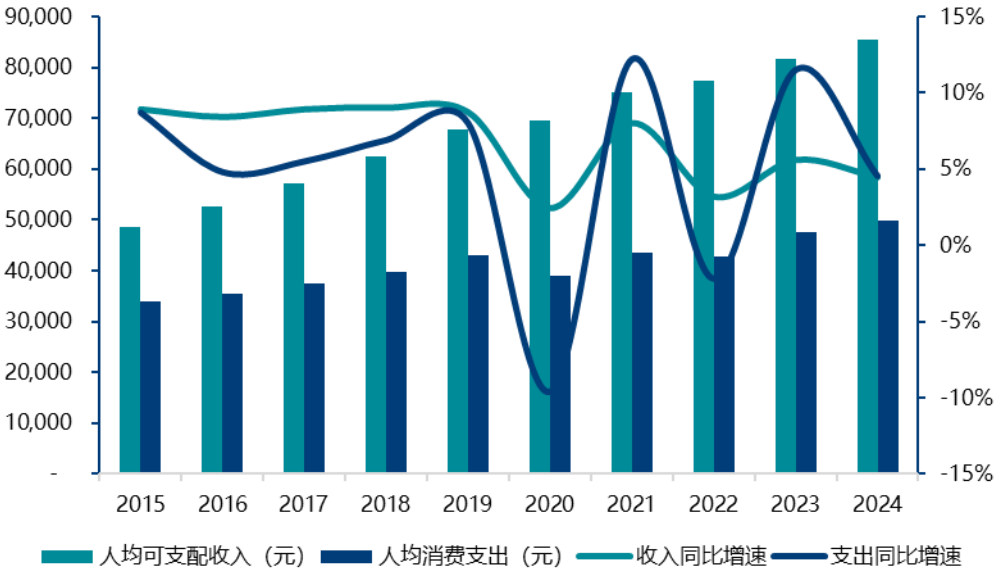
**图 14-2-9 2012-2024 年北京市各产业生产总值[61]**

[60] 数据来源：北京市统计局。
[61] 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%。

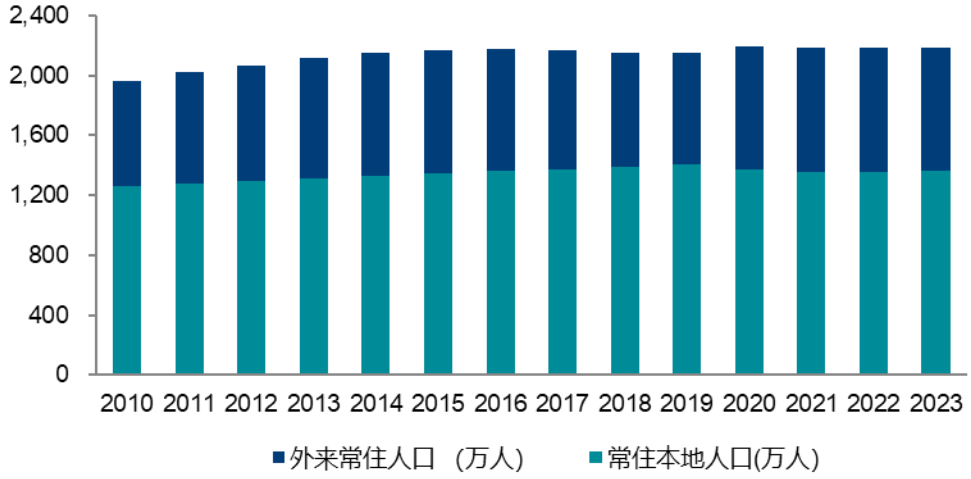
**图 14-2-10 2015-2024 年北京市居民人均可支配收入和人均消费支出[62]**




2024 年，北京市全市年末常住人口 2,183.2 万人，比上年末减少 2.6 万人。其中，城镇人口 1,926.0 万人，占常住人口的比重为 88.2%。

**图 14-2-11 2010-2023 年北京市常住人口[63]**

[62] 数据来源：北京市统计局。
[63] 数据来源：北京市统计局；2024 年上半年北京市人口数据暂未公布。




北京市面对外部压力和内部困难，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全市认真贯彻落实党中央、国务院和市委、市政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持“五子”联动服务和融入新发展格局，全力稳增长、抓改革、强创新、保民生、防风险，生产需求逐步改善，民生保障坚实有力，发展质量不断提升，经济保持回升向好态势，首都经济发展质量不断提升。

北京市加快建设国际科技创新中心。北京全社会研究与试验发展（R&D）经费投入强度（研究与试验发展经费与地区生产总值之比）自 2019 年以来连续保持在 6%以上，稳居全国各省（区、市）首位。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市大中型重点企业研发费用合计 3,421.3 亿元，同比增长 6.8%，较上年同期提高 2.6 个百分点。分行业看，在电子制造、新能源汽车制造带动下，工业企业研发费用保持较快增长，研发费用为 509.4 亿元，同比增长 13.9%；随着 AI 大模型技术进步、智算能力建设加快，信息传输、软件和信息技术服务业企业研发费用为 2,624.7 亿元，同比增长 5.8%；科技研究和技术服务业企业研发费用为 287.2 亿元，同比增长 4.1%。1-11 月，全市专利授权量 18.4 万件，同比增长 2.7%，其中发明授权量 11.2 万件，同比增长 12%；每万人发明专利拥有量达到 301.1 件，同比增长 15.9%。

北京市推动全球数字经济标杆城市建设。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市数字经济核心产业规模以上企业收入突破 5 万亿元，同比增长 10.8%。高端数字产品生产势头较好，新能源汽车产量增长 2.5 倍，工业机器人、智能手机、集成电路等产量均增长超 1 成，增速分别为 38.8%、18.0%和 10.7%。数字经济领域完成固定资产投资同比增长 49.9%，其中数字产品制造投资增长 83.8%，互联网数据服务投资增长 1 倍左右。

北京市稳步推进国际消费中心城市培育建设。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市市场总消费额同比增长 2.1%，其中服务性消费额增长 6.8%。居民文旅需求旺盛，前三季度全市游客接待量、旅游总收入分别增长 13.5%和 15.1%，1-11 月客运周转量同比增长 28.6%。2024 年 1-11 月，全市限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 5,304.1 亿元，占社会消费品零售总额的比重达 41.2%，为近年来最高水平。其中，即

时零售模式发展势头较好，限额以上便利店、超市、仓储会员店等业态通过公共网络合计实现的零售额同比增长 9.4%。商业单位触网率不断提升，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业企业触网率由 2019 年的 34.3%提升至 49.3%，其中餐饮业由 52.5%提升至 61.6%。

北京市以“两区”建设推动高水平开放。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年，北京“两区”建设统筹推进示范区 2.0 方案与自贸试验区提升战略、对接国际高标准推进制度型开放试点工作等任务，制度型开放引领性进一步巩固，开放型经济迈上新台阶，开放平台活力迸发，以高水平开放助推高质量发展迈出坚实步伐。2024 年 1-11 月，北京地区进出口总额 3.3 万亿元，占全国的 8.3%。“两场四区”开放新格局初步形成。首都机场国际旅客吞吐量 1,142.9 万人次，同比增长 1.1 倍；国际货邮吞吐量 60 万吨，同比增长 46.6%。大兴机场国际旅客吞吐量 374.6 万人次，同比增长 1.5 倍；国际货邮吞吐量 7.2 万吨，同比增长 1.2 倍；大兴机场综保区进出口 91.4 亿元，同比增长 7.6 倍。中关村综保区开关运作，8 月首单保税研发货物顺利入区通关。9 月，亦庄综保区获批设立。天竺综保区进出口额连续 2 年突破千亿元，罕见病药品保障先行区建设成效显著，进口医药材及药品 916.9 亿元、人用疫苗 317.7 亿元，分别占全国同类商品进口的 27.3%、93.3%。

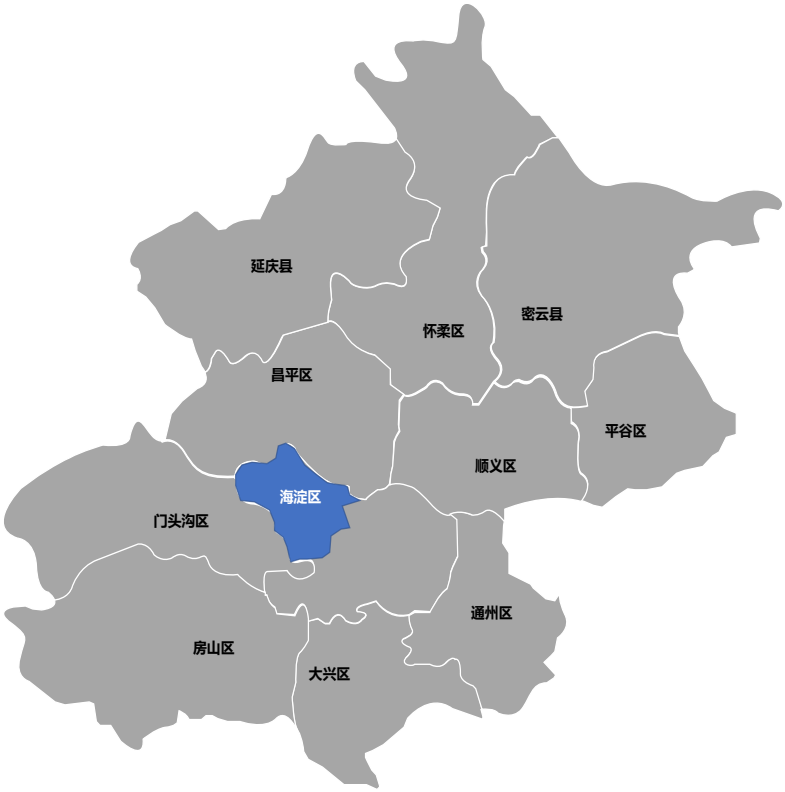
近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新兴业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。

（2）海淀区

海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，面积 431 平方千米。海淀区地处华北平原的北部边缘地带，兼有山地平原，地势西高东低。山地海拔 100 米至 1,278 米，平原海拔 50 米左右。15%的面积是山地，85%是平原，水域面积在北京近郊区居第一位。

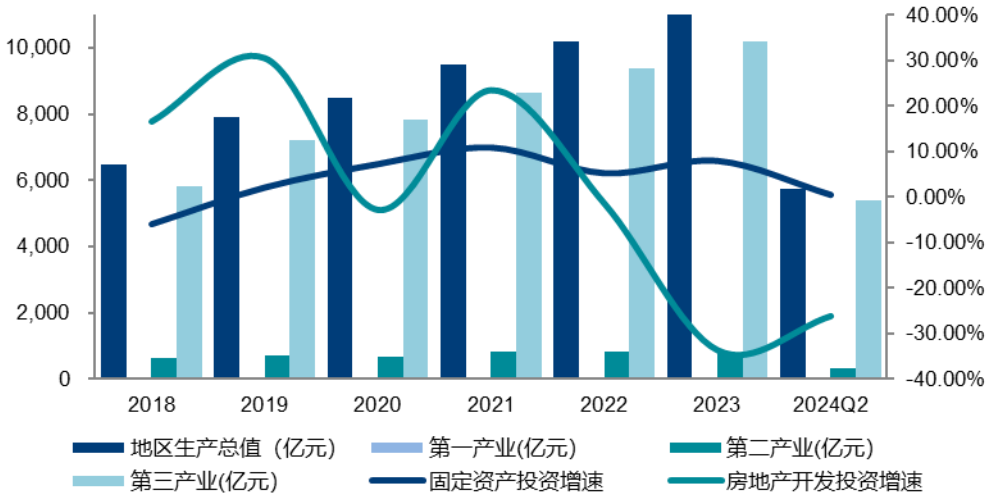
截至 2023 年末，海淀区下辖 22 个街道办事处、7 个镇政府。2023 年末全区常住人口 312.5 万人，比上年末增加 0.1 万人。其中，常住外来人口 105.0 万人，占常住人口的比重为 33.6%。常住人口出生率 4.80‰，死亡率 3.74‰，自然增长率 1.06‰。年末全区户籍人口 246.9 万人，比上年末增加 1.4 万人。

**图 14-2-12 海淀区位置示意图**




根据地区生产总值统一核算结果，2024 年，海淀区实现地区生产总值 12,907.1 亿元，占北京市全市生产总值的 26%。按不变价格计算，同比增长 6.0%，其中，第三产业占比约 92%。

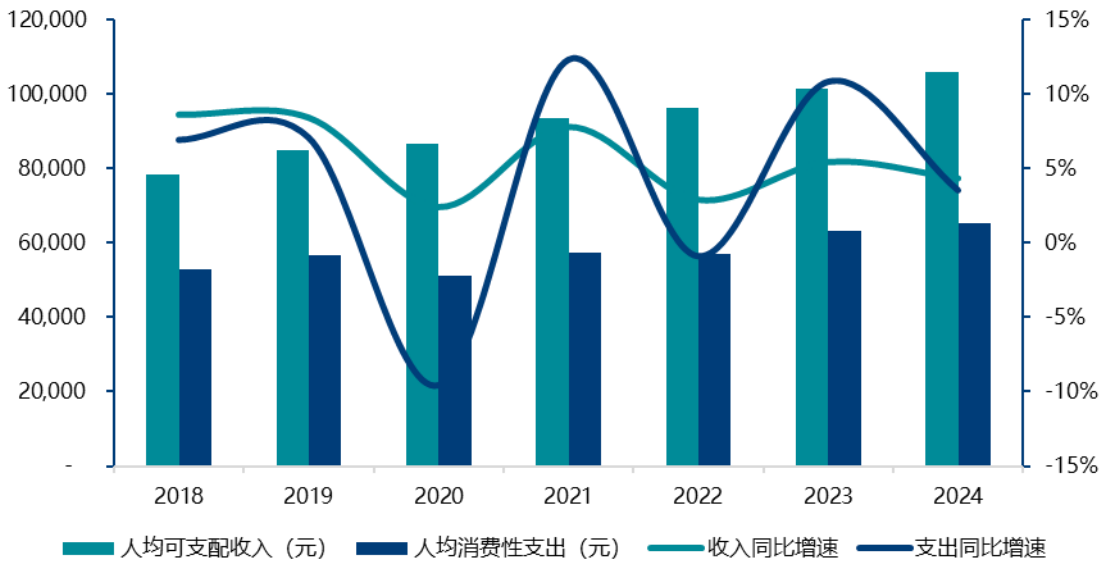
**图 14-2-13 海淀区各产业生产总值及固定资产投资[64]**




根据北京市海淀区人民政府数据显示，2024 年全区居民人均可支配收入 105,701 元，同比增长 4.3%，比北京市全市居民人均可支配收入高 20,286 元。2024 年全区居民人均消费支出 65,316 元，同比增长 3.5%。

**图 14-2-14 海淀区居民人均可支配收入和消费支出[65]**

[64] 数据来源：北京市海淀区人民政府
[65] 数据来源：北京市海淀区人民政府




道路交通方面，海淀区内有三环路、四环路、五环路、六环路、京藏高速公路、京新高速公路等；铁路有京张铁路、北京铁路西北环线等；轨道交通有北京地铁昌平线、北京地铁 4 号线、北京地铁 10 号线、北京地铁 9 号线、北京地铁 6 号线、北京地铁 15 号线、西郊线等。

海淀区作为北京市高校最为聚集的区域，高校密度高，拥有著名高等学府北京大学、清华大学、中国人民大学、北京师范大学、北京航空航天大学等，凝聚了众多专业学者及高新技术人才。同时，海淀区也是全国规模最大、自主创新能力最强的高新技术及企业的聚集地，包括百度、联想、新浪、网易、小米、快手、字节跳动等公司总部均位于区内，吸引众多高知人群在此就业。

（3）上地区域

上地区域位于海淀中关村南区和海淀北部科学城之间的过渡区域，以上地信息产业基地为第一发展组团经过多年建设后逐步拓展至包括上地板块[66] 、清河板块[67] 及西三旗板块[68]在内的区域，兼具南区坚实的产业发展基础和北部国际化建设潜力的城市空间资源。距离中关村约 5 公里，区域内有京藏高速、西二旗北路等主干道路，距离首都机场约 25 公里，距离北京站约 19 公里。

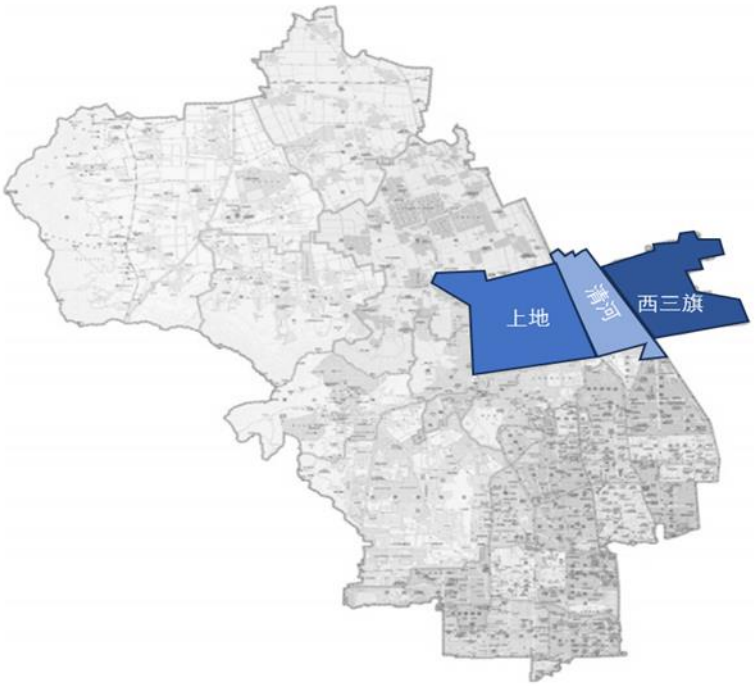
上地区域是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。历经多年，上地区域已发展成为国家级软件与信息服务业创新基地，汇集上地信息产业基地、中关村软件园、东升国际科学园等高新技术产业园区，逐步成为高新技术企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一，也是优质研发制造用房的集中区域。

上地区域周边约 10km 范围内覆盖了以北京大学、清华大学为代表的近 40 所高等院校，为

[66] 涵盖马连洼街道和上地街道
[67] 涵盖清河街道
[68] 涵盖西三旗街道和东升乡部分区域

区域发展不断输送人才，形成高精尖人群的聚集地，加快了高科技产业的发展。目前，上地区域已吸引了多位院士、千人专家、百余位博士以及千余位智能制造行业科技人才的进驻，不断构建起国家级重点实验室、科技成果孵化与转化平台、行业领军企业及多家“独角兽”企业的高精尖产业客户结构，区域内园区运营以来已累计产出知识产权超过千件，行业涵盖独立软件开发、计算机与互联网服务、软件与信息服务外包、金融信息服务、生物医药等，各项成果均在行业内处于领先水平。

**图 14-2-15 上地区域位置示意图**




交通环境：根据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，在上清桥南站及清河火车站预留了 19 号线线路北延交通廊道，可联系上地软件园、永丰组团、生命科学园等北部重点地区，加密清河、西三旗等居住组团，提高上地地区轨道对外可达性。随着近几年道路、轨道交通、高铁站的修建及改造，上地区域已形成了四通八达的交通网络体系。

轨道交通：区域内有地铁 8 号线、13 号线、昌平线、16 号线 4 条地铁线从东至西分别贯穿上地区域；设有西二旗站、马连洼站、清河站、上地站、西小口站、永泰庄站等众多站点。

公共交通：区域内共有多条公交线路途经，有 333 路、392 路，608 路、570 路、963 路、专 193 路等，公共交通较为便利。

道路交通：区域内道路通达，道路交通便捷。毗邻八达岭高速公路入口、有北五环上清桥、京藏、京承、京新等高速公路通过，整体区域客流对外可实现快速流转。

**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。

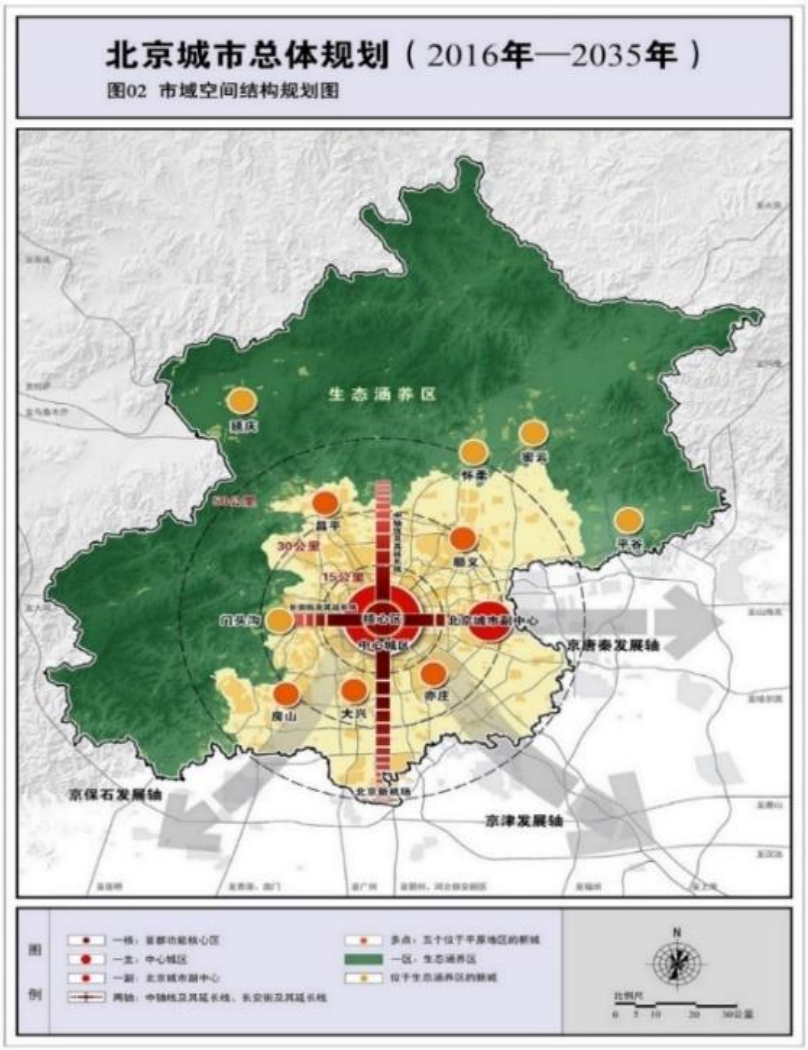
一副：北京城市副中心，北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

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 14-2-16 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。

## 三、基础设施项目的合规情况

### （一）项目符合相关政策要求的情况

**1.符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划**

2020 年 7 月，国务院颁布《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》，意见点明国家高新区已经成为我国实施创新驱动发展战略的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用，走出了一条具有中国特色的高新技术产业化道路。未来应坚持创新驱动，引领发展；坚持高新定位，打造高地；坚持深化改革，激发活力；坚持合理布局，示范带动；坚持突出特色，分类指导。9 月，习近平总书记在中国国际服务贸易交易会上，亲自宣布支持北京建设国家服务业扩大开放综合示范区和以科技创新、服务业开放、数字经济为主要特征的自由贸易试验区。

2021 年 3 月，第十三届全国人大四次会议表决通过了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“‘十四五’规划”），强调应强化国家战略科技力量，发展壮大战略性新兴产业发展，提升企业技术创新能力，积极建设产业园区和科研平台合作共建。6 月，国家发改委发布 958 号文，将位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施纳入基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，重点支持位于京津冀协同发展区域、符合“十四五”有关战略规划和实施方案要求的基础设施项目申报发行工作。

2022 年 12 月，中央经济工作会议指出加快建设现代化产业体系，提升传统产业在全球产业分工中的地位和竞争力，加快新能源、人工智能、生物制造、绿色低碳、量子计算等前沿技术研发和应用推广。要大力发展数字经济，提升常态化监管水平，支持平台企业在引领发展、创造就业、国际竞争中大显身手。

综上，根据国家对高新区产业园、科技产业发展、产业创新发展的各项政策，首农元中心项目打造以移动智能为核心产业的创新型科技产业园区，符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划。

**2.符合有关专项规划和区域规划（实施方案）**

北京市作为全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，高度重视城市战略发展。近年来，为加快北京市高精尖产业规划布局，助力北京建设国际科技创新中心、构建高精尖经济结构、推动京津冀产业协同发展，各区积极配合北京城市战略布局，相关支持性政策频出。海淀区作为北京市创新科技发展核心区，大力支持“专精特新”产业园提升服务功能，鼓励产业园区引进重点项目和企业，在“全国科技创新中心核心区”的功能定位指导下，加紧践行、推动相关扶持政策落地。

从专项规划政策层面看，国家发改委于 2022 年 3 月发布的《“十四五”数字经济发展规划》明确我国应以数据资源为关键要素，以信息通信技术为重要引擎，大力推动我国数字经济健康发展，以创新作为引领发展的第一动力；根据北京市政府发布的《北京“十四五”高精尖产业规划》，“十四五”时期是北京落实首都城市战略定位、建设国际科技创新中心、构建高精尖经济结

构、推动京津冀产业协同发展的关键时期，其中新一代信息技术（含软件和信息服务业）和科技服务业是重点培育的产业领域。

为贯彻落实北京市各项政策及海淀区委区政府《关于进一步加快核心区自主创新和战略性新兴产业发展的意见》（京海发〔2014〕10 号），培育及壮大中关村产业集群，首农元中心项目于 2021 年在中共北京市委中关村科学城工作委员会及中关村科学城管理委员会的指导下，引入快手科技、小米集团两家互联网科技龙头企业，成为快手科技的全球总部以及小米集团业务部门办公所在地。两企业的入住对于项目稳定健康发展及区域内高精尖产业吸引集聚具有重要作用，本基金发行是北京市构建国际科技创新中心，贯彻落实国家专项规划和区域内规划方案的积极实践，符合有关专项规划和区域规划。

**3.符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定**

首农元中心项目 2013 年 12 月获批“中关村移动智能服务创新园”，并纳入了中关村科学城第五批园区建设重点项目，2017 年 3 月被确定为高精尖产业园区，产业定位主要侧重信息技术、智能制造、科技服务、信息内容消费、大数据及云计算等领域，根据《产业结构调整指导目录》，信息技术、智能制造、科技服务、信息内容消费、大数据及云计算等领域均为国家鼓励类产业。首农元中心项目入驻租户所属集团企业快手科技和小米集团是国内上述产业领域的龙头企业，也是我国民营经济的代表企业，符合国家对平台企业、民营经济的支持鼓励方向。自快手科技和小米集团入驻园区以来，北京市、海淀区、首农元中心项目、首农信息为租户提供了良好的政策支持、优质的软硬件条件和配套服务，助力入住企业长期高质量发展，两租户的营收水平等业绩表现均有长足进步，未来发展空间良好。因此，首农元中心项目符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定。

**（二）基础设施项目固定资产投资管理手续**

经基金管理人及法律顾问核查，首农元中心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：

**表 14-3-1 首农元中心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 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 企业投资项目备案 | | 2014-8-25、2016-7-19、2017-6-22、2017-12-13 | 北京市海淀区发展和改革委员会 | 京海淀发改（备）[2014]162 号、京海淀发改（备）[2016]242 号、京海淀发改（备）[2017]215 号、京海淀发改（备）[2017]361 号 | / |
| 规划 | 建设项目选址意见书 | / | / | / | 不适用 |
| | 建设用地规划许可证 | / | / | / | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函 |
| | 建设工程规划许可证 | 2021-2-2、2021-2-8 | 北京市规划和自然资源委员 | 建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号、建字第 110108202100022 | / |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 会海淀分局 | 号 2021 规自（海）建字 0008 号、建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号、建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号 | |
| 土地 | 土地取得方式 | 协议出让 | | | |
| | | 2015-8-28、2020-12-9、2023-2-7 | 北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 京土整储（海）开字（2015）第 001 号、京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号及补充协议 | 为协议出让，已签署出让合同、全额支付土地出让金及相关契税 |
| | 土地预审意见 | 2014-11-28 | 北京市国土资源局海淀分局 | 京国土海预[2014]0063 号 | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函 |
| | 建设用地批准书（2019 年以前） | / | / | / | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函 |
| | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2025-1-14 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号 | / |
| 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2015-11-26 | 北京市海淀区环境保护局 | 海环保审字[2015]1197 号 | / |
| | 排污许可证（2016 年以后） | / | / | / | 不适用 |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 施工许可 | 施工许可证 | 2021-4-29 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 编号 110108202104290101、编号 110108202104290201 | / |
| 竣工验收 | 综合验收 | 2021-10-20、2022-11-3 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 0644 海竣 2021（建）0074 号、0645 海竣 2021（建）0075 号、0527 海竣 2022（建）0041 号 | / |
| | 专项验收-档案验收 | 2021-8-26 | 北京市规划和自然资源委员会 | 2021 建档验字 0178 号、2021 建档验字 0180 号、2021 建档验字 0177 号、2021 建档验字 0179 号 | / |
| | 专项验收-人防验收 | 2021-10-15 | 海淀区人民防空办公室 | （2021）京防（海）竣备字 0025 号、（2021）京防（海）竣备字 0024 号 | / |
| | 专项验收-规划验收 | 2021-10-9 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 2021 规自（海）竣字 0069 号、2021 规自（海）竣字 0070 号、2021 规自（海）竣字 0068 号、2021 规自（海）竣字 0071 号 | / |
| | 专项验收-环保验收 | 2022-9-23 | 北京市海淀区生态环境局 | / | |
| | 专项验收-消防验收 | 2021-9-18、2022-9-29 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 海建消验字[2021]第 0432 号、海建消验字[2021]第 0431 号、海建消验字[2022]第 0072 号 | / |
| | 专项验收-节能验收 | 2021-10-18 | / | / | 根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10 号），自 2016 年 2 月 18 日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。根据《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》及《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》显示，基础设施项目已经完成节能验收。 |
| 外资 | 不涉及 | / | / | / | 不适用 |
| 其他重要手续 | 节能审查 | 2017-5-10 | 北京市发展和改革委员会 | 京发改（能评）[2017]20 号 | / |

**1.建设用地规划许可证、用地预审意见、用地批准书相关情况**

经基金管理人核查，首农元中心项目所对应项目土地原为首农食品集团下属三元食品股份有限公司办公及牛奶生产厂房旧址，系通过出让方式取得的国有工业用地。2014 年，首农信息向北京市海淀区发展和改革委员会申请办理了《项目备案通知书》（京海淀发改（备）[2014]162 号），对首农元中心项目进行立项；向北京市规划委员会海淀分局申请办理了《北京市规划委员会建设项目规划条件（自有用地）》（2014 规（海）条字 0011 号），将规划建设用地性质调整为研发设计用地，确定了各项规划条件；向北京市国土资源局海淀分局申请办理了《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土海预[2014]0063 号），完成用地预审。2016 至 2017 年，首农信息为首农元中心项目办理了立项变更手续和规划设计方案审查。之后，由于《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）项下的弹性供地政策实施细则，即《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（试行）》于 2019 年 5 月 24 日出台，首农信息据此申请办理后续用地及规划审批手续，导致首农信息于 2014 年已取得的《建设项目用地预审意见》过期，且在 2019 年前未能取得《建设用地规划许可证》与《建设用地批准书》。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2023 年 10 月 18 日向首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006 号）：根据 2019 年发布的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，第一条“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”及第二条“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”。根据 2019 年修订的《北京市城乡规划条例》，为巩固北京市营商环境和改善工程建设项目审批制度，建设用地规划许可证不再办理。北京市规划和自然资源委员会官网已公示“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”的信息。北京市自 2019 年已取消办理建设用地规划许可证，《建设用地规划许可证》已不具备办理条件。综上，首农元中心项目无需重新办理《建设项目用地预审意见》，无需办理《建设用地批准书》以及无需补办《建设用地规划许可证》。首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

综上所述，基金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，基础设施项目均已完成相应的权属登记，取得了不动产权证书，合法合规。

**（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，首农信息为基础设施资产的合法所有权人，原始权益人已于 2024 年 10 月 1 日将首农元中心项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转的首农元中心项目不动产权证书已变更登记至元创新，元创新已取得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

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号），约定首农信息以协议出让方式取得宗地编号为 110108017001GB00430，宗地总面积为 60,421.48 平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路 29 号的土地。宗地的用途为科研用地。使用权出让年限为 20 年。该项目用地中 749.52 平方米已于 2015 年 8 月 28 日由首农信息与北京市土地整理储备中心海淀区分中心签订《北京市海淀区中关村移动智能服务创新园教育科研用地土地开发建设补偿协议》（京土整储（海）开字[2015]第 001 号）。土地出让价款为 1,106,608,647.20 元，其中政府土地收益为 1,090,009,597.20 元，土地开发建设补偿费为 16,599,050 元。

2023 年 2 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局与首农信息签署了《补充协议》，依据该项目竣工测量结果，双方经协商，共同对于 2020 年 12 月 9 日签订的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号地块项目的《北京市国有土地使用权出让合同》作出变更：将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路 16 号院；将出让合同第二章第五条及第三章第十三条所约定的出让宗地范围内规划建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写 1,090,009,597.20 元）”，变更为：壹拾壹亿零玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写 1,100,904,327.9 元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写 10,894,730.7 元）。

土地出让合同主要内容如下：

**表 14-3-2 首农元中心项目土地出让合同主要内容**

| | |
|---|---|
| 文件名称 | 国有建设用地使用权出让合同（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第0001号） |
| 出让人 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 |
| 受让人 | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| 签署时间 | 2020年12月9日 |
| 主要内容 | 1.首农信息以协议出让方式取得宗地编号为110108017001GB00430，宗地总 |

| | |
|---|---|
| | 面积为60,421.48平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路29号的土地。<br>2.宗地的用途为科研用地。<br>3.土地使用权出让年限为20年。<br>4.土地出让价款为1,106,608,647.20元，其中政府土地收益为1,090,009,597.20元，土地开发建设补偿费为16,599,050元。 |
| 文件名称 | 补充协议 |
| 出让人 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 |
| 受让人 | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| 签署时间 | 2023年2月7日 |
| 主要内容 | 1.将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路16号院；<br>2.将出让合同第二章第五条及第三章第十三条所约定的出让宗地范围内规划建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；<br>3.将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写1,090,009,597.20元）”，变更为：壹拾壹亿玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写1,100,904,327.9元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写10,894,730.7元）。 |

（2）房屋所有权

截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司元创新已取得首农元中心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 14-3-3 首农元中心项目房屋不动产权证书**

| 序号 | 资产名称 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 房屋坐落 | 房屋用途 | 建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1号楼 | 京（2025）海不动产权第0002967号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院1号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 11,695.48 |
| 2 | 2号楼 | 京（2025）海不动产权第0002981号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院2号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 5,518.09 |
| 3 | 3号楼 | 京（2025）海不动产权第0002984号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院3号楼-4至11层101 | 科研用地/科研楼 | 17,426.48 |
| 4 | 4号楼 | 京（2025）海不动产权第0002960号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 5,778.48 |
| 5 | 5号楼 | 京（2025）海不动产权第0002979号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院5号楼-1至2层101 | 科研用地/科研楼 | 1,796.19 |
| 6 | 6号楼 | 京（2025）海不动产权第0002965号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院6号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 3,793.81 |
| 7 | 7号楼 | 京（2025）海不动产权第0002992号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院7号楼-4至12层101 | 科研用地/科研楼 | 18,021.63 |
| 8 | 8号楼 | 京（2025）海不动产权第0002963号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院8号楼-4至12层101 | 科研用地/科研楼 | 18,296.22 |
| 9 | 9号楼 | 京（2025）海不动产权第0002978号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院9号楼-4至5层101 | 科研用地/服务配套用房 | 4,470.99 |
| 10 | 10号楼 | 京（2025）海不动产权第0002969号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院10号楼-4至14层101 | 科研用地/科研楼 | 38,466.14 |
| 11 | 14号楼 | 京（2025）海不动产权第0002983号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院14号楼-4至13层101 | 科研用地/科研楼 | 14,855.72 |

| 序号 | 资产名称 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 房屋坐落 | 房屋用途 | 建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 15号楼-101 | 京（2025）海不动产权第0002991号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院15号楼-4层至-1层-101 | 科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 | 63,524.32[69] |
| 合计 | - | - | - | - | - | **203,643.55** |

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息已将首农元中心项目相关资产、负债、人员以国有资产无偿划转的方式于 2024 年 10 月 1 日划转至元创新。截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目相关不动产权证书已完成变更登记，项目公司元创新已合法享有首农元中心项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，依法拥有拟入池不动产的所有权。

**2.基础设施资产权利负担情况**

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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首农信息及元创新的查询，及首农信息、元创新的确认，截至 2024 年 12 月 31 日，未见以首农信息、元创新为出质人的动产抵押登记信息，不存在任何资产抵押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

**（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**

经基金管理人核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，根据 SPV 公司的《公司章程》[70]、项目公司的《公司章程》[71]，本次 SPV 公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专

[69] 2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021233 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 93,169.79 平方米，用途为科研用地/机动车库、设备用房，科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。其中：不动产单元号为 110108017001GB00430F00010001，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-4 层至-1 层-101 的不动产房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，由原始权益人持有，属于基础设施项目范围；不动产单元号为 110108017001GB00430F00010003，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 的不动产房屋建筑面积为 29,645.47 平方米，该项不动产单元已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会做出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司，不属于基础设施项目范围。

[70] 《元创科（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

[71] 《元创新（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

项计划）、项目公司 100%股权转让予 SPV 公司事宜应当由 SPV 公司、项目公司唯一股东首农信息审议决定。

SPV 公司唯一股东首农信息已于 2025 年 5 月 9 日出具了《股东决定》，同意首农信息将其持有的 SPV 公司全部股权及债权（如有）作为基础资产转让予为发行基础设施公募 REITs 所设立的专项计划。同意 SPV 公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

项目公司唯一股东首农信息已于 2025 年 5 月 6 日出具了《股东决定》，同意首农信息将其持有的项目公司全部股权及债权（如有）作为基础资产以不低于国资评估备案价格转让予 SPV 公司或转让予为发行基础设施公募 REITs 所设立的专项计划（具体根据重组时实际需要确定）。同意项目公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

根据首农信息的《公司章程》[72]，本次首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）、将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项涉及首农信息的经营和投资计划的变更，应由首农信息董事审定方案并由股东决定。

原始权益人董事已分别于 2022 年 12 月 6 日及 2025 年 5 月 6 日作出执行董事决定，同意就首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs 相关事宜拟定本项目整体方案。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本，决定以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式（以不低于国资评估备案价格）转让给 SPV 公司。

---

[72] 《北京首农信息产业投资有限公司章程》第十条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（八）对发行公司债券作出决定；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（十）修改公司章程”；第十三条“执行董事行使下列职权：（一）负责向股东报告工作；（二）执行股东的决定；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）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；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）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（十）制定公司的基本管理制度”。

原始权益人的唯一股东三元嘉业已分别于 2022 年 12 月 6 日及 2025 年 5 月 6 日向原始权益人出具股东决定，同意首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs。同意拟定的本项目整体方案（最终实施方案应以相关监管机构最终确认为准）。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本。同意以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式（以不低于国资评估备案价格）转让给 SPV 公司。

根据三元嘉业《公司章程》[73]、首农信息的《公司章程》及三元嘉业《公司企业基本管理制度》，三元嘉业全资子公司首农信息处置资产以及发行本项目无需经三元嘉业董事会或股东会审议。

根据发起人的《公司章程》[74]，本次首农食品集团作为发起人参与发行公募 REITs 项目及首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产

[73] 《北京三元嘉业集团有限公司章程》第十二条规定：股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”。董事会的职权范围为：“（一）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；（二）执行股东会的决议；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）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；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）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；（十）制定公司的基本管理制度；（十一）公司章程规定的其他职权。

[74] 《北京首农食品集团有限公司章程》第二十六条规定：董事会的职责定位是定战略、作决策、防风险。董事会行使下列职权：（一）向市国资委报告工作，执行市国资委决定；（二）制订公司章程和章程修改方案；（三）制定公司的基本管理制度；（四）研究制订公司的主业和定位，报市国资委审核，按照市国资委审核的公司定位和主业，制定公司的中长期发展规划及人才规划等子规划，报市国资委备案；（五）在已批准的主业范围以外，确定 1-3 个新业务领域，经市国资委备案后在投资管理上视同主业对待，根据发展情况申请将其调整为主业；（六）决定经营计划、投资计划和对外担保；（七）决定主业范围内的投资（不含境外）；（八）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；（九）制订公司主业资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；（十）制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；（十一）除依照有关规定须由市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所出资企业的有关事项；（十二）制定公司投资、融资项目的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；（十三）制定公司年度财务预算方案、决算方案；（十四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（十五）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；（十六）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（十七）制定公司发行债券的方案；（十八）决定公司发行中期票据、长期限含权中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产支持票据、项目收益票据、非公开定向债务融资工具(PPN)、私募债、二级及以下企业的发债事项；（十九）制订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；（二十）按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理；决定除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员薪酬。决定聘任或者解聘董事会秘书，根据总经理的提名聘任或者解聘总法律顾问；（二十一）决定公司经理层副职的经营业绩考核事项，并负责制定对经理层副职的业绩考核制度及方案。依据市委市政府、市国资委对企业负责人薪酬制度改革要求和相关办法，制定经理层副职的薪酬分配制度及方案，并报

支持证券管理人（代表专项计划）、将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项涉及国有产权的变更应当由首农食品集团董事会审议决定。

发起人首农食品集团已于 2022 年 12 月 9 日召开董事会会议，会议通过决议同意本项目整体方案。同意首农食品集团作为发起人，首农信息作为原始权益人以首农元中心项目作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs。同意首农信息以无偿划转方式进行资产重组，将持有的首农元中心相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。

发起人首农食品集团已于 2025 年 5 月 6 日出具《关于调整首农产业园公募 REITs 项目整体方案的批复》，同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给 SPV 公司。

根据《公司法》、项目公司、原始权益人及发起人的《公司章程》的相关规定及其他国资监管要求，首农信息作为原始权益人，就基础设施项目资产无偿划转及 SPV 公司 100%股权转让事宜、项目公司 100%股权转让事宜，已经有权决议机构决议通过。

**2.基础设施项目转让的外部审批情况**

经基金管理人核查，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《北京市高精尖用地意见》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。《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告第 12 号）第五十二条第二款规定：“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”。基础设施项目土地使用权转让应当取得北京市人民政府的批准，并由北京市海淀区人民政府同意豁免优先购买权。

《北京市高精尖用地意见》第二条第二款规定：“经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权”。

就《中关村国家自主创新示范区条例》及《北京市高精尖用地意见》规定的相关转让限制，

市国资委备案；（二十二）编制当年度工资总额预算方案，报送市国资委核准或备案。（二十三）制定企业年金方案及其重要条款修改方案，决定企业年金实施细则，并报市国资委备案；（二十四）批准核发各级子企业的产权登记表；（二十五）负责对除市政府、市国资委批准实施的经济行为所涉及的评估项目外的其他评估项目进行备案；（二十六）决定集团内部实施资产重组时的国有产权置换行为，国有产权置换以资产评估结果作为确定置换价格的依据，事后报市国资委备案；（二十七）决定集团所持有非上市公司的国有股权管理方案和股权变动事项；（二十八）变更公司的注册地址；（二十九）向所出资企业推荐或派出股东代表、董事、监事；（三十）负责内部控制的建立健全和有效实施；（三十一）市国资委授予的其他职权。

2023 年 9 月 14 日，北京市人民政府作出《北京市人民政府关于北京首农食品集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字[2023]17 号），同意首农信息将持有的首农元中心项目无偿划转至项目公司，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，对首农信息以项目公司 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。

2023 年 8 月 30 日，北京市海淀区人民政府出具《北京市海淀区人民政府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》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目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。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。相关底层基础设施项目再转让、监管须按照北京市和海淀区相关规定执行。在公募不动产投资信托基金（REITs）存续期内，首农信息及首农食品集团下属控股公司合计自持基金份额占比应超过三分之一（不含），否则须提前报请海淀区政府审批。首农信息应根据国家发展改革委、中国证监会相关监管规定尽职履责，做好底层基础设施项目的运营管理工作，并确保标的项目坚持整体租赁战略和原有产业发展政策方向并持续稳定运营。

（2）投资管理手续、监管协议一所涉的转让限制及解除

基础设施项目所取得的《项目备案变更证明》（京海淀发改（备）[2017]361 号）、建设工程规划许可证（建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号、建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号、建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号、建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号）及《不动产权证书》[75]（京（2021）海不动产权第 0005205 号、京（2022）海不动产权第 0021222 号、京（2022）海不动产权第 0021223 号、京（2022）海不动产权第 0021224 号、京（2022）海不动产权第 0021225 号、京（2022）海不动产权第 0021227 号、京（2022）海不动产权第 0021228 号、京（2022）海不动产权第 0021229 号、京（2022）海不动产权第 0021230 号、京（2022）海不动产权第 0021231 号、京（2022）海不动产权第 0021232 号、京（2022）海不动产权第 0021233 号、京（2023）海不动产权第 0013909 号）等文件均载明：根据《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[2010]480 号，下称“480 号文”）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。480 号文规定，研发、工业项目转让需要向北京市住房和城乡建设委员会提出申请并经过北京市人民政府审批。后北京市出台《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》

[75] 2025 年 1 月 14 日，底层基础设施项目已经完成不动产权属变更登记，《不动产权证书》编号为：京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号。

（京建发〔2019〕216 号，以下简称“216 号文”）规定建设单位整体转让已建成研发、工业项目的，买受人应是区政府审定的企业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构，产业园研发、工业项目转让由园区管理部门负责审核，北京市住房和城乡建设委员会不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售，并规定 480 号文与 216 号文不一致的，应适用 216 号文的规定。

根据首农信息与北京市海淀区人民政府签署的监管协议一约定，中关村科学城管理委员会为基础资产所涉项目的园区管理部门。因此，本项目所涉底层基础设施项目转让需由园区管理部门即中关村科学城管理委员会负责审核。另外，根据监管协议一约定，首农信息在购入土地使用权有效期内，未经北京市海淀区人民政府批准不得将该受让地块全部或部分土地使用权再行转让、出租、分割、改变土地用途、变更投资项目，不得以股权转让、恶意清算等方式变相转让。

就投资管理手续、监管协议一所涉及的转让限制解除，中关村科学城管理委员会已于 2023 年 9 月 19 日出具《产业审核意见书》同意：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议。

2023 年 8 月 30 日，北京市海淀区人民政府作出《北京市海淀区人民政府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》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目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。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。

（3）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海淀分局已于 2023 年 10 月 18 日对首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》，明确“我局对你公司及下属子公司以名下的中关村移动智能服务创新园项目（以下简称“首农元中心项目”）以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

（4）买受人资格审查

根据 216 号文、《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》及《北京市海淀区人民政府关于本区已建成产业项目转让事项办理工作流程的通知》等规范性文件的规定，在海淀区行政区划范围内，规划用途为研发的产业项目，由中关村科技园区海淀园管理委员会（以下简称“海淀园管委会”）对买受人准入资格进行初审，并出具审核意见书。

就买受人资格审查。根据北京市海淀区人民政府政府信息公开网站[76]记载，并经原始权益人与中关村科学城管理委员会确认，中关村科学城管理委员会为北京市政府派出机构，由海淀区代管，中关村科技园区海淀园管理委员会名称保留，但相关职能由中关村科学城管理委员会行使，因此买受人资格审核意见书实际应由中关村科学城管理委员会出具，其已于 2023 年 9 月 19 日以出具《产业审核意见书》的形式出具买受人资格审查意见：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议。

（5）国有资产监督管理部门沟通和处理情况

原始权益人拟将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）及将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项，原始权益人、SPV 公司及项目公司均为国有控股企业，因此 SPV 公司 100%股权转让及项目公司 100%股权转让属于企业国有资产交易行为，应履行相应的审批程序。根据 39 号令的规定，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。

就国有资产监管的限制性规定，北京市国资委已于 2023 年 9 月 18 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首农食品集团有限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》（京国资[2023]59 号），明确“原则同意北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的北京首农信息产业投资有限公司将相关拟发行资产（包括不动产）无偿划转至元创新（北京）科技产业有限公司，相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施”。

（6）承租人对优先购买权的豁免

经基金管理人和法律顾问核查，截至本招募说明书出具之日，基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。

综上所述，基础设施项目项目公司 100%股权转让事项，SPV 公司、项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，取得了原始权益人间接控股股东、发起人首农食品集团的同意，并取得

[76] https://zyk.bjhd.gov.cn/xxgkzl/zdgk/jgjj/sydw/hdygwh_59842/

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海淀分局的确认。底层基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。本项目所涉底层基础设施项目资产已经北京市人民政府和北京市海淀区人民政府出函批准转让，并完成中关村科学城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》《北京市高精尖用地意见》、投资管理手续和监管协议一所涉的转让限制已经解除。本项目所涉 SPV 公司 100%股权转让、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**

首农元中心项目土地使用权到期日为 2040 年 12 月 8 日，本基金存续期限自基金合同生效日后 16 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**

根据受让人首农信息与出让人北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号），“本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。”

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，以持有人利益优先的基本原则，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，由本基金继续持有首农元中心项目并获得经营收益。

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，项目公司已就首农元中心项目于中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司投保了财产一切险、机器损坏保险、营业中断保险、公众责任保险、雇员忠诚保险（保险单号：PQYC202411010000012244、PQA0202411010000001183、PQSD202411010000005753、PQA0202411010000001182、PZCG202411010000009212、PBBT202411010000000117）。具体情况如下：

**表 14-3-4 首农元中心项目保险情况-机损险及营业中断险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 元创新（北京）科技产业有限公司<br>北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 机器损坏保险、营业中断保险 | |
| **承保条件** | 机器损坏保险 | 保额 RMB92,100,000.00<br>每次事故免赔额为人民币 500 元 |
| | 营业中断保险 | 保额 RMB300,000,000.00<br>免赔 3 天 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**表 14-3-5 首农元中心项目保险情况-公众责任险及雇员忠诚险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 北京首农信息产业投资有限公司<br>元创新（北京）科技产业有限公司<br>北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 公众责任保险、雇员忠诚保险 | |
| **承保条件** | 公众责任保险 | 累计赔偿限额 RMB30,000,000.00<br>附加停车场责任：累计赔偿限额 RMB30,000,000.00<br>免赔：<br>第三者财产损失：每次事故免赔额为人民币 500 元或 5%，以高者为准；第三者人身伤亡：医疗费用免赔 500 元，身故无免赔<br>附加停车场责任：每个事故每个车位免赔额 500 元 |
| | 雇员忠诚保险 | 累计赔偿限额 RMB500,000.00 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**表 14-3-6 首农元中心项目保险情况-一切险及营业中断险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 财产一切险、营业中断保险 | |
| **承保条件** | 财产一切险 | 保额 RMB4,028,713,500<br>免赔：一般免赔：每次事故免赔额为人民币 500 元<br>地震：每次事故赔偿限额不超过主保险金额的 80%，每次事故免赔额不低于人民币 40 万元或损失金额的 5%，两者以高者为准<br>恐怖袭击：每次事故免赔 10 万元；每次事故赔偿限额为分项保险金额的 70% |
| | 营业中断保险 | 保额 RMB300,000,000.00<br>免赔 3 天 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

基于上述，基金管理人认为，原始权益人已经为基础设施项目购买保险。财产一切险保额可覆盖本基础设施项目评估值。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）基础设施项目相关待履行事项**

**1.基础设施项目权属转移登记进展情况**

基础设施项目已于 2025 年 1 月 14 日完成权属转移登记工作，基础设施项目证载权利人已由北京首农信息产业投资有限公司变更为元创新（北京）科技产业有限公司。

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（海（2025）0022088（窗）），首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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。

**2.国资重组转让备案流程进展情况**

2024 年 10 月 1 日，原始权益人已将与首农元中心项目相关的资产、负债和人员的劳动关系一并无偿划转至项目公司。截至本招募说明书出具之日，项目公司国有资产股权评估备案工作已完成。SPV 公司国有资产股权评估备案工作正在有序推进中，预计在 2025 年 6 月中下旬完成。

**3.项目公司合同换签进展情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目涉及租赁合同换签的租户共有 21 家，截至 2025 年 5 月 31 日减少 1 家、新增 4 家。目前，项目公司已主动与全部租户就租赁合同换签事宜进行了沟通，租户已明确表示积极配合租赁合同的换签工作，并启动了对租赁合同换签协议文本的协商。截至本招募说明书出具之日，应换签的 24 家租户中已有 22 家完成合同换签。考虑到租户的协议审批流程时间、部分租户总部在外地或境外等因素，预计项目公司、原始权益人和租户可在 2025 年 6 月内完成剩余应换签租赁合同的换签工作。

**4.原始权益人对基础设施项目具有完全所有权**

截至本招募说明书出具之日，项目公司元创新为首农元中心项目的权利人。根据本项目法律顾问出具的法律意见书，并查阅项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且项目公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。原始权益人依法合规通过项目公司间接拥有底层基础设施项目所有权，项目公司依法持有底层基础设施项目，不存在重大权属纠纷或者争议。

综上所述，基金管理人认为原始权益人首农信息具有基础设施项目完全所有权。

## 四、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《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目市场价值估价报告》。

**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 30.66 亿元，估值单价 15,056 元/平方米。估值结果具体如下表所示：

**表 14-4-1 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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园 | 科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他 | 203,643.55 | 收益法 100% | 3,066,000,000 | 15,056 |

**2.评估结果与账面价值的差异情况**

根据《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》（致同审字(2025)第 110A025126 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、货币资金、预付款项科目中列示，相关负债分别在预收款项、其他应付款（押金）中列示，一并纳入资产组，2024 年 12 月 31 日基础资产组经审计后的账面价值为 175,999.13 万元。基础设施资产估值相较于资产组账面价值增加 130,600.87 万元，增值率 74.21%。

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情况如下所示：

**表 14-4-2 评估基准日基础设施资产组经审计的资产组情况**

单位：元

| 科目 | 金额 |
| --- | --- |
| **流动资产** | **215,878,354.97** |
| 货币资金 | 56,912,964.68 |
| 应收账款 | 158,403,369.49 |
| 预付账款 | 562,020.80 |
| **非流动资产** | **1,636,769,642.67** |
| 投资性房地产 | 1,636,769,642.67 |
| **资产总计** | **1,852,647,997.64** |
| **流动负债** | **92,656,654.93** |
| 预收款项 | 1,153,882.59 |
| 其他应付款（房租押金） | 91,502,772.34 |
| **非流动负债** | **-** |
| **负债合计** | **92,656,654.93** |
| **所有者权益合计** | **1,759,991,342.71** |

**（二）基础设施资产评估主要参数和假设条件**

**1.估值方法**

依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2.报酬率的求取

本次估价测算采用 6.0%[77]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%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，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，此外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，在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 0.78%，综合风险报酬率取值为 4.28%。

**3.收益年期**

基础设施项目土地使用权终止日期为 2040 年 12 月 8 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 15.94 年；基础设施项目于 2021 年至 2022 年陆续建成，属于钢筋混凝土结构，

[77] 按照 0.25%归整。

设计寿命为 50 年，至价值时点 2024 年 12 月 31 日，按最早完工时间计算已使用约 3 年，基础设施项目建筑物剩余经济耐用年限约为 47 年，根据孰短原则，基础设施项目收益年期为 15.94 年。

**4.运营收入**

（1）租金收入

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。

确定科研办公物业市场租金时，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。可比实例选取依据的具体分析如下：

a）区位条件

估价对象位于北京市产业聚集度较高的上地区域，区域内较多类似的科研办公项目，故评估机构选择区域内的项目，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与估价对象具有可比性。

b）规模及品质类型

估价对象总建筑面积达 20.4 万平方米，是具有一定规模的产业园项目。可比项目建筑体量在 16.0-72.1 万平方米之间，均为具有一定规模的产业园区，是成熟运营商运营的产业园区。在成新度及品质上，估价对象为 2021-2022 年建成的针对 TMT 类型企业的总部基地，品质较高，故本次选取的可比案例也都是成新度较高，品质接近的产业园区。

c）产业定位

在产业定位层面，估价对象所在园区主要为新一代信息技术等高新技术产业租户为主，可比案例类似，主要定位为人工智能、智能制造、软件和信息服务业等高新技术产业，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、规模及品质类型及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。

1）科研办公市场租金

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似产业园实例作为估价对象科研办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表 14-4-3 科研办公市场租金可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 海淀区东升科技园北街 6 号院 | 海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | 海淀区西小口路 66 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（元/平方米/天） | N/A | 6.5 | 5.0 | 6.1 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 建筑面积（平方米） | —— | 1,000 | 920 | 1,246 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**图14-4-1 估价对象位置**

对上述案例，评估机构从交易时间、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：

①交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间北京市科研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。

②交易情况

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

③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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**表 14-4-4 商业市场租金比较**

| 因素修正指数表因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 6.50 | 5.00 | 6.10 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.99 | 0.99 | 0.99 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.00 | 1.17 | 1.04 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.06 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 0.99 | 1.26 | 1.09 |
| 修正价格(元/平方米/天) | - | 6.4 | 6.3 | 6.7 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价取算数平均数 | - | 6.5 元/平方米/天 | | |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象科研办公的市场比准租金单价为（6.4+6.3+6.7）/ 3 =6.5 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

2）商业市场租金

确定商业市场租金时，确定了三个类似商业实例作为估价对象 L1 层的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表 14-4-5 商业市场租金可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 上地三街某配套商业 | 上地南路某配套商业 | 信息路某配套商业 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 上地三街 | 上地南路 | 信息路 |
| 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（元/平方米/天） | N/A | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 规模 | 中等 | 小 | 小 | 小 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**图 14-4-2 估价对象位置**

对上述案例，评估机构从交易时间、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：

①交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间北京市商业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。

②交易情况

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

③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商圈繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、临街状况、楼层等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、租赁面积、设施设备、装修、层高、进深、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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**表 14-4-6 商业市场租金比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.02 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 1.00 | 0.98 | 1.00 |
| 修正价格 (元/平方米/天) | - | 7.0 | 6.0 | 6.0 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价<br>取算数平均数 | - | 6 元/平方米/天 | | |

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象用途一致，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 L1 层商业的比准市场租金单价为（7.0+6.0+6.0）

/ 3 =6 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）（取整至个位）。

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，结合评估机构对周边市场同类型物业楼层差异市场调查，并对估价对象租赁状况进行分析：估价对象商业主要分布于 B2-L2 层，各楼层间租金单价因店铺位置及可达性等因素存在差异，各楼层市场租金在 L1 层商业市场租金基础上考虑 40%-80%楼层、临街等修正系数，估价对象除 L1 层外各楼层商业比准市场租金单价范围为 2.4-4.8 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

3）车位市场租金

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，车位签约租金单价为 530 元/个/月，评估机构对周边市场同类型物业停车位进行市场调查，周边车位租金主要在 300-650 元/个/月之间，结合估价对象实际状况进行分析，车位市场租金采用 500 元/个/月。

4）工位市场租金

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，联合办公工位签约租金单价在 1,700-2,300 元/个/月之间，平均单价为 2,096 元/个/月，我们对周边市场同类型联合办公工位进行市场调查，周边联合办公工位租金主要在 1,500-1,800 元/个/月之间，结合估价对象装修、办公环境及配套服务较优异的实际状况进行分析，联合办公工位市场租金采用 1,900 元/个/月。

（2）出租率

估价对象于 2021-2022 年陆续竣工，自 2021 年末出租率达到 96.5%之后一直保持较高的出租率水平。截至评估基准日，估价对象共签约租户 21 个，已出租面积为 152,673.69 平方米，出租率约为 94.8%。估价对象历史出租率统计如下：

**表 14-4-7 首农元中心历史出租率情况**

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.70% | 96.50% | 94.50% |
| 期末出租率 | 96.80% | 94.40% | 94.80% |

根据市场调研，基础设施项目位于北京市上地区域，所在区域产业聚集度较好，周边区域围绕新一代信息技术、智能制造等产业，吸引了以联想、百度、新浪、网易、腾讯、小米、滴滴、快手、贝壳等为典型代表的诸多实力雄厚的头部科技企业入驻，产业需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、头部企业的号召力及便利的交通方式等，出租率处于较高水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象运营相对稳定，出租率呈平稳趋势。估价对象整租楼宇租约期内按照租约约定租赁，租约期后考虑大租户影响，给予一定审慎考虑，到期后 3 年出租率分别设定为 60%、80%、90%，之后出租率设定为 95%；估价对象散租 4 号楼根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率 2025 年为 15%，2026 年为 70%，其后年度为 95%；估价对象 5 号楼、6 号楼产业配套及联合办公工位设定出租率为 95%；估价对象车位设定出租率 2025 年为 70%，其后年度为 95%。

（3）收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率，收缴率均为 100%，本次评估按照 100%收缴率进行计算。

| 类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% |

（4）租金增长率

基础设施项目租金增长率预计主要从以下几个维度进行分析：

1）周边同类项目增长情况

基础设施项目位于北京市上地区域，是目前北京市优质产业园区集中的区域，所在区域以电子信息产业为主导，重点发展计算机、通信、机电一体化、生物工程等高新技术产业，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，地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，上地区域产业氛围良好，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。

2）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）为 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%，整体维持在合理健康的上涨水平。

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。

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，预计估价对象科研办公、配套用房市场租金单价年增长率为 2%，车位市场租金单价增长率为每 3 年 3%。

**5.运营期间成本费用、税金及附加**

（1）成本费用

项目历史营业成本主要为房屋出租成本即管理服务费。项目历史管理费用主要为人员工资及财产保险费。项目历史销售费用为支付的中介服务费。

本次评估测算的成本和费用参考了历史水平并结合市场水平进行适当调整。本次评估成本费用取含税租金收入的 2.5%计，同时考虑大租户到期后续约或换租可能造成的成本费用增加，本次评估测算中 2032 年至 2033 年运营成本除上述基础运营成本外，按收入的 1.8%考虑了可能增加的相应成本。

本次测算中的保险费包含财产一切险、公众责任险、营业中断险、机器损坏险，参考历史

年度保险费率标准，预计未来年度估价对象每年支付的保险费约为 63 万元。

（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。

基础设施项目为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，历史未产生资本性支出，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年总运营收入（含税）的 0.6%计提。

（3）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

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%。

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。

基础设施项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，根据原始权益人提供的土地面积计算，则每年应缴纳的城镇土地使用税约为人民币 116,396 元。

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。

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.土地到期后建筑物剩余价值**

2017 年 12 月 31 日，北京市人民政府发布的《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）规定：“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。新产业、新业态建设项目的土地用途，按照国家相关政策确定。工业用地和科研用地的出让底价，按照国家相关规定执行。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。”

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号）约定“第二十六条：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿”。

根据北京市住房和城乡建设委员会 2016 年 5 月 25 日发布的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》，北京市住房和城乡建设委员会授权北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会发布并更新北京市房屋重置成新价评估技术标准。北京市住房和城乡建设委员会授权北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会 2016 年 6 月 1 日发布的《北京市房屋重置成新价评估技术标准》“重置成新价，是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格。”因此，收回建设用地使用权时，对地上可继续使用的建筑物、构筑物的补偿价格应根据届时建筑

材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格经评估确认。

综上所述，基金管理人认为，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目不再将建筑物剩余价值纳入估值。

**7.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

**（三）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 12 月末估值及 2025 年、2026 年运营净收益为计算基础，基础设施项目 2025 年、2026 年资本化率分别为 9.19%、9.48%。

**（四）关于资产评估重要参数的合理性分析**

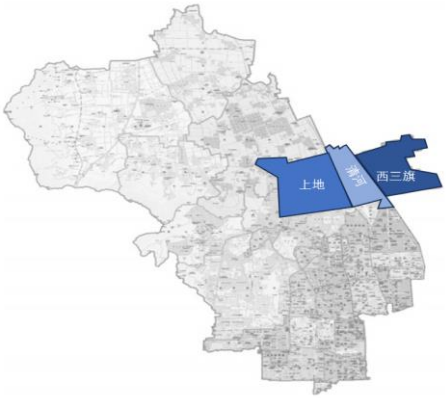
**1.可比项目选取的合理性**

可比项目选择的主要原则为在区域、实物及权益等方面具备可比性。本项目估值测算选择的可比项目与本项目 1）在区域关系上具备较强的关联影响；2）在租户结构上具备相似性；3）在项目建设标准等方面较为相似；4）在租金价格水平上具备可比性。综上所述，可比项目的选择是合理的，虽然可比项目截至目前出租率仍较低，但是仍然具备较强的可比性。具体分析如下：

**（1）区域发展关联性较强**

本项目和可比项目均位于北京市海淀区上地区域。从产业分布定义的上地区域通常指代北京市海淀区以上地信息产业基地为第一发展组团经过多年建设后逐步拓展形成的区域，包括上地板块、清河板块及西三旗板块。可比项目所在的西三旗板块，与本项目所在的清河板块地理位置上相近，在产业发展等方面相互关联、相互影响。

**图 14-4-4 海淀区上地板块、清河板块及西三旗板块位置分布图**




图片来源：海淀区政府

①上地板块

上地板块中的上地信息产业基地是中关村科技园区第一发展组团，1991 年经国家科委和北京市人民政府批准建设，是我国第一个以电子信息产业为主导的综合性高科技工业园。该基地分为南区和北区，占地面积 232 公顷，总建筑面积约 250 万平方米。1992 年，联想、四通、方正等第一批民营高新技术企业入驻上地信息产业基地，随后 IBM、美国通用电气、华为、百度、用友等众多国内外知名企业纷纷入驻，逐渐形成产业集群。

上地板块发展最早，板块内项目如上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成于 2003 年至 2007 年，多数作为租赁经营使用，建设时间较早，设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对办公空间的需求。区域内其他项目多建成于 2011 至 2015 年之间，主要包括中关村软件园二期及其他由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部使用的物业项目。

②清河板块

清河板块依托海淀区的科技资源和人才优势，初期吸引了一些小型科技企业和创业团队入驻，这些企业大多处于技术研发和市场探索的初期，主要聚焦于软件技术、电子信息等领域，在较为简陋的办公环境中开展业务。随着基础设施的不断完善和政策环境的逐步优化，越来越多的高新技术企业选择在清河板块扎根，初步形成了一定的产业集聚效应，为后续发展奠定了基础。特别是小米集团于 2019 年入驻小米移动互联网产业园以来，对上下游产业链的带动作用明显，吸引了大量配套企业和服务机构入驻，形成了较为完整的产业生态体系。紧随其后的是本项目在 2021 年作为快手科技全球总部所在地投入运营，进一步显示清河板块的高新技术企业正处于从快速发展向成熟壮大迈进的关键阶段，成为推动海淀区乃至北京市科技创新和经济发展的重要力量。

本项目所在的清河板块主要于 2015 年及以后完成建设发展，其中规模较大的产业园主要由企业自建自用的小米移动互联网产业园和首农元中心构成，其余项目较为零散、规模较小，建设标准与本项目不存在可比性。

③西三旗板块

西三旗板块过去曾以建材、汽配等传统产业为主，自 2016 年起，金隅集团疏解并搬迁天坛

家具厂、翔牌墙体材料、金隅涂料、科实五金等多家传统企业，并在海淀区政府的支持下，以原金隅天坛家具公司生产空间为载体，打造以大信息及智能制造为核心产业的创新型科技产业园区，板块开始进入转型期。2017 年《北京加强全国科技创新中心建设重点任务实施方案（2017-2020）》等重点项目清单发布，西三旗板块建设进入了快速发展阶段，产业园项目建设多开始于这个时期，目前已建成有中关村东升科技园·北领地、中关村东升科学城·东升科技园、金隅科技园等优质园区，吸引了众多创新企业入驻，聚焦新一代信息技术、人工智能、数字经济、生物医药等前沿领域企业。此外，西三旗板块在城市建设方面不断推进，商业、教育、医疗等配套设施也在不断增加和优化，区域也在加强环境整治和生态建设，整体形象得到极大提升。

近年来，随着产业更迭和企业发展，也有部分企业从上地信息产业基地转移至西三旗板块，近年来西三旗板块的产业园建设仍在持续进行中，在另外两个板块土地供应已经很少的情况下，西三旗的产业园供应预计未来将陆续承接另外两个板块的溢出需求。因此从区域上来看，与本项目具有较高可比性。但因建成时间普遍较晚，目前板块内产业园出租率整体偏低。

**（2）可比项目租户行业较为接近**

上地板块主要以软件和信息技术服务业及互联网和相关服务业为主，汇集了发展较早的百度、腾讯、联想、新浪等传统头部互联网技术企业。清河板块以移动互联网及人工智能产业为主，拥有近年发展较迅速、规模扩展较快的小米集团及快手科技两大头部企业的全球总部所在园区。西三旗板块着力发展智能智造、生物医药、人工智能、通信技术等高新技术智能制造产业，如云知声智能科技股份有限公司、北京旷视科技有限公司、北京水木东方医用机器人技术创新中心有限公司等科技制造类企业集聚于此。

选取的可比项目和本项目的租户从行业类型上看较为接近，虽然各有突出的细分领域，但都是以电子信息产业为主导，着力发展新一代信息技术产业，三个板块的企业在整个上地区域形成了紧密的上下游以及实验研发测试全生产流程的配合，因此租户对办公及研发空间的需求上也较为接近。可比项目所在的西三旗板块近年供应的产业园项目建设标准高，具备进一步吸纳高新技术及规模型企业进入的潜力。

**（3）设计建设标准功能较为接近**

本项目建设的设备设施标准较高，配置了 PM2.5 级过滤及冬季空气加湿系统，150W/m² 的供电系统（配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口），可以为耗电量较大的高新技术企业提供电力保障，确保租户的供电不间断。

可比项目选取的均为近期建成的建设标准较高的项目，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。具体如下表所示：

**表 14-4-8 本项目及可比项目设备设施情况**

| 可比项目 | 本项目 | 可比项目一 | 可比项目二 | 可比项目三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心项目 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 建成时间 | 2021 年 | 2023 年入市 | 2021 年 | 2009 年（2019 年更 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 新改造） |
| 配套设施 | 配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口<br>电量 150W/m²<br>新风 PM2.5 级过滤<br>50m³ /人的配置 | 双路供电<br>电量 100W/m²<br>新风四管制风机盘管 | 双路供电<br>电量 100W/m²<br>新风 PM2.5 级过滤 | 双路供电<br>电量 80W/m²<br>新风 30m³ /人的配置 |

**（4）西三旗板块租赁市场供应充足，租金价格对市场水平反映较充分**

可比项目均位于西三旗板块，如前所述西三旗板块产业园截至近期仍然在持续建设陆续进入市场供应。

可比项目一中关村东升科学城·东升科技园，2023 年入市，受经济环境影响，招商进度明显偏低，截至 2024 年末出租率仍不理想约为 35%。根据评估机构调研，项目招商策略及价格已进行了相应调整，截至目前该项目已经签约入驻较多知名优质的企业，优质企业的先期进驻也会为日后尽快去化出租提供支持。

可比项目二金隅科技园一期，2021 年入市，早期策略为销售，考虑到市场环境影响转换为出租方式，依托金隅智能制造产业园已有的优质租户优势，截至 2024 年末出租率为 13%。

可比项目三中关村东升科技园·北领地，2009 年入市，凭借完善的园区配套设施和产权方提供的优质服务，截至目前仍保持了较高的出租水平，出租率始终保持在不低于 95%，是西三旗板块中较为优质的项目之一。

综上所述，可比项目一、二入市较晚、出租率低，去化过程中承租人对价格的主导力强，可比项目三运营成熟、出租率稳定，三个可比项目租金价格均可以较充分地反映市场租金水平。

**2.出租率**

（1）本项目年度加权平均出租率

基础设施项目于 2021 年正式整体入市，顺捷中恒和小米科技起租时间分别为 2021 年 12 月 23 日和 2021 年 11 月 9 日。经统计，基础设施项目在 2022 年度至 2024 年度年内期间平均出租率分别为 96.7%、96.5%、94.5%，各年度期末出租率分别为 96.8%、94.4%、94.8%，各年度出租率基本保持稳定。历史出租率具体如下表：

**表 14-4-9 基础设施项目历史出租率**

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.7% | 96.5% | 94.5% |
| 期末出租率 | 96.8% | 94.4% | 94.8% |

基础设施项目报告期内出租率基本保持稳定，2023 年度期末出租率低于其余年度的主要原因为当年小米科技退租 4 号楼。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租户租约均未到期，无续租的历史记录。

（2）退租后去化时间

按照租赁关系及结果来看，本项目累计发生了一次退租，为小米科技于 2023 年底将其承租

的 4 号楼（租赁面积 5,617.08 平方米）研发办公用房退租。

考虑到现有园区内的配套面积如食堂餐饮等设施面积不足，无法满足园区约 20,000 员工以及企业访客的需求，原始权益人自 4 号楼退租以来开始规划设计将其改造为餐饮服务配套设施以及服务于中小型成长型企业的办公工位，近期建筑改造设计已初步完成，具体实施方案系将 4 号楼的 1-2 层改造为食堂餐饮空间形式，3-5 层改造为联合办公工位，预计改造工程于 2025 年 6 月底前完成，并同步开展招商工作。根据原始权益人说明，其正在与小米集团洽谈“小米餐厅”的合作，预计 2025 年 6 月底前可完成相关协议的签署；3-5 层联合办公工位将同步开展招商工作，预计 2025 年内可完成大部分工位的租赁。基于上述规划调整及工期实施安排，4 号楼自小米科技退租以来未进行对外出租，因此本项目无法统计退租后去化时间。

（3）可比项目去化情况

可比项目一中关村东升科学城·东升科技园、可比项目二金隅科技园一期，两个项目投入运营时间较短，当前尚在拓展租户资源，处于爬坡去化阶段。可比项目三中关村东升科技园·北领地项目自入市以来出租率持续维持在 95%以上，租户稳定性较高，无大量退租面积。因此，三个可比项目均无法获取退租后去化时间。

（4）市场平均出租率

如前所述，上地区域包括的上地板块、清河板块和西三旗板块发展建设的时期和阶段各有不同。

上地板块内的上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成在 2003 年至 2007 年，由于建设时间较早截至目前设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对空间的需求，上述项目近期出租率出现明显下降；区域内中关村软件园二期主要由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部的方式为主。

清河板块项目建设发展是近年完成的，除了本基础设施项目外，主要为企业自建并自用的小米移动互联网产业园和快手购买结合租赁后作为总部的首农元中心 11-13 号楼。以上项目均为企业自用物业，不涉及历史出租情况。就本项目而言，历史出租率始终在 94%以上，保持稳定。

西三旗板块自 2017 年开始进入建设发展阶段，截至目前西三旗板块产业园新建的供应于租赁市场的优质产业园项目较为充足，由于供应增加造成该板块整体出租率被拉低，但是西三旗板块内优质项目的出租率均能保持持续稳定水平，区域内新增供应主要承接如上地板块、清河板块及传统中关村地区的企业溢出需求。

2017 年至 2021 年，上地区域出租率在 80%-90%之间波动，租金呈上升趋势，但是自 2022 年以来，受到宏观经济形势、行业整合及新增供应入市影响，出租率及租金均出现下降，截至 2024 年中期该区域出租率约为 70%左右。

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的共 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率

在 90%-95%。具体如下表所示：

**表 14-4-10 调查项目优质产业园出租率情况（截至 2024 年末）**

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积（平方米） | 入市时间 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 本项目 | 203,644 | 2021 年 | 94.8% |
| 2 | 融科融智·蜂巢工场 | 20,000 | 2018 年 | 78% |
| 3 | 中关村华侨创新产业园 | 11,000 | 2019 年 | 80% |
| 4 | 中关村东升科技园·北领地 | 160,000 | 2009 年 | 95% |
| 5 | 中关村东升科技园·永泰园 | 7,700 | 2009 年 | 95% |
| 6 | 中关村东升国际科学园 | 98,000 | 2015 年 | 95% |
| 7 | 奥北科技园 | 104,000 | 2012 年 | 90% |
| 8 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 721,300 | 2023 年 | 35% |
| 9 | 金隅科技园一期 | 224,400 | 2021 年 | 13% |
| 10 | 金隅科技园二期 | 181,300 | 2023 年 | 暂未对外出租 |
| 11 | 中关村东升科技园枫烨园数字经济产业园 | 32,800 | 2019 年 | 95% |

数据来源：戴德梁行调研

（5）预测期内各年的出租率情况及变化原因

1）预测期内各年的出租率情况

本次评估机构假设的预测期内各年出租率情况如下表所示：

**表 14-4-11 预测期内出租率假设情况**

| **项目** | **楼栋** | **范围** | **2022 年末、2023 年末及 2024 年末时点出租率** | **出租率假设** |
|---|---|---|---|---|
| 整租部分 | 1 号楼、2 号楼、3 号楼、9 号楼、10 号楼及地下一层 | 99,905.73 平方米的研发办公及产业配套 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2032 至 2034 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| | 7、14 号楼 | 32,064.29 平方米的研发办公 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2031 至 2033 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| | 8 号楼 | 17,752.20 平方米的研发办公 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2028 至 2030 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| 散租部分 | 4 号楼 | 2,146.02 平方米的产业配套及 360 个联合 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：0% | 2025 年 15%，2026 年 70%，之后 95% |

| 项目 | 楼栋 | 范围 | 2022 年末、2023 年末及 2024 年末时点出租率 | 出租率假设 |
|---|---|---|---|---|
| | | 办公工位 | 2024 年末：0%[78] | |
| | 5 号楼、6 号楼联合办公工位 | 230 个工位 | 2022 年末：0%<br>2023 年末：55%<br>2024 年末：86%[79] | 每年 95% |
| | 5 号楼、6 号楼产业配套 | 904.56 平方米产业配套 | 2022 年末：55%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 每年 95% |
| 车位 | 车位 | 地下 700 个车位 | 2022 年末：0%<br>2023 年末：59%<br>2024 年末：66%[80] | 2025 年 70%，之后 95% |

截至 2025 年 5 月 31 日，根据租赁合同约定，承租方顺捷中恒分别租赁地上办公 74,060.39 平方米、地下配套 25,845.34 平方米，范围包括 1 号楼、2 号楼、3 号楼、9 号楼、10 号楼及地下一层，租赁期限为 10 年，租赁截止日期为 2032 年初。本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2032 至 2034 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2035 年起其后年度按照出租率 95%假设。

除 8 号楼外，小米公司（含中发芯测承租的 14 号楼 4 层 51.78 平方米）合计租赁面积 32,064.29 平方米，范围包括 7 号楼及 14 号楼，租赁期限为 10 年，租赁截止日期为 2031 年底。本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2031 至 2033 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2034 年起其后年度按照出租率 95%假设。

针对 8 号楼，于 2025 年 1 月 1 日起，小米科技租赁本项目 8 号楼 17,752.20 平方米，租赁期限为 3 年，租赁截止日期为 2028 年初，本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2028 至 2030 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2031 年起其后年度按照出租率 95%假设。

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目 4 号楼可租面积为 2,146.02 平方米的产业配套及 360 个联合办公工位，根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率 2025 年为 15%，2026 年为 70%，其后年度为 95%。

5 号楼、6 号楼及地下部分包含可出租的 904.56 平方米的产业配套及 230 个联合办公工位[81]，本次评估测算中假设出租率每年为 95%。地下 700 个车位假设 2025 年出租率为 70%，其后

[78] 因 4 号楼将进行规划改造，故目前处于空置状态。

[79] 为价值时点建筑面积口径出租率，对应工位口径出租率为 85.2%；截至 2025 年 3 月，实际工位已签约 224 个，工位口径出租率为 97.39%。

[80] 车位时点出租率仅计算快手科技、小米集团等企业固定停车位租赁情况，项目预留部分车位作为临时车位使用，未计算在车位时点出租率中。

[81] 2025 年 4 月 17 日，元创新在 6 号楼地下一层改造 4 平方米公共空间为 2 个地下工位，租赁予非关联租

年度为 95%。

6 号楼地下一层 43 个地下工位中，除 20 个工位对外出租外，拟将剩余 23 个工位租赁给运营管理机构作为日常办公使用，本次评估测算中假设出租率每年为 100%，对应估值约 400 万元，仅占项目整体估值 30.66 亿元的 0.1%。园区内为了服务于租户的临时需求，还配备了如展厅、会议室、俱乐部、路演厅等空间设施，本次评估未包含前述空间设施的潜在收入。

2）重要现金流提供方到期后出租率假设的合理性分析

考虑到重要现金流提供方到期后续租的不确定性，评估机构审慎处理到期后 3 年的出租率设定，按照 60%、80%和 90%的出租率去化，予以三年的去化期。出租率爬坡设置的合理性分析如下：

①租户稳定性较强

本基础设施项目重要现金流提供方为顺捷中恒和小米公司，租赁面积为 149,670.44 平方米，占总可租赁面积的 92.98%，租赁规模较大。小米公司所属集团小米集团自建总部园区与项目相邻，租赁本园区 3 栋办公楼还进一步引入附属公司及上下游企业；顺捷中恒所属集团快手科技则租购并举，购置本园区 3 栋办公楼并租赁 5 栋办公楼及地下 1 层食堂。重要现金流提供方所属集团将首农元中心定位为全球总部职能所在地，租户稳定性较强，续租可能性较高。

②谨慎考虑市场风险，到期租金回归市场水平

根据评估机构假设，于 2031-2032 年重要现金流提供方到期后，采用接近签约租金的市场租金进行租赁，市场租金的设定已考虑了市场风险，对大租户续租或者新租户承租均具有一定吸引力，降低租赁风险。

③区域市场优势，对租户吸引力较高

基础设施项目所在区域，依托周边高校及科研院所的支持，汇聚了众多高新技术企业，形成了高端产业聚集区，租户承租能力较优。地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，此区域对租户有较强的吸引力，租户稳定性较高。

④出租率爬坡所设定出租率低于上地区域历史出租率

上地区域作为智能研发产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入驻。2017 年至 2021 年，上地区域出租率在 80%-90%之间波动、租金呈上升趋势，但是自 2022 年以来，受到宏观经济形势、行业整合及新增供应入市影响，出租率及租金均出现下降，截至 2024 年中期该区域出租率约为 70%左右。2024 年末，出租率水平维稳，继续保持在 70%左右。

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的共 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。

户，租赁期自 2025 年 5 月 6 日起至 2026 年 5 月 5 日止。因此，截至 2025 年 5 月 31 日，6 号楼联合办公工位合计 232 个，较 2024 年末增加 2 个，其中地下工位合计 45 个，较 2024 年末增加 2 个。

本项目设置到期后首年去化率 60%，低于上地区域 2024 年末整体出租率水平，设置到期后第三年去化率 90%，处于 2024 年末清河板块和西三旗板块内优质产业园项目出租率水平的平均下限，去化速度的假设较为谨慎。

⑤本项目入市后爬坡速率高于评估机构设定主力租户到期后的爬坡速率

本项目于 2021 年 10 月 9 日取得规划验收，截至 2021 年 12 月 31 日，出租率已达 96.5%。入市后快速去化，主要得益于本项目品质较高。本项目为区域内稀缺的大型新一代信息技术产业园区，具备较强的市场竞争力，可以支撑较强的租约到期去化能力。

因此，主要合同到期后，本项目设置去化速度较为谨慎，结合本项目历史去化速度较快、竞争力强，重要现金流提供方到期后如果不续租，按照 60%、80%和 90%去化速率，具备可实现性。

综上，本项目的重要现金流提供方均将本项目定位为全球总部职能所在地，重要现金流提供方续租可能性较大，但考虑到重要现金流提供方到期后续租存在不确定性，评估机构谨慎假设重要现金流提供方均到期不续，并按照 60%、80%和 90%的出租率去化，予以三年的去化期，之后达到 95%的长期稳定出租率。因此，重要现金流提供方合同到期后出租率假设具有谨慎性、合理性。

基金管理人及评估机构通过实地调研、访谈等形式开展尽调分析后认为，本项目的出租率参数设置具备审慎及合理性。本项目的重要现金流提供方所属集团快手科技、小米集团均为全球知名的互联网及高科技企业，本项目承担了快手科技、小米集团的全球总部职能，租户稳定性较强。评估测算中对上述租户合同到期后的出租率进行了一定的下调估计，主要为了反映租户合同到期后可能产生的如退租、换租、续租优惠等情形，出租率参数设置具备合理性。主要分析如下：

（6）项目历史出租率保持稳定

经统计，基础设施项目在 2022 年度至 2024 年度年内期间平均出租率分别为 96.7%、96.5%、94.5%，各年度期末出租率分别为 96.8%、94.4%、94.8%，出租率基本保持稳定。历史出租率稳定从本质上来说，也直接反映了租户的业务稳定。重要现金流提供方所属集团快手科技、小米集团自入驻本项目以来的期间其业务收入、员工数量持续增长，显示租户所属集团的业务处于增长阶段，因此租户的租赁需求也将保持稳定。

（7）项目所在地区出租率保持稳定

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。基础设施项目属于区域内优质园区，因此评估机构假设的稳定期出租率为 95%。

（8）项目所在地区优势突出

本基础设施项目位于上地区域清河板块，上地区域是中国乃至世界知名的互联网高科技企业聚集的地区，享有“中国硅谷”的美誉。

上地区域位于中关村科学城区域内，中关村科学城是北京国际科技创新中心核心区，拥有以北大、清华、中科院为代表的知名大学、科研院所，基础研发资源雄厚；拥有百度、小米、联想等一批知名科技企业，字节跳动、寒武纪、旷视等新兴领军企业，微软、IBM、SAP 等国际企业，已形成大信息、大健康为代表的高精尖产业体系。

（9）租户稳定性较强

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”。

**3.租金单价及其增长率**

（1）报告期内基础设施项目租金单价及增长率情况

基础设施项目近三年的平均租金较稳定，报告期内在执租赁合同无租金增长，平均租金单价具体如下表所示：

**表 14-4-12 基础设施项目近三年的平均租金单价[82]**

| 业态 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发办公及产业配套（元/平方米/天） | 6.54 | 6.56 | 6.56 |
| 联合办公工位（元/个/月） | / | 2,093 | 2,096 |
| 车位（元/个/月） | / | 530 | 530 |

（2）市场平均租金假设

戴德梁行对基础设施项目于 2024 年 12 月 31 日的市场租金单价假设如下表所示：

**表 14-4-13 市场平均租金单价假设（2024 年末）**

| 业态 | 市场平均租金单价 |
|---|---|
| 研发办公（元/平方米/天） | 6.5 |
| 产业配套（元/平方米/天） | 4.54 |
| 研发办公及产业配套平均（元/平方米/天） | 6.13 |
| 联合办公工位（元/个/月） | 1,900 |
| 车位（元/个/月） | 500 |

数据来源：戴德梁行

1）所属区域平均租金单价及增长率情况

经戴德梁行调查研究，基础设施项目所在区域未来新增供应主要集中在西三旗板块，西三旗板块产业园在 2021 年至 2024 年之间入市面积约 110 万平方米，未来 3 年西三旗板块预计仍有约 44 万平方米的优质产业园项目入市。西三旗板块因存量及未来供应影响，去化存在一定压力，清河板块未来三年内无新增供应，去化压力相对较小，但受到宏观经济形势及西三旗板块新增供应影响，2024 年市场租金有所下降，随着经济逐渐回暖及依托区域产业发展的优势，市

[82] 平均租金单价=年度租金收入/（可租赁面积*年租赁天数）（未考虑免租期影响）。

场租金水平将逐步稳定。截至 2024 年 12 月 31 日，周边优质物业研发办公业态的租金单价水平在 120-200 元/平方米/月之间。

基础设施项目所在区域，依托周边高校及科研院所的支持，推进以软件产业、信息服务和信息制造业为代表的特色产业发展，汇聚了众多高新技术企业，形成了高端产业聚集区，租户承租能力较优，可以为优越的办公环境支付相应报酬。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。根据过往历史年度的租赁惯例，该区域租赁合同签约时间一般为 2-3 年，合同期内租金保持不变，到期后签约租金增长率在 3%-6%之间。

2）租金单价假设情况

本项目租金单价参照市场平均租金确定，含税租金单价（已综合考虑免租期等折扣条款影响）及增长率参数设置详见下表：

**表 14-4-14 评估基准日租金单价及增长率参数设置**

单位：元/平方米/天、元/个/月

| 业态 | 租金单价假设 | 增长率假设 |
|---|---|---|
| 研发办公 | 6.5 | 每年增长 2% |
| 产业配套 | 4.54 | 每年增长 2% |
| 联合办公工位 | 1,900 | 每年增长 2% |
| 车位 | 500 | 每 3 年增长 3%，第一次增长发生在 2028 年 |

数据来源：戴德梁行

评估机构按照可比替代原则选取了可比项目，并将可比项目的租金价格调整后作为市场租金单价，该市场租金单价低于当前基础设施项目签约平均租金的水平，可实现性较高，具备合理性。此外，增长率假设不仅参考了基础项目租约情况，也对所在地区及可比项目进行了调查，在此基础上设定的增长率参数是合理的。

（3）租金单价合理性

1）可比项目选取合理

可比项目的合理性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、基础设施项目的评估情况”之“（四）关于资产评估重要参数的合理性分析”之“1.可比项目选取的合理性”，在确定本基础设施项目合理市场租金的过程中，选取了可比性较高的项目，这些可比项目在区域、实物及权益等方面与本基础设施项目具有较强的相似性。可比项目市场租金在 5.00-6.50 元/平方米/天之间，确定可比项目后对三个案例在交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，最终得到本基础设施项目合理的研发办公市场租金单价为 6.5 元/平方米/天、产业配套市场租金单价为 4.54 元/平方米/天、研发办公及产业配套加权平均市场租金

单价为 6.13 元/平方米/天。综上，评估机构通过科学合理的方式选取可比项目，并运用专业的评估方法进行适当修正，最终确定了本项目的合理市场租金。

2）市场租金水平低于当前签约租金水平

本项目采用的研发办公及产业配套、联合办公工位、车位市场租金均低于签约租金，评估机构已审慎考虑区域市场可能面临的波动风险，市场租金单价可实现性较高，具备合理性。具体如下表所示：

**表 14-4-15 在执行平均租金与市场租金情况对比**

单位：元/平方米/天、元/个/月

| 业态 | 在执行平均租金 | 市场租金 |
|---|---|---|
| 研发办公及产业配套 | 6.56 | 6.13 |
| 联合办公工位 | 2,096 | 1,900 |
| 车位 | 530 | 500 |

3）市场租金单价假设在周边优质物业租金水平范围内

经戴德梁行调查研究，截至 2024 年 12 月 31 日，周边优质物业研发办公业态的租金单价水平在 120-200 元/平方米/月之间，戴德梁行对基础设施项目研发办公的租金单价假设为 6.5 元/平方米/天（月租金为 197.71 元/平方米/月），市场租金单价假设在周边优质物业租金水平范围内，因本项目在建筑标准、配套设施、园区环境等方面在周边区域产业园区中具备一定优势，所以市场租金单价假设符合项目实际状况，具备合理性。周边优质物业租金水平具体如下表所示：

**表 14-4-16 周边优质物业研发办公业态的租金（截至 2024 年末）[83]**

| 序号 | 项目名称 | 租金（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 1 | 融科融智 蜂巢工场 | 120-135 |
| 2 | 中关村华侨创新产业园 | 120-135 |
| 3 | 中关村东升科技园 北领地 | 160-190 |
| 4 | 中关村东升科技园 永泰园 | 120-150 |
| 5 | 中关村东升国际科学园 | 140-180 |
| 6 | 奥北科技园 | 140-180 |
| 7 | 中关村东升科学城 东升科技园 | 160-200 |
| 8 | 金隅科技园一期 | 150-180 |
| 9 | 金隅科技园二期 | 暂未对外出租 |
| 10 | 中关村东升科技园枫烨园数字经济产业园 | 160-190 |

数据来源：戴德梁行调研

（4）租金单价增长率合理性

本次评估机构结合区域优质园区租金情况，设定研发办公市场为 6.5 元/平方米/天，市场租金增长率为每年 2%。

[83] 数据来源：戴德梁行调研

对于租约期外及空置房屋，评估机构根据设定的市场租金测算其潜在收入，设定参数具备合理性。

1）市场租金增长后与届时执行合同租金接近

戴德梁行结合周边可比项目及区域市场情况审慎确定了基础设施项目的研发办公市场租金及增长率参数，所采用的研发办公市场租金低于基准日合同租金水平。两个大租户租赁面积主要集中于 2031 年底、2032 年初到期，到期后设定的市场租金接近届时合同租金单价，合同到期后均假设按照届时市场租金水平预测收入，且仅考虑 60%的出租率，未来收入的可实现性较高。

2）预测期内租金增长率假设水平符合周边市场情况

如上文所述，根据过往历史年度的租赁惯例，该区域内的优质物业租赁合同签约周期一般为 2-3 年。在整个合同期内，租金会维持在一个固定的水平，基本不会出现变动的情况，当租赁合同到期后，市场规律驱动着租金的调整，签约租金增长率在 3.0%-6.0%之间。基础设施项目的租金增长率假设为每年增长 2%，相较周边优质项目，租金单价增长率假设在合理范围内。

3）城市宏观经济发展稳定，为租金持续增长提供支持

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）为 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%，整体维持在合理健康的上涨水平。

展望未来，根据《中关村世界领先科技园区建设方案（2024-2027 年）》，到 2027 年中关村科技园成为世界科技园区发展的重要标杆；展望 2035 年，全面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。将中关村科技园区打造成全球领先的原始创新策源地、建设成世界高水平人才集聚地、培育为世界一流的创新型企业、打造具有世界影响力的产业集群、营造具有全球竞争力的开放创新生态等五方面，切实支撑科技强国和制造强国建设。随着区域的不断发展、创新，区域内的租金水平有望进一步提升。

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。

综上所述，评估机构对基础设施项目的租金增长率假设具备合理性。

**4.折现率**

（1）折现率（即报酬率）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，无风险报酬率按照评估基准日2024年12月31日时点中国十年期国债收益率即1.68%进行取值。本项目首次申报时，无风险报酬率按照当时的评估基准日2024年6月30日时点中国十年期国债收益率即2.21%进行取值。本次评估取值较首次申报时下调0.53%。

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，主要包含投资不动产的风险补偿、缺乏流动性风险补偿、区位风险补偿、行业及管理负担风险补偿、合规风险补偿、增长风险补偿、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。

在风险报酬率的考量中，主要考虑因素具体如下：

1）所在城市，基础设施项目位于一线城市北京，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。2024年，北京市实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%，全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长5.1%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值11,068.8亿元，增长11.0%。

2）区位方面，基础设施项目位于上地区域清河板块，清河板块及西三旗板块为科创产业集聚区的核心位置，园区环境及楼宇私密性较好。基础设施项目楼宇品质、物业管理都维持较高水平，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，整体产业园物业品质较高，智能研发氛围良好。基础设施项目周边规划布局合理，周边分布有领秀新硅谷、上第MOMA、西三旗万象汇等居住社区和商业中心，分布有地铁13号线及昌平线，设有众多公交站，周边公共交通设施完善。

3）经营情况方面，本基础设施项目历史三年运营稳定，出租率水平均在94%以上，租赁年限主要为10年，租户均为互联网及智能制造头部企业，符合海淀区产业园区高科技、智能制造和高新技术发展定位，租户承租能力较强。且作为该企业的全球总部，园区配套成熟，租户长期稳定。

4）租户情况方面，本项目主要由两个重要现金流提供方租赁，其租户所属集团拥有较强的抗风险能力，续租能力较强，但评估机构审慎考虑了租户集中度较高的风险。

5）行业政策方面，海淀区近年颁布若干政策，包括《关于促进中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团产业发展的若干支持政策》《海淀区支持科技中小企业创新发展的若干措施》《海淀区促进重点产业发展支持办法》等，大力支持企业研发能力提升、国际化水平提高、知识产权创造、保护和运用，支持创新创业服务，人才培育和引进。

基于上述市场情况及项目所在区域产业发展情况和风险情况，评估机构判断该地区类型业务的风险报酬率在3%-5%之间。风险报酬率根据项目所在城市能级、项目区位条件、经营情况、行业政策等综合分析确定为4.28%，叠加无风险报酬率1.68%后，最终折现率取值为6.0%（0.25%归整）。本项目的折现率计算如下：

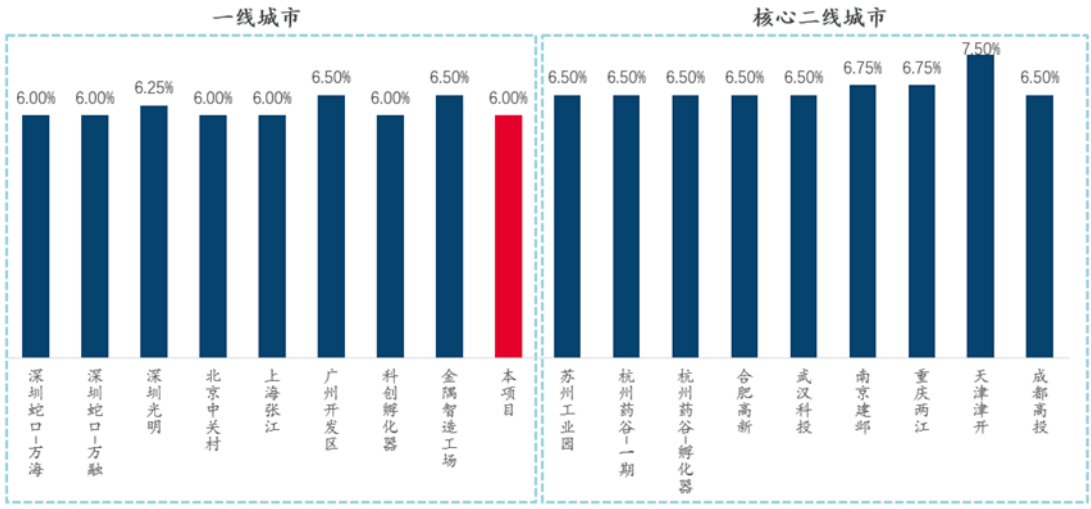
**表 14-4-17 折现率计算表**

| 风险因素 | 报酬率 |
| --- | --- |
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整 | 0.78% |
| 报酬率[84] | 6.0% |

（2）折现率假设与已发行项目折现率相符

截至 2024 年 12 月 31 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 折现率水平如下：

**图 14-4-5 已发行的产业办公公募 REITs 折现率取值**




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。

综合分析标的基础设施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 6.0%具备合理性。

**5.收缴率**

（1）收缴率及保障机制

项目主要采用“三个月押金+月度和季度预付制”租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平。基础设施项目重要现金流提供方顺捷中恒租金收取方式为月度收取，小米公司租金收取方

[84] 上述报酬率按照 0.25%归整

式为季度收取，重要现金流提供方的租金均采用预付形式，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，同时收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。若扣款后仍不足以补偿项目公司损失的，租户应在收到项目公司书面通知之日起一定时间内向项目公司支付应由租户承担的费用差额，同时补足押金至租赁合同约定标准，并可启动换租招商工作清退欠租租户。

因此，基础设施项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

（2）基础设施项目近三年收缴率

近三年，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产经营历史期内租金收缴率均为 100%。

**表 14-4-18 基础设施资产历史租金收缴率[85]**

| 类别 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% | 100% |

（3）租户结构及租户经营状况对收缴率有保障

本项目重要现金流提供方经营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“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”。

重要现金流提供方所属集团均为各自领域的头部企业，经营情况良好，租户承租能力较强，重要现金流提供方除承租的 8 号楼签署了 3 年租约外，其余承租面积均签署了 10 年的长租约，租约期内收缴率有一定的保障。

基础设施项目作为快手科技的全球总部，且紧邻小米集团的全球总部，重要现金流提供方租赁相对稳定，到期后有一定的续租可能性。如到期后租户发生变更，基础设施项目作为全球总部定位的建设标准、质量及办公环境仍对大中型租户有一定吸引力，仍将吸引战略性新兴行业、高精尖产业领域的大中型研发企业，其经营已进入相对稳定期，科技创新属性较强，且入园企业均要求具备一定收入及税收体量，因此租户客群租金支付能力较强，租金欠缴或真正形成租金损失的风险相对较小。

综上所述，考虑到基础设施项目的租户客群特点、历史收缴情况及项目公司的管理措施，基础设施项目由于租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小，本次评估机构采用 100% 收缴率具备合理性。

**6.关联租赁**

（1）运营管理机构使用相关物业的租金计入收入的合理性

截至 2024 年末，地下一层除顺捷中恒租赁面积外，主要包含 43 个工位[86]及 5 个会议室、路

[85] 租金收缴率=已收当期金额/应收当期金额

[86] 2025 年 4 月 17 日，元创新在 6 号楼地下一层改造 4 平方米公共空间为 2 个地下工位，租赁予非关联租户，租赁期自 2025 年 5 月 6 日至 2026 年 5 月 5 日。因此，截至 2025 年 5 月 31 日，6 号楼地下联合办公工位合计 45 个，较 2024 年末增加 2 个。

演厅。43 个地下工位中，20 个工位已出租，拟将剩余 23 个工位租赁给运营管理机构作为日常办公使用。

首农信息作为本项目的运营管理机构，已在正常使用拟租赁区域，用于与租户保持密切且常态化的沟通交流，并及时响应并满足租户对于租赁物业的各类服务需求，具有真实的租赁需求。在本项目发行前，项目公司将与运营管理机构签署租赁协议，明确租赁合同条款，包括但不限于使用期限、用途范围、费用支付方式、维护责任界定等关键要素，将在租赁合同中清晰且明确地规定，关键要素与评估假设之间将不存在实质区别。

综上所述，运营管理机构基于真实的使用需求，并且将签订合法合规的租赁合同，因此基金管理人认为运营管理机构使用物业所支付的租金计入收入具备合理性。

（2）运营管理机构工位租金价格的合理性与公允性

截至 2024 年 12 月 31 日，评估机构预测的联合办公工位市场租金为 1,900 元/个/月，在此基础上，与运营管理机构首农信息协商确定最终租金为 1,500 元/个/月，工位租金价格定价合理性及公允性分析如下：

1）首农信息拟与项目公司签署 10 年长期租赁协议，工位租赁市场惯例一般租期为 1-3 年。长期租赁关系显著降低物业空置风险和降低招租成本，基于现金流稳定性，予以运营管理机构 10%折让；

2）地下一层工位在自然采光、通风条件等方面较地上办公区域存在一定差异，基于物业条件差异，予以运营管理机构 10%折让。

按照以上逻辑，运营管理机构每月单个工位租金为 1,900×0.8=1,500 元（取整）。

综上，基金管理人认为运营管理机构使用相关物业的租金应当计入收入，租金价格合理公允。按照以上假设，如运营管理机构工位租金不计入收入，则估值结果将下调约 400 万元，占项目整体估值 30.66 亿元的 0.1%，对估值影响较小。

**7.运营管理费**

（1）基础设施项目历史运营成本及构成明细

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，基础设施项目历史运营成本及构成明细如下：

**表 14-4-19 基础设施项目历史运营成本及构成明细**

单位：元

| 科目 | 2021 年 11-12 月 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|
| 主营业务成本 | 438,613.90 | 4,239,119.10 | 4,852,504.42 | 4,344,463.51 |
| ——职工薪酬 | 400,852.26 | 3,293,868.67 | 3,940,471.47 | 2,973,463.04 |
| ——财产保险 | 34,629.78 | 654,636.12 | 621,588.68 | 634,705.97 |
| ——消防安全费用 | - | 128,151.50 | 231,578.62 | 635,209.41 |
| ——维修改造支出 | - | - | - | 71,601.83 |
| ——业务经费 | 3,131.86 | 139,273.04 | 53,494.61 | 23,822.88 |
| ——其他 | - | 23,189.77 | 5,371.04 | 5,660.38 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 销售费用 | - | 1,212,302.59 | 1,477,012.75 | 1,340,346.33 |
| ——职工薪酬 | - | 1,070,342.90 | 847,783.06 | 633,816.72 |
| ——业务宣传费 | - | 93,069.31 | 204,135.36 | 384,250.51 |
| ——销售服务费 | - | 48,890.38 | 425,094.33 | 312,845.14 |
| ——其他 | - | - | - | 9,433.96 |
| 管理费用 | 1,681,851.44 | 2,403,903.12 | 2,430,457.65 | 3,245,336.27 |
| ——职工薪酬 | 107,735.77 | 1,722,478.64 | 1,890,215.21 | 2,818,686.50 |
| ——办公费 | 69,724.15 | 115,355.30 | 39,827.73 | 53,503.00 |
| ——业务招待费 | 131,361.98 | 145,176.58 | 352,435.97 | 251,114.19 |
| ——劳动保护费 | - | 53,782.95 | - | - |
| ——交通费 | - | 43,247.75 | 6,365.74 | 6,653.15 |
| ——会议费 | - | - | 141,613.00 | - |
| ——中介费 | 1,360,849.02 | 266,136.80 | - | - |
| ——残疾人就业保障金 | - | - | - | 64,299.43 |
| ——其他 | 12,180.52 | 57,725.10 | - | 51,080.00 |
| 付现成本合计 | 2,120,465.34 | 7,855,324.81 | 8,759,974.82 | 8,930,146.11 |
| 税金及附加 | 2,229,969.48 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 所得税费用 | - | - | 19,747,209.23 | 45,085,283.17 |
| 相关税费合计 | 2,229,969.48 | 24,854,008.42 | 65,481,639.25 | 90,638,711.21 |
| 历史运营成本合计 | 4,350,434.82 | 32,709,333.23 | 74,241,614.07 | 99,568,857.32 |

（2）固定运营管理费符合基础设施项目基本运营情况，能够保障基础设施项目的稳定运营

根据上表统计，2022 至 2024 年，本项目付现成本分别约 785.53 万元、876.00 万元及 893.01 万元。

本项目招募说明书披露的运营管理机构收取的固定运营管理费为当年基础设施项目实际取得的租金收入的 2.5%，根据《可供分配金额测算审核报告》对租金收入[87]的预测，2025 年 7-12 月及 2026 年运营管理机构预计收取的固定运营管理费分别为 441.02 万元、894.06 万元，与历史付现成本水平基本一致，符合基础设施项目基本运营情况，能够覆盖运营管理机构合理运营成本负担，能够保障基础设施项目的稳定运营。

**8.资本性支出**

在项目运营中，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。基础设施项目自 2024 年 12 月 31 日起每年计提资本性支出，本次评估机构假设资本性支出为含税运营收入的 0.6%，2025-2026 年资本性支出金额及折合建筑面积单价列示见下表：

**表 14-4-20 基础设施项目资本性支出金额及折合建筑面积单价情况**

| 年份 | 资本性支出金额（万元）[88] | 折合建筑面积资本性支出单价（元/平方米/年） |
|---|---|---|
| 2025 | 220.84 | 10.8 |
| 2026 | 227.48 | 11.2 |

（1）资本性支出假设符合原始权益人未来资本性支出预测

[87] 指《可供分配金额测算审核报告》现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额

[88] 含税金额

依据原始权益人提供的资本性支出预计费用明细，未来基础设施项目的设备设施更新改造工作主要集中在土建系统、空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统和消防系统。本次评估参考原始权益人提供的未来大修改造预计发生金额，约为每年 190.4 万元，假设每年资本性支出为含税运营收入的 0.6%，金额约为每年 235.40 万元。该假设金额能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。

（2）整租运营模式可控制大修成本支出

目前项目采用整租租赁的模式，租赁期限较长，较长的租赁期限使得租户更注重资产的维护，减少了因频繁更换使用者而可能带来的损耗，设备设施的使用状况相对稳定，故整租的运营模式结合日常的物业维护工作，预计可控制未来大修成本支出。

（3）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，本项目首年资本性支出假设折合建筑面积单价为 10.8 元/平方米/年，处于已上市项目的资本性支出假设区间之内，因此，本项目资本性支出假设在合理范围内。

**9.估值结果调整情况**

本项目评估基准日已由 2024 年 6 月 30 日更新至 2024 年 12 月 31 日，基准日更新后的基础设施项目评估结果由首次申报稿的 33.01 亿元调整为 30.66 亿元，调降约 7.12%。根据市场情况的变化并结合项目的运营情况，估值参数主要调整了出租率、建筑物剩余价值、折现率等。具体参数对比如下：

**表 14-4-21 基准日更新前后估值参数对比**

| 类型 | 业态 | 2024 年 6 月 30 日参数 | 2024 年 12 月 31 日参数 | 调整情况 | 调整原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 估值 | 项目整体 | 33.01 亿元 | 30.66 亿元 | 下调 7.12% | （1）剔除建筑物残值，估值下降<br>（2）价值时点变化导致收益期限减少，估值下降；<br>（3）自身运营情况调整，估值下降 |
| 建筑物残值折现值 | 项目整体 | 建筑物残值折现值为 2.22 亿元 | 建筑物残值折现值为 0 | 下调 100% | 土地到期后关于资产处置须经过相应的程序决策，对残余价值的回收方式目前无法确定，出于审慎考虑，本次更新时点剔除残值。 |
| 市场租 | 研发办公 | 6.5 元/平方米/天 | 6.5 元/平方米/天 | 未调整 | 无变化 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 金 | 产业配套 | 4.63 元/平方米/天 | 4.54 元/平方米/天 | 下调 1.94% | 根据实际经营情况进行审慎调整。 |
| | 联合办公工位 | 2,000 元/个/月 | 1,900 元/个/月 | 下调 5.00% | |
| | 车位 | 500 元/个/月 | 500 元/个/月 | 未调整 | 无变化 |
| 出租率假设 | 整租部分 | 整租 1：租约期内 100%，<br>合同到期后 2 年分别为 70%、92%，之后维持 92%<br>整租 2：租约期内 100%，<br>合同到期后 2 年分别为 50%、92%，之后维持 92% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年分别为 60%、80%、90%，之后 95% | （1）整体下调整租到期后去化阶段出租率<br>（2）适当上调长期稳定出租率 | （1）考虑到租户到期后续租的不确定性，整体下调到期后去化出租率<br>（2）考虑到目前实际出租率为 94.8%，历史三年全年平均出租率为 95.9%，历史三年期末平均出租率为 95.33%，适当上调稳定出租率。 |
| | 散租 4 号楼 | 2024 年 70%，之后 92% | 2025 年 15%，2026 年 70%，之后 95% | 2025 年由 92%下调至 15%<br>2026 年由 92%下调至 70%<br>2032 年及之后上调至 95% | 4 号楼将进行规划改造，目前处于空置状态，根据改造及招商计划，设定出租率爬坡去化 |
| | 散租 5 号楼、6 号楼 | 2024 年 70%，之后 92% | 每年 95% | 由 92%上调至 95% | 该区域目前实际出租率约为工位 97%、配套商业 100%，根据实际情况进行调整 |
| | 车位 | 2024 年 70%，2025-2031 年 92%，2032 年 70%，之后 92% | 2025 年 70%，之后 95% | 2025 年由 92%下调至 70%<br>2026 年及之后上调至 95% | 根据当前出租率情况设定 |
| 租金增长率假设 | 研发办公、产业配套及联合办公工位 | 每年递增 2% | 每年递增 2% | 未调整 | 无变化 |
| | 车位 | 每 3 年递增 3% | 每 3 年递增 3% | 未调整 | 无变化 |
| 折现率 | 项目整体 | 6.50% | 6.0% | 下调 0.5 个百分点 | （1）剔除建筑物残值，现金流不确定风险有所下降（建筑物残值约 6.49 亿元，折现值约 2.22 亿元）<br>（2）无风险报酬率（十年期国债收益率）由 20240630 时点的 2.21%下调至 20241231 时点的 1.68%，下调 0.53% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 运营管理费 | 项目整体 | 首年为含税年总运营收入的 2.5%，后续每年递增 2% | 含税年总运营收入的 2.5% | 后续每年递增 2%，调整为每年收入的 2.5% | 根据运营管理合同调整 |
| 补充销售费用 | 项目整体 | 2032-2033 年，设定含税年总运营收入的 1.8% | 2032-2033 年，设定含税年总运营收入的 1.8% | 未调整 | 无变化 |
| 保险费 | 项目整体 | 67.07 万元 | 63.21 万元 | 下调 5.75% | 根据最新保险合同调整 |
| 资本性支出 | 项目整体 | 含税年总运营收入的 0.5% | 含税年总运营收入的 0.6% | 上调 0.1% | 根据企业最新资本性支出安排调整 |
| 增值税 | 项目整体 | 9.0% | 9.0% | 未调整 | 无变化 |
| 增值税附加 | 项目整体 | 12.0% | 12.0% | 未调整 | 无变化 |
| 房产税 | 项目整体 | 从租：12.0% | 从租：12.0% | 未调整 | 无变化 |
| | | 从价：70%*1.2% | 从价：70%*1.2% | 未调整 | 无变化 |
| 城镇土地使用税 | 项目整体 | 3 元/平方米/年 | 3 元/平方米/年 | 未调整 | 无变化 |
| 印花税 | 项目整体 | 1‰ | 1‰ | 未调整 | 无变化 |

**10.同类型已上市基础设施基金的单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况**

截至目前，已上市产业园区项目单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况具体如下：

**表 14-4-22 已上市产业园区项目的估值参数选取、单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况**

| 项目名称 | | 基准日 | 建面单价（元/平方米） | 资本化率 |
|---|---|---|---|---|
| 本项目 | 首农元中心 | 2024/12/31 | 15,056 | 9.19% |
| 博时招商蛇口 REIT | 深圳招蛇-万融 | 2020/12/31 | 24,816 | 4.20% |
| | 深圳招蛇-万海 | 2020/12/31 | 27,858 | 4.58% |
| 华安张江光大 REIT | 上海张江科技园 | 2020/12/31 | 28,853 | 4.73% |
| | 张润大厦 | 2022/12/31 | 24,398 | 4.69% |
| 建信中关村 REIT | 中关村软件园-孵化器加速器 | 2021/6/30 | 15,392 | 5.59% |
| | 中关村软件园-互联网创新中心 5 号楼 | 2021/6/30 | 18,842 | 4.76% |
| | 中关村软件园-协同创新中心 4 号楼 | 2021/6/30 | 22,388 | 5.04% |
| 广州开发区高新产业园 REIT | 广州开发区-创新基地 | 2024/4/30 | 7,313 | 4.35% |
| | 广州开发区-创新大厦园区 | 2024/4/30 | 7,476 | 5.36% |

| 项目名称 | | 基准日 | 建面单价（元/平方米） | 资本化率 |
|---|---|---|---|---|
| | 广州开发区-创意大厦园区 | 2024/4/30 | 7,548 | 5.50% |
| 招商科创孵化器 REIT | 国定路 1 号楼 | 2024/6/30 | 12,491 | 5.02% |
| | 国定路 3 号楼 | 2024/6/30 | 11,785 | |
| | 湾谷园 B5 号楼 | 2024/6/30 | 15,697 | |
| 华夏金隅智造工场产业园 REIT | 金隅智造工场产业园 | 2024/9/30 | 12,200 | 7.60% |

数据来源：上海证券交易所、深圳证券交易所

**11.同行业上市公司重大资产重组的情况**

经基金管理人查询，近三年来暂未查询到上市公司重大资产重组的可比案例。

**12.同区域大宗交易的情况**

根据不完全统计项目所在区域具有代表性的研发办公产业园成交案例，大宗交易的成交价格明显高于本项目 15,056 元/平方米的评估单价。因此，本项目评估结果较大宗交易成交价格具有一定的谨慎性。

**表 14-4-23 北京市海淀区近年以来产业园区大宗交易情况**

| 资产名称 | 交易年份 | 业态 | 城市 | 建筑面积（平方米） | 资产价格（万元） | 建面单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金隅科技园 T7 | 2023 | 研发办公 | 北京 | 8,905 | 33,839 | 38,001 |
| 智谷大厦 | 2022 | 研发办公 | 北京 | 30,822 | 90,575 | 29,387 |
| 金隅科技园 T5 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 11,235 | 42,695 | 38,000 |
| 金隅科技园 T4 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 11,235 | 43,032 | 38,300 |
| 中创芯中心项目 5 号楼 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 4,849.38 | 26,000 | 53,615 |

数据来源：上市公司公开信息披露

综上所述，本项目评估基准日由 2024 年 6 月 30 日更新至 2024 年 12 月 31 日后，综合考虑市场情况的变化并结合项目的运营情况，并结合已上市产业园区项目的估值参数选取、单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况以及同区域大宗交易的情况，本次评估结果由首次申报稿的 33.01 亿元调整为 30.66 亿元，基金管理人认为评估结果具备合理性。

## 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）备考报表

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至 2024 年 12 月 31 日，无偿划转工作已完成。报告期内，首农信息自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日实际运营首农元中心项目，元创新自 2024 年 10 月 1 日起实际运营首农元中心项目。

本基金拟入池资产为首农元中心项目，截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目的持有主体为元创新。首农信息作为元创新唯一股东，已出具首农元中心项目近三年备考财务报表，备考财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告。经审计的备考财务报表列示如下：

**1.备考资产负债表**

**表15-1-1 首农元中心项目近三年备考资产负债表**

单位：元

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | - | - | 56,912,964.68 |
| 应收账款 | 219,672,051.43 | 209,309,153.31 | 158,403,369.49 |
| 预付款项 | 534,041.10 | 459,573.18 | 562,020.80 |
| **流动资产合计** | **220,206,092.53** | **209,768,726.49** | **215,878,354.97** |
| 非流动资产： | | | |
| 投资性房地产 | 1,915,067,941.14 | 1,733,652,235.84 | 1,636,769,642.67 |
| 在建工程 | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **1,915,067,941.14** | **1,733,652,235.84** | **1,636,769,642.67** |
| **资产总计** | **2,135,274,033.67** | **1,943,420,962.33** | **1,852,647,997.64** |
| 流动负债： | | | |
| 应付账款 | 308,967,168.71 | 104,581,327.21 | 42,310,493.61 |
| 预收款项 | - | 525,568.43 | 1,153,882.59 |
| 其他应付款 | 1,154,417,700.23 | 940,837,336.61 | 804,576,311.26 |
| **流动负债合计** | **1,463,384,868.94** | **1,045,944,232.25** | **848,040,687.46** |
| **负债合计** | **1,463,384,868.94** | **1,045,944,232.25** | **848,040,687.46** |
| 净资产 | 671,889,164.73 | 897,476,730.08 | 1,004,607,310.18 |

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| **负债和净资产总计** | **2,135,274,033.67** | **1,943,420,962.33** | **1,852,647,997.64** |

**2.备考利润表**

**表15-1-2 首农元中心项目近三年备考利润表**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **351,359,794.43** | **331,588,857.04** | **282,674,464.29** |
| 其中：营业收入 | 351,359,794.43 | 331,588,857.04 | 282,674,464.29 |
| **二、营业总成本** | **151,097,076.20** | **173,397,015.57** | **158,466,619.13** |
| 其中：营业成本 | 62,450,988.32 | 66,379,896.87 | 66,785,445.17 |
| 税金及附加 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 销售费用 | 1,212,302.59 | 1,477,012.75 | 1,340,346.33 |
| 管理费用 | 5,866,760.82 | 4,086,202.92 | 3,245,336.27 |
| 财务费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| 其中：利息费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| 加：信用减值损失 | -771,552.61 | 36,397.53 | 178,796.03 |
| **三、营业利润** | **199,491,165.62** | **158,228,239.00** | **124,386,641.19** |
| 营业外收入 | | 731,480.09 | - |
| **四、利润总额** | **199,491,165.62** | **158,959,719.09** | **124,386,641.19** |
| 减：所得税费用 | - | 19,747,209.23 | 45,085,283.17 |
| **五、净利润** | **199,491,165.62** | **139,212,509.86** | **79,301,358.02** |

**3.备考现金流量表**

**表 15-1-3 首农元中心项目近三年备考现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 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 | 107,621,787.12 | 339,953,540.84 | 334,387,358.30 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 812,708.12 | 786,300.00 | 600,900.00 |
| **经营活动现金流入小计** | **108,434,495.24** | **340,739,840.84** | **334,988,258.30** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 855,614.31 | 837,565.03 | 1,473,448.10 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 6,086,690.21 | 6,678,469.74 | 6,425,966.26 |
| 支付的各项税费 | 24,854,008.42 | 65,481,639.24 | 90,638,711.21 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 其中：税金及附加 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 企业所得税 | - | 19,747,209.22 | 45,085,283.17 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 791,403.03 | 1,243,940.04 | 1,133,179.38 |
| **经营活动现金流出小计** | **32,587,715.97** | **74,241,614.05** | **99,671,304.95** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **75,846,779.27** | **266,498,226.79** | **235,316,953.35** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| **投资活动现金流入小计** | - | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | - | - | - |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| **筹资活动现金流入小计** | - | - | - |
| 偿还债务支付的现金 | 19,133,763.22 | 210,778,753.78 | 146,178,108.83 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 32,225,879.84 |
| **筹资活动现金流出小计** | **75,846,779.27** | **266,498,226.79** | **178,403,988.67** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-75,846,779.27** | **-266,498,226.79** | **-178,403,988.67** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | - | - | - |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | - | - | **56,912,964.68** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | - | - |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | - | - | **56,912,964.68** |

**（二）备考利润表分析**

**1.营业收入、营业成本及毛利率情况**

**（1）营业收入**

首农元中心项目营业收入均为租金收入，收入来源为承租人所支付的租金。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目分别取得营业收入 35,135.98 万元、33,158.89 万元及 28,267.45 万元。首农元中心项目根据租赁合同约定的总租金及租赁期限，根据会计准则按照直线法确认租金收入，租金收入总体保持平稳。

首农元中心位于北京市海淀区中关村科技园内，建设用地占地 60,421.48 平米，建筑面积约 20.36 万平米，其中地上建筑面积约 13.47 万平米，地下建筑面积约 6.89 万平米，可出租面积合计约 16.10 万平米[89]（不含地下停车位），其中地上可出租面积 13.35 万平米，地下可出租面积 2.74 万平米，项目总投资约为 18.34 亿元。主要经营业态为科研办公、配套商业，截至 2024 年 12 月末，首农元中心已出租面积约 15.27 万平米，出租率（已出租面积/可出租面积）为 94.8%，租户资质优良、现金流情况稳定。

[89] 四舍五入，存在尾差

截至 2024 年 12 月末，首农元中心存续的已签署租赁合同 21 份，已签署的重要租赁合同租赁期均为 10 年，且均约定了承租人的优先续租权或自动续约条款。首农元中心项目近三年收入中不含政府补贴资金。

**（2）营业成本**

首农元中心营业成本包括投资性房地产折旧、职工薪酬、财产保险费等，折旧等非付现成本占比超过 90%，付现成本主要是职工薪酬。近三年营业成本明细列示如下：

**表15-1-4 首农元中心项目近三年营业成本构成**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧 | 58,211,869.22 | 93.21 | 61,527,392.45 | 92.69 | 62,440,981.66 | 93.49 |
| 职工薪酬 | 3,293,868.67 | 5.27 | 3,940,471.47 | 5.94 | 2,973,463.04 | 4.45 |
| 财产保险 | 654,636.12 | 1.05 | 561,588.68 | 0.85 | 634,705.97 | 0.95 |
| 消防安全物资 | 128,151.50 | 0.21 | 231,578.62 | 0.35 | 635,209.41 | 0.95 |
| 维修改造支出 | - | 0.00 | - | 0.00 | 71,601.83 | 0.11 |
| 业务经费 | 139,273.04 | 0.22 | 53,494.61 | 0.07 | 23,822.88 | 0.04 |
| 其他 | 23,189.77 | 0.04 | 65,371.04 | 0.10 | 5,660.38 | 0.01 |
| **合计** | **62,450,988.32** | **100.00** | **66,379,896.87** | 100.00 | **66,785,445.17** | **100.00** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目营业成本分别为 6,245.10 万元、6,637.99 万元和 6,678.54 万元，基本保持稳定。其中投资性房地产折旧费分别为 5,821.19 万元、6,152.74 万元和 6,244.10 万元，占营业成本的比例分别为 93.21%、92.69%和 93.49%，付现成本占营业成本的比例分别为 6.79%、7.31%和 6.51%。

**（3）毛利润及毛利率**

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目毛利润分别为 28,890.88 万元、26,520.90 万元和 21,588.90 万元，毛利润水平稳定良好。毛利率分别为 82.23%、79.98%和 76.37%，盈利情况稳定良好。

**2.期间费用情况**

**表15-1-5 首农元中心项目近三年费用情况**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| | 金额 | 金额 | 金额 |
| 管理费用 | 5,866,760.82 | 4,086,202.92 | 3,245,336.27 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 财务费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| **合计** | **62,579,776.87** | **59,805,675.93** | **44,787,399.59** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目期间费用分别为 6,257.98 万元、5,980.57 万元和 4,478.74 万元，期间费用占营业收入的比重分别为 17.81%、18.04%及 15.84%。由于首农元中心项目持续取得租金现金收入，根据经营现金流入情况持续偿还股东借款，财务费用逐渐下降，导致期间费用占营业收入的比重逐年下降。

首农元中心项目的期间费用主要是财务费用，近三年，财务费用占期间费用比重分别为 90.63%、93.17%和 92.75%。财务费用主要为关联方借款利息支出。

经基金管理人核查，近三年，首农元中心项目无研发费用。

**3.重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况**

经基金管理人核查，近三年，首农元中心项目无重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

**（三）备考资产负债表分析**

**1.资产结构分析**

**表15-1-6 首农元中心项目近三年资产结构**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **流动资产：** | | | | | | |
| 货币资金 | - | 0.00 | - | 0.00 | 56,912,964.68 | 3.07 |
| 应收账款 | 219,672,051.43 | 10.28 | 209,309,153.31 | 10.77 | 158,403,369.49 | 8.55 |
| 预付款项 | 534,041.10 | 0.03 | 459,573.18 | 0.02 | 562,020.80 | 0.03 |
| **流动资产合计** | **220,206,092.53** | **10.31** | **209,768,726.49** | **10.79** | **215,878,354.97** | **11.65** |
| **非流动资产：** | | | | | | |
| 投资性房地产 | 1,915,067,941.14 | 89.69 | 1,733,652,235.84 | 89.21 | 1,636,769,642.67 | 88.35 |
| **非流动资产合计** | **1,915,067,941.14** | **89.69** | **1,733,652,235.84** | **89.21** | **1,636,769,642.67** | **88.35** |
| **资产合计** | **2,135,274,033.67** | **100.00** | **1,943,420,962.33** | **100.00** | **1,852,647,997.64** | **100.00** |

截至最近三年末，首农元中心项目资产规模分别为 213,527.40 万元、194,342.10 万元及 185,264.80 万元，主要为投资性房地产、应收账款等。其中，投资性房地产占比最高。截至最近三年末，首农元中心项目投资性房地产占总资产的比例分别为 89.69%、89.21%及 88.35%。

截至最近三年末，首农元中心项目投资性房地产账面价值分别为 191,506.79 万元、

173,365.22 万元[90]和 163,676.96 万元[91]，2023 年末、2024 年末投资性房地产账面价值连续减少，主要系：1）投资性房地产折旧摊销；2）根据对首农元中心项目建设总包方的工程结算情况，重新预估建安成本等相关成本费用，结算金额的减少在自持和出售部分之间按面积分拆，导致自持部分投资性房地产原值减少。

截至最近三年末，首农元中心项目应收账款分别为 21,967.21 万元、20,930.92 万元和 15,840.34 万元，主要系北京顺捷中恒科技有限公司以及小米科技有限责任公司免租期间按照直线法确认收入，形成应收账款，非因欠缴租金所致。

截至 2025 年 1 月 14 日，元创新所持首农元中心项目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15-1-7 首农元中心项目近三年负债结构**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **流动负债：** | | | | | | |
| 应付账款 | 308,967,168.71 | 21.11 | 104,581,327.21 | 10.00 | 42,310,493.61 | 4.99 |
| 预收账款 | - | 0.00 | 525,568.43 | 0.05 | 1,153,882.59 | 0.14 |
| 其他应付款 | 1,154,417,700.23 | 78.89 | 940,837,336.61 | 89.95 | 804,576,311.26 | 94.87 |
| **流动负债合计** | **1,463,384,868.94** | **100.00** | **1,045,944,232.25** | **100.00** | **848,040,687.46** | **100.00** |
| **负债合计** | **1,463,384,868.94** | **100.00** | **1,045,944,232.25** | **100.00** | **848,040,687.46** | **100.00** |

截至最近三年末，首农元中心项目负债规模分别为 146,338.49 万元、104,594.42 万元及 84,804.07 万元，主要以其他应付款及应付账款为主。其中，截至最近三年末，首农元中心项目其他应付款占总负债的比例分别为 78.89%、89.95%及 94.87%。首农元中心项目负债规模逐年减少，主要是因为逐年偿还其他应付款中的股东借款。

截至最近三年末，首农元中心项目已运营期间应付账款分别为 30,896.72 万元、10,458.13 万元和 4,231.05 万元，主要为应付工程款，2023 年末应付账款较 2022 年末减少主要系对外支付了部分工程款以及与总包结算调减项目建设成本、剩余应付工程款减少。2024 年 10 月 1 日，该笔应付工程款连同首农元中心资产自首农信息一并划转至元创新，划转金额为 4,231.05 万元，形成元创新对首农信息的其他应付款。根据《国有资产无偿划转协议》，该其他应付款金额不

[90] 2023 年首农信息对中建三局和中建八局等施工单位的工程进行了结算，并重新预估土地相关成本，根据自持和出售部分的面积分拆，自持部分原值减少 118,232,567.58 元。

[91] 2024 年首农信息持续对中建三局和中建八局等施工单位的工程进行了结算，调整了工程结算金额，根据自持和出售部分的面积分拆，自持部分原值减少 34,441,611.51 元。

因首农信息对外支付工程款或与总包结算调整等因素而进一步调整。

截至最近三年末，首农元中心项目已运营期间其他应付款分别为 115,441.77 万元、94,083.73 万元和 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金。其中 2024 年末其他应付款中，应付关联方借款本息合计 71,307.35 万元（债权人为三元嘉业），租金押金 9,150.28 万元。

**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，元创新持有首农元中心项目，元创新拟不保留对外借款。

**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“三、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”。

**（四）财务分析**

**1.盈利能力分析**

**表 15-1-8 首农元中心项目近三年的盈利能力分析**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 351,359,794.43 | 331,588,857.04 | 282,674,464.29 |
| 营业成本 | 62,450,988.32 | 66,379,896.87 | 66,785,445.17 |
| 利润总额 | 199,491,165.62 | 158,959,719.09 | 124,386,641.19 |
| 净利润 | 199,491,165.62 | 139,212,509.86 | 79,301,358.02 |
| 毛利率 | 82.23 | 79.98 | 76.37 |
| 净利润率 | 56.78 | 41.98 | 28.05 |
| 平均总资产回报率 | 9.83 | 6.83 | 4.18 |
| 加权平均净资产收益率 | 40.06 | 17.74 | 8.34 |

近三年，首农元中心项目营业收入分别为 35,135.98 万元、33,158.89 万元和 28,267.45 万元，为首农元中心项目按已签署的租赁合同条款计提租金收入取得，净利润分别为 19,949.12 万元、13,921.25 万元和 7,930.14 万元。首农元中心项目 2023 年度净利润较 2022 年减少 6,027.87 万元，主要原因为：（1）2023 年度营业收入较 2022 年度减少 1,977.09 万元，主要系 2023 年 12 月首农信息与租户小米科技签订租赁合同补充协议，审计机构重新按照直线法计算 2023 年度应收租户小米科技租金；（2）2023 年度税金及附加较 2022 年度上升 2,088.04 万元，租户顺捷中恒和小米科技免租期集中在 2022 年度，免租期间按照从价计征计算房产税，免租期后包括 2023 年度按照从租计征计算房产税，导致房产税缴纳金额上升；（3）2023 年度所得税费用为 1,974.72 万元，2022 年度为 0 元，2022 年度经纳税调整后的应纳税所得额均为负数，无需缴纳所得税。2022 年度和 2023 年度已按照完整年度确认收入和各项成本费用，首农元中心项目备考财务报表的净利润已连续两年为正，预期在当前收入成本结构下未来净利润将持续为正。

首农元中心项目 2024 年度净利润较 2023 年减少 5,991.12 万元，主要原因为：（1）2024 年度所得税费用较 2023 年增加 2,533.81 万元，主要是因为 2023 年首农元中心项目尚存在前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损约 2,260.91 万元，该可抵扣亏损在当年抵扣所得税费用，使得 2023 年所得税费用仅确认 1,974.72 万元。上述可抵扣亏损于 2023 年内已使用完毕，2024 年首农元中心项目不再存在可抵扣亏损，导致 2024 年所得税费用金额上升。（2）2024 年度营业收入较 2023 年度减少 4,891.44 万元，主要系：1）2024 年 7 月首农信息与租户顺捷中恒签订租赁合同补充协议，调降合同租金增长率，并将第一次租金增长时点延迟到原设定的第二次租金增长时点；2）2025 年 1 月首农信息与租户小米科技、玄戒技术签订租赁合同补充协议，并将第一次租金增长时点延迟到原设定的第二次租金增长时点；3）2025 年 1 月首农信息与租户顺捷中恒、小米科技签订租赁合同补充协议，自 2025 年 1 月 1 日起将 8 号楼自顺捷中恒转租予小米科技，并将 8 号楼租约期限自 2032 年 1 月 22 日缩短至 2028 年 1 月 31 日。由于上述三项调整，顺捷中恒、小米科技及玄戒技术租赁合同全周期总租金合计数整体下调，根据直线法计算的截至 2024 年末应确认租金收入总数相应下调。由于首农元中心 2024 年租金收入按截至 2024 年末应确认租金收入总数减去截至 2023 年末已确认租金收入总数计算得来，上述变动使得首农元中心项目 2024 年营业收入较 2023 年营业收入整体下降。（3）2024 年度财务费用较 2023 年度下降 1,417.74 万元，主要是因为随着首农元中心不断获取租金收入，股东借款余额自 2023 年末至 2024 年末下降 14,617.81 万元，2024 年确认财务费用相应减少。

近三年，首农元中心项目毛利率分别为 82.23%、79.98%和 76.37%，净利率分别为 56.78%、41.98%和 28.05%。自 2022 年起，首农元中心项目经营稳定，盈利情况良好，盈利指标较为稳定，净利润指标有所下降主要是来自租赁合同未来租金增长相关条款的调整，对报告期内租金收取情况并未产生实质影响。

2024 年度，首农元中心项目平均总资产回报率为 4.18%，加权平均净资产收益率为 8.34%，回报率水平良好。

**2.偿债能力分析**

**表 15-1-9 首农元中心项目近三年偿债能力分析**

单位：元，%

| 会计科目 | 2022 年末/年度 | 2023 年末/年度 | 2024 年末/年度 |
|---|---|---|---|
| **流动资产** | 220,206,092.53 | 209,768,726.49 | 215,878,354.97 |
| **流动负债** | 1,463,384,868.94 | 1,045,944,232.25 | 848,040,687.46 |
| 其中：股东借款 | 1,060,714,218.04 | 849,935,464.27 | 703,757,355.44 |
| **总资产** | 2,135,274,033.67 | 1,943,420,962.33 | 1,852,647,997.64 |
| 流动比率 | 0.15 | 0.20 | 0.25 |
| 速动比率 | 0.15 | 0.20 | 0.25 |
| 资产负债率 | 68.53 | 53.82 | 45.77 |

| 会计科目 | 2022 年末/年度 | 2023 年末/年度 | 2024 年末/年度 |
|---|---|---|---|
| **息税前利润** | 256,204,181.67 | 214,679,192.10 | 165,928,704.51 |
| **财务费用** | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| EBIT利息保障倍数 | 4.52 | 3.85 | 3.99 |

从短期偿债能力来看，近三年末，首农元中心项目的流动比率分别为 0.15、0.20 和 0.25，速动比率分别为 0.15、0.20 和 0.25。考虑到其他应付款中包含应付三元嘉业的股东借款 10.61 亿元、8.50 亿元和 7.04 亿元，且该股东借款无需在一年内偿还，调整该股东借款影响后，近三年末，首农元中心项目的流动比率分别为 0.55、1.07 和 1.50，速动比率分别为 0.55、1.07 和 1.49。考虑到首农元中心项目对应租期长，现金流稳定充足，项目公司短期出现偿付困难的可能性低。

从长期偿债能力来看，近三年末，首农元中心项目的资产负债率分别为 68.53%、53.82%和 45.77%，随着租户合同起租，首农元中心项目持续盈利、租金持续流入，资产负债率显著下降。近三年，首农元中心项目的 EBIT 利息保障倍数分别为 4.52、3.85 和 3.99，可合理预期后续出现利息偿付困难的可能性低。

**3.现金流量表分析**

**表 15-1-10 首农元中心项目近三年现金流量分析**

单位：万元

| 会计科目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 10,843.45 | 34,073.98 | 33,498.83 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,258.77 | 7,424.16 | 9,967.13 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **7,584.68** | **26,649.82** | **23,531.70** |
| 投资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | - | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 7,584.68 | 26,649.82 | 17,840.40 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-7,584.68** | **-26,649.82** | **-17,840.40** |
| **现金及现金等价物净增加额** | - | - | **5,691.30** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | - | - |
| **期末现金及现金等价物余额** | - | - | **5,691.30** |

近三年，首农元中心项目经营活动现金流量净额分别为 7,584.68 万元、26,649.82 万元及 23,531.70 万元，现金流量充足宽裕。

2022 年经营活动现金净流量较少，主要是因为 2022 年顺捷中恒、小米科技前三季度仍处于免租期，当年仅支付一个季度的租金。2024 年经营活动现金净流量略有下降，主要是因为小

米科技 2023 年底重新签订补充协议，2024 年首农元中心 4 号楼处于空置状态。

近三年，首农元中心项目筹资活动产生的现金净流出主要为偿还存量债务及支付利息。

## 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

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目不存在应披露承诺事项及其他或有事项。

资产负债表日后事项如下：

1. 2025 年 1 月，首农信息与顺捷中恒、小米科技签订了换租协议，约定自 2025 年 1 月 1 日起，将 8 号楼全部地上可租面积 17,752.20 平方米自顺捷中恒换租予小米科技，8 号楼租约到期日由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。

2. 除上述换租协议外，2025 年 1 月首农信息与小米科技、玄戒技术签署补充协议，取消原约定的第一次租金递增，将递增时点延后至原约定的第二次租金递增时点执行。

截至 2025 年 5 月 12 日，首农元中心项目不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

### （二）其他重要事项

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目不存在应披露的其他重要事项。

### （三）诉讼或仲裁事项

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目不存在应披露的未决诉讼。

经基金管理人登录“全国法院被执行人信息查询系统”核查首农信息的被执行情况，登录中国裁判文书网核查首农信息的诉讼案件情况；以及登录“全国法院被执行人信息查询系统”核查元创新的被执行情况，登录中国裁判文书网核查元创新的诉讼案件情况，根据查询结果及首农信息、元创新出具的说明，截至 2025 年 5 月 19 日，首农元中心项目不涉及正在进行中重大诉讼、仲裁或执行情况。

### （四）项目公司对外担保情况

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目不存在应披露的对外担保事项。

### （五）资产权利限制情况

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，首农元中心项目不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

**（六）期后事项**

**1.项目公司纳入基础设施基金后人员、财务、运营等相关安排**

**（1）项目公司人员的相关安排**

元创新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 SPV 公司的股东，SPV 公司为元创新的股东，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，任命元创新的法定代表人、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元创新的实际管理。

**（2）项目公司财务的相关安排**

元创新纳入基础设施基金后，按照法人独立结构，独立建账、独立核算，基金管理人指派元创新的董事、经理、监事及财务负责人，并审批元创新的年度经营计划和财务预算。元创新的财务负责人由基金管理人委派，负责元创新的财务管理。

**（3）项目公司运营的相关安排**

元创新纳入基础设施基金后，基金管理人委托运营管理机构首农信息进行基础设施项目的运营管理，签署《运营管理服务协议》，首农信息将根据《运营管理服务协议》的约定在运营管理期限内提供基础设施项目运营管理服务。

经基金管理人适当核查及评估，元创新纳入基础设施基金后，人员安排合理、财务状况独立、运营安排详尽合理，相关安排可满足基础设施基金正常运作的需要。

**2.重组情况**

**（1）首农元中心项目的重组情况**

首农元中心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”之“（五）重大重组情况”。

**（2）项目公司期后的重组安排**

根据本项目交易安排，本项目拟通过设置 SPV 公司和项目公司吸收合并 SPV 公司的方式搭建股债结构。

本项目由原始权益人首农信息设立 SPV 公司，在本基金发行后专项计划向首农信息支付股权转让对价，收购其持有的 SPV 股权，并向 SPV 进行实缴注册资本、增加资本公积和发放股东借款。之后，SPV 公司向首农信息支付项目公司的股权转让价款，并发放股东借款，偿还项目公司既有的关联方借款。最后，项目公司通过吸收合并 SPV 的方式，承继 SPV 对专项计划的负债。在吸收合并完成后，项目公司对专项计划负有债务。

# 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，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了编号为致同专字（2025）第 110A013720 号的《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 7 月至 12 月、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》”）。

**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 7-12 月、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 7-12 月预测数 | 2026 年度预测数 |
|---|---|---|
| 营业收入 | 158,296,071.32 | 321,148,124.83 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| **可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |
| 投资人净现金流分派率 | 8.29% | 8.23% |

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 3,070,100,000.00 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7-12月 | 2026年度 |
|---|---|---|
| | 预测数 | 预测数 |
| **一、营业收入** | 158,296,071.32 | 321,148,124.83 |
| 减：营业成本 | 73,544,973.79 | 147,009,280.22 |
| 税金及附加 | 35,225,760.14 | 54,397,438.89 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 3,657,509.42 | 7,752,036.01 |
| 其中：固定管理费用 | - | 1,230,000.00 |
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |

| | | |
|---|---|---|
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 发行杂费 | 433,904.42 | - |
| 加：信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |
| 资产减值损失 | | |
| 资产处置收益 | | |
| **二、营业利润** | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 加：营业外收入 | | |
| 减：营业外支出 | | |
| **三、利润总额** | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 减：所得税费用 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |
| **四、净利润** | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |

**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7-12月 | 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 | 186,991,412.20 | 379,083,025.54 |
| **经营活动现金流入小计** | 186,991,412.20 | 379,083,025.54 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,306,895.31 | 10,109,185.64 |
| 支付的各项税费 | 60,460,850.44 | 106,759,626.11 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 4,136,609.42 | 8,565,636.01 |
| **经营活动现金流出小计** | 69,904,355.17 | 125,434,447.76 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **117,087,057.03** | **253,648,577.78** |
| **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 | 2,208,351.49 | 2,274,771.92 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 | |
| **投资活动现金流出小计** | 2,147,937,308.98 | 2,274,771.92 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-2,147,937,308.98** | **-2,274,771.92** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | |
| 吸收投资收到的现金 | 3,070,100,000.00 | |
| **筹资活动现金流入小计** | 3,070,100,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | 695,980,289.79 | |

| | | |
|---|---|---|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 254,653,843.13 |
| **筹资活动现金流出小计** | 695,980,289.79 | 254,653,843.13 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | 2,374,119,710.21 | -254,653,843.13 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **343,269,458.26** | **-3,280,037.27** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 343,269,458.26 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **343,269,458.26** | **339,989,420.99** |

**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金额测算表如下：

**表16-1-4 可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| | 预测数 | 预测数 |
| **一、净利润(净亏损以“-”号填列）** | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |
| （一）折旧和摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| （二）信用减值损失 | -41,773.01 | -84,890.55 |
| **二、利息、折旧及摊销前利润** | **104,325,820.62** | **227,639,885.16** |
| **三、调整项** | **150,328,022.51** | **24,936,185.96** |
| （一）基础设施基金发行份额募集的资金 | 3,070,100,000.00 | |
| （二）收购基础设施项目所支付的现金净额 | -2,145,728,957.49 | |
| （三）偿还借款支付的本金 | -695,980,289.79 | |
| （四）应收项目的变动 | 12,029,210.69 | 24,254,444.82 |
| （五）应付项目的变动 | 549,684.78 | 1,566,422.59 |
| （六）期初现金余额 | | 343,269,458.26 |
| （七）本期分配金额 | | -254,653,843.13 |
| （八）当期资本性支出（不含税） | -2,026,010.55 | -2,086,946.71 |
| （九）其他调整项目 | -88,615,615.13 | -87,413,349.87 |
| 预留付现成本（安全现金余额） | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| **四、可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

**（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 7 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及发行预留费用假定募集资金为 30.70 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用于收购 SPV 公司及向 SPV 公司实缴、增资、发放股东借款，SPV 公司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，并通过发放股东借款方式向基础设施项目公司追加投资，以置换项目公司存量负债及预留本基金运营所必需的现金储备，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**

营业收入为项目公司的租金收入。假设于基金成立日前，首农信息、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。基础设施项目可租赁面积及可出租车位：科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米；可出租地下车位数量为 700 个。

**（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》等交易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，本基金聘任首农信息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）信用减值损失**

本基金参照标的基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

**（6）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）借款**

如基本假设所述，专项计划收购 SPV 公司并对其实缴、增资、发放股东借款后，由 SPV 公司以部分募集资金收购首农信息持有的项目公司股权，并在扣除预留现金后以剩余募集资金向项目公司发放借款，用于偿还项目公司原有的借款及预留本基金运营所必需的现金储备。

**（4）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 2021 年建成，成新率高，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。

**（5）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、地下停车场租金收入。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 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 物业出租收入 | 156,870,679.73 | 317,337,844.92 |
| 地下停车场出租收入 | 1,425,391.59 | 3,810,279.91 |
| **合计** | **158,296,071.32** | **321,148,124.83** |

**（1）物业租金收入：**

预测期间，对于截至 2025 年 7 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；对于已签订基于承租人的营业额一定比例计算的可变收费租赁合同的租户，按照免租期后至 2025 年 7 月 1 日止期间的平均月营业额，基于已签约合同中对应的比例及月份数量计算物业租金收入。

预测期间，对于假设于 2025 年 7 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=标的基础设施项目租约期外可出租面积*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7-12月 | 2026年度 |
|---|---|---|
| 科研办公及配套用房4号楼 | 15% | 70% |
| 科研办公及配套用房5-6号楼 | 95% | 95% |

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，并结合研发用房、产业配套商业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。

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：

**表 16-1-7 市场平均租金单价假设**

| 业态 | 2025年7-12月 | 2026年度 |
|---|---|---|
| 研发办公（元/平方米·天） | 6.50 | 6.63 |
| 联合办公工位（元/个·月） | 1,900 | 1,938 |

①假设于 2025 年 7 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；

②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。

③假设新签约合同的租赁期限均为一年期（含免租期天数）。

**（2）地下停车场出租收入**

预测期间，对于截至 2025 年 7 月 1 日已签订固定收费停车场租赁合同，按照已签订租赁合同约定的每个车位月租金单价、租赁个数及租赁期限计算停车场租赁收入。

预测期间，对于未签约停车场租赁收入，本基金根据各标的基础设施项目停车位的历史出租水平及预期利用率，于预测期间对各标的基础设施项目停车场租金收入的各项假设如下表所示：

**表16-1-8 停车场租金收入假设情况**

| 物业名称 | 收费标准单价 | 2025年7-12月出租率 | 2026年度出租率 |
|---|---|---|---|
| 地下停车位 | 500元/个·月 | 70% | 95% |

据此，停车场租赁收入=地下停车位个数*地下停车位收费标准*预测车位出租率，并假设停车场租金收入按月于当月支付。

**2.营业成本**

营业成本包含投资性房地产折旧及摊销、运营管理服务费、保险费。预测期内，各项成本明细预测情况如下：

**表16-1-9 营业成本情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 投资性房地产折旧及摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| 运营管理服务费 | 4,410,174.82 | 8,940,637.40 |
| 保险费 | 398,642.66 | 596,330.19 |
| **合计** | **73,544,973.79** | **147,009,280.22** |

**（1）投资性房地产折旧及摊销**

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=当年基础设施项目实际取得的租金收入*2.5%，固定管理费主要用于覆盖与基础设施项目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现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。

2）浮动管理费

浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的 50%。

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 7-12 月及 2026 年的财产保险费为 59.63 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、城镇土地使用税、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 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 房产税 | 21,053,971.03 | 41,815,576.23 |
| 增值税附加 | 1,794,831.19 | 3,664,846.80 |
| 印花税 | 3,720,479.57 | 62,619.26 |
| 城镇土地使用税 | 77,596.64 | 116,394.96 |
| 专项计划利息收入增值税 | 8,578,881.71 | 8,738,001.64 |
| **合计** | **35,225,760.14** | **54,397,438.89** |

**（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以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16-1-11 管理费用情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 其他费用 | 433,904.42 | 1,230,000.00 |
| **合计** | **3,657,509.42** | **7,752,036.01** |

**（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 0.20%。

**（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.信用减值损失**

**表16-1-12 信用减值损失情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |

注：与历史备考审计报告的预期信用损失率一致。

**6.所得税费用**

**表16-1-13 所得税费用情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |

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。

**7. 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16-1-14 现金净额支出情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|
| 本基金实施募集资金规模 | 3,070,100,000.00 |
| 减：需预留的相关支出及税费 | 4,100,000.00 |
| 减：向项目公司发放借款 | 787,036,662.13 |
| 减：项目公司持有现金 | 133,234,380.38 |
| 取得基础设施项目所支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 |

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 410 万元，本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

专项计划预计将收到募集资金向项目公司发放借款 787,036,662.13 元，其中：项目公司将用于偿还除押金以外的存量负债 695,980,289.79 元，押金 91,056,372.34 元留在项目公司用于租赁合同到期时偿还租赁押金。

项目公司于被收购日持有的现金为 133,234,380.38 元。原始权益人于 2024 年 10 月 1 日将标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及与目标资产相关的部分经营性资产和负债以净资产账面价值划入至项目公司，基础设施项目归属于 2024 年 10-12 月经营活动产生的现金流量净额归原始权益人所有，归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

**8.偿还债务支付现金**

**表16-1-15 偿还债务支付现金情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 专项计划向项目公司提供借款，项目公司偿还债务 | 695,980,289.79 |

项目公司以取得的专项计划借款偿付存量负债 695,980,289.79 元，用于偿还项目公司原除租赁押金以外的存量负债。

**9.应收和应付项目的变动**

本基金相关调整项包括应收款项的变动：

**表16-1-16 2025年7-12月应收项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 155,403,808.34 | 158,296,071.32 | 170,522,969.54 | 143,176,910.12 |
| 预付账款 | 365,967.03 | 596,330.19 | 398,642.66 | 563,654.56 |
| **合计** | **155,769,775.37** | **158,892,401.51** | **170,921,612.20** | **143,740,564.68** |

续：

**表16-1-17 2026年应收项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 143,176,910.12 | 321,148,124.83 | 345,402,569.65 | 118,922,465.30 |
| 预付账款 | 563,654.56 | 37,469,948.98 | 37,469,948.98 | 563,654.56 |
| **合计** | **143,740,564.68** | **358,618,073.81** | **382,872,518.63** | **119,486,119.86** |

本基金相关调整项包括应付款项的变动：

**表16-1-18 2025年7-12月应付项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 |
| 其他应付款-押金 | 87,723,033.09 | | 479,100.00 | 87,243,933.09 |
| **合计** | **89,074,270.90** | **2,380,022.59** | **1,830,337.81** | **89,623,955.68** |

续：

**表16-1-19 2026年应付项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 2,380,022.59 | 4,760,045.17 | 2,380,022.59 | 4,760,045.18 |
| 其他应付款-押金 | 87,243,933.09 | | 813,600.00 | 86,430,333.09 |
| **合计** | **89,623,955.68** | **4,760,045.17** | **3,193,622.59** | **91,190,378.27** |

预测期，除应收账款、预付账款、预收账款、其他应付款押金发生变化外，所有付款成本就视同当期全部支付。

**10.分配利润支付的现金**

**表16-1-20 分配利润支付的现金情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 本期分配给基金持有人的现金 | | 254,653,843.13 |

**11.当期的资本性支出**

**表16-1-21 当期资本性支出情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 大修支出（不含税） | 2,026,010.55 | 2,086,946.71 |

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实收现金收入的 0.6%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

**12.将期末/年未现金余额调节至本期/本年可供分配金额**

**表16-1-22 现金余额调节情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 2026 年期末 |
|---|---|---|
| 期末/年末现金余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| 预留未来合理相关支出 | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| 付款周期的调整 | -339,685.58 | 51,463.19 |
| **本期/本年可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

未来合理相关支出预留为预计下一年度在取得租金收入前需要支付运营成本，按年度付现成本 1 个月预留。

预留租赁押金为已签约合同已经收取未来需要支付的租赁押金。

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

的基础设施位于北京市海淀区，租赁客户主要为高新技术企业。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**

可供分配金额测算审核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，可供分配金额测算审核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16-1-23 2025年7-12月敏感性分析**

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% | 254,653,843.13 | 246,739,039.56 | -3.11% |
| 营业成本 | 上升 5% | 254,653,843.13 | 254,413,402.26 | -0.09% |

**表16-1-24 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% | 252,576,071.12 | 236,518,664.88 | -6.36% |
| 营业成本 | 上升 5% | 252,576,071.12 | 252,099,222.74 | -0.19% |

注：上表营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动，预测无形资产初始入账后直线法摊销不发生变化。

**（八）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**

评估报告及可供分配金额测算报告均已更新基准日至 2024 年 12 月 31 日，其中可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，自基准日至设立日之间的过渡期损益根据项目公司股转协议安排归属于基础设施基金投资人。

1.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》，项目公司元创新期初持有现金为 133,234,380.38 元，为假设原始权益人于 2025 年 7 月 1 日将元创新 100%股权转让予元创科时元创新账面留存货币资金余额。上述货币资金为元创新 2025 年 1-6 月间开展经营活动于 2025 年 6 月末所留存的现金余额。

该现金余额作为过渡期损益归属于基金份额持有人，纳入 2025 年度可供分配金额合并计算，预计于 2026 年内向基金份额持有人分配。

2.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》的范围基于首农元中心投资性房地产，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。《估价报告》在确认租金收入时，未按照会计准则，考虑免租期按直线法确认租金收入，而是按照租赁合同约定的租金收取时点确认收入。

《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，不仅考虑了首农元中心投资性房地产，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。

《可供分配金额测算审核报告》在确认租金收入时，根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按直线法逐日确认租金收入，并在“应收应付项目的变动情况”处将权责发生制租金收入调整为实收租金口径。

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）扣资本性支出加应收应付变动”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 扣资本性支出加应收应付变动预测数较《估价报告》的预测数分别低 0.001%、5.97%，详见下表：

**表 16-1-25 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 | 《估价报告》 | 《可供分配金额测算审核报告》 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **核报告》[92]** | | | |
| 主营业务收入 | 33,766.84 | 15,829.61 | 34,782.45 | 32,114.81 | 审计机构根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按照直线法逐日确认收入；<br>评估机构按租赁合同约定的租金收取时点确认收入，未考虑免租期等事项<br>另外，2025年可供预测数仅为半年数字 |
| 付现成本 | 5,376.18 | 4,369.21 | 5,520.59 | 7,168.64 | |
| 营业成本：运营管理费、保险费 | 927.70 | 480.88 | 953.80 | 953.70 | 2026年差异极小，不到0.1%。<br>原因是：运管费提取基数为含税租金流入金额。针对该金额，审计机构与评估机构的计算结果存在细小差异<br>2025年可供预测数为半年数字，假设运管协议于2025年7月1日生效，2025年上半年付现成本按元创新预算数估计 |
| 税金及附加：房产税、土地使用税、印花税、增值税附加 | 4,448.49 | 2,298.08 | 4,566.49 | 4,565.94 | 2026年差异极小<br>2025年可供预测数为半年数字 |
| 税金及附加：发行相关印花税 | - | 366.61 | - | - | 发行首年股转印花税（该费用以预留费用的形式由原始权益人承担，已在股转对价中扣除），估价报告不涉及 |
| 税金及附加：专项计划利息收入增值税 | - | 857.89 | - | 873.80 | 专项计划股东借款利息增值税，估价报告不涉及 |
| 管理费用：管理人报酬 | - | 307.01 | - | 621.15 | 估价报告不涉及 |
| 管理费用：托管费 | - | 15.35 | - | 31.06 | 估价报告不涉及 |
| 管理费用：中介机构费等基金存续期费用 | - | - | - | 123.00 | 管理人预测基金未来存续期费用，估价报告不涉及 |
| 管理费用：首年基金杂费 | - | 43.39 | - | - | 基金成立首年一次性杂费，估价报告不涉及 |
| EBITDA | 28,390.66 | 11,460.40 | 29,262.15 | 24,946.17 | |
| 资本性支出 | 202.60 | 202.60 | 208.69 | 208.69 | 无差异 |
| 应收应付项目的变动情况 | - | 1,257.89 | - | 2,582.09 | 审计机构根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按照直线法逐日确认收入，该收入与实收租金之间的差额，通过营运资金变动予以调整 |

[92] 损益数字为 2025 年 7-12 月预测值

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 交割日项目公司持有现金 | - | 13,323.44 | - | - | 可供报告假设2025年7月1日交割，过渡期损益归属于投资人，估价报告不涉及 |
| 2025年上半年项目公司实缴所得税 | - | 2,348.78 | - | - | 为统一口径，在交割日项目公司持有现金基础上加回 |
| EBITDA扣资本性支出加应收应付变动 | 28,188.06 | 28,187.91 | 29,053.46 | 27,319.56 | |
| 《可供分配金额测算报告》较《估价报告》之差异 | -0.001% | | -5.97% | | |

针对上表，分别说明如下：

（1）将主营业务收入、应收应付项目的变动情况合并看， 2026 年度《可供分配金额测算审核报告》预测数较《估价报告》预测数仅低 0.25%，差异极小，主要是审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在细小差异，对预测结果几乎不产生影响。

（2）对比营业成本，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 0.01%，主要是因为运管费提取基数为含税租金流入金额，由于审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在差异，相应运管费计提金额预测结果存在细小差异，对预测结果几乎不产生影响。

（3）对比资本性支出，两个报告预测无差异。

（4）主要差异集中在税金及附加和管理费用。《可供分配金额测算审核报告》相比《估价报告》，补充考虑了发行首年股转印花税、专项计划股东借款利息增值税及附加、管理人报酬、托管费、基金存续期费用、首年基金杂费共六项额外费用。考虑到发行首年股转印花税、首年基金杂费计入募集规模，除首年费用外其余上述费用 2025 年 7-12 月及 2026 年金额合计分别为 1,180.25 万元、1,649.00 万元。2025 年、2026 年加回上述金额后，《可供分配金额测算审核报告》预测的 2025 年及 2026 年 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动金额分别为 29,368.16 万元、28,968.56 万元，与《估价报告》同口径预测数的差异分别为 4.19%和-0.29%。2025 年可供口径高于评估，主要是因为上半年预算发生的付现成本较评估估计较少、审计机构与评估机构就合同租金支付时点截止性口径存在差异等与过渡期相关的因素。2026 年可供口径与评估口径差异极小，主要原因是审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在差异，对预测结果几乎不产生影响。

（5）根据《可供分配金额测算审核报告》，基金 2025 年及 2026 年可分配的金额与上述 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动预测金额存在差异，主要差异产生原因为项目公司于被收购日持有的现金的分配、所得税、发行预留费用、预留安全现金余额及期间变动、预留租赁押金余额期间变动。对比 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动口径下，《可供分配金额测算审核报告》较《估价报告》之差异，首年差异仅为-0.001%、次年差异仅为-5.97%，处于合理水平。

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、基金存续期费用、基金首年杂费为公募 REITs 产品运行必要费用。而资产组估值是针对首农元中心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《可供分配金额测算审核报告》现金流之间的差异具备合理性。

## 二、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首农信息继续担任基础设施项目的运营管理机构，在保持首农信息与重要现金流提供方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，增强与租户的租赁粘性。

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上地区域是国家级软件与信息服务业创新基地，区域内高等院校和科研机构林立，高新技术企业总部众多，产业集聚氛围浓厚，为项目未来运营发展奠定了良好的产业基础。标的基础设施项目重要现金流提供方属于行业领军企业，财务情况稳健，租赁需求稳定，长期发展向好，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首农信息（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，首农元中心项目将保持原有的招商运营策略和产业发展方向，继续服务于企业总部客户。项目将在原有经营模式的基础上健康平稳发展，发挥其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，首农元中心将由首农信息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.设置有效实现激励约束的运营管理机制，保障投资人利益**

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。同时，当浮动费用为正时，运营管理团队需将浮动费用的 30%用于运营管理团队激励，激励运营管理团队秉持勤勉尽责的工作态度，激发运营管理团队工作的积极性和创造力，从而有效提升基础设施项目运营的经营成效。

除浮动运营管理费以外，基金管理人还将结合租金收入、成本控制、净租金收入、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因素，每年定期对运营情况进行综合考核。如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。

以上设置能够更加适应市场变化的情况，有效激励运营管理机构发挥主观能动性，约束运营管理机构勤勉尽责，保障项目的稳定运营。通过以上设置能够有效实现激励约束目标，从而有效保障投资人利益。

**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，原始权益人首农信息拟认购 51%的基金份额并对项目作并表管理，作为本基金最大份额持有人行使表决权，发起人首农食品集团及原始权益人首农信息进而具有保障项目运营平稳、获得长期稳健收益的内在驱动力。

**5.基金管理人与原始权益人协同工作保障项目运营**

原始权益人首农信息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**

首农元中心项目为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，预计未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元，根据评估机构预计的含税收入计算，基金运营期内金额约为每年 235.40 万元，能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。

# 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

**1.设立和存续情况**

名称：北京首农信息产业投资有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：安东

成立时间：2010 年 9 月 20 日

注册资本：人民币 10,000 万元

统一社会信用代码：91110108562081084J

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 29 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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.历史沿革情况**

北京首农信息产业投资有限公司成立于 2010 年 9 月 20 日，前身为“北京华冠乳制品有限责任公司”，由北京三元食品股份有限公司出资 2,074.96 万元设立。公司经营范围为：生产乳制品[液体乳（灭菌乳、酸乳）、其他乳制品（干酪）]，销售自产产品。

2010 年 10 月 11 日，北京三元食品股份有限公司以投入机器设备及电子设备的方式增资，公司注册资本增加至 6,916.53 万元。

2010 年 11 月 17 日，北京三元食品股份有限公司作出股东决定，决定通过北京产权交易所以公开挂牌拍卖的方式转让北京华冠乳制品有限责任公司 100%股权。2010 年 12 月 17 日，北京西山产业投资有限公司受让北京华冠乳制品有限责任公司 100%股权，成为公司唯一股东。公司股权结构变更为北京西山产业投资有限公司持股 100%。

2012 年 8 月 2 日，北京西山产业投资有限公司对首农信息增资，公司注册资本增加至 14,841.57 万元。

2013 年 9 月 23 日，北京华冠乳制品有限责任公司召开第一届第五次股东会议，会议决定公司名称由“北京华冠乳制品有限责任公司”变更为“北京首农信息产业投资有限公司”，公司经营范围变更为：资产管理，投资管理，投资咨询（未取得行政许可的项目除外）。

2013 年 10 月 22 日，经首农信息第一届第六次股东会议决定，公司注册资本减少至 10,000.00 万元。

2014 年 7 月 9 日，北京西山产业投资有限公司持有的公司 100%股权转让予北京三元嘉业

房地产开发有限公司。公司股权结构变更为北京三元嘉业房地产开发有限公司持股 100%。

2023 年 11 月 16 日，公司股东北京三元嘉业房地产开发有限公司名称变更为北京三元嘉业集团有限公司。

2025 年 3 月 20 日，三元嘉业作出股东决定，决定公司不设监事及修改公司章程。

截至 2024 年 12 月末，公司注册资本为 10,000.00 万元，唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

**（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况**

**1.股权结构**

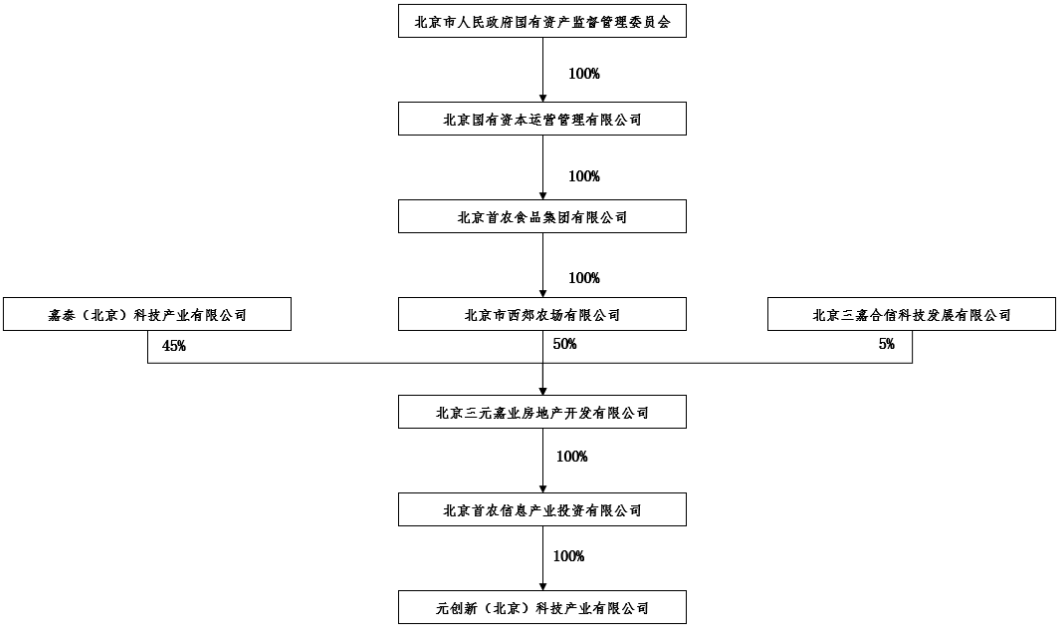
截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司，持有首农信息 100%的股权。

**表 17-1-1 首农信息股东明细表**

| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 北京三元嘉业集团有限公司 | 10,000.00 | 100 |
| **合计** | | 10,000.00 | **100** |

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息股权结构图如下：

**图 17-1-1 首农信息股权结构图**




**2.控股股东及实际控制人情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

**（三）组织架构、治理结构和内部控制情况**

**1.公司组织结构**

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息设置职能部门 8 个，包括物业服务部、招商拓展部、品牌推广部、招采合约部、运营设计部、产业拓展部、财务部、综合管理部。

首农信息主要部门的职责如下：

物业服务部：负责项目开发收尾工作及质保期履约工作，跟进缺陷整改、确保质保服务效率及服务质量；作为园区管理方协同物业管理方对既有租户提供全方位的入驻服务；协调租户间、租户物业间的日常工作及纠纷；审核监督园区物业预算编制及执行，督促物业版块收支平衡合理；负责监督物业管理方日常工作质量、负责运营及物业年月度工作计划的审批及监督执行。

招商拓展部：负责园区既有客户的维护、月度租赁账单核对、监督回款、解决租约范畴内的纠纷；承担元动力创新孵化中心持续招商、合约洽谈、新续租赁签订；负责制订租赁策略、价格体系及招商渠道拟订、执行和更新；负责行业资源维护，代理资源维护。

品牌推广部：负责园区品牌宣传对外图文撰写发布；体系内宣文件编写发布；园区主页及新媒体账号内容维护及发布；园区活动策划至落地全流程审阅配合及素材收集；拓展内部客户渠道资源对接品宣业务；领衔搭建园区社群，组织社群活动，社群内部管理；负责品牌注册及手续维护；参与行业交流活动，推销推广项目标杆地位，持续保持项目曝光度。

招采合约部：负责公司成本管理体系搭建；负责公司成本管理制度、标准及流程的建立、修订，指导及监督执行；跟踪、检查执行情况，对成本实行制度监控；包括成本测算，合约规划、资金计划，工程类年度、月度资金计划编制；编制招标计划并跟踪执行；编制招标文件；组织回标、开标、清标、评标工作；负责招标过程中的成本优化工作等；目标成本动态跟踪：负责项目动态成本的跟踪、落实情况，预测成本动态变化，异常变动及时预警，必要时组织相关部门讨论应对策略；编制结算计划并跟踪执行；结算审核。

运营设计部：负责概念设计/方案设计/初步设计/施工图设计阶段的设计管理工作；负责组织各阶段设计评审工作，必要时聘请外部专家；负责设计变更的管理工作；负责组织重大设计变更评审论证，跟进和落实变更结果；配合业主及租户方报批报建工作，提交报建图纸和相关资料；配合成本材料考察，样板封样工作；施工现场技术指导，参与工程样板确认，参与工程验收；配合审核销售合同附图、对销售模型、效果图进行把控；对设计资料进行归档，按公司规定移交至档案管理部门。

产业拓展部：负责园区产业策划、产业资源对接、资产证券化等相关核心业务，具体包含：定期跟踪产业园区类项目相关方向的市场政策动向；定期收集筛选同类产业园区项目信息；定期调研区域投资环境、竞品情况、租金水平等内容；基础设施 REITs 扩募储备项目的拓展、前期尽职调查、商务谈判、投资协议起草上报、经营策略、经济性评价、项目建议书及可研报告编制等相关工作，并推动相关合约签订，推进项目进程及开发运营管理等工作。

财务部：负责组织制定本公司财务管理制度；根据公司资金情况做好融资工作，对公司重

大投资决策提供资金信息支持。负责组织编制公司财务预算，监督经营计划和预算的执行情况。负责拟定与经营相关的税务影响分析，进行会计核算、内控管理及财务分析：负责公司各类收、付款原始单据的收集及审核；依据原始单据编制会计凭证并形成相关财务报表及财务分析报告；编制收、付款台账、编制预算报表、组织年度决算工作。负责对公司经营活动相关的经济行为从财务角度进行内部风险控制，出具财务意见。负责内、外部审计工作。

综合管理部：根据公司的发展战略，制订、修改公司各项人力资源管理制度和管理办法；根据绩效考核管理办法牵头组织公司各部门进行绩效考核并予以指导和监督；协助主管领导制定、修改、完善公司各项规章制度及宣贯工作；负责公司机要档案、印章管理；负责公司车辆、固定资产、办公用品管理工作；负责文件收发、流转、审批等日常运行管理工作。

首农信息严格按照《公司法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，制定了《北京首农信息产业投资有限公司章程》，建立了由股东、执行董事、经理和监事组成的较为健全的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。股东、执行董事、经理和监事均根据《公司法》、《北京首农信息产业投资有限公司章程》行使职权和履行义务。

**2.公司治理结构**

首农信息的治理结构如下：

**（1）股东**

根据《北京首农信息产业投资有限公司公司章程》，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董事，决定有关董事的报酬事项；
3) 审议批准董事的报告；
4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
7) 对发行公司债券作出决定；
8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
9) 修改公司章程。

**（2）董事**

公司不设董事会，设董事一人，由股东委派产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事行使以下职权：

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

5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7) 制订公司合并、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。

（4）经理

公司设经理，由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。

**3.内部控制情况**

首农信息的唯一股东为三元嘉业，适用三元嘉业的内部控制制度。三元嘉业高度重视内部控制体系的建设，建立了相对完善的内控体系建设与监督工作机制。

截至 2024 年 12 月 31 日，在管理制度层面，三元嘉业制定了《公司基本管理制度》、《公司规章制度的制定/修改程序管理制度》、《公司组织机构管理制度》、《公司财务管理制度》、《公司工程管理制度》、《公司资产管理制度》、《公司金融投资管理制度》、《公司成本合约管理制度》、《公司人力资源管理制度》、《公司保密管理制度》、《公司档案管理制度》。

截至 2024 年 12 月 31 日，在规定办法层面，三元嘉业从多个层面制定了完善的管理体系。

在资金与财务管理方面，三元嘉业制定了《预算管理办法》、《融资管理办法》、《工程款支付管理办法》、《公司费用报销管理办法》、《现金及银行存款管理办法》、《税务管理办法》。

在人力行政管理方面，三元嘉业制定了《公司招聘管理规定》、《公司培训管理规定》、《公司人员异动管理规定》、《考勤休假管理规定》、《公司员工的奖励规定》、《公司值班管理办法》、《员工违纪处罚管理办法》、《公司办公资产管理规定》、《公司合同管理办法》、《合同编号管理规定》、《公司公文管理规定》、《公司印章管理规定》、《公司档案管理规定》、《公司证照管理规定》、《公司车辆管理规定》、《友谊宾馆办公区停车证、停车券管理

办法》、《办公区域环境及安全管理办法》、《会议管理办法》、《居家办公管理办法》、《法务工作管理办法》、《退休及退休返聘人员管理办法》。

在工程管理方面，三元嘉业制定了《工程档案、资料管理规定》、《工程项目进度管理规定》、《工程质量管理规定》、《工程与物业交接管理规定》、《工程安全、环保、文明施工管理规定》、《工程验收管理规定》、《设计变更、工程洽商、现场签证管理规定》。

在成本管理方面，三元嘉业制定了《工程招投标管理办法》、《公司非工程类货物及服务采购招标管理办法》、《工程类合同管理办法》、《工程限价管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程付款审批流程》。

在前期开发方面，三元嘉业制定了《前期开发报批报建管理办法》、《前期开发中心文件资料管理办法》。

在营销管理方面，三元嘉业制定了《营销管理准则》。在金融投资管理方面，三元嘉业制定了《金融投资管理办法》。在资产管理方面，三元嘉业制定了《资产管理办法》。三元嘉业还就设计管理、投资拓展管理制定了相应的规定办法。三元嘉业在业务、财务、风险、人事等方面制定了较为全面、完善的管理制度体系。

针对基础设施 REITs 相关业务，首农信息制定了《关联交易管理制度》、《基础设施 REITs 回收资金管理制度》、《内部审计工作管理制度（试行）》，对基础设施基金发行后关联交易、回收资金、内部审计等事项制定了全面的管理制度体系。

综上，首农信息《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，根据《公司章程》规定的有权机构授权情况符合法律、法规和规范性文件的规定，规章制度建设完善，具备较为完善的内控体系。

**（四）业务情况**

首农信息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。

首农信息近三年营业收入情况如下表所示：

**表 17-1-2 首农信息近三年营业收入构成**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区运营 | 41,413.02 | 14.01 | 41,593.07 | 100.00 | - | - |
| 物业租赁 | - | - | - | - | 28,364.65 | 75.07 |
| 房地产销售 | 254,139.78 | 85.99 | - | - | - | - |
| 物业管理 | - | - | - | - | 9,418.89 | 24.93 |
| **合计** | **295,552.80** | **100.00** | **41,593.07** | **100.00** | **37,783.54** | 100.00 |

近三年，首农信息营业收入分别为 295,552.80 万元、41,593.07 万元和 37,783.54 万元，2023

年首农信息主营业务收入全部来自园区运营收入，2024 年度首农信息将园区运营收入拆分为物业租赁收入和物业管理收入，其中物业租赁收入 28,364.65 万元、物业管理收入 9,418.89 万元。

首农信息近三年营业成本构成如下表所示：

**表 17-1-3 首农信息近三年营业成本构成**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区运营 | 11,001.09 | 8.93 | 12,823.31 | 188.65 | - | - |
| 物业租赁 | - | - | - | - | 9,573.49 | 72.92 |
| 房地产销售 | 112,147.77 | 91.07 | -6,025.83 | -88.65 | -4,383.32 | -33.39 |
| 物业管理 | - | - | - | - | 7,938.02 | 60.47 |
| **合计** | **123,148.86** | **100.00** | **6,797.48** | **100.00** | **13,128.19** | 100.00 |

近三年，首农信息营业成本分别为 123,148.86 万元、6,797.48 万元和 13,128.19 万元。首农信息营业成本主要为园区运营成本及房地产销售成本，2024 年度首农信息将园区运营成本拆分为物业租赁成本和物业管理成本。

**（五）财务情况**

首农信息 2022-2024 年度合并财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）、天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）分别审计，出具了致同审字（2023）第 110C027051 号、致同审字（2024）第 110C005218 号、天圆全审字（2025）第 000319 号标准无保留意见的审计报告。

**1.基本财务数据**

**（1）资产负债表**

**表 17-1-4 首农信息近三年合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 50,500.03 | 9,857.05 | 48,959.09 |
| 交易性金融资产 | - | - | - |
| 应收账款 | 21,872.15 | 20,930.92 | 15,582.09 |
| 预付款项 | 67.61 | 86.36 | 56.20 |
| 其他应收款 | 0.00 | 5.20 | 44.76 |
| 存货 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 476.89 | - | 677.29 |
| **流动资产合计** | **72,916.69** | **30,879.52** | **65,319.43** |
| **非流动资产：** | | | |

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 投资性房地产 | 191,506.79 | 173,365.22 | 163,676.96 |
| 固定资产 | 79.58 | 72.05 | 54.18 |
| 在建工程 | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 8,246.70 | 8,265.07 | 8,246.71 |
| **非流动资产合计** | **199,833.07** | **181,702.35** | **171,977.85** |
| **资产总计** | **272,749.75** | **212,581.87** | **237,297.28** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 49,344.27 | 16,330.01 | 6,423.98 |
| 预收款项 | - | 53.43 | 116.11 |
| 合同负债 | 551.2 | 538.14 | 497.72 |
| 应付职工薪酬 | 65.73 | 3.86 | 2.47 |
| 应交税费 | 23,501.77 | 1,153.51 | 1,167.73 |
| 其中：应交税金 | 23,501.76 | 1,139.11 | 1,141.41 |
| 其他应付款 | 52,306.73 | 101,234.71 | 140,564.78 |
| 其他流动负债 | 32,986.78 | 32,986.78 | 32,986.78 |
| **流动负债合计** | **158,756.49** | **152,300.44** | **181,759.57** |
| **非流动负债：** | | | |
| 递延所得税负债 | 7,120.93 | 5,249.51 | - |
| **非流动负债合计** | **7,120.93** | **5,249.51** | **-** |
| **负债合计** | **165,877.42** | **157,549.94** | **181,759.57** |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本（或股本） | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 资本公积 | 21,121.45 | 21,121.45 | 21,121.45 |
| 盈余公积 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 未分配利润 | 70,750.89 | 18,910.47 | 19,416.26 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 106,872.34 | 55,031.92 | 55,537.71 |
| 少数股东权益 | - | - | - |
| **所有者权益合计** | **106,872.34** | **55,031.92** | **55,537.71** |
| **负债和所有者权益合计** | **272,749.75** | **212,581.87** | **237,297.28** |

**（2）利润表**

**表 17-1-5 首农信息近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **295,552.80** | **41,593.07** | **37,783.54** |
| 其中：营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| **二、营业总成本** | **170,930.34** | **17,273.66** | **19,287.13** |
| 其中：营业成本 | 123,148.86 | 6,797.48 | 13,128.19 |
| 税金及附加 | 44,094.72 | 4,467.45 | 4,388.79 |
| 销售费用 | 2,755.57 | 137.86 | 144.29 |
| 管理费用 | 737.06 | 986.33 | 809.99 |
| 研发费用 | - | - | - |
| 财务费用 | 194.13 | 4,884.53 | 815.88 |
| 其中：利息费用 | 3,112.36 | 5,024.60 | 931.62 |
| 利息收入 | 2,919.71 | 141.92 | 117.78 |
| 加：其他收益 | 171.36 | 94.64 | 1.44 |
| 信用减值损失 | -76.82 | 3.31 | 17.18 |
| 资产处置收益 | - | - | - |
| **三、营业利润** | **124,717.00** | **24,417.36** | **18,515.03** |
| 加：营业外收入 | - | 73.15 | - |
| 减：营业外支出 | 1.35 | - | 3.96 |
| **四、利润总额** | **124,715.64** | **24,490.50** | **18,511.06** |
| 减：所得税费用 | 29,129.09 | 5,830.92 | -494.73 |
| **五、净利润** | **95,586.55** | **18,659.58** | **19,005.79** |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| **七、综合收益总额** | **95,586.55** | **18,659.58** | **19,005.79** |

**（3）现金流量表**

**表 17-1-6 首农信息近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 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 | 78,750.71 | 45,947.38 | 47,407.97 |
| 收到的税费返还 | 1,201.42 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 113,810.80 | 184,491.30 | 22,515.85 |
| **经营活动现金流入小计** | **193,762.93** | **230,438.68** | **69,923.82** |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 23,336.02 | 22,097.00 | 13,749.32 |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,175.36 | 1,454.54 | 1,274.22 |
| 支付的各项税费 | 22,122.32 | 36,574.32 | 12,541.80 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 100,281.91 | 206,502.50 | 1,300.53 |
| **经营活动现金流出小计** | **146,915.61** | **266,628.36** | **28,865.87** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **46,847.32** | **-36,189.68** | **41,057.95** |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金 | - | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **-** | **-** | **-** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,791.71 | 13.73 | 9.41 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | - |
| **投资活动现金流出小计** | **1,791.71** | **13.73** | **9.41** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,791.71** | **-13.73** | **-9.41** |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **-** | **-** |
| 偿还债务支付的现金 | - | - | - |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 6,285.07 | 6,457.73 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | **6,285.07** | **6,457.73** | **-** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-6,285.07** | **-6,457.73** | **-** |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **38,770.54** | **-42,661.14** | **41,048.54** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 11,684.36 | 50,454.90 | 7,793.76 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **50,454.90** | **7,793.76** | **48,842.30** |

**2.财务分析**

**（1）资产结构分析**

**表 17-1-7 首农信息近三年末资产情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 50,500.03 | 18.52 | 9,857.05 | 4.64 | 48,959.09 | 20.63 |
| 交易性金融资产 | - | - | - | - | - | - |
| 应收账款 | 21,872.15 | 8.02 | 20,930.92 | 9.85 | 15,582.09 | 6.57 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 预付款项 | 67.61 | 0.02 | 86.36 | 0.04 | 56.20 | 0.02 |
| 其他应收款 | 0.00 | 0.00 | 5.20 | 0.00 | 44.76 | 0.02 |
| 存货 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 476.89 | 0.17 | - | - | 677.29 | 0.29 |
| **流动资产合计** | **72,916.69** | **26.73** | **30,879.52** | **14.53** | **65,319.43** | **27.53** |
| 投资性房地产 | 191,506.79 | 70.21 | 173,365.22 | 81.55 | 163,676.96 | 68.98 |
| 固定资产 | 79.58 | 0.03 | 72.05 | 0.03 | 54.18 | 0.02 |
| 在建工程 | - | - | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 8,246.70 | 3.02 | 8,265.07 | 3.89 | 8,246.71 | 3.48 |
| **非流动资产合计** | **199,833.07** | **73.27** | **181,702.35** | **85.47** | **171,977.85** | **72.47** |
| **资产总计** | **272,749.75** | **100.00** | **212,581.87** | **100.00** | **237,297.28** | **100.00** |

2022-2024 年末，首农信息资产规模分别为 272,749.75 万元、212,581.87 万元和 237,297.28 万元，资产主要由投资性房地产构成。2023 年末首农信息资产规模下降，主要系首农信息以货币资金偿还关联方其他应付款及投资性房地产计提折旧。2024 年年末首农信息资产规模上升主要系物业租赁及物业管理收入带来的货币资金增加。

**（2）负债结构分析**

**表 17-1-8 首农信息近三年末负债情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 49,344.27 | 29.75 | 16,330.01 | 10.36 | 6,423.98 | 3.53 |
| 预收款项 | - | - | 53.43 | 0.03 | 116.11 | 0.06 |
| 合同负债 | 551.2 | 0.33 | 538.14 | 0.34 | 497.72 | 0.27 |
| 应付职工薪酬 | 65.73 | 0.04 | 3.86 | 0.00 | 2.47 | 0.00 |
| 应交税费 | 23,501.77 | 14.17 | 1,153.51 | 0.73 | 1,167.73 | 0.64 |
| 其中：应交税金 | 23,501.76 | 14.17 | 1,139.11 | 0.72 | 1,141.41 | 0.63 |
| 其他应付款 | 52,306.73 | 31.53 | 101,234.71 | 64.26 | 140,564.78 | 77.34 |
| 其他流动负债 | 32,986.78 | 19.89 | 32,986.78 | 20.94 | 32,986.78 | 18.15 |
| **流动负债合计** | **158,756.49** | **95.71** | **152,300.44** | **96.67** | **181,759.57** | **100.00** |
| 递延所得税负债 | 7,120.93 | 4.29 | 5,249.51 | 3.33 | - | - |
| **非流动负债合计** | **7,120.93** | **4.29** | **5,249.51** | **3.33** | - | - |
| **负债合计** | **165,877.42** | **100.00** | **157,549.94** | **100.00** | **181,759.57** | **100.00** |

2022-2024 年末，首农信息负债规模分别为 165,877.42 万元、157,549.94 万元和 181,759.57 万元，负债主要由其他应付款构成，其他应付款主要是集团内部往来款。

**（3）现金流量分析**

**表17-1-9 首农信息近三年合并现金流量情况**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 193,762.93 | 230,438.68 | 69,923.82 |
| 经营活动现金流出小计 | 146,915.61 | 266,628.36 | 28,865.87 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **46,847.32** | **-36,189.68** | **41,057.95** |
| 投资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | 1,791.71 | 13.73 | 9.41 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,791.71** | **-13.73** | **-9.41** |
| 筹资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 6,285.07 | 6,457.73 | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-6,285.07** | **-6,457.73** | **-** |

2022- 2024 年，首农信息经营活动产生的现金流量净额分别为 46,847.32 万元、-36,189.68 万元和 41,057.95 万元。2022-2023 年经营活动现金流入主要系收到其他与经营活动有关的现金，2024 年经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金。2023 经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因系当年支付工程款金额较高。

**（4）盈利能力分析**

**表17-1-10 首农信息近三年盈利能力分析**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| 营业成本 | 123,148.86 | 6,797.48 | 13,128.19 |
| 利润总额 | 124,715.64 | 24,490.50 | 18,511.06 |
| 净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 毛利率 | 58.33 | 83.66 | 65.25 |
| 净利率 | 32.34 | 44.86 | 50.30 |
| 平均总资产回报率 | 26.63 | 7.69 | 8.45 |
| 平均净资产收益率 | 161.79 | 23.05 | 34.38 |

近三年，首农信息营业收入分别为 295,552.80 万元、41,593.07 万元和 37,783.54 万元，净利润分别为 95,586.55 万元、18,659.58 万元和 19,005.79 万元，净利率分别为 32.34%、44.86%和 50.30%。首农信息 2022 年净利润较高的主要原因系首农信息向顺捷中恒销售了部分物业，确认了收入和利润。2023 年，首农信息营业收入及净利润较 2022 年下降，但净利率上升，主要原因系因上一年度销售业务确认收入较高，而 2023 年收入主要以租赁业务为主。2024 年度收入持续主要以租赁业务为主。

**（5）偿债能力分析**

**表17-1-11 首农信息近三年偿债能力分析**

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.46 | 0.20 | 0.36 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.20 | 0.36 |
| 资产负债率 | 60.82% | 74.11% | 76.60% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 43.06 | 7.14 | 27.60 |

长期偿债能力指标方面，近三年末，首农信息资产负债率分别为 60.82%、74.11%和 76.60%，2022 年末资产负债率较低，主要系首农信息向顺捷中恒销售了部分物业，对应合同负债下降，资产负债率对应下降。2023 年末及 2024 年末，因与集团往来款增加导致负债增加，资产负债率较 2022 年末提高。

近三年末，首农信息短期偿债能力指标方面，流动比率及速动比率呈波动趋势，短期偿债能力一般。公司主要流动负债为应付三元嘉业的股东借款，分类为流动负债-其他应付款，该笔股东借款来自首农信息唯一股东三元嘉业，对首农信息短期偿债能力影响很小。

近三年，首农信息 EBITDA 利息保障倍数分别为 43.06、7.14 和 27.60，整体偿债能力较强。

3.**资产权利限制情况**

根据天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天圆全审字（2025）第 000319 号标准无保留意见的审计报告，截至 2024 年末，首农信息受限资产为货币资金 1,167,861.11 元，受限原因为大额存单利息。除上述情况外，截至尽调基准日首农信息无其他资产权利限制情况。

**（六）资信情况**

经基金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. 2025011616563613483638），首农信息未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

经基金管理人及法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、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、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局网站、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、中华人民共和国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、中华人民共和国自然资源部网站等网站，截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息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**

根据《元创新（北京）科技产业有限公司章程》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息持有元创新 100%股权，作为项目公司股东持有的项目公司股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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。

根据基金管理人在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对首农信息及元创新的查询，及首农信息、元创新的确认，截至 2025 年 5 月 26 日，未见以首农信息、元创新为出质人的动产抵押登记信息，不存在任何资产抵押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

**（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“三、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“三、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、原始权益人的主要义务

首农信息已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于履行相关法定义务的承诺函》，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。

## 四、原始权益人及其控股股东、发起人的承诺函

**（一）首农食品集团**

1.首农食品集团已于 2025 年 5 月 22 日出具《北京首农食品集团有限公司关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)的承诺函（一）》，承诺：

（1）本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，首农信息运营底层基础设施项目期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题；

（2）本公司提供的本项目所有申报材料符合真实、准确、完备、合规、有效的要求，不存在

虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（3）首农信息对底层基础设施项目项下资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理所有与底层基础设施项目项下资产转让限定条件解除相关的事项，并承担相应法律责任；

（4）本项目募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实，不存在虚假陈述或误导性陈述；

（5）在基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，首农信息将按要求缴纳（或全额补偿基础设施基金持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任，不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担；

（6）首农信息向国家发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致；

（7）如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或底层基础设施项目权益；

（8）在底层基础设施项目未来的运营管理安排中，首农信息将采取有效的保障措施促进项目持续健康平稳运营。

2.首农食品集团已于 2025 年 5 月 22 日出具《北京首农食品集团有限公司关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)的承诺函（二）》，承诺：

（1）除与底层资产不可分割的人防工程（不在底层资产范围内）因首农信息依法不享有所有权仅享有使用权，因而未办理产权登记，以及因历史原因首农元中心项目整体未取得《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》外，本项目申请发行基础设施 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；

（2）本项目近 3 年收入和未来收入预测中均不含政府补贴资金；

（3）本项目近 3 年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。

3.首农食品集团已于 2024 年 7 月 15 日出具《关于募集资金监督的承诺函》，承诺：

（1）本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将监督原始权益人及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将监督原始权益人向交易所提交回收资金投向变更报告。

（2）本公司将监督原始权益人按照监管政策要求尽快使用回收资金。

（3）本公司将监督原始权益人按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

（4）本公司将监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。

（5）如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

（6）该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

4.首农食品集团已于 2024 年 7 月 15 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

（2）对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目或其他项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

（3）如因首农元中心项目与竞品项目和其他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 REITs 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。

（4）在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

5.首农食品集团已于 2024 年 7 月 15 日出具《关于规范与减少关联交易的承诺函》，承诺：

（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。

6. 首农食品集团已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于扩募相关事宜的承诺函》，承诺：

在本次基础设施 REITs 首发完成后，本公司将按照届时的监管要求，结合本公司的发展规划，继续将本公司旗下产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围。本公司将严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，优先筛选位于京津冀物流枢纽城市的优质的仓储物流（含冷链物流），按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，配合履行必要程序，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，并以本公司所控制的拟购入基础设施项目实际持有主体作为原始权益人按照监管要求认购本项目扩募份额，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。在本次首发完成后，本公司将即刻启动扩募资产发行相关的筹备工作，按照前述资产范围和资产标准梳理拟购入基础设施项目的资产清单，积极配合基金管理人、资产支持证券管理人及各专业机构按照《基础设施基金指引》等相关规定的要求对拟购入基础设施项目开展全面的尽职调查。

本公司确认在满足相关法律法规和监管要求的前提下，以本项目作为本公司相关领域核心的公开募集基础设施证券投资基金上市平台。

**（二）三元嘉业**

1.三元嘉业已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于募集资金监督的承诺函》，承诺：

（1）本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将监督原始权益人及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将监督原始权益人向交易所提交回收资金投向变更报告。

（2）本公司将监督原始权益人按照监管政策要求尽快使用回收资金。

（3）本公司将监督原始权益人按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

（4）本公司将监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。

（5）如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

（6）该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

2.三元嘉业已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

（2）对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

（3）如因首农元中心项目与竞品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 REITs 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。

（4）在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3.三元嘉业已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于回购要求的承诺函》，承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

**（三）首农信息**

1.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点的承诺函》，承诺：

（1）本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，底层基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷；

（2）本公司提供的本项目所有申报材料符合真实、准确、完备、合规、有效的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（3）本公司对底层基础设施项目项下资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理所有与底层基础设施项目项下资产转让限定条件解除相关的事项，并承担相应法律责任；

（4）如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益；

（5）本公司承诺将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目，详见本部分之“五、基础设施项目回收资金用途”），或其他经批准同意的基础设施资产；不超过 10%的净回收资金用于补充本公司的流动资金；截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营

业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。本公司承诺将按照承诺的金额和比例将募集资金中的净回收资金以项目资本金方式用于拟新投资的项目；

（6）本公司承诺向国家发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致；

（7）在基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任，不将相关税收风险转由基础设施REITs 基金管理人或投资人承担；

（8）在底层基础设施项目未来的运营管理安排中，本公司将采取有效的保障措施促进项目持续健康平稳运营。

2.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点的承诺函（二）》，承诺：

（1）除与底层资产不可分割的人防工程（不在底层资产范围内）因本公司依法不享有所有权仅享有使用权，因而未办理产权登记，以及因历史原因首农元中心项目整体未取得《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》外，本项目申请发行基础设施 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；

（2）本项目近 3 年收入和未来收入预测中均不含政府补贴资金；

（3）本项目近 3 年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。

3.首农信息已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于回收资金用途的承诺函》，承诺：

（1）本公司作为原始权益人，将遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告。

（2）本公司将按照监管政策要求尽快使用回收资金。

（3）本公司将按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

（4）本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。

（5）如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

（6）该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

4.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。

（2）对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

（3）如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

（4）在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

5.首农信息已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于规范与减少关联交易的承诺函》，承诺：

（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。

6.首农信息已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于开展基础设施 REITs 不涉及新增地方政府隐性债务的承诺函》，承诺：

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。

7.首农信息已于 2024 年 7 月 29 日出具《关于履行相关法定义务的承诺函》，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。

8.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《运营管理机构承诺函》，承诺：

（1）本公司最近三年内在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，底层基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷；

（2）本公司具备丰富的同类项目运营管理经验，配备充足的运营管理人员，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；

（3）本公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力。

9.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于公平对待对外出售资产的承诺函》，承诺：

坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 建筑面积为 29,645.47 平方米的不动产房屋（以下简称“对外出售资产”），已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会作出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”），不属于底层基础设施项目范围。2021 年 12 月本公司与顺捷中恒签署了《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，本公司受顺捷中恒委托，为对外出售资产提供物业管理服务。本公司承诺将保证本公司管理范围内的底层基础设施项目及对外出售资产涉及的公共空间以及设施设备对全体业主开放，并将采取有效措施，公平对待底层基础设施项目资产和对外出售资产。

10.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》，承诺：

《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束达标情况由中关村科学城管理委员会负责判定。首农信息将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。

本公司将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。如因首农元中心项目产出强度或税收强度指标未达到《履约监管协议》中约定的水平，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，本公司将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

11.首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于扩募相关事宜的承诺函》，承诺：

作为北京首农食品集团有限公司（“首农食品集团”）的间接控股子公司，本公司将按照

届时的监管要求，尽最大努力协调首农食品集团将优质的产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。

在本项目首次发行完成后 18 个月内，本公司、首农食品集团及相关资产持有公司将与基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构共同组建资产扩募专项小组，严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，完成拟购入基础设施项目资产清单的梳理工作，配合基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构按照《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，并形成初步扩募方案，若本公司未履行前述承诺，则基金管理人有权敦促本公司切实履行相关职责，并予以警示公告，如警示后本公司仍未履行前述承诺，则基金管理人有权按约定扣减当年固定运营管理费用的 30%。

12. 首农信息已于 2025 年 5 月 21 日出具《关于基金收益分配调节的承诺函》，承诺：

若本项目在 2025 年度内基金份额获准在证券交易所上市交易，则在 2025 年度（自评估基准日（不含）起至 2025 年 12 月 31 日期间）、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度，如因重要现金流提供方（为避免歧义，指北京顺捷中恒科技有限公司及其同一控制下的关联方、小米科技有限责任公司及其同一控制下的关联方）提前退租（包括部分提前退租的情形）、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则本公司承诺基金管理人可优先按《运营管理服务协议》的约定按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。为避免歧义，上述目标运营净收益以本项目首次申报确定的评估报告底稿中记载的运营净收益为准，其中 2025 年度、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元、29,053.46 万元、20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。每年度的实际可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如被扣减的运营管理费归入本基础设施基金当年度可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，本公司自愿放弃所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额，以优先保障本基础设施基金其他基金份额持有人（不含本公司）获得其所持有的本基础设施基金份额对应的基于当年目标运营净收益的预测基金可供分配金额，在其他基金份额持有人（不含本公司）足额获得对应年度目标运营净收益的预测基金可供分配金额的前提下，如有剩余可供分配金额再向本公司按持有的基础设施基金份额比例进行分配；为避免疑义，本公司承诺自愿放弃的基金可供分配金额，以本公司持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限，实际基金可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由本公司将等额的货币资金支付给本基础设施基金或专项计划，由本基础设施基金按照上述方式对其他基金份额持有人（不含本公司）进行分配。

13. 首农信息已于 2025 年 5 月 29 日出具《关于维持自持份额的承诺函》，承诺：

在本公司参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，本公司持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。本公司最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

## 五、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 17-5-1 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 | 西郊食品冷冻厂城市更新项目（首农金融科技创新园） | 首农医学工程交叉创新中心 |
| 项目总投资（亿元） | 预计 20 | 预计 10 |
| 项目资本金（亿元） | 6 | 3 |
| 项目资本金缺口（亿元） | 6 | 3 |
| 建设内容和规模 | 项目所在地为北京市海淀区四道口，占地面积约 4.77 万平方米，规划建设总面积约 11.7 万平方米。<br>主要建设内容：以人工智能为核心产业，聚焦前沿技术研发、芯片研发设计、产学研平台搭建、多元应用场景构建等领域、重点引进以上重点产业方向的头部企业、独角兽企业，同时与高校联动，推动产业协同创新，建设北京市海淀区人工智能主题园区。 | 项目所在地为北京市海淀区上庄镇。占地面积约 8.3 万平方米，规划建设总面积约 7 万平方米。<br>主要建设内容：导入医工交叉科研资源，建设高校科技成果转化中心，推动国产替代，项目建成并投入使用后计划培育专精特新小巨人企业及研发机构，产业聚焦智能医疗设备、医疗大数据等方向。 |
| 前期工作进展 | 立项阶段：<br>1. 项目规划设计方案通过海淀区专家评审会；<br>2. 项目城市更新实施方案通过区政府上会；<br>3. 项目已纳入北京市 2025 年“3 个 100”市重点工程，已取得海淀区《城市更新方案联审意见》并启动项目核准备案工作。；<br>综上，项目立项的前置手续已准 | 概念阶段：<br>1.完成项目总体建设方案、规划设计方案科学城管委会等政府相关部门的汇报工作；<br>2.加速推进项目立项相关手续、审批材料的准备工作。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 备就绪，已启动项目立项工作。 | |
| （拟）开工时间 | | 2025 年 | 2027 年 |
| （拟）竣工时间 | | 2028 年 | 2030 年 |
| 拟使用募集资金规模 | 首农信息 | 5.04 亿元 | |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 首农信息 | 作为项目资本金等形式<br>投入新项目 | |

## 六、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51%，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。

特别地，原始权益人不可撤销地自愿承诺，在参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，原始权益人持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。原始权益人最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

# 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，基金管理人拟委托首农信息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。

经基金管理人核查，外部管理机构首农信息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，首农信息具备《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、首农信息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**

首农信息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） | 2022 年末/<br>2022 年度 | 2023 年末/<br>2023 年度 | 2024 年末/<br>2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 272,749.75 | 212,581.87 | 237,297.28 |
| 总负债 | 165,877.42 | 157,549.94 | 181,759.57 |
| 资产负债率（%） | 60.82 | 74.11 | 76.60 |
| 营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| 利润总额 | 124,715.64 | 24,490.50 | 18,511.06 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,847.32 | -36,189.68 | 41,057.95 |

首农信息负债规模合理，未来偿债压力较小。近三年末，首农信息总负债规模分别为165,877.42 万元、157,549.94 万元和 181,759.57 万元，资产负债率分别为 60.82%、74.11%和76.60%。

近三年末，首农信息短期偿债能力指标方面，流动比率及速动比率呈波动趋势，短期偿债能力一般。公司主要流动负债为应付三元嘉业的股东借款，分类为流动负债-其他应付款，该笔股东借款来自首农信息唯一股东三元嘉业，对首农信息短期偿债能力影响很小。

近三年，首农信息 EBITDA 利息保障倍数分别为 43.06、7.14 和 27.60，整体偿债能力较强。

此外，经基金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/）公示的信息及首农信息出具的说明，截至 2025 年 5 月 19 日，首农信息不存在重大诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，基金管理人认为，首农信息具有持续经营能力。

**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**

根据北京市海淀区市场监督管理局下发的首农信息《营业执照》，首农信息的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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。）

根据北京市停车管理事务中心出具的《北京市公共停车场经营备案证明》，首农信息作为经营单位经营中关村移动智能服务创新园停车场现有停车位。

**2.同类基础设施项目运营管理经验**

运营管理机构首农信息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，拥有专业的招商服务团队和服务能力，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息暂无为基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务的情况。

**（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**

首农元中心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，主要管理人员简历如下：

安东先生，研究生学历，2005 年毕业于清华大学。现任北京首农信息产业投资有限公司执行董事，负责公司全面发展战略管理运营。曾就职于清华科技园，任职清华创业园和清华留创园副主任；曾任嘉德(北京)投资基金管理有限公司总经理、嘉德投资集团副总裁、国际商业机器(中国)有限公司业务经理。

毛焕华先生，研究生学历，对外经贸大学企业管理硕士。1996 年 9 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司总经理，负责确保公司持有资产运营类项目维持在高招商水平，运营水平及营收水平，并通过专业化市场运作拓展产业规模，实现持续增长。曾任理想产业集团总裁助理、凯德置地北京公司总物业经理兼任凯德金融资管负责人、爱玛克（中国）有限公司工程经理、中国海运（集团）总公司大管轮。毛焕华先生任职凯德置地北京公司期间，负责全面管理凯德北京地区大型综合体项目，同时监管公司开发项目外委物业运营，负责北京来福士中心、钻石大厦、SK 大厦的物业运营管理工作；任职理想产业集团期间分管集团所有自持项目的定位及交付后的招商运营物业管理，并成功把理想国际大厦打造成中关村第一地标性甲级写字楼，具备多项目管控经验。

母所光先生，大学学历，九三学社社员，1985 年于哈尔滨工业大学毕业，1985 年 8 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司副总经理，负责工程建设管理，以及参与待建项目的前期定位、设计管理。曾任财京投资公司副总经理、中国中原对外工程公司项目经理、中国纺织工业设计院高级工程师。

郭小虎先生，研究生学历，北京大学光华管理学院 MBA。1993 年 7 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司招商拓展部经理，负责参与确定公司的招商定位。制订各阶段招商计划，对各项业务的洽谈、签约工作进行管理、协调、指导、监督、审核各项业务合同。曾任北京科技园建设集团无锡中关村软件园发展有限公司招商副总经理、北京科技园建设集团有限责任公司高级招商经理、北京世华国际金融有限公司营销总监、北京迅捷科技有限责任公司市场部经理、北京清华大学信息系统工程公司总经理助理。

向淑丽女士，大学学历，中级会计师。2001 年 7 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司财务总监，负责财务部门全面管理工作，公司重大财务事项的监督管理，重大投资、兼并收购、投融资监管审核、经济合同签订、大额资金使用等事项，重大经营风险预警防范和风险监督工作，负责财务人员的培养与队伍建设。曾任北京三元嘉业房地产开发有限公司副总经理、财务总监、北京新恒基房地产开发有限公司会计、新疆瑞新会计师事务所审计员、新疆石河子农业银行综合柜员。

经基金管理人核查“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，未涉及重大诉讼以及仲裁事项等。

**2.主要运营人员的专业能力**

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息共有人员 28 人，其中研究生及以上 6 人、本科 17 人、专科 5 人；从年龄结构上来看，首农信息员工年龄分布较为合理、均衡，其中 45 岁及以上 9 人、40-45 岁 7 人、35-40 岁 4 人、30-35 岁 4 人、30 岁及以下 4 人；从司龄结构上来看，首农信息员工整体保持稳定，10 年及以上 8 人、5-10 年 10 人、3-5 年 6 人、1-3 年 3 人、1 年以内 1 人。同时，首农信息负责项目运营管理的人员共 17 人，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，完全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 18-1-2 截至 2024 年 12 月 31 日首农信息员工构成**

| 划分依据 | 事项 | 人数 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 学历构成 | 研究生及以上 | 6 | 21% |
| | 本科 | 17 | 61% |
| | 专科 | 5 | 18% |
| | **员工总人数** | **28** | **100%** |
| 年龄构成 | 45 岁以上 | 9 | 32% |
| | 40-45 岁（含） | 7 | 25% |
| | 35-40 岁（含） | 4 | 14% |
| | 30-35 岁（含） | 4 | 14% |
| | 30 岁及以下 | 4 | 14% |
| | **合计** | **28** | **100%** |
| 司龄 | 10 年及以上 | 8 | 29% |
| | 5-10 年 | 10 | 36% |
| | 3-5 年 | 6 | 21% |
| | 1-3 年 | 3 | 11% |
| | 1 年以内 | 1 | 4% |
| | **合计** | **28** | **100%** |

**（四）基础设施项目运营管理业务制度和流程**

根据首农信息的说明，首农信息的唯一股东三元嘉业已经建立了健全的内部控制制度框架体系，主要包括公司治理运作制度、日常管理制度、财务管理制度、审计管理制度、人力资源制度和关联交易制度等方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系，首农信息作为三元

嘉业全资子公司参照三元嘉业制度执行。三元嘉业制定了完善的《资产管理办法》，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，收集分析精品数据、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等。

首农信息结合其持有的首农元中心项目兼顾甲级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首农元中心项目制定了招租策略与流程。

在招商渠道上，首农信息不但与区市两级投资促进中心、中关村科学城管委会保持着长期的密切关系，同时与北京市场上三百余家活跃的中介机构设置有专用群，随时保持联系。

在品牌推广上，首农信息一方面受邀参与各种行业大会，推广运营经验、获取相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，让潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解首农元中心，提升项目知名度。

在招租内部流程上，首农信息决策效率较高，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，审批时间一般不会超过 48 小时。

**（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**

首农信息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。未来，首农信息如有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**

截至 2024 年 12 月 31 日，除租赁合同换签、不动产权证书变更登记外的资产重组已完成，截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司已合法合规持有基础设施项目相关权益，取得换发的基础设施资产相关权属证书，资产所有权独立归属于项目公司，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

运营管理机构应根据《运营管理服务协议》约定接受委托，提供与项目公司、目标资产及相应目标资产权益、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）制定基础设施项目运营策略方案，包括基础设施项目定位、年度经营目标、年度营销推广、招租招商和运营计划、基础设施项目经营价格体系等。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项目运营策略方案。相关方案经基金管理人批准通过后，负责运营策略方案的具体执行，派驻专业营销团队开展基础设施项目的营销推广及招租招商工作，依据基础设施项目所属产业园区规划、定位及经批准的运营策略方案引进实力雄厚、发展潜力大、市场信誉好的知名企业作为承租方入驻基础设施项目。

（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内容，以保障项目公司利益，租赁合同的制式合同的启用、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、城市服务及其他相关服务等；运营管理机构应在主要租户（主要租

户系指承租面积高于【3,000】㎡的租户，下同）租约到期前 1 年时间内定期了解主要租户的续租意向，如主要租户无明确回复续租意向，运营管理机构应立即开展招商蓄客准备工作（包括但不限于制定招商蓄客计划、洽谈新租客等）；

（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）运营管理机构应按照有关要求落实租户入驻相关程序，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、租户入驻备案等），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作为物业公司提供基础设施项目的物业管理服务，物业管理费由运营管理机构向客户直接收取（如运营管理机构未向客户直接收取物业管理费的，运营管理机构不应要求项目公司支付）。物业管理费收费标准须在运营管理机构、项目公司与客户三方签订的租赁合同中明确，如物业管理费收费标准发生调整的，须经基金管理人审批通过后方可执行。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以及项目每年超出预算的资本性支出费用。

（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。运营管理机构应建立完善的制度体系，避免出现相关损失。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导致影响基础设施项目正常运营的或产生除免赔额外保险赔付不足以覆盖的损失的视为运营管理机构违约，运营管理机构应承担赔偿责任。

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导致影响基础设施项目正常运营的或产生除免赔额外保险赔付不足以覆盖的损失的视为运营管理机构违约，运营管理机构应承担赔偿责任。

③ 基础设施项目因质量或使用需要日常维修维护（不属于资本性支出），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，保持资产处于良好的运营状态，日常维护和维修改造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，资本性维修改造指合同金额在 10 万元以上的维修改造事项。

（2）项目资本性支出的费用管理

项目公司每年将预留当年实收现金收入*0.6%的资本性支出费用。因此，年度资本性支出金额上限=截至当年年末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原始权益人及其关联方、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，不得向首农信息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，并代表项目公司进行理赔事宜。

（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，经基金管理人邮件回复确认后方可举办或出席，运营管理机构所参与活动不涉及基础设施项目及项目相关内容的除外。

**（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他运营管理服务**

**（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。运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1. 固定运营管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入×2.5%。

2. 浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

注：浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500万元］区间时，浮动比例为20%；在（500万元，1,000万元］区间时，浮动比例为25%；超过1,000万元（不含）时，浮动比例为30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的50%。

3. 在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于30%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理机构根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

运营管理费的具体安排详见本招募说明书第二十三部分之“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**

标的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。若连续三年不达标，即基础设施项目连续三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运营情况进行综合考核，考核指标及内容包括但不限于租金收入、成本控制、净租金收入、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。

**3.资产扩募相关的约束机制**

根据《北京首农信息产业投资有限公司关于扩募相关事宜的承诺函》，若首农信息未履行前述承诺，则基金管理人有权敦促首农信息切实履行相关职责，并予以警示公告，如警示后首

农信息仍未履行前述承诺，则基金管理人有权按约定扣减当年固定运营管理费用的 30%。

**（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三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（包括但不限于每年三次以上行政处罚及性质严重的行政处罚等情形）或对外承担法律责任；

（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项目及相应基础设施项目权益有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解任所发生的费用应由运营管理机构承担。

（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.未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的；

9.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，基金管理人应于下一年度的 1 月 31 日前完成确认。。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）项目公司证照印鉴管理**

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项目公司一般户监管账户、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《项目公司资金监管协议》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《项目公司资金监管协议》的约定管理该等账户。

除《项目公司资金监管协议》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 SPV 公司及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《项目公司资金监管协议》的约定用于：(1)偿还存量借款及补充生产、经营所需流动资金；(2)偿还专项计划借款本息；(3)项目公司股权的股利分配（如有）；（4）向运营管理机构支付运营管理费用；（5）向基本户监管账户支付预算资金。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。具体项目公司一般户监管账户、项目公司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《项目公司资金监管协议》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：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、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其它基于基础设施产权而产生的项目运营、管理和处置收入。

（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，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、运营管理机构为首农信息，由三元嘉业 100%持股；发起人首农食品集团间接持股 50%；原始权益人为项目公司的全资股东。首农信息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。

截至 2024 年 12 月 31 日，必要管理团队已自首农信息划转至元创新，元创新负责运营本基金拟入池目标资产首农元中心项目，包括北京市海淀区西二旗西路 16 号院的 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层），合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物。首农信息作为元创新唯一股东，继续统筹负责首农元中心项目的运营管理。除本基金拟入池目标资产外，元创新、首农信息未为其他资产提供运营管理服务。

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息为首农元中心项目已出售部分提供物业管理服务并收取物业管理费，包括北京市海淀区西二旗西路 16 号院的 11-13 号楼及 15 号楼地下三层，合计 3 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物其中的一层（以下简称“元中心已出售部分资产”）。上述已出售部分的实际持有方为北京顺捷中恒科技有限公司。

### （二）控股股东、发起人业务情况

1.控股股东

原始权益人首农信息的唯一股东为三元嘉业，三元嘉业的间接控股股东为首农食品集团，实际控制人为北京市国资委。

三元嘉业是国有控股、民营参股的股份制企业，成立于 2005 年，由北京市西郊农场有限公司、嘉泰（北京）科技产业有限公司、北京三嘉合信科技发展有限公司等三方共同出资，公司经营范围为房地产开发、出租办公用房、物业管理、从事房地产经纪业务、住房租赁经营，历史开发项目主要有“海淀·上郡”等保障房项目及其他房地产项目。截至 2024 年 12 月 31 日，除首农元中心项目外，三元嘉业未持有或运营同类资产。

2.发起人

首农食品集团成立于 1992 年 10 月，为北京国有资本运营管理有限公司 100%持股的大型产业集团，是经北京市国资委批准改组的国有资本投资公司。首农食品集团确立了大型农牧产业集团的定位，在推进京津冀区域农产品供应网络一体化和“菜篮子”、“米袋子”、“奶瓶子”、“肉案子”外埠基地建设等方面继续发挥积极作用，形成了从田间到餐桌的全产业链条，为首都食品供应服务提供保障。首农食品集团主要有六大业务板块，分别为食品制造与销售、现代农牧渔业、供应链运营与服务、商贸服务、农副产品生物科技开发、园区开发与运营管理。其中，园区开发与运营管理主要指各类园区的开发建设、物产经营、保障类住房建设等。首农

食品集团在北京拥有库房、办公楼、文化设施等经营性实物资产，各下属企业根据北京城市更新的要求进行园区等改造。首农食品集团在环北京周围拥有较多土地资源，按照中央和北京市政府保障性住房建设有关要求及规划，从事保障性住房开发建设。首农食品集团还拥有多处经营性实物资产，通过收取租金和物业管理费用取得经营收入。

除产业园类资产外，首农食品集团持有仓储物流和消费基础设施等与主业相关的产业链上下游资产规模超过 80 万平方米，总投合计接近百亿元。

截至 2024 年 12 月 31 日，首农食品集团已投入运营的产业园类资产情况如下表：

**表 19-1-1 截至 2024 年 12 月 31 日首农食品集团持有的已投运产业园类资产情况**

| 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） | 首农食品集团直接或间接持股比例 | 如首农食品集团间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 17,561 | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | - | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 东枫德必园区 | 产业园 | 北京市朝阳区东风南路 | 已运营 | 59,844 | 40,853 | 100% | 持有北京首农东风资产管理有限公司100%的股权 |
| E9区创新工场 | 产业园 | 北京市朝阳区双树路与双桥南街交叉口西150米 | 已运营 | 67,881 | 23,796 | 35.34% | 持有北京三元食品股份有限公司35.34%股权 |
| 和义文化产业园 | 产业园 | 北京市丰台区和义西里二区36号院 | 已运营 | 36,670 | 30,775 | 100% | 通过北京市南郊农场有限公司100%持有 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号1幢等4幢 | 已运营 | 6,110 | 2,339.86 | 100% | 通过北京首农东风资产管理有限公司100%持有 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号南院 | 已运营 | 5,518 | | 100% | 通过北京首农东风资产管理有限公司100%持有 |
| 大磨坊文化创意产业园 | 产业园 | 北京市东城区永定门外三元街17号 | 已运营 | 12,377 | 9,480.00 | 100% | 通过北京首农发展有限公司100%持有 |
| 丰台创新科技产业园（首农发展创新产业园园区改造） | 产业园 | 北京市丰台区南苑路112号 | 已运营 | 43,586 | 4,639.00 | 100% | 通过北京首农发展有限公司100%持有 |
| 北京塞隆国际文化创意园 | 产业园 | 北京市朝阳区双桥东路 | 已运营 | 34,124 | 2,890.47 | 100% | 持有北京市双桥农场有限公司100%股权 |
| **合计** | - | - | - | **317,033** | | - | - |

从项目规模来看，首农元中心项目总建筑面积 203,643.55 平方米、决算总投资 185,408.02 万元，是目前首农食品集团已投入运营的产业园类资产中规模最大的项目。

从合规情况来看，首农元中心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。

从财务状况来看，截至 2024 年 12 月末，首农元中心项目出租率为 94.8%，2024 年 1-12 月平均日租金为 6.56 元/平方米/天，租金收入稳定。

从产业定位来看，首农元中心项目产业定位为移动智能产业，招引租户包括快手科技、小米集团两大行业领军企业，重要现金流提供方经营业绩优良，产业发展前景良好。

综上所述，从项目规模、合规手续、财务状况、产业定位四方面来看，首农元中心项目均为首农食品集团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/运营管理机构首农信息相关业务与项目公司同业竞争情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息未持有除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产，与项目公司之间不存在同业竞争。元中心已出售部分资产实际持有方为北京顺捷中恒科技有限公司，与首农信息不存在关联关系。

截至 2024 年 12 月 31 日，首农信息未为除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产提供运营管理服务，为元中心已出售部分资产提供物业管理服务并收取物业管理费，其服务内容不包括招商招租、营销推广等，仅包括物业管理。因此，首农信息为元中心已出售部分资产提供物业管理服务不构成与项目公司的同业竞争。

综上，首农信息与项目公司之间不存在同业竞争。

**(三) 三元嘉业相关业务与项目公司同业竞争情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，三元嘉业未持有或运营除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产，与项目公司之间不存在同业竞争。

**(四) 发起人首农食品集团相关业务与项目公司同业竞争情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，发起人首农食品集团持有的位于北京市海淀区的产业园类资产情况如下表所示：

**表 19-2-1 截至 2024 年 12 月 31 日首农食品集团持有的位于北京市海淀区产业园类资产情况**

| 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） | 首农食品集团直接或间接持股比例 | 如首农食品集团间接持有，说明间接持有的具体方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 17,561 | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | - | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 合计 | - | - | - | 50,923 | | - | - |

首农食品集团持有并运营位于北京市海淀区东北旺南路 29 号、资产规模约 2.70 万平米的蓝海中心，及位于北京市海淀区东北旺唐家岭路路东、资产规模约 2.40 万平米的北京百旺弘祥文化科技创意产业园，与拟入池资产首农元中心项目同样位于北京市海淀区，因此与拟入池资产首农元中心项目存在同业竞争情况。

截至 2024 年 12 月 31 日，首农食品集团持有的其他已投运产业园类资产位于北京市朝阳区、丰台区及东城区，与拟入池资产首农元中心项目不存在同业竞争情况。

## 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。

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，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导致利益输送风险。

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。

**(二)** 原始权益人/运营管理机构

1.针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

（1）除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。

（2）对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设

施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

（3）如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

（4）在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2.《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：

（1）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；

（2）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；

（3）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目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项；

（4）运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

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，不得向首农信息及其关联方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

**(三)** 三元嘉业

针对同业竞争，原始权益人的唯一股东三元嘉业已出具《北京三元嘉业集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

1.除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础

设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

2.对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

3.如因首农元中心项目与竞品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 REITs 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。

4.在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

**(四)** 首农食品集团

针对同业竞争，发起人首农食品集团已出具《北京首农食品集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

1.除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

2.对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目或其他项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

3.如因首农元中心项目与竞品项目和其他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 REITs 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。

4.在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

## 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

元创新作为本基金项目公司，首农信息作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三元嘉业和间接控股股东、发起人首农食品集团的联营企业北京麦当劳食品有限公司。

### （二）项目公司或基础设施项目与原始权益人及控股股东、发起人之间最近三年关联交易情况

**1.元创新关联交易情况的说明**

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至 2024 年 12 月 31 日，无偿划转工作已完成。元创新自 2024 年 10 月 1 日起实际运营首农元中心项目，自 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日元创新关联交易情况已包含在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》中。

**2.首农元中心项目关联交易情况的说明**

报告期内，首农信息自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日实际运营首农元中心项目，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日首农信息与首农元中心相关的关联交易情况已包含在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》中。

根据首农信息、元创新出具的说明、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号的标准无保留意见《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》，首农产业园基础设施项目 1-10#楼、14#楼、15#楼的相关资产以及业务近三年内与关联方之间的关联交易主要包括支付利息、确认租金收入、关联方应收应付款项。具体情况如下：

（1）支付利息

**表 19-4-1 最近三年首农元中心项目支付利息情况**

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 支付利息 | 4,154.21 | 5,571.95 | 5,671.30 |

元创新唯一股东首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

（2）确认租金收入

**表 19-4-2 最近三年首农元中心项目确认关联方租金收入情况**

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北京麦当劳食品有限公司 | 餐厅租赁 | 681,971.52 | 441,733.21 | - |

北京麦当劳食品有限公司为元创新唯一股东首农信息的间接控股股东北京首农食品集团有限公司的联营企业，与首农信息签订租赁合同，租赁首农元中心项目 5 号楼地上一层 101 商铺，使用面积为 291.4 平方米；初始租赁期为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。该餐厅于 2023 年 2 月 6 日正式开业。截至本招募说明书出具之日，上述租赁合同已完成合同换签，出租人由首农信息变更为元创新。

（3）关联方应收应付款项

**表 19-4-3 最近三年首农元中心项目关联方应收应付款项情况**

单位：元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年度末 | 2022 年度末 |
|---|---|---|---|
| **应收账款：** | | | |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 58,628.11 | 50,554.85 | - |
| **合计** | **58,628.11** | **50,554.85** | **-** |
| **其他应付款：** | | | |
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 713,073,538.92 | 849,935,464.27 | 1,060,714,218.04 |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| **合计** | **713,223,538.92** | **850,085,464.27** | **1,060,864,218.04** |

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，首农元中心项目对关联方首农信息唯一股东三元嘉业的其他应付款账面余额分别为 106,071.42 万元、84,993.55 万元及 71,307.35 万元，主要系北京三元嘉业集团有限公司作为首农信息唯一股东，对首农元中心项目发放的股东借款及应付利息，该笔股东借款已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，变更为元创新应付三元嘉业之拆借款。股东借款主要用于首农信息开展首农元中心项目的投资建设。随着首农元中心不断收取租金、积累经营净现金流入，该笔股东借款余额不断下降。上述股东借款应付利息及本金中的一部分将由元创新以 2024 年四季度应收租金在基础设施基金发行前偿还，剩余本金部分由募集资金通过在股权转让对价中扣除的方式在基础设施基金发行后予以清偿。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，首农元中心项目对关联租户北京麦当劳食品有限公司其他应付款余额保持在 15 万元不变，为应付北京麦当劳食品有限公司租赁押金，该押金支付义务已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，变更为元创新应付北京麦当劳食品有

限公司的应付押金。

**3.本基金发行后项目公司拟开展的关联交易情况说明**

除北京麦当劳食品有限公司预计将继续租赁元创新持有的首农元中心项目、运营管理机构预计将持续租赁 6 号楼地下一层 23 个工位作为日常办公使用外，预计本基金发行后项目公司无其他拟开展的关联交易情况。

**（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**

经基金管理人核查并经首农信息、元创新确认，截至 2024 年 9 月 30 日，首农元中心项目原持有方首农信息（2024 年 9 月 30 日之前）未单独制定内部管理制度，适用首农食品集团的关联交易管理制度。首农食品集团根据《中华人民共和国公司法》《上市公司治理准则》《证券交易所股票上市规则》《公司章程》的有关规定及国家财政部、中国证监会颁布的相关规则，在各项投融资及内部决策制度中对关联交易进行规范。自 2024 年 10 月 1 日起，现持有方元创新（2024 年 10 月 1 日之后）开展关联交易适用首农信息制定的《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，关联交易内容符合相关法律法规的规定及内部管理制度。

经基金管理人核查上述关联交易的交易合同、首农信息、元创新的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的决策程序，且均系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和集团内部管理制度，合法有效。

截至本招募说明书出具之日，首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，其中规定该制度适用于首农信息本部及下属子公司，且规定公司内部关联交易遵循以下原则：市场化；实质重于形式；规范业务流程，提高运营效率；公司开展内部关联交易不得影响或妨碍公司业务的独立性，关联交易应当具有必要性、合理性、公允性；严格禁止通过关联交易的方式将北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施 REITs 的净回收资金投向商品住宅开发领域。

自发布之日起，首农信息、元创新及首农元中心项目关联交易均受《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》的约束与管理。

**（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。

根据首农信息出具的说明、首农信息与关联方之间关联交易涉及的交易合同、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2024）第 110A025126 号的标准无保留意见《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》及其他相关资料，并经基金管理人

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。

就首农信息与麦当劳的关联交易，根据首农信息与麦当劳签订的《租赁合同》，对租金的约定为按照年销售额的比例计算租金，前述租金定价方式为连锁快餐类型租户常见的定价方式，且租金水平与麦当劳其他同类型店面处于相同水平；麦当劳的租金水平与沃歌斯、星巴克等园区内相同类型的非关联租户亦处于相同水平。因此该笔关联交易定价具有公允性。

根据首农信息出具的《北京首农信息产业投资有限公司关于规范与减少关联交易的承诺函》，首农信息承诺：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。

根据首农食品集团出具的《北京首农食品集团有限公司关于规范与减少关联交易的承诺函》，首农食品集团承诺：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。

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发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

## 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、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发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

## 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。

## 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。

## 七、收益分配调节机制

若本基金在 2025 年度内基金份额获准在证券交易所上市交易，则在 2025 年度（自评估基准日（不含）起至 2025 年 12 月 31 日期间）、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度，如因重要现金流提供方（为避免歧义，指北京顺捷中恒科技有限公司及其同一控制下的关联方、

小米科技有限责任公司及其同一控制下的关联方）提前退租（包括部分提前退租的情形）、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则原始权益人承诺基金管理人可优先按《运营管理服务协议》的约定按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。为避免歧义，上述目标运营净收益以本基金首次申报确定的评估报告底稿中记载的运营净收益为准，其中 2025 年度、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元、29,053.46 万元、20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。每年度的实际可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如被扣减的运营管理费归入本基金当年度可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，原始权益人自愿放弃所持有的本基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额，以优先保障本基金其他基金份额持有人（不含原始权益人）获得其所持有的本基金基金份额对应的基于当年目标运营净收益的预测基金可供分配金额，在其他基金份额持有人（不含原始权益人）足额获得对应年度目标运营净收益的预测基金可供分配金额的前提下，如有剩余可供分配金额再向原始权益人按持有的基础设施基金份额比例进行分配；为避免疑义，原始权益人承诺自愿放弃的基金可供分配金额，以原始权益人持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限，实际基金可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由原始权益人将等额的货币资金支付给本基金或专项计划，由本基金按照上述方式对其他基金份额持有人（不含原始权益人）进行分配。

# 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。

**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×0.20%÷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）

0.20%为固定管理费的年费率。

固定管理费按年支付，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约定的方式支付，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=当年基础设施项目实际取得的租金收入×2.5%

当年基础设施项目实际取得的租金收入：以项目公司审计报告的现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额为准。

固定运营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，取费基数为上一季度项目公司现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。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“销售商品、提供劳务收到的现金”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运营管理费存在差异，项目公司向运营管理机构支付当季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当季度应支付的运营管理费或要求运营管理机构退还运营管理费，因基金管理人、项目公司检查发现问题要求运营管理机构进行赔偿的金额不予补偿。

（2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

运营净收益实际值：当期项目公司实际运营净收益根据对应期间的审计报告确定。为免疑义，运营净收益的计算方式应与评估机构预测运营净收益一致，计算公式为：运营净收益=营业收入+应收款项的减少额+应付款项的增加额+上一年度预收的归属于本年度的不含税租金-本年度预收的归属于下一年度的不含税租金+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销-营业外支出-税金及附加-预计资本性支出（当年基础设施项目实际取得的租金收入×0.6%）±其他与经营收入成本相关的必要调整项。

运营净收益目标值：基金合同生效后首 2 年按照基础设施基金首次申报确定的评估报告中确定的运营净收益为考核基准，在此以后的每个自然年度系根据评估机构出具的最近一期跟踪评估报告中的运营净收益，并充分结合运营管理机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定。

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的 50%。

特别的，在基础设施项目主要租户租赁合同 2031 年底和 2032 年初到期前，基金管理人将与运营管理机构共同制定主要租户续租方案，为推进主要租户续租，基金管理人与运营管理机构同意，2032 年和 2033 年项目公司将额外设置销售费用用于推进主要租户续租，2032 年和 2033 年每年度的销售费用=当年基础设施项目实际取得的租金收入×1.8%，超出部分的销售费用由

运营管理机构承担。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 30%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理机构根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

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。

**（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，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-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 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：0755-23838973

### （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基础设施资产支持专项计

划，并将优先投资于以首农信息或其关联方拥有或推荐的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》和本协议的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》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及《基金合同》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的原则，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。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手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，在履行前述提醒义务后，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有权监督基金托管账户。

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的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。因托管人原因预留印鉴变更时，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，由基金管理人并按规定公告。

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以双方认可的方式发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

3、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，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净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，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。

# 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首农产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的文件

（二）《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《创金合信首农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《创金合信首农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 6 月 11 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

# 北京首农食品集团有限公司

# 关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)的承诺函

北京首农食品集团有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为发起人，以本公司间接控股子公司北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**首农信息**”）间接持有的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层基础设施项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金(创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**本项目**”或“**基础设施REITs**”)。

现本公司就本项目申报相关事宜承诺如下：

1. 本公司最近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，首农信息运营底层基础设施项目期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题；

2. 本公司提供的本项目所有申报材料符合真实、准确、完备、合规、有效的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3. 首农信息对底层基础设施项目项下资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理所有与底层基础设施项目项下资产转让限定条件解除相关的事项，并承担相应法律责任；

4. 本项目募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实，不存在虚假陈述或误导性陈述；

5. 在基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，首农信息将按要求缴纳（或全额补偿基础设施基金持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任，不将相关税收风险转由基础设施REITs基金管理人或投资人承担；

6. 首农信息向国家发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致；

7. 如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重

大违法违规行为的，将购回全部基金份额或底层基础设施项目权益；

8. 在底层基础设施项目未来的运营管理安排中，首农信息将采取有效的保障措施促进项目持续健康平稳运营。

特此承诺。

（本页无正文，仅为《北京首农食品集团有限公司关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）的承诺函》盖章页）

北京首农食品集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 22 日

# 北京首农食品集团有限公司

# 关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)的承诺函（二）

北京首农食品集团有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为发起人，以本公司间接控股子公司北京首农信息产业投资有限公司全资子公司元创新（北京）科技产业有限公司（以下简称“**项目公司**”）的中关村移动智能服务创新园项目作为底层资产（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层资产**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**本项目**”或“**基础设施 REITs**”）。

现本公司就本项目申报相关事宜承诺如下：

1. 除与底层资产不可分割的人防工程（不在底层资产范围内）因项目公司依法不享有所有权仅享有使用权，因而未办理产权登记，以及因历史原因首农元中心项目整体未取得《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》外，本项目申请发行基础设施 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；

2. 本项目近 3 年收入和未来收入预测中均不含政府补贴资金；

3. 本项目近 3 年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。

特此承诺。

（本页无正文，仅为《北京首农食品集团有限公司关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)的承诺函（二）》盖章页）

北京首农食品集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 22 日

# 北京首农食品集团有限公司

# 关于避免同业竞争的承诺函

北京首农食品集团有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为发起人，以本公司间接控股子公司北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**首农信息**”）名下的中关村移动智能服务创新园项目作为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层基础设施项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**本项目**”或“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人的间接控股股东特作出如下承诺：

1. 除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

2. 对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目或其他项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

3. 如因首农元中心项目与竞品项目和其他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 REITs 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。

4. 在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首农食品集团有限公司关于避免同业竞争的的承诺函》之盖章页）

北京首农食品集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）

2024 年 7 月 15 日

# 北京首农食品集团有限公司

# 关于募集资金监督的承诺函

北京首农食品集团有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为发起人，以本公司间接控股子公司北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**首农信息**”）名下的中关村移动智能服务创新园项目作为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人的间接控股股东特作出如下承诺：

1. 本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将监督原始权益人及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将监督原始权益人向交易所提交回收资金投向变更报告。

2. 本公司将监督原始权益人按照监管政策要求尽快使用回收资金。

3. 本公司将监督原始权益人按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

4. 本公司将监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。

5. 如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

6. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首农食品集团有限公司关于募集资金监督的承诺函》之盖章页）

北京首农食品集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）

2024 年 7 月 15 日

# 北京首农食品集团有限公司

## 关于规范与减少关联交易的承诺函

北京首农食品集团有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为发起人，以本公司间接控股子公司北京首农信息产业投资有限公司名下的中关村移动智能服务创新园项目作为底层基础设施项目，申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人的间接控股股东特作出如下承诺：

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。

特此承诺

**北京首农食品集团有限公司（盖章）**

**法定代表人（签字）：**

**2024 年 7 月 15 日**

# 北京首农食品集团有限公司

# 关于扩募相关事宜的承诺函

北京首农食品集团有限公司（以下简称“本公司”）拟作为发起人，以本公司间接控股子公司北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目，申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“基础设施 REITs”或“本项目”）。

针对本次基础设施 REITs 后续扩募相关事宜，本公司特作出如下承诺：

在本次基础设施 REITs 首发完成后，本公司将按照届时的监管要求，结合本公司的发展规划，继续将本公司旗下产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围。本公司将严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，优先筛选位于京津冀物流枢纽城市的优质的仓储物流（含冷链物流），按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，配合履行必要程序，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，并以本公司所控制的拟购入基础设施项目实际持有主体作为原始权益人按照监管要求认购本项目扩募份额，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。在本次首发完成后，本公司将即刻启动扩募资产发行相关的筹备工作，按照前述资产范围和资产标准梳理拟购入基础设施项目的资产清单，积极配合基金管理人、资产支持证券管理人及各专业机构按照《基础设施基金指引》等相关规定的要求对拟购入基础设施项目开展全面的尽职调查。

本公司确认在满足相关法律法规和监管要求的前提下，以本项目作为本公司相关领域核心的公开募集基础设施证券投资基金上市平台。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的

有效性。

特此承诺。

北京首农食品集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 北京三元嘉业集团有限公司

# 关于回购要求的承诺函

北京三元嘉业集团有限公司（以下简称“**本公司**”）的全资子公司北京首农信息产业投资有限公司拟作为原始权益人（以下简称“**原始权益人**”），以其名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”），申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名））。

本公司作为原始权益人的全资股东特作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京三元嘉业集团有限公司关于回购要求的承诺函》之盖章页）

北京三元嘉业集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）

2024 年 7 月 24 日

# 北京三元嘉业集团有限公司

# 关于避免同业竞争的承诺函

北京三元嘉业集团有限公司（以下简称“**本公司**”）的全资子公司北京首农信息产业投资有限公司拟作为原始权益人（以下简称“**原始权益人**”），以其名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层基础设施项目**”），申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人的全资股东特作出如下承诺：

1. 除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“**竞品项目**”）。

2. 对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“**其他项目**”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

3. 如因首农元中心项目与竞品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 REITs 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。

4. 在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京三元嘉业集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》之盖章页）

北京三元嘉业集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）

2024 年 7 月 24 日

# 北京三元嘉业集团有限公司

# 关于募集资金监督的承诺函

北京三元嘉业集团有限公司（以下简称“**本公司**”）的全资子公司北京首农信息产业投资有限公司拟作为原始权益人（以下简称“**原始权益人**”），以其名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”），申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金(暂定名)，以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人的全资股东，特作出如下承诺：

1. 本公司不会以任何方式挪用回收资金。本公司将监督原始权益人遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将监督原始权益人及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将监督原始权益人向交易所提交回收资金投向变更报告。

2. 本公司将监督原始权益人按照监管政策要求尽快使用回收资金。

3. 本公司将监督原始权益人按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

4. 本公司将监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。

5. 如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

6. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京三元嘉业集团有限公司关于募集资金监督的承诺函》之签字盖章页）

北京三元嘉业集团有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 7 月 24 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司间接持有的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层基础设施项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**本项目**”或“**基础设施 REITs**”）。

现本公司就本项目申报相关事宜承诺如下：

1. 本公司最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，底层基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷；

2. 本公司本项目提供的所有申报材料符合真实、准确、完备、合规、有效的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3. 本公司对底层基础设施项目项下资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并已如实办理所有与底层基础设施项目项下资产转让限定条件解除相关的事项，并承担相应法律责任；

4. 如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益；

5. 本公司承诺将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目，详见附件），或其他经批准同意的基础设施资产；不超过 10%的净回收资金用于补充本公司的流动资金；截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情

况。本公司承诺将按照本承诺函及国家发展改革委等监管机构规定的金额和比例将募集资金中的净回收资金以项目资本金方式用于拟新投资的项目，如在净回收资金使用前国家发展改革委等监管机构对净回收资金使用比例及使用方式的规定做出调整的，本公司将按照相关规定调整净回收资金使用比例及使用方式；

6. 本公司承诺向国家发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致；

7. 在基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任，不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担；

8. 在底层基础设施项目未来的运营管理安排中，本公司将采取有效的保障措施促进项目持续健康平稳运营。

特此承诺

北京首农信息产业投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

附件：

| 类别 | | 募集资金拟投资项目情况 | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | | 西郊食品冷冻厂城市更新项目（首农金融科技创新园） | 首农医学工程交叉创新中心 |
| 项目总投资（亿元） | | 预计 20 | 预计 10 |
| 项目资本金（亿元） | | 6 | 3 |
| 项目资本金缺口（亿元） | | 6 | 3 |
| 建设内容和规模 | | 项目所在地为北京市海淀区四道口，占地面积约 4.77 万平方米，规划建设总面积约 11.7 万平方米。<br>主要建设内容：以人工智能为核心产业，聚焦前沿技术研发、芯片研发设计、产学研平台搭建、多元应用场景构建等领域、重点引进以上重点产业方向的头部企业、独角兽企业，同时与高校联动，推动产业协同创新，建设北京市海淀区人工智能主题园区。 | 项目所在地为北京市海淀区上庄镇。占地面积约 8.3 万平方米，规划建设总面积约 7 万平方米。<br>主要建设内容：导入医工交叉科研资源，建设高校科技成果转化中心，推动国产替代，项目建成并投入使用后计划培育专精特新小巨人企业及研发机构，产业聚焦智能医疗设备、医疗大数据等方向。 |
| 建设内容和规模 | | 立项阶段：<br>1. 项目规划设计方案通过海淀区专家评审会；<br>2. 项目城市更新实施方案通过区政府上会；<br>3. 项目已纳入北京市 2025 年“3 个 100”市重点工程，已取得海淀区《城市更新方案联审意见》并启动项目核准备案工作。；<br>综上，项目立项的前置手续已准备就绪，已启动项目立项工作。 | 概念阶段：<br>1.完成项目总体建设方案、规划设计方案科学城管委会等政府相关部门的汇报工作；<br>2.加速推进项目立项相关手续、审批材料的准备工作。 |
| （拟）开工时间 | | 2025 年 | 2027 年 |
| （拟）竣工时间 | | 2028 年 | 2030 年 |
| 拟使用募集资金规模 | 首农信息 | 5.04 亿元 | |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 首农信息 | 作为项目资本金等形式投入新项目 | |

注：拟使用募集资金规模为根据目前项目进度暂定数，实际使用情况以届时项目进度及资金情况决定。

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于以首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目的承诺函（二）

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司全资子公司元创新（北京）科技产业有限公司（以下简称“**项目公司**”）持有的中关村移动智能服务创新园项目作为底层资产（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层资产**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**本项目**”）。

现本公司就本项目申报相关事宜承诺如下：

1. 除与底层资产不可分割的人防工程（不在底层资产范围内）因项目公司依法不享有所有权仅享有使用权，因而未办理产权登记，以及因历史原因首农元中心项目整体未取得《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》外，本项目申请发行基础设施 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；

2. 本项目近 3 年收入和未来收入预测中均不含政府补贴资金；

3. 本项目近 3 年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。

特此承诺

北京首农信息产业投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于回收资金用途的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为基础设施 REITs 的原始权益人特作出如下承诺：

1. 本公司作为原始权益人，将遵照规定使用回收资金，发行基础设施 REITs 的净回收资金用于盘活存量资产、补充流动资金和在建项目、新项目建设以及其他经批准同意的基础设施项目，确保不变相为商品住宅开发项目融资。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司将向交易所提交回收资金投向变更报告。

2. 本公司将按照监管政策要求尽快使用回收资金。

3. 本公司将按照有关业务监管细则报告回收资金使用情况。

4. 本公司将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金的使用用途和使用频率均符合监管规则的要求，提高净回收资金使用率，切实防范回收资金流入商品住宅开发领域。

5. 如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

6. 该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)

（本页无正文，为《北京首农信息产业投资有限公司关于回收资金用途的承诺函》之签字盖章页）

北京首农信息产业投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）：_____

2024 年 7 月 29 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于避免同业竞争的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司间接持有的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**底层基础设施项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人特作出如下承诺：

1. 除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“**竞品项目**”）。

2. 对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“**其他项目**”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

3. 如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

4. 在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的的承诺函》之盖章页）

北京首农信息产业投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于开展基础设施 REITs 不涉及新增地方政府隐性债务的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为原始权益人特作出如下承诺：

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。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首农信息产业投资有限公司开展基础设施 REITs 不涉及新增地方政府隐性债务的承诺函》之盖章页）

北京首农信息产业投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）

2024 年【7】月24日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于履行相关法定义务的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**底层基础设施项目**”），申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为基础设施 REITs 的原始权益人特作出如下承诺：

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。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首农信息产业投资有限公司关于履行相关法定义务的承诺函》之签字盖章页）

北京首农信息产业投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 7 月 24 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于规范与减少关联交易的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司名下的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目，申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“**基础设施 REITs**”）。

现本公司就本项目申报相关事宜承诺如下：

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。

特此承诺

**北京首农信息产业投资有限公司（盖章）**

**法定代表人（签字）：**

**2024 年 7 月 24 日**

# 运营管理机构承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司间接持有的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”或“**底层基础设施项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为基础设施 REITs 的运营管理机构，特作出如下承诺：

1. 本公司最近三年内在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，底层基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷；

2. 本公司具备丰富的同类项目运营管理经验，配备充足的运营管理人员，公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《运营管理机构承诺函》之签字盖章页）

北京首农信息产业投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于公平对待对外出售资产的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以中关村移动智能服务创新园项目[1]为底层基础设施项目（以下简称“**底层基础设施项目**”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本公司作为基础设施 REITs 的运营管理机构，特作出如下承诺：

坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 建筑面积为 29,645.47 平方米的不动产房屋（以下简称“**对外出售资产**”），已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会作出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“**顺捷中恒**”），不属于底层基础设施项目范围。2021 年 12 月本公司与顺捷中恒签署了《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，本公司受顺捷中恒委托，为对外出售资产提供物业管理服务。本公司承诺将保证本公司管理范围内的底层基础设施项目及对外出售资产涉及的公共空间以及设施设备对全体业主开放，并将采取有效措施，公平对待底层基础设施项目资产和对外出售资产。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

[1] 作为底层基础设施项目的中关村移动智能服务创新园项目系指位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，占地面积 60,421.48 平方米，建筑面积 203,643.55 平方米，《不动产权证书》编号为：京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号的项目。

（本页无正文，为《北京首农信息产业投资有限公司关于公平对待对外出售资产的的承诺函》之盖章页）

北京首农信息产业投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 关于履约监管协议的说明与承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以本公司全资子公司元创新（北京）科技产业有限公司（以下简称“项目公司”）持有的中关村移动智能服务创新园项目作为底层资产（以下简称“首农元中心项目”），申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“基础设施基金”）。

本公司与北京市海淀区人民政府于 2020 年 11 月签署了《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》；本公司、北京首农食品集团有限公司与中关村科学城管委会于 2025 年 1 月签署了《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs 项目）》（与《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》合称“《履约监管协议》”）就首农元中心项目的产出强度及税收强度指标做出了约定。本公司就《履约监管协议》的履行承诺如下：

《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束达标情况由中关村科学城管理委员会负责判定。首农信息将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。

本公司将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。如因首农元中心项目产出强度或税收强度指标未达到《履约监管协议》中约定的水平，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，本公司将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

特此承诺。

北京首农信息产业投资有限公司

2025 年 5 月 21 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于扩募相关事宜的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人、运营管理机构，以中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目，申请发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以下简称“基础设施 REITs”或“本项目”）。

针对本次基础设施 REITs 后续扩募相关事宜，本公司特作出如下承诺：

作为北京首农食品集团有限公司（“首农食品集团”）的间接控股子公司，本公司将按照届时的监管要求，尽最大努力协调首农食品集团将优质的产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。

在本项目首次发行完成后 18 个月内，本公司、首农食品集团及相关资产持有公司将与基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构共同组建资产扩募专项小组，严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，完成拟购入基础设施项目资产清单的梳理工作，配合基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构按照《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，并形成初步扩募方案，若本公司未履行前述承诺，则基金管理人有权敦促本公司切实履行相关职责，并予以警示公告，如警示后本公司仍未履行前述承诺，则基金管理人有权按约定扣减当年固定运营管理费用的 30%。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

特此承诺

北京首农信息产业投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于基金收益分配调节的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司间接持有的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”），申请发行公开募集基础设施证券投资基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**本项目**”或“**基础设施基金**”）。

现本公司自愿接受收益分配调节机制并不可撤销地自愿承诺如下：

若本项目在2025年度内基金份额获准在证券交易所上市交易，则在2025年度（自评估基准日（不含）起至2025年12月31日期间）、2026年度、2032年度、2033年度和2034年度，如因重要现金流提供方（为避免歧义，指北京顺捷中恒科技有限公司及其同一控制下的关联方、小米科技有限责任公司及其同一控制下的关联方）提前退租（包括部分提前退租的情形）、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则本公司承诺基金管理人可优先按《运营管理服务协议》的约定按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。为避免歧义，上述目标运营净收益以本项目首次申报确定的评估报告底稿中记载的运营净收益为准，其中2025年度、2026年度、2032年度、2033年度和2034年度的目标运营净收益分别为 28,188.06万元、 29,053.46万元、 20,604.33万元、26,366.91万元和29,971.26万元。每年度的实际可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如被扣减的运营管理费归入本基础设施基金当年度可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，本公司自愿放弃所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额，以优先保障本基础设施基金其他基金份额持有人（不含本公司）获得其所持有的本基础设施基金份额对应的基于当年目标运营净收益的预测基金可供分配金额，在其他基金份额持有人（不含本公司）足额获得对应年度目标运营净收益的预测基金可供分配金额的前提下，如有剩余可供分配金额再向本公

司按持有的基础设施基金份额比例进行分配；为避免疑义，本公司承诺自愿放弃的基金可供分配金额，以本公司持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限，实际基金可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由本公司将等额的货币资金支付给本基础设施基金或专项计划，由本基础设施基金按照上述方式对其他基金份额持有人（不含本公司）进行分配。

特此承诺

北京首农信息产业投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2025 年 5 月 21 日

# 北京首农信息产业投资有限公司

# 关于维持自持份额的承诺函

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司间接持有的中关村移动智能服务创新园项目为底层基础设施项目（以下简称“**首农元中心项目**”），申请发行公开募集基础设施证券投资基金（创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，以下简称“**本项目**”或“**基础设施基金**”）。

现本公司不可撤销地自愿承诺，在本公司参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，本公司持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。本公司最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

特此承诺

北京首农信息产业投资有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

2025 年 5 月 29 日

# 二、基础设施项目财务报告及审计报告

# 北京首农信息产业投资有限公司
# 持有的首农产业园基础设施相关资产及业务
# 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度
# 及 2024 年度
# 备考财务报表审计报告

致同会计师事
骑缝

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

# 目　录


| | |
|---|---|
| 审计报告 | 1-3 |
| 备考资产负债表 | 1-2 |
| 备考利润表 | 3 |
| 备考现金流量表 | 4 |
| 备考财务报表附注 | 5-29 |

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

# 审计报告

致同审字（2025）第 110A025126 号

首农产业园封闭式基础设施证券投资基金管理人

创金合信基金管理有限公司

以及北京首农信息产业投资有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了由北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息公司”）所持有的首农产业园基础设施项目相关资产及业务的备考财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日以及 2024 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度以及 2024 年度的备考利润表、备考现金流量表以及备考财务报表附注（以下统称“备考财务报表”）。

我们认为，后附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（以下简称“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，我们独立于首农信息公司，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

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二关于编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表作为首农产业园基础设施项目申请发行公开募集基础设施证券投资基金的目的，因此，备考财务报表不适用其他用途。我们明确表示不会就本报

告的内容向除首农信息公司和创金合信基金管理有限公司之外的任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

**四、管理层和治理层对财务报表的责任**

首农信息公司管理层（以下简称管理层）负责按照附注二所述的编制基础编制备考财务报表，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，管理层负责评估首农产业园基础设施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，除非管理层计划清算首农产业园基础设施项目、终止运营或别无其他现实的选择。

首农信息公司治理层负责监督备考财务报告过程。

**五、注册会计师对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备考财务报表使用者依据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。

Grant Thornton
致同

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对项目公司的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备考财务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项目公司不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露）。

我们与首农信息公司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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师 王芬芬

中国·北京

二〇二五年五月十二日

# 备考资产负债表

编制单位：北京首农信息产业投资有限公司　　单位：人民币元

| 项　目 | 附注 | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | | | |
| 货币资金 | 七、1 | 56,912,964.68 | | | |
| 交易性金融资产 | | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | | |
| 应收票据 | | | | | |
| 应收账款 | 七、2 | 158,403,369.49 | 209,309,153.31 | 219,672,051.43 | |
| 应收款项融资 | | | | | |
| 预付款项 | 七、3 | 562,020.80 | 459,573.18 | 534,041.10 | 623,677.21 |
| 其他应收款 | | | | | |
| 流动资产合计 | | **215,878,354.97** | **209,768,726.49** | **220,206,092.53** | **623,677.21** |
| 非流动资产： | | | | | |
| 债权投资 | | | | | |
| 其他债权投资 | | | | | |
| 长期应收款 | | | | | |
| 长期股权投资 | | | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | | |
| 投资性房地产 | 七、4 | 1,636,769,642.67 | 1,733,652,235.84 | 1,915,067,941.14 | 1,856,501,993.27 |
| 固定资产 | | | | | |
| 其中：固定资产原价 | | | | | |
| 累计折旧 | | | | | |
| 固定资产减值准备 | | | | | |
| 在建工程 | 七、5 | | | | 64,830,572.24 |
| 生产性生物资产 | | | | | |
| 油气资产 | | | | | |
| 使用权资产 | | | | | |
| 无形资产 | | | | | |
| 开发支出 | | | | | |
| 商誉 | | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | | |
| 递延所得税资产 | | | | | |
| 其他非流动资产 | | | | | |
| 其中：特准储备物资 | | | | | |
| 非流动资产合计 | | **1,636,769,642.67** | **1,733,652,235.84** | **1,915,067,941.14** | **1,921,332,565.51** |
| 资产总计 | | **1,852,647,997.64** | **1,943,420,962.33** | **2,135,274,033.67** | **1,921,956,242.72** |

# 备考资产负债表（续）

编制单位：北京首农信息产业投资有限公司　　单位：人民币元

| 项　目 | 附注 | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动负债： | | | | | |
| 短期借款 | | | | | |
| 交易性金融负债 | | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | | |
| 应付票据 | | | | | |
| 应付账款 | 七、6 | 42,310,493.61 | 104,581,327.21 | 308,967,168.71 | 399,834,853.62 |
| 预收款项 | 七、7 | 1,153,882.59 | 525,568.43 | | 25,200,266.58 |
| 合同负债 | | | | | |
| 应付职工薪酬 | | | | | |
| 其中：应付工资 | | | | | |
| 应付福利费 | | | | | |
| #其中：职工奖励及福利基金 | | | | | |
| 应交税费 | | | | | |
| 其中：应交税金 | | | | | |
| 其他应付款 | 七、8 | 804,576,311.26 | 940,837,336.61 | 1,154,417,700.23 | 1,172,738,755.33 |
| **流动负债合计** | | **848,040,687.46** | **1,045,944,232.25** | **1,463,384,868.94** | **1,597,773,875.53** |
| 非流动负债： | | | | | |
| 长期借款 | | | | | |
| 应付债券 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 租赁负债 | | | | | |
| 长期应付款 | | | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | | | |
| 预计负债 | | | | | |
| 递延收益 | | | | | |
| 递延所得税负债 | | | | | |
| 其他非流动负债 | | | | | |
| 其中：特准储备基金 | | | | | |
| **非流动负债合计** | | | | | |
| **负债合计** | | **848,040,687.46** | **1,045,944,232.25** | **1,463,384,868.94** | **1,597,773,875.53** |
| 所有者权益： | | | | | |
| 所有者权益 | | **1,004,607,310.18** | **897,476,730.08** | **671,889,164.73** | **324,182,367.19** |
| 负债和股东权益总计 | | **1,852,647,997.64** | **1,943,420,962.33** | **2,135,274,033.67** | **1,921,956,242.72** |

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 备考利润表

编制单位：北京首农信息产业投资有限公司

单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年11-12月 |
|---|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | | **282,674,494.29** | **331,588,857.04** | **351,359,784.43** | **19,436,357.44** |
| 其中：营业收入 | 七、9 | 282,674,494.29 | 331,588,857.04 | 351,359,784.43 | 19,436,357.44 |
| **二、营业总成本** | | **158,466,819.13** | **173,397,015.87** | **151,997,076.28** | **25,162,222.65** |
| 其中：营业成本 | 七、9 | 66,785,445.17 | 66,379,696.87 | 62,450,988.32 | 10,140,592.11 |
| 税金及附加 | 七、10 | 45,553,429.04 | 45,734,430.02 | 24,854,008.42 | 2,229,999.48 |
| 销售费用 | 七、11 | 1,340,346.33 | 1,477,012.75 | 1,212,302.59 | |
| 管理费用 | 七、12 | 3,245,336.27 | 4,086,202.92 | 5,866,760.62 | 2,258,994.38 |
| 研发费用 | | | | | |
| 财务费用 | 七、13 | 41,542,063.32 | 55,719,473.01 | 56,713,016.05 | 10,532,696.67 |
| 其中：利息费用 | 七、13 | 41,542,063.32 | 55,719,473.01 | 56,713,016.05 | 10,532,696.67 |
| 利息收入 | | | | | |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | | | | | |
| 加：其他收益 | | | | | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | | | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列) | | | | | |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | | | | |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | 七、14 | 178,706.03 | 36,397.53 | -771,552.61 | |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | | | | | |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | | | | |
| **三、营业利润**（亏损以“-”号填列） | | **124,386,641.19** | **158,228,239.00** | **199,491,165.62** | **-5,725,865.21** |
| 加：营业外收入 | 七、15 | | 731,480.09 | | |
| 其中：政府补助 | | | | | |
| 减：营业外支出 | | | | | |
| **四、利润总额**（亏损总额以“-”号填列） | | **124,386,641.19** | **158,959,719.09** | **199,491,165.62** | **-5,725,865.21** |
| 减：所得税费用 | 七、16 | 45,085,283.17 | 19,747,209.23 | | |
| **五、净利润**（净亏损以“-”号填列） | | **79,301,358.02** | **139,212,509.86** | **199,491,165.62** | **-5,725,865.21** |
| 1.持续经营净利润 | | 79,301,358.02 | 139,212,509.86 | 199,491,165.62 | -5,725,865.21 |
| 2.终止经营净利润 | | | | | |
| **六、其他综合收益的税后净额** | | | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | | | |
| 5.其他 | | | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | | | |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | | | |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | | | |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | | | |
| 6.其他债权投资信用减值准备 | | | | | |
| [illegible]其他综合收益的税后净额 | | | | | |
| **七、综合收益总额** | | **79,301,358.02** | **139,212,509.86** | **199,491,165.62** | **-5,725,865.21** |

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2024年度

编制单位：北京首农信息产业投资有限公司　　金额单位：元

| 项目 | 附注 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年11-12月 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | 334,387,358.30 | 339,953,540.84 | 107,621,787.12 | 42,730,760.69 |
| △客户存款和同业存放款项净增加额 | | | | | |
| △向中央银行借款净增加额 | | | | | |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | | | |
| △收到签发保险合同保费取得的现金 | | | | | |
| △收到分入再保险合同的现金净额 | | | | | |
| △代理买卖证券收到的现金净额 | | | | | |
| 收到的税费返还 | | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 600,900.00 | 786,300.00 | 812,708.12 | 92,890,774.07 |
| **经营活动现金流入小计** | | **334,988,258.30** | **340,739,840.84** | **108,434,495.24** | **135,621,534.76** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,473,448.10 | 837,565.03 | 855,614.31 | 661,438.86 |
| △客户贷款及垫款净增加额 | | | | | |
| △存放中央银行和同业款项净增加额 | | | | | |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 6,425,966.26 | 6,678,469.74 | 6,086,690.21 | 508,588.03 |
| 支付的各项税费 | | 90,638,711.21 | 65,481,639.24 | 24,854,008.42 | 2,229,969.48 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 1,133,179.38 | 1,243,940.04 | 791,403.03 | 1,536,852.98 |
| **经营活动现金流出小计** | | **99,671,304.95** | **74,241,614.05** | **32,587,715.97** | **4,936,849.35** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **235,316,953.35** | **266,498,226.79** | **75,846,779.27** | **130,684,685.41** |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | | | |
| **投资活动现金流入小计** | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | | | |
| 投资支付的现金 | | | | | |
| ▲质押贷款净增加额 | | | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | | | |
| **投资活动现金流出小计** | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | | | |
| *其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | | |
| **筹资活动现金流入小计** | | **0.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 偿还债务支付的现金 | | 146,178,108.83 | 210,778,753.78 | 19,133,763.22 | 120,152,018.74 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 32,225,879.84 | 55,719,473.01 | 56,713,016.05 | 10,532,666.67 |
| *其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | | | |
| **筹资活动现金流出小计** | | **178,403,988.67** | **266,498,226.79** | **75,846,779.27** | **130,684,685.41** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | **-178,403,988.67** | **-266,498,226.79** | **-75,846,779.27** | **-130,684,685.41** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | | | | |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | 七、17 | **56,912,964.68** | - | - | - |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | | | | |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | **56,912,964.68** | - | - | - |

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 备考财务报表附注

## 一、基本情况

（一）公司的基本情况

北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“本公司”）系 2010 年 9 月 20 日经北京市海淀区市场监督管理局批准成立的有限责任公司，初始股东为北京三元食品股份有限公司。2010 年 12 月 17 日，股东变更为北京西山产业投资有限公司；2014 年 7 月 6 日，股东变更为北京三元嘉业集团有限公司。公司住所北京市海淀区西二旗中路 29 号，注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码：91110108562081084J，法定代表人：安东。

本公司的母公司是北京三元嘉业集团有限公司，最终母公司为北京首农食品集团有限公司。

本公司实行总经理负责制，设 1 名总经理、1 名总经理助理、2 名总监；设有开发部、工程部、设计部、运营管理中心、综合部、财务部和成本管理部 7 个部门。

本公司经营范围包括：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。

本财务报表及财务报表附注业经本公司相关决策机构批准报出。

（二）本次交易的基本情况

本公司拟将所持有首农产业园基础设施项目 1-10#楼、14#楼、15#楼的相关资产以及业务（以下简称“目标资产”）划入元创新（北京）科技产业有限公司（以下简称“项目公司”）；并将项目公司的股权转让给首农产业园封闭式基础设施证券投资基金投资设立的专项计划。

## 二、备考财务报表编制基础

备考财务报表基于以下编制基础编制：

本公司管理层为附注一中所述交易目的，编制了本备考财务报表，以反映本公司所持有的目标资产 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度、2024 年度的经营成果；假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，自目标资产运营开始日 2021 年 11 月 1 日已经划入项目公司并持续运营。

本备考财务报表反映首农产业园基础设施项目于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，作为首农产业园基础设施项目申请发行公开募集基础设施证券投资基金的目的，不适用于其他用途。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利

润表、备考现金流量表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体（以下简称“本报告主体”）历史期间并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果和现金流量。

拟划入项目公司的投资性房地产产权清晰、物理特征可明确区分。本备考财务报表中，投资性房地产的房屋建筑物设计使用年限 50 年，根据土地出让合同约定，若 20 年弹性用地土地使用权到期后续期未获批准，土地出让人将根据资产残余价值给予补偿，据此确定的备考报表投资性房地产中的房屋建筑物折旧年限 50 年。

本备考财务报表基于目标资产的历史会计记录，按照下述编制方法及附注四所述主要会计政策进行编制。

（三）备考资产负债表的编制方法

1、备考财务报表的货币资金为目标资产划入项目公司后取得租赁的现金流入以及划入项目公司一个月的营运资金，扣除付现成本和预付账款后的金额，而非真实存在的货币资金。

2、备考财务报表期间内运营所产生的，与附注一所述交易直接相关的经营性往来款项，如：应收账款、预付账款、应付账款、预收款项和其他应付款等，按照与本项目的投资性房地产相关的上述各项资产和负债在相关会计期间的账面金额予以确定，其中，因基础设施资产存在未结算工程款，备考财务报表应付账款中存在暂估金额，未来结算金额与实际装入时点暂估金额差异，将存在调整。无偿划转后，仍未结算工程款暂估金额与未来结算金额的差异，由项目原始权益人承担。

3、备考财务报表的投资性房地产、在建工程按照账面历史成本予以确定。

4、按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（四）备考利润表的编制方法

1、备考利润表的营业收入项目，以本项目目标资产在租赁期内各个期间按照直线法确认的收入予以确定。

2、备考利润表的营业成本项目，以本项目目标资产为基础，为本项目投资性房地产对应的直接成本，主要包括折旧摊销成本、运营人员相关成本等简单加总后予以确定。

3、备考利润表的税金及附加项目，以本项目的目标资产为基础，包括了本项目目标资产对应的相关税费，其中：房产税、土地使用税以及印花税为相关会计期间实际发生的金额；城建税、教育费附加以及地方教育费附加以备考会计期间假设运营形成的各项数据，根据税法相关规定计算结果予以确定。

4、备考利润表的管理费用，包括本项目目标资产对应的其他管理费用，主要包括尚未

出租部分的折旧费，以及为目标资产服务的相关人员备考会计期间实际发生的费用简单加总予以确定。

5、备考利润表的财务费用，以建设本项目目标资产形成借款在达到预计可使用状态后的利息支出予以确定。

6、备考利润表所得税费用为假设本项目相关业务在备考会计期间已存在并作为单独纳税主体，考虑税会差异后，按照适用税率计算的所得税费用予以确定，但未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

（五）备考现金流量表的编制方法

1、备考现金流量表的销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，为本项目目标资产在备考会计期间实际收到租金收入及押金。

2、备考现金流量表的支付给职工及为职工支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金，为本项目目标资产在备考会计期间需要支付各项付现成本；支付的各项税费，为本项目目标资产在备考会计期间经营需要缴纳的各项税费。

3、备考现金流量表偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金，为目标资产划入项目公司前备考会计期间经营活动产生的现金流量净额在偿还本期应支付的利息支出后的结余资金，全部用于偿还借款本金。

4、备考现金流量表的期末现金及现金等价物余额，具体编制方法详见二、（一）1。

## 三、遵循附注二所述编制基础的声明

本备考财务报表所载财务信息按照附注二所述的编制基础及下列依照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

## 四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本报告主体会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考财务报表的实际编制期间为 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度以及 2024 年度四个会计期间。

2、记账本位币

本报告主体以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本报告主体会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本备考财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物

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，是指本报告主体持有的期限短、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）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、6。

（5）金融资产减值

本报告主体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。

**预期信用损失的计量**

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本报告主体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。

本报告主体考虑有关过去事项、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。

本报告主体对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本报告主体按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本报告主体按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本报告主体按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本报告主体假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本报告主体需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本报告主体对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本报告主体始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本报告主体对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

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，本报告主体依据信用风险特征对应收账款划分组合，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 1：应收政府机构及相关部门客户
- 应收账款组合 2：应收集团合并范围内关联方
- 应收账款组合 3：应收集团合并范围外关联方
- 应收账款组合 4：应收其他客户

对于划分为组合的应收账款，本报告主体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，计算预期信用损失。

**信用风险显著增加的评估**

本报告主体通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本报告主体考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本报告主体考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本报告主体的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本报告主体以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本报告主体可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本报告主体确定金融工具的信用风险已经显著增加。

**已发生信用减值的金融资产**

本报告主体在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本报告主体出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

**预期信用损失准备的列报**

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本报告主体在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本报告主体在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

**核销**

如果本报告主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本报告主体确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本报告主体收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

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。

本报告主体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，本报告主体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）是本报告主体在计量日能够进入的交易市场。本报告主体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，本报告主体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，本报告主体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。

本报告主体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，本报告主体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、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 | 残值% | 年折旧率% |
|---|---|---|---|
| 土地 | 20 年 | | 5.58 |
| 房屋、建筑物 | 50 年 | 5.00 | 1.90 |

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四、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。

8、在建工程

本报告主体在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、10。

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；

③ 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和在建工程的资产减值，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、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本报告主体在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立

的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本报告主体仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本报告主体向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本报告主体不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本报告主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（5）实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。其他长期福利

12、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本报告主体不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本报告主体将其作为合同取得成本确认为一项资产。本报告主体为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本报告主体将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本报告主体未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称"与合同成本有关的资产"）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本报告主体对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本报告主体因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在"存货"项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在"其他非流动资产"项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在"其他流动资产"项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在"其他非流动资产"项目中列示。

13、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。

## 五、会计政策、会计估计变更

（一）会计政策变更

本报告主体本报告期内无重要的会计政策变更。

（二）会计估计变更

本报告主体本报告期内无重要的会计估计变更。

## 六、税项

（一）主要税种及税率

| 税 种 | 计税依据 | 税率/征收率 |
|---|---|---|
| 增值税 | 应税收入 | 9% |
| 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% |
| 土地使用税 | 土地使用面积 | 3 元/平方米 |

（二）优惠税负及批文

无。

## 七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

| 项 目 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 货币资金 | 56,912,964.68 | | | |

注：货币资金为划入项目公司后取得租赁的现金流入以及划入项目公司一个月的营运资金，扣除付现成本和预付账款后的金额。

2、应收账款

（1）按账龄披露

| 账 龄 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 1 年以内 | 158,959,728.54 | 210,044,308.39 | 220,443,604.04 | |
| 减：坏账准备 | 556,359.05 | 735,155.08 | 771,552.61 | |
| 合 计 | 158,403,369.49 | 209,309,153.31 | 219,672,051.43 | |

（2）按坏账计提方法分类披露

| 类 别 | 2024.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | |
| 其中： | | | | | |
| 应收其他客户 | 158,959,728.54 | 100.00 | 556,359.05 | 0.35 | 158,403,369.49 |

续：

| 类 别 | 2023.12.31 |
|---|---|

| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | |
| 其中： | | | | | |
| 应收其他客户 | 210,044,308.39 | 100.00 | 735,155.08 | 0.35 | 209,309,153.31 |

续：

| 类 别 | 2022.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 预期信用损失率(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | |
| 其中： | | | | | |
| 应收其他客户 | 220,443,604.04 | 100.00 | 771,552.61 | 0.35 | 219,672,051.43 |

（3）各报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2021 年期末无应收账款；2022 年期末应收账款坏账准备余额 771,552.61 元；2023 年 12 月末坏账准备余额 735,155.08 元；2024 年 12 月末坏账准备余额 556,359.05 元。
各报告期无收回或转回的坏账准备。

（4）报告期期末按欠款方归集的应收账款情况

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 占应收账款期末余额合计数的比例% | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|
| 北京顺捷中恒科技有限公司 | 124,111,227.66 | 78.08 | 434,389.30 |
| 小米科技有限责任公司及北京玄戒技术有限公司 | 34,702,625.06 | 21.83 | 121,459.19 |
| 北京星巴克咖啡有限公司 | 17,243.61 | 0.01 | 60.35 |
| 北京沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司 | 33,337.86 | 0.02 | 116.68 |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 58,628.11 | 0.04 | 205.20 |
| 北京企泰远恒咨询服务有限公司 | 36,666.24 | 0.02 | 128.33 |
| **合计** | **158,959,728.54** | **100.00** | **556,359.05** |

注 1：2024 年 12 月末应收北京顺捷中恒科技有限公司余额 124,111,227.66 元，为在整个租赁期 10 年内的平均日租金在租赁期开始日（2021 年 12 月 23 日）至 2024 年 12 月 31 日应确认金额，扣除累计收到租金后余额。

注 2：2024 年 12 月末应收小米科技有限责任公司余额 34,702,625.06 元，为在整个租赁期 10 年内的平均日租金在租赁期开始日（2021 年 11 月 9 日）至 2024 年 12 月 31 日应确认金额，扣除累计收到租金后余额。2024 年 6 月，本公司、小米科技有限责任公司以及北京玄戒技术有限公司签订补充协议约定：2024 年 6 月 24 日至 2029 年 6 月 23 日，小米科技有限责任公司承担的 14#1-4 层、11-13 层，建筑面积为 7756.5 平方米的房屋，承租人变更为北京玄戒技术有限公司，该期间的租金由北京玄戒技术有限公司支付；2029 年 6 月

23 日到期后如果北京玄戒技术有限公司不再续租，继续由小米科技有限责任公司租赁至原合同期限届满。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

| 项　目 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 1 年以内 | 562,020.80 | 459,573.18 | 534,041.10 | 623,677.21 |

（2）截至 2024 年 12 月 31 日，按预付对象归集期末明细如下：

| 单位名称 | 预付款项期末余额 | 占预付款项期末余额合计数的比例% |
|---|---|---|
| 中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司 | 562,020.80 | 100.00 |

注：上述各期末预付账款余额为按费用所属期间待摊的金额。

4、投资性房地产

| 项　目 | 土地 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | |
| 1.2024.1.1 | 806,593,345.33 | 1,062,195,876.31 | 1,868,789,221.64 |
| 2.本期增加金额 | | | |
| 3.本期减少金额 | | 34,441,611.51 | 34,441,611.51 |
| 4.2024.12.31 | 806,593,345.33 | 1,027,754,264.80 | 1,834,347,610.13 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1. 2024.1.1 | 89,626,487.05 | 45,510,498.75 | 135,136,985.80 |
| 2.本期计提或摊销 | 42,174,521.04 | 20,266,460.62 | 62,440,981.66 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2024.12.31 | 131,801,008.09 | 65,776,959.37 | 197,577,967.46 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1. 2024.1.1 | | | |
| 2.本期增加金额 | | | |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2024.12.31 | | | |
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 2024.1.1 账面价值 | 716,966,858.28 | 1,016,685,377.56 | 1,733,652,235.84 |
| 2. 2024.12.31 账面价值 | 674,792,337.24 | 961,977,305.43 | 1,636,769,642.67 |

续：

| 项　目 | 土地 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | |

| 项　目 | 土地 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1.2023.1.1 | 808,331,649.55 | 1,178,690,139.67 | 1,987,021,789.22 |
| 2.本期增加金额 | | | |
| 3.本期减少金额 | 1,738,304.22 | 116,494,263.36 | 118,232,567.58 |
| 4.2023.12.31 | 806,593,345.33 | 1,062,195,876.31 | 1,868,789,221.64 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1. 2023.1.1 | 47,441,673.07 | 24,512,175.01 | 71,953,848.08 |
| 2.本期计提或摊销 | 42,184,813.98 | 20,998,323.74 | 63,183,137.72 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2023.12.31 | 89,626,487.05 | 45,510,498.75 | 135,136,985.80 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1. 2023.1.1 | | | |
| 2.本期增加金额 | | | |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2023.12.31 | | | |
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 2023.1.1 账面价值 | 760,889,976.48 | 1,154,177,964.66 | 1,915,067,941.14 |
| 2. 2023.12.31 账面价值 | 716,966,858.28 | 1,016,685,377.56 | 1,733,652,235.84 |

续：

| 项　目 | 土地 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | |
| 1. 2022.1.1 | 779,398,914.60 | 1,087,382,199.83 | 1,866,781,114.43 |
| 2.本期增加金额 | 28,932,734.95 | 91,307,939.84 | 120,240,674.79 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4. 2022.12.31 | 808,331,649.55 | 1,178,690,139.67 | 1,987,021,789.22 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1.2022.1.1 | 6,777,381.87 | 3,501,739.29 | 10,279,121.16 |
| 2.本期计提或摊销 | 40,664,291.20 | 21,010,435.72 | 61,674,726.92 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2022.12.31 | 47,441,673.07 | 24,512,175.01 | 71,953,848.08 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1.2022.1.1 | | | |
| 2.本期增加金额 | | | |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2022.12.31 | | | |
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 2022.1.1 账面价值 | 772,621,532.73 | 1,083,880,460.54 | 1,856,501,993.27 |
| 2. 2022.12.31 账面价值 | 760,889,976.48 | 1,154,177,964.66 | 1,915,067,941.14 |

续：

| 项　目 | 土地 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | |
| 1.2021.1.1 | | | |
| 2.本期增加金额 | 779,398,914.60 | 1,087,382,199.83 | 1,866,781,114.43 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2021.12.31 | 779,398,914.60 | 1,087,382,199.83 | 1,866,781,114.43 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | |
| 1.2022.12.31 | | | |
| 2.本期计提或摊销 | 6,777,381.87 | 3,501,739.29 | 10,279,121.16 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2023.12.31 | 6,777,381.87 | 3,501,739.29 | 10,279,121.16 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1.2022.12.31 | | | |
| 2.本期增加金额 | | | |
| 3.本期减少金额 | | | |
| 4.2023.12.31 | | | |
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 2021.1.31 账面价值 | | | |
| 2. 2021.12.31 账面价值 | 772,621,532.73 | 1,083,880,460.54 | 1,856,501,993.27 |

注：2023 年至 2024 年 12 月，根据本公司对中建三局和中建八局等施工单位的工程结算情况，重新预估建安等相关成本后，根据自持和出售部分的面积分拆；自持部分原值减少为结算金额的减少。

5、在建工程

| 项　目 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 在建工程 | | | | 64,830,572.24 |

（1）在建工程明细

| 项　目 | 2022.12.31 | | | 2021.12.31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 |
| 园区5-6号楼 | | | | 64,830,572.24 | | 64,830,572.24 |

（2）重要在建工程项目变动情况

| 工程名称 | 2021.12.31 | 本期增加 | 转入投资性房地产 | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 | 2022.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 园区 5-6 号楼 | 64,830,572.24 | 55,410,102.55 | 120,240,674.79 | 285,399.47 | | |

6、应付账款

| 项　目 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 应付工程款 | 42,310,493.61 | 29,971,225.20 | 12,642,563.12 | |
| 暂估工程款 | | 74,610,102.01 | 296,324,605.59 | 399,834,853.62 |
| **合　计** | **42,310,493.61** | **104,581,327.21** | **308,967,168.71** | **399,834,853.62** |

7、预收账款

| 项　目 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 预收房租 | 1,153,882.59 | 525,568.43 | | 25,200,266.58 |

8、其他应付款

| 项　目 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 关联方借款 | 703,757,355.44 | 849,935,464.27 | 1,060,714,218.04 | 1,079,847,981.26 |
| 关联方借款利息 | 9,316,183.48 | | | |
| 房租押金 | 91,502,772.34 | 90,901,872.34 | 93,703,482.19 | 92,890,774.07 |
| 其中：快手（押三付一） | 69,258,034.59 | 69,258,034.59 | 69,258,034.59 | 69,246,367.38 |
| 小米（押三付三） | 20,481,065.25 | 20,481,065.25 | 24,068,975.10 | 23,494,406.69 |
| 沃歌斯（固定押金） | 126,472.50 | 126,472.50 | 126,472.50 | |
| 星巴克（固定押金） | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 | |
| 麦当劳（固定押金） | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 企泰远恒（固定押金） | 30,000.00 | 30,000.00 | | |
| 合享智慧 | 506,400.00 | 455,100.00 | | |
| 标信智链科技 | 220,800.00 | 220,800.00 | | |
| 安州科技 | 50,400.00 | 50,400.00 | | |
| 深圳亚克尼斯半导体 | 30,000.00 | 30,000.00 | | |
| 普巴大数据） | 64,500.00 | | | |
| 华景传感科技 | 36,000.00 | | | |
| 上海龙旗科技股份 | 54,000.00 | | | |
| 追觅（天津）信息技术 | 104,700.00 | | | |
| 追觅贸易（天津）北京分公司 | 54,000.00 | | | |
| 上海南基颖毅科技 | 12,000.00 | | | |
| 追觅创新科技（苏州）北京分公司 | 120,000.00 | | | |
| 深圳绿米联创科技 | 32,400.00 | | | |
| 青岛易来智能科技股份 | 48,000.00 | | | |
| 津华来科技北京分公司 | 24,000.00 | | | |
| **合　计** | **804,576,311.26** | **940,837,336.61** | **1,154,417,700.23** | **1,172,738,755.33** |

其中，截至 2024 年 12 月末账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项　目 | 金额 | 未偿还或未结转的原因 |
|---|---|---|

| 项　目 | 金额 | 未偿还或未结转的原因 |
| --- | --- | --- |
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 703,757,355.44 | 借款未到期 |
| 北京顺捷中恒科技有限公司 | 69,258,034.59 | 租赁期内押金 |
| 小米科技有限责任公司 | 20,481,065.25 | 租赁期内押金 |
| **合　计** | **793,496,455.28** | |

9、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

| 类型 | 2024 年度 | | 2023 年度 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 持有物业出租收入 | 282,674,464.29 | 66,785,445.17 | 331,588,857.04 | 66,379,896.87 |

续：

| 类型 | 2022 年度 | | 2021 年 11-12 月 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 持有物业出租收入 | 351,359,794.43 | 62,450,988.32 | 19,436,357.44 | 10,140,592.11 |

（2）营业成本按成本项目列示

| 成本项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 投资性房地产折旧 | 62,440,981.66 | 61,527,392.45 | 58,211,869.22 | 9,701,978.21 |
| 职工薪酬 | 2,973,463.04 | 3,940,471.47 | 3,293,868.67 | 400,852.26 |
| 财产保险 | 634,705.97 | 621,588.68 | 654,636.12 | 34,629.78 |
| 消防安全费用 | 635,209.41 | 231,578.62 | 128,151.50 | |
| 维修改造支出 | 71,601.83 | | | |
| 业务经费 | 23,822.88 | 53,494.61 | 139,273.04 | 3,131.86 |
| 其他 | 5,660.38 | 5,371.04 | 23,189.77 | |
| **合　计** | **66,785,445.17** | **66,379,896.87** | **62,450,988.32** | **10,140,592.11** |

10、税金及附加

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房产税 | 41,771,676.27 | 41,891,906.38 | 21,455,569.69 | |
| 土地使用税 | 116,396.32 | 116,396.32 | 148,829.70 | 30,210.74 |
| 城建税 | 2,132,493.28 | 2,163,897.28 | 947,221.05 | |
| 教育费附加（含地方教育附加） | 1,523,209.50 | 1,545,640.91 | 676,586.47 | |
| 印花税 | 9,652.67 | 16,589.13 | 1,625,801.51 | 2,199,758.74 |
| **合　计** | **45,553,428.04** | **45,734,430.02** | **24,854,008.42** | **2,229,969.48** |

注：城建税及附加依据租金的应计增值税，按城建税及附加使用税（费）率直接计算。

11、销售费用

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 职工薪酬 | 633,816.72 | 847,783.06 | 1,070,342.90 | |
| 业务宣传费 | 384,250.51 | 204,135.36 | 93,069.31 | |
| 销售服务费 | 312,845.14 | 425,094.33 | 48,890.38 | |
| 其他 | 9,433.96 | | | |
| **合　计** | **1,340,346.33** | **1,477,012.75** | **1,212,302.59** | |

12、管理费用

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 职工薪酬 | 2,818,686.50 | 1,890,215.21 | 1,722,478.64 | 107,735.77 |
| 投资性房地产折旧费 | | 1,655,745.27 | 3,462,857.70 | 577,142.95 |
| 办公费 | 53,503.00 | 39,827.73 | 115,355.30 | 69,724.15 |
| 业务招待费 | 251,114.19 | 352,435.97 | 145,176.58 | 131,361.98 |
| 劳动保护费 | | | 53,782.95 | |
| 交通费用 | 6,653.15 | 6,365.74 | 43,247.75 | |
| 会议费 | | 141,613.00 | | |
| 中介咨询费 | | | 266,136.80 | 1,360,849.02 |
| 残疾人就业保障金 | 64,299.43 | | | |
| 其他 | 51,080.00 | | 57,725.10 | 12,180.52 |
| **合　计** | **3,245,336.27** | **4,086,202.92** | **5,866,760.82** | **2,258,994.39** |

13、财务费用

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 利息支出 | 41,542,063.32 | 55,719,473.01 | 56,713,016.05 | 10,532,666.67 |

14、信用减值损失（损失以"—"号填列）

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款坏账损失 | 178,796.03 | 36,397.53 | -771,552.61 | |

15、营业外收入

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 补偿款收入 | | 731,480.09 | | |

16、所得税费用

（1）所得税费用

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 当期所得税费用 | 45,085,283.17 | 19,747,209.23 | | |

（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 | 2021年11-12月 |
|---|---|---|---|---|
| 利润总额 | 124,386,641.19 | 158,959,719.09 | 199,491,165.62 | -5,725,865.21 |
| 按适定/适用税率计算的所得税费用 | 31,096,660.30 | 39,739,929.77 | 49,872,791.40 | |
| 租金收入税会差异 | 14,033,321.88 | 2,625,445.81 | -50,065,679.55 | |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | | -22,609,066.97 | | |
| 信用减值损失税会差异 | -44,699.01 | -9,099.38 | 192,888.15 | |
| **合　计** | **45,085,283.17** | **19,747,209.23** | | |

17、现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量： | —— | | | —— |
| 净利润 | 79,301,358.02 | 139,212,509.86 | 199,491,165.62 | -5,725,865.21 |
| 加：资产减值损失 | | | | |
| 信用减值损失 | -178,796.03 | -36,397.53 | 771,552.61 | 0.00 |
| 固定资产折旧 | 62,440,981.65 | 63,183,137.72 | 61,674,726.93 | 10,279,121.15 |
| 使用权资产折旧 | | | | |
| 无形资产摊销 | | | | |
| 长期待摊费用摊销 | | | | |
| 处置固定资产等的损失（收益以"-"号填列） | | | | |
| 固定资产报废损失（收益以"-"号填列） | | | | |
| 公允价值变动损失（收益以"-"号填列） | | | | |
| 财务费用（收益以"-"号填列） | 41,542,063.32 | 55,719,473.01 | 56,713,016.05 | 10,532,666.67 |
| 投资损失（收益以"-"号填列） | | | | |
| 递延所得税资产减少（增加以"-"号填列） | | | | |
| 递延所得税负债增加（减少以"-"号填列） | | | | |
| 存货的减少（增加以"-"号填列） | | | | |
| 经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列） | 50,982,132.23 | 10,473,763.57 | -220,353,967.93 | -623,677.21 |
| 经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列） | 1,229,214.16 | -2,054,259.86 | -22,449,713.99 | 116,185,177.32 |
| 其他 | | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 235,316,953.35 | 266,498,226.79 | 75,846,779.27 | 130,684,685.41 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | —— | | | —— |
| 债务转为资本 | | | | |

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 一年内到期的可转换公司债券 | | | | |
| 新增使用权资产 | | | | |
| 3.现金及现金等价物净变动情况： | —— | | | —— |
| 现金的期末余额 | 56,912,964.68 | | | |
| 减：现金的期初余额 | | | | |
| 加：现金等价物的期末余额 | | | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 56,912,964.68 | | | |

（2）现金和现金等价物的构成

| 项　目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年 11-12 月 |
|---|---|---|---|---|
| 一、现金 | 56,912,964.68 | | | |
| 其中：库存现金 | | | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 56,912,964.68 | | | |
| 二、现金等价物 | | | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 56,912,964.68 | | | |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | | | | |

## 八、资产负债表日后事项

1. 2025 年 1 月，本公司与北京顺捷中恒科技有限公司、小米科技有限责任公司签订《中关村移动智能服务创新园换租协议》，具体约定如下：自 2025 年 1 月 1 日起，将 8 号楼全部地上可租面积 17,752.20 平方米自北京顺捷中恒科技有限公司换租予小米科技有限责任公司，8 号楼租约到期日由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。

2. 除上述换租协议外，2025 年 1 月本公司与小米科技有限责任公司、北京玄戒技术有限公司签署补充协议，取消原约定的第一次租金递增，将递增时点延后至原约定的第二次租金递增时点执行。

截至 2025 年 5 月 12 日，本报告主体不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 九、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例 | 母公司对本公司的表决权比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 北京市海淀区 | 商务服务 | 15,000 万元 | 100.00% | 100.00% |

本公司的最终控制方为北京首农食品集团有限公司。

2、关联交易情况

（1）资金情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2024 年度 | | 2023 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额（万元） | 占同类交易的比例 | 金额（万元） | 占同类交易的比例 |
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 支付利息 | 协议约定 | 4,154.21 | 100.00% | 5,571.95 | 100.00% |

续：

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2022 年度 | | 2021 年 11-12 月 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额（万元） | 占同类交易的比例 | 金额（万元） | 占同类交易的比例 |
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 支付利息 | 协议约定 | 5,671.30 | 100.00% | 1,053.27 | 100.00% |

（2）其他关联交易情况

本公司最终控制方北京首农食品集团有限公司的联营企业北京麦当劳食品有限公司，与本公司签订租赁合同，租赁目标资产 5 号楼地上一层 101 商铺，使用面积为 291.4 平方米；初始租赁期为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。

该餐厅于 2023 年 2 月 6 日正式开业。

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2024 年度 | | 2023 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 金额 | 占同类交易的比例 | 金额 | 占同类交易的比例 |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 餐厅租赁 | 协议约定 | 681,971.52 | 0.22% | 441,733.21 | 0.12% |

3、与首农产业园基础设施相关资产的及业务的关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方 | 2024.12.31 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 北京麦当劳食品有限公司 | 58,628.11 | 50,554.85 | | |
| 其他应付款 | 北京三元嘉业集团有限公司 | 713,073,538.92 | 849,935,464.27 | 1,060,714,218.04 | 1,079,847,981.26 |
| 其他应付款 | 北京麦当劳食品有限公司 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |

## 十、备考财务报表之批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司批准报出。

北京首农信息产业投资有限公司

2025 年 5 月 12 日

此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

# 营业执照

（副 本）（20-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5250万元

成立日期　2011年12月22日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025　年　02　月　07　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

## 说　明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年　十一月十一　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name 尹丽鸿
性　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-08-17
工作单位 Working unit 国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 110000[illegible]

110000082458
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
发证日期 Date of Issuance 二〇〇一年 十月 廿十

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014
CPA任职资格检测合格 BICPA 2015
CPA任职资格检测合格 BICPA 2010
CPA任职资格检测合格 BICPA 2016

2009年3月1日

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

持有人：尹丽鸿
证书编号：110000082458

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.

尹丽鸿

CPA任职资格检测合格 BICPA 2011

2011年2月28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2012

2012年2月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

2013年7月10日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
CPAs

2014年7月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华北京分所
CPAs

2014年7月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华北京分所
CPAs

2014年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华（特殊普通合伙）
CPAs

2014年6月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

[illegible]
CPAs

2015年11月9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible]
CPAs

2015年11月9日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务时，应当将注册会计师证书予以出示。
二、本证书不得转让、出借、涂改。
三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书交回注册协会。
四、本证书如遗失，应立即向发证协会报告，登报声明作废后，方得补发一个。

## NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return this certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedure of newspaper stating its annulment of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　　名
Full name 王莎莎
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1982-07-20
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
身份证号码
Identity card No. 110108820720[illegible]

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
1100000000727417

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.

2014 2015 2011 2016 2017

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

持证人
Sign of the holder

事务所
CPAs

主任会计师
Stamp of the leader on duty of CPAs

2017 年 6 月 27 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

持证人
Sign of the holder

事务所
CPAs

主任会计师
Stamp of the leader on duty of CPAs

2017 年 6 月 19 日

姓名：王莎莎
证书编号：110108230113

王莎莎

this renewal.

2012

2012 年 3 月 20 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013

2013 年 4 月 20 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

持证人
Sign of the holder

事务所
CPAs

主任会计师
Stamp of the leader on duty of CPAs

注意事项

一、注册会计师执行业务，应当经协办会计师事务所指派。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师调出协办会计师事务所，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如有遗失，应当向所在主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，方得补发证书。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the bearer this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedures of issuing after making an announcement of loss on the newspaper.

# 三、基础设施基金可供分配金额测算审

# 核报告

# 创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

# 2025 年 7 月至 12 月、2026 年度可供分配金额测算审核报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

# 目 录


| | |
|---|---|
| 审核报告 | 1 |
| 预测合并利润表 | 1 |
| 预测合并现金流量表 | 2 |
| 可供分配金额测算表 | 3 |
| 可供分配金额测算报告附注 | 4-34 |

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话+861085665588
传真+861085665120
www.grantthornton.cn

# 审核报告

致同专字（2025）第 110A013720 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”）编制的创金合信首农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 7 月至 12 月（预计基金成立日为 2025 年 7 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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二五年五月十九日

# 创金合信首农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

| 项目 | 说明 | 2025 年 7 月至 12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| 一、营业收入 | 八.1 | 158,296,071.32 | 321,148,124.83 |
| 减：营业成本 | 八.2 | 73,544,973.79 | 147,009,280.22 |
| 税金及附加 | 八.3 | 35,225,760.14 | 54,397,438.89 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 八.4 | 3,657,509.42 | 7,752,036.01 |
| 其中：固定管理费用 | | | 1,230,000.00 |
| 管理人报酬 | | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 发行杂费 | | 433,904.42 | |
| 加：信用减值损失 | 八.5 | 41,773.01 | 84,890.55 |
| 资产减值损失 | | | |
| 资产处置收益 | | | |
| **二、营业利润** | | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 加：营业外收入 | | | |
| 减：营业外支出 | | | |
| **三、利润总额** | | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 减：所得税费用 | 八.6 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |
| **四、净利润** | | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |

基金管理人业务负责人：，项目负责人：

# 创金合信首农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 7 月至 12 月<br>预测数 | 2026 年度<br>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 | | 186,991,412.20 | 379,083,025.54 |
| 经营活动现金流入小计 | | 186,991,412.20 | 379,083,025.54 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 5,306,895.31 | 10,109,185.64 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | |
| 支付的各项税费 | | 60,460,850.44 | 106,759,626.11 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 4,136,609.42 | 8,565,636.01 |
| 经营活动现金流出小计 | | 69,904,355.17 | 125,434,447.76 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **117,087,057.03** | **253,648,577.78** |
| **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 | | 2,208,351.49 | 2,274,771.92 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 八.7 | 2,145,728,957.49 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 2,147,937,308.98 | 2,274,771.92 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **-2,147,937,308.98** | **-2,274,771.92** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 八.7 | 3,070,100,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 3,070,100,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | 八.8 | 695,980,289.79 | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 八.10 | | 254,653,843.13 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 695,980,289.79 | 254,653,843.13 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | 2,374,119,710.21 | -254,653,843.13 |
| **四、现金及现金等价物净增加额** | 八.12 | **343,269,458.26** | **-3,280,037.27** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 八.12 | | 343,269,458.26 |
| **五、期末现金及现金等价物余额** | 八.12 | **343,269,458.26** | **339,989,420.99** |

基金管理人业务负责人：　　项目负责人：

# 创金合信首农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 7 月至 12 月<br>预测数 | 2026 年度<br>预测数 |
|---|---|---|---|
| **一、净利润(净亏损以"-"号填列)** | | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |
| （一）折旧和摊销 | 八.2 | **68,736,156.31** | **137,472,312.63** |
| （二）信用减值损失 | 八.5 | **-41,773.01** | **-84,890.55** |
| **二、利息、折旧及摊销前利润** | | **104,325,820.62** | **227,639,885.16** |
| **三、调整项** | | **150,328,022.51** | **24,936,185.96** |
| （一）基础设施基金发行份额募集的资金 | 八.7 | 3,070,100,000.00 | |
| （二）收购基础设施项目所支付的现金净额 | 八.7 | -2,145,728,957.49 | |
| （三）偿还借款支付的本金 | 八.8 | -695,980,289.79 | |
| （四）应收项目的变动 | 八.9 | 12,029,210.69 | 24,254,444.82 |
| （五）应付项目的变动 | 八.9 | 549,684.78 | 1,566,422.59 |
| （六）期初现金余额 | | | 343,269,458.26 |
| （七）本期分配金额 | | | -254,653,843.13 |
| （八）当期资本性支出（不含税） | 八.11 | -2,026,010.55 | -2,086,946.71 |
| （九）其他调整项目 | 八.12 | -88,615,615.13 | -87,413,349.87 |
| 预留付现成本（安全现金余额） | 八.12 | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| **四、可供分配金额** | 八.12 | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

基金管理人业务负责人：　　项目负责人：

# 创金合信首农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

创金合信首农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》、《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《创金合信首农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【16】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 3,070,100,000 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-首农产业园基础设施 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城市副中心分行，运营管理机构为北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）。

## （二）基金拟投资基础设施项目基本信息

元创新（北京）科技产业有限公司（以下称“项目公司”）是由北京首农信息产业投资有限公司（以下称“首农信息公司”或者“原始权益人”）于 2023 年 1 月 19 日注册成立的有限责任公司；注册资本为 10 万元。

首农信息公司拟将其所持有首农产业园基础设施项目 1-10#楼、14#楼、15 栋-101（即地下一、二、四层）及与之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”）划入至项目公司，首农信息公司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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划（以下称“专项计划”），向首农信息公司购买项目公司的 100%的股权，并向项目公司发行借款用以偿还项目公司原有的债务，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《创金合信首农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、首农信息公司于 2023 年 1 月 19 日设立项目公司，注册资本 10 万元。

2、首农信息公司于 2024 年 10 月 1 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划入至项目公司。

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 30.70 亿元在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由计划管理人设立的专项计划。

4、首农信息公司新设 100%持股的 SPV 公司（暂缓实缴）。专项计划与首农信息公司签订 SPV 公司的股权转让协议，收购 SPV 公司 100%股权。收购完成后，资产支持专项计划向 SPV 公司实缴注册资本、增资及发放股东借款。SPV 公司与首农信息公司签订项目公司股权转让协议，收购项目公司 100%股权。SPV 公司对项目公司发放股东借款，以供项目公司偿还存量负债等用途后，项目公司反向吸

收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。

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%股权和部分债权，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。

原始权益人首农信息公司参与基础基金份额战略配售，拟认购比例为 51%。

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首农信息公司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 7 月 1 日起合并专项计划及项目公司财务报表而编制的。

首农信息公司资产划转于 2024 年 10 月 1 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 7 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 7 月至 12 月、2026 年度（以下简称“预测期间”）

于 2025 年 7 月至 12 月（预计基金成立日为 2025 年 7 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 7 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 7 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及发行预留费用假定募集资金为 30.70 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用于收购 SPV 公司及向 SPV 公司实缴、增资、发放股东借款，SPV 公司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，并通过发放股东借款方式向基础设施项目公司追加投资，以置换项目公司存量负债及预留本基金运营所必需的现金储备，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，首农信息公司、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。基础设施项目可租赁面积及可出租车位：科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米；可出租地下车位数量为 700 个。

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》等交易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，本基金聘任首农信息公司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、信用减值损失**

本基金参照标的基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

**6、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、借款

如附注三所述，专项计划收购 SPV 公司并对其实缴、增资、发放股东借款后，由 SPV 公司以部分募集资金收购首农信息公司持有的项目公司股权，并在扣除预留现金后以剩余募集资金向项目公司发放借款，用于偿还项目公司原有的借款及预留本基金运营所必需的现金储备。

4、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 2021 年建成，成新率高，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。

5、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 | 20 年 | | 5.58 |
| 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四、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、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本报告主体仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本基金向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本报告主体不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本报告主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

本基金向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

12、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 |

## 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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划 | 北京市 | 北京市 | 投资 | 100 | -- |
| 元创新（北京）科技产业有限公司 | 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、地下停车场租金收入。预测期内，各项收入明细预测情况如下：

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 物业出租收入 | 156,870,679.73 | 317,337,844.92 |
| 地下停车场出租收入 | 1,425,391.59 | 3,810,279.91 |
| 合　计 | **158,296,071.32** | **321,148,124.83** |

#### （1）物业租金收入

预测期间，对于截至 2025 年 7 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；对于已签订基于承租人的营业额一定比例计算的可变收费租赁合同的租户，按照免租期后至 2025 年 7 月 1 日止期间的平均月营业额，基于已签约合同中对应的比例及月份数量计算物业租金收入。

预测期间，对于假设于 2025 年 7 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=标的基础设施项目租约期外可出租面积*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 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 科研办公及配套用房 4 号楼 | 15% | 70% |
| 科研办公及配套用房 5-6 号楼 | 95% | 95% |

**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，并结合研发用房、产业配套商业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。

特定假设：

于预测期间，对各标的基础设施项目租约期外部分计算物业租金收入的特定假设如下：

| 业态 | 2025 年 7-12 市场平均租金单价 | 2026 年市场平均租金单价 |
|---|---|---|
| 研发办公（元/平方米·天） | 6.50 | 6.63 |
| 联合办公工位（元/个·月） | 1,900 | 1,938 |

假设于 2025 年 7 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）地下停车场出租收入**

预测期间，对于截至 2025 年 7 月 1 日已签订固定收费停车场租赁合同，按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的每个车位月租金单价、租赁个数及租赁期限计算停车场租赁收入。

预测期间，对于未签约停车场租赁收入，本基金根据各标的基础设施项目停车位的历史出租水平及预期利用率，于预测期间对各标的基础设施项目停车场租金收入的各项假设如下表所示：

| 物业名称 | 收费标准单价 | 2025 年 7-12 月出租率 | 2026 年度出租率 |
|---|---|---|---|
| 地下停车位 | 500 元/个·月 | 70% | 95% |

据此，停车场租赁收入=地下停车位个数*地下停车位收费标准*预测车位出租率，并假设停车场租金收入按月于当月支付。

**2、营业成本**

营业成本包含投资房地产折旧及摊销、运营管理服务费、保险费。预测期内，各项成本明细预测情况如下：

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 投资房地产折旧及摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| 运营管理服务费 | 4,410,174.82 | 8,940,637.40 |
| 保险费 | 398,642.66 | 596,330.19 |
| 合计 | **73,544,973.79** | **147,009,280.22** |

**（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=当年目标资产实际取得的租金收入*2.5%，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现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。

**2）浮动管理费**

浮动比例：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额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。

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 7-12 月及 2026 年的财产保险费为 63.21 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 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 房产税 | 20,859,888.55 | 41,734,975.03 |
| 增值税附加 | 1,804,849.33 | 3,664,611.00 |
| 印花税 | 3,658,895.73 | 12,283.81 |
| 城镇土地使用税 | 77,596.64 | 116,394.96 |
| 专项计划利息收入增值税 | 8,580,378.13 | 8,719,446.52 |
| **合计** | **34,981,608.38** | **54,247,711.32** |

**（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。

**（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 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 其他费用 | 433,904.42 | 1,230,000.00 |
| 合　计 | **3,657,509.42** | **7,752,036.01** |

**（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 0.2%。

**（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、信用减值损失**

| 项目 | 2025年7-12月 | 2026年度 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |

注：与历史备考审计报告的预期信用损失率一致。

**6、所得税**

| 项目 | 2025年7-12月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |

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。

**7、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 7-12 月 |
|---|---|
| 本基金实施募集资金规模 | 3,070,100,000.00 |
| 减：需预留的相关支出及税费 | 4,100,000.00 |
| 减：向项目公司发放借款 | 787,036,662.13 |
| 减：项目公司持有现金 | 133,234,380.38 |
| 取得基础设施项目所支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 |

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 410 万元，本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

专项计划预计将收到募集资金向项目公司发放借款 787,036,662.13 元，其中：项目公司将用于偿还除押金以外的存量负债 695,980,289.79 元，押金 91,056,372.34 元留在项目公司用于租赁合同到期时偿还租赁押金。

项目公司于被收购日持有的现金为 133,234,380.38 元。原始权益人于 2024 年 10 月 1 日将标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及与目标资产相关的部分经营性资产和负债以净资产账面价值划入至项目公司，基础设施项目归属于 2024 年 10-12 月经营活动产生的现金流量净额归原始权益人所有，归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

**8、偿还债务支付现金**

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|
| 专项计划向项目公司提供借款，项目公司偿还债务 | 695,980,289.79 |

项目公司以取得的专项计划借款偿付存量负债 695,980,289.79 元，用于偿还项目公司原除租赁押金以外的存量负债。

**9、应收和应付项目的变动**

本基金相关调整项包括应收款项的变动

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 155,403,808.34 | 158,296,071.32 | 170,522,969.54 | 143,176,910.12 |
| 预付账款 | 365,967.03 | 596,330.19 | 398,642.66 | 563,654.56 |
| **合计** | **155,769,775.37** | **158,892,401.51** | **170,921,612.20** | **143,740,564.68** |

续：

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 143,176,910.12 | 321,148,124.83 | 345,402,569.65 | 118,922,465.30 |
| 预付账款 | 563,654.56 | 37,469,948.98 | 37,469,948.98 | 563,654.56 |
| **合计** | **143,740,564.68** | **358,618,073.81** | **382,872,518.63** | **119,486,119.86** |

本基金相关调整项包括应付款项的变动

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 |
| 其他应付款-押金 | 87,723,033.09 | | 479,100.00 | 87,243,933.09 |
| **合计** | **89,074,270.90** | **2,380,022.59** | **1,830,337.81** | **89,623,955.68** |

续：

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 2,380,022.59 | 4,760,045.17 | 2,380,022.59 | 4,760,045.18 |
| 其他应付款-押金 | 87,243,933.09 | | 813,600.00 | 86,430,333.09 |
| **合计** | **89,623,955.68** | **4,760,045.17** | **3,193,622.59** | **91,190,378.27** |

预测期，除应收账款、预付账款、预收账款、其他应付款-押金发生变化外，所有付款成本就视同当期全部支付。

## 10、分配利润支付的现金

| 项　目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 本期分配给基金持有人的现金 | | 254,653,843.13 |

## 11、当期的资本性支出

| 项　目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 大修支出（不含税） | 2,026,010.55 | 2,086,946.71 |

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实收现金收入的 0.6%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

## 12、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 |
|---|---|---|
| 期末/年末现金余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| 预留未来合理相关支出 | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| 付款周期的调整 | -339,685.58 | 51,463.19 |
| 本期/本年可供分配金额 | 254,653,843.13 | 252,576,071.12 |

未来合理相关支出预留为预计下一年度在取得租金收入前需要支付运营成本，按年度付现成本 1 个月预留。

预留租赁押金为已签约合同已经收取未来需要支付的租赁押金。

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。标的基础设施位于北京市海淀区，租赁客户主要为高新技术企业。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，会导致预设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 7-12 月

| 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% | 254,653,843.13 | 246,739,039.56 | -3.11% |
| 营业成本 | 上升 5% | 254,653,843.13 | 254,413,402.26 | -0.09% |

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% | 252,576,071.12 | 236,518,664.88 | -6.36% |
| 营业成本 | 上升 5% | 252,576,071.12 | 252,099,222.74 | -0.19% |

注：上表营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动，预测无形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 19 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首农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 19 日

此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

# 营业执照

（副 本）（20-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5250万元

成立日期　2011年12月22日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025　年　02　月　07　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

## 说　明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年　十一月十一　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name 尹丽鸿
性　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-08-17
工作单位 Working unit 国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 110000[illegible]

110000082458
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
发证日期 Date of Issuance 二〇〇一年 十月 廿十

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014
CPA任职资格检测合格 BICPA 2015
CPA任职资格检测合格 BICPA 2010
CPA任职资格检测合格 BICPA 2016

2009年3月1日

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

持有人：尹丽鸿
证书编号：110000082458

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.

尹丽鸿

CPA任职资格检测合格 BICPA 2011

2011年2月28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2012

2012年2月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

2013年7月10日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
CPAs

2014年7月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华北京分所
CPAs

2014年7月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华北京分所
CPAs

2014年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华（特殊普通合伙）
CPAs

2014年6月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

[illegible]
CPAs

2015年11月9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible]
CPAs

2015年11月9日

## 注意事项

一、注册会计师执行业务时，应当将注册会计师证书予以出示。
二、本证书不得转让、出借、涂改。
三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书交回注册协会。
四、本证书如遗失，应立即向发证协会报告，登报声明作废后，方得补发一个。

## NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return this certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedure of newspaper stating its annulment of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　　名
Full name 王莎莎
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1982-07-20
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
身份证号码
Identity card No. 110108820720[illegible]

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）
1100000000727417

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.

2014 2015 2011 2016 2017

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

持证人
Sign of the holder

事务所
CPAs

主任会计师
Stamp of the leader on duty of CPAs

2017 年 6 月 27 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

持证人
Sign of the holder

事务所
CPAs

主任会计师
Stamp of the leader on duty of CPAs

2017 年 6 月 19 日

姓名：王莎莎
证书编号：110108230113

王莎莎

this renewal.

2012

2012 年 3 月 20 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013

2013 年 4 月 20 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

持证人
Sign of the holder

事务所
CPAs

主任会计师
Stamp of the leader on duty of CPAs

注意事项

一、注册会计师执行业务，应当经协办会计师事务所指派。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师调出协办会计师事务所，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如有遗失，应当向所在主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，方得补发证书。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the bearer this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and go through the procedures of issuing after making an announcement of loss on the newspaper.

# 四、尽职调查报告

# 创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

# 第一创业-首农产业园基础设施 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 6 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首农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-首农产业园基础设施 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

# 目 录

**释义** ..... **3**

**风险揭示** ..... **6**

**一、与基础设施项目相关的特有风险** ..... 6

**二、与基础设施基金相关的风险** ..... 21

**三、与基础设施项目相关的特别风险因素** ..... 30

**四、基金管理人和计划管理人提示** ..... 33

**第一部分 尽职调查情况描述** ..... **35**

**一、尽职调查基准日** ..... 35

**二、尽职调查的人员** ..... 35

**三、尽职调查的对象** ..... 35

**四、尽职调查的方法** ..... 35

**五、尽职调查的程序** ..... 36

**六、尽职调查的内容** ..... 37

**七、尽职调查主要结论** ..... 38

**第二部分 对基础设施项目的尽职调查** ..... **41**

一、对首农元中心项目的尽职调查 ..... 41

二、基础设施资产情况 ..... 134

**三、基础设施资产现金流的预测** ..... 245

**第三部分 对业务参与人的尽职调查** ..... **270**

一、对原始权益人首农信息的尽职调查 ..... 270

二、对运营管理机构首农信息的尽职调查 ..... 297

**三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查** ..... 309

**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** ..... 316

**第四部分 尽职调查结论性意见** ..... **317**

# 释义

1、 基金/本基金/基础设施基金/基础设施 REITs：指创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

2、 基金管理人/创金合信：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

3、 基金托管人/北京银行：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

4、 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、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）或基金管理人依法聘请的其他机构

5、 法律顾问/律师事务所：指北京金诚同达律师事务所（以下简称“金诚同达”）或基金管理人依法聘请的为本基金提供法律服务的其他机构

6、 资产评估机构/评估机构：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”）及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供评估服务的其他机构

7、 会计师事务所/审计机构：指致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的其他机构

8、 专项计划/资产支持专项计划：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。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划

9、 资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人：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实际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“一创证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

10、 资产支持证券托管人/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城市副中心分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

11、 监管银行：指根据《监管协议》担任监管银行的北京银行股份有限公司中轴路支行和北京银行股份有限公司东直门支行的统称，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构

12、 发起人/首农食品集团：指北京首农食品集团有限公司

13、 首农信息：指北京首农信息产业投资有限公司

14、 原始权益人：指基础设施项目的原所有人。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，原始权益人是指首农信息

15、 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，运营管理机构是指首农信息或其继任机构

16、 基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施项目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，系指元创新

17、 元创新：指元创新（北京）科技产业有限公司

18、SPV 公司：指根据特殊目的载体的相关交易安排，由原始权益人或其他相关主体设立的特殊目的公司，拟由 SPV 公司受让项目公司股权。原则上，

SPV 公司与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。在本基金设立时，对应受让元创新 100%股权的 SPV 公司为元创科（北京）科技产业有限公司

19、 元创科：系指首农信息出资设立并持有 100%股权的元创科（北京）科技产业有限公司

20、 基础设施项目/基础设施资产：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的基础设施项目，基础设施基金进行历次扩募前，指本基金根据《基础设施基金指引》于本基金成立时通过专项计划、项目公司初始持有的首农元中心项目

21、首农元中心项目/中关村移动智能服务创新园项目：指北京市海淀区西二旗西路 16 号院中关村移动智能服务创新园 1-10 号楼、14 号楼及 15 号楼（即地下一、二、四层）及该等建筑物占有范围内的土地使用权，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号及京（2025）海不动产权第 0002991 号”。

22、报告期：指 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

# 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并持有其全部份额，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、与基础设施项目相关的特有风险

### （一）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. 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，分别为北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”，为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体[1]和小米公司（包含小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”，为小米集团（01810.HK）旗下的受控制结构性实体[2]，2021 年 11 月入驻本项目）、北京玄戒技术有限公司（以下简称“玄戒技术”，为小米集团（01810.HK）旗下的附属公司[3]，2024 年 7 月入驻本项目），两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”）。2024 年，两家重要现金流提供方合计贡献基础设施项目收入的 97.79%，其中顺捷中恒贡献收入约 72.89%、小米公司贡献收入约 24.90%。截至本尽职调查报告出具之日的历史运营期间，重要现金流提供方租赁情况发生的主要变化如下：

[1] 快手科技 2024 年报
[2] 小米集团 2024 年报
[3] 小米集团 2024 年报、小米通讯技术有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(高成长产业债）（第一期）募集说明书

（1）2023 年底，小米公司因其所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积 5,617.08 平方米，占可租面积的比例为 3.49%。考虑到退租面积较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并减免了其违约金支付义务；

（2）2025 年初，因小米公司租赁需求增加，经原始权益人首农信息、小米公司和顺捷中恒协商一致，8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

根据小米公司签署之租赁合同，租约期内若发生提前退租，项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金，并要求小米公司支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。

根据顺捷中恒签署之租赁合同，承租不满 5 年发生提前退租，项目公司有权扣除顺捷中恒退租面积对应的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金。承租满 5 年发生提前退租，顺捷中恒须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。另外，根据租赁合同约定，承租满 5 年，若顺捷中恒提前退租且未提前 8 个月通知（比如选择立即提前退租），则顺捷中恒构成违约，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付 6 个月租金作为违约金。

未来若顺捷中恒和小米公司因所属集团办公场所整体调整或其他租赁需求波动情形提前退租，可能会引发现金流波动。同时也存在提前退租或违约后，租户被扣除的押金、支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。另外，提请投资者关注顺捷中恒承租满 5 年提前退租罚则相较承租未满 5 年时发生变化，

重要现金流提供方提前退租后，再次招租的租金水平可能不及原租金水平，可能对基础设施项目现金流产生不利影响的风险。

相关风险缓释措施详见本尽职调查报告发“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（七）基础设施资产现金流的实际情况”之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”之“（5）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性”。

**2. 租户集中度高及整租的风险**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目共计 25 家租户，已出租面积 152,811.37 平方米（不含地下停车位）。顺捷中恒科、小米科技、玄戒技术三个租户租赁面积合计 149,670.44 平方米，占可出租面积的 92.98%、已出租面积的 97.94%，2024 年三个租户收入贡献占整体收入比例为 97.79%，其中顺捷中恒整租园区内 1-3 号楼、9-10 号楼及地下一层合计 99,905.73 平方米，占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%，2024 年租金收入贡献占整体收入比例为 72.89%；小米科技、玄戒技术整租园区内 7-8 号楼和 14 号（部分[4]）楼合计 49,764.71 平方米，占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%，2024 年合计租金收入贡献占整体收入比例为 24.90%；除 8 号楼外，三家大租户均就其租赁面积签署 10 年长期租约（8 号楼租约期限为 3 年零 1 个月）。本基金运作期内，如发生顺捷中恒、小米公司提前退租、到期不续租、经营情况陷入困境或者拒绝履约等情形，可能会对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。

**3. 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，目前已签约大租户将集中于 2031 年底和 2032 年初到期，到期租户租赁面积合计 131,918.24 平方米。顺捷中恒租约合同起始时间为 2021 年 12 月 23 日，合同到期日为 2032 年 1 月 22 日；小米

[4] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

科技除 8 号楼以外租约合同起始时间为 2021 年 11 月 9 日，合同到期日为 2031 年 11 月 8 日，8 号楼租约合同到期日为 2028 年 1 月 31 日；租约集中到期的时间距离当前较长，运营管理机构有足够的时间与租户协商续租或储备潜在租户。考虑到现有租户整租面积较大、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。

本基金投资的基础设施项目存在两家重要现金流提供方，分别为顺捷中恒（2021 年 12 月入驻本项目）和小米公司（小米科技、玄戒技术分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻本项目）。2024 年，两家重要现金流提供方合计贡献基础设施项目收入的 97.79%，其中顺捷中恒贡献收入约 72.89%、小米公司贡献收入约 24.90%，若顺捷中恒和小米公司因所属集团办公场所整体调整或其他租赁需求波动情形提前退租，将引发现金流波动。同时也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，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所属集团企业快手科技（01024.HK）、小米集团（01810.HK）是我国民营经济的代表企业，在全国工商联“2023 中国民营企业 500 强”中，快手科技、小米集团分别位列第 130 位和第 19 位，也是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业。但由于科技服务、互联网信息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，本项目时点出租率为 94.8%，2024 年的平均日租金[5]为 6.56 元/平方米/天，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**

截至本尽职调查报告出具之日，部分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。

**（二）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

[5] 平均日租金= 年度日均租金收入/可出租面积。

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。中关村移动智能服务创新园项目（简称“首农元中心”）是位于北京市中关村科技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海淀区上地区域，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。

**（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**

本基础设施项目为 2021 年底新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内。运营管理机构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，对项目未来 10 年期空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了预测，未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元。本项目资本性支出按含税租金收入的 0.6%计提，根据评估机构预计的含税收入计算，基金运营期内金额约为每年 235.40 万元，能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。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**

根据原始权益人首农信息与基础设施项目土地使用权出让人北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，“土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准”。因此，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首农元中心项目并获得经营收益。

根据《国有建设用地使用权出让合同》，土地使用者申请续期未获批准的，出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。由于《国有建设用地使用权出让合同》中未明确约定残余价值的计算方式，且北京市尚未有土地使用权 20 年项目收回时补偿土地使用权人的案例，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目在基准日更新时不再将建筑物剩余价值纳入估值。如未来项目公司获得建筑物残值补偿，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。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要支付相应款项，且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。

### （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）虽然已建立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首农信息，首农信息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）高精尖产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险**

**1. 基础设施项目、项目公司股权转让限制风险**

基础设施项目涉及高精尖产业用地，其土地使用权经协议出让方式取得，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）》及《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（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。

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。

**2. 租户入驻未取得主管部门同意的风险**

根据首农信息与北京市海淀区人民政府于 2020 年 11 月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）于 2025 年 1 月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs 项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”），自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁）及商业配套设施的租户入驻首农元中心项目需取得中关村科学城管委会或其他《履约监管协议》中规定的主管部门同意。首农信息在招租过程中，根据与主管部门沟通情

况具体执行，截至本尽职调查报告出具之日，需经主管部门同意的相关租户入驻均已取得主管部门同意。

首农信息在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如由于未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**3. 首农元中心项目存在楼宇产出指标可能不符合经济指标约束导致违约的风险**

《履约监管协议》对首农元中心项目运营的产出强度或税收强度规定了指标约束，具体为：自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企业为主体进行核算，原则上年收入应不低于 3 亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于 600 万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管委会公布的科技企业平均增幅。根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”截至尽职调查基准日，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。但是，无法排除基金未来存续期间，首农元中心项目因楼宇产出指标不符合经济指标约束，导致违反《履约监管协议》的约定，进而导致承担对正常经营构成不利影响的违约责任的风险。

针对上述风险，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

**（七）关联方租户风险**

基础设施项目存在来源于原始权益人关联方北京麦当劳食品有限公司的租金收入，详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（三）同业竞争与关联交易”之“2.关联交易”。

本基金涉及初始关联交易包括本基金将向原始权益人购买基础设施项目，并将委托北京首农信息产业投资有限公司对基础设施项目提供运营管理服务。基础设施项目重组完成后，首农元中心 6 号楼地下 1 层 23 个地下工位拟由运营管理机构首农信息租赁作为办公用房。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已自首农信息划转至元创新，截至 2025 年 1 月 14 日，不动产权变更登记已完成，首农信息拟与元创新于本基金发行前完成租赁合同的签订工作。

本基金存续期间可能涉及关联交易如下：本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于与本基金关联方之间发生的购买基础设施资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、受让项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为；项目公司层面，本基金存续期间，可能仍然会向项目公司或外部管理机构关联方采购包括但不限于基础设施项目的维修、采购等服务，可能存在项目公司或外部管理

机构关联方承租基础设施项目。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。

不具备合理性或公允性的关联交易可能导致利益输送，导致基础设施基金的资金、利润被非法转移，基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益被损害。因此，提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

**（八）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。

**（九）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。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。

**（十）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。

**（十一）基金预测分派率较高但土地使用权剩余年限较短的风险**

本基金 2025 年 7-12 月[6]、2026 年度可供分配金额预测数分别为 25,465.38 万元及 25,257.61 万元，假设基金募集规模为 30.70 亿元[7]，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配，2025 年 7-12 月、2026 年度投资人净现金流分派

[6] 根据《项目公司股权转让协议》，自评估基准日（不含）起基础设施项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于基础设施项目运营所得收入、基础设施项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有。可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，项目公司归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

[7] 分派率预测数的计算基于假设基金募集规模 30.70 亿元，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配计算。实际募集规模将根据本基金询价发售募集规模确定。基金募集规模的假设详见本尽职调查报告第二部分之“三”之“（一）”之“4”之“（1）基金募集情况假设”。

率预测数分别为 8.29%及 8.23%。本基金分派率预测数水平较高与基础设施项目土地剩余年期较短，从而估值预测收益年期较短相关，需关注前述土地到期安排不确定性的风险。

## 二、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。

在采用收益分配调节机制的 2032 年度、2033 年度、2034 年度原始权益人持有的基金份额限售期已经届满，如触发收益分配调节机制，其他基金份额持有人（不含原始权益人）获得的原始权益人自愿放弃的其持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额以原始权益人届时持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限。

原始权益人不可撤销地自愿承诺，在参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，原始权益人持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。原始权益人最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

**（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、SPV 公司股权未能在约定期限内交割、项目公司与 SPV 公司之间的吸收合并未能在约定期限内完成等风险，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。

**4. 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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《SPV 公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购 SPV 公司全部股权，完成股权收购后，向 SPV 公司实缴出资、增资及发放股东借款。SPV 公司后续按照《项目公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购项目公司全部股权，支付股权转让价款并向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。最后，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。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，将可能对本基金的顺利运作造成不利影响，可能导致基金份额持有人收益水平不及预期，甚至可能导致基金合同提前终止。

**5. 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。资产支持专项计划对 SPV 公司发放股东借款，以供 SPV 公司支付项目公司股权转让价款及向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。项目公司吸收合并 SPV 公司后，将承继其对专项计划的股东借款，形成项目公司与专项计划之间直接债权债务关系。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。

**6. 租赁合同暂未完成换签的风险**

截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司已完成重组，截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权已自首农信息变更登记至元创新。截至本尽职调查报告出具之日，存在部分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（元创新）的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据无偿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。

**7. 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。

**8. 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，存在本基金向发起人、原始权益人及其关联方等主体收购相关资产及委托其运营该等产业园的情况。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。

## 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，就本次拟收购的首农元中心项目而言，政策相关的转让限制提请投资者阅读本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（三）转让基础设施项目的内部授权与外部审批情况”之“2.外部审批”。

**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，可供分配金额的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。

# 第一部分 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。

## 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：贾楠、杨轩、尹丽娃

计划管理人：刘坤阳、肖阳、梁舒雯

## 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：

1. 查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；
2. 对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；
3. 列席相关方案讨论论证会；
4. 查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；
5. 对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查；
6. 咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；
7. 通过网络渠道查询基础设施项目相关情况；
8. 聘请财务顾问协助开展尽职调查；
9. 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、尽职调查的程序

创金合信基金管理有限公司（作为基金管理人）和第一创业证券股份有限公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本基金有关法律、审计、评估、现金流预测尽职调查等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请中信建投证券股份有限公司、北京金诚同达律师事务所、致同会计师事务所（特殊普通合伙）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司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。

本次尽职调查按照如下程序进行：

1. 收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；
2. 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；
3. 查阅、分析评估机构、法律顾问、审计机构、财务顾问等中介机构工作文件；
4. 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；
5. 整理尽职调查工作底稿；
6. 撰写《尽职调查报告》。

## 六、尽职调查的内容

1. 对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况：尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

基础设施项目情况：尽职调查的内容包括基础设施项目审批情况、资产安全性及投资价值的调查，现金流真实性、稳定性和分散度，现金流预测情况，重要现金流提供方，风险因素等。

2. 对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括公司设立、存续情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；基础设施项目的权属情况；基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权；公司财务状况；基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况；公司资信水平；商业信用情况。

运营管理机构：尽职调查的内容包括公司的设立、存续和历史沿革情况；股权结构及治理结构；持续经营能力；同类型基础设施项目运营管理经验；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、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度。内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性；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；公司财务状况；运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；公司资信水平；在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在违法违规记录等。

基金托管人和资产支持证券托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况；资信水平；业务资质；托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

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。

## 七、尽职调查主要结论

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、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、法律顾问、审计机构、评估机构、财务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。

创金合信基金管理有限公司作为基金管理人、第一创业证券股份有限公司作为计划管理人对业务参与人及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及说明函中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经审计机构审计的相关方财务报表和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的评估报告，基金管理人和计划管理人认为截至尽职调查基准日：

1. 项目公司元创新具有独立的中国企业法人资格，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行本基金有关交易的资质；项目公司经营基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。
2. 截至尽职调查基准日，首农信息已将首农元中心项目相关资产、负债、人员以国有资产无偿划转的方式于 2024 年 10 月 1 日划转至元创新。

截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目相关不动产权证书已完成变更登记，项目公司元创新已合法享有首农元中心项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，依法拥有拟入池不动产的所有权。基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动；基础设施项目现金流独立、具有一定波动性，重要现金流提供方经营稳定、业绩优良；基础设施资产界定清晰，权属明确，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

3. 原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善。
4. 运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力。
5. 基金托管人和资产支持证券托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力。

基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《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）》、《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》等法律法规中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

# 第二部分 对基础设施项目的尽职调查

本基金拟初始投资的基础设施项目为首农元中心项目。首农元中心项目相关资产、负债、人员已于 2024 年 10 月 1 日由原始权益人首农信息划转至项目公司元创新，截至尽职调查基准日，暂未完成不动产权变更登记。2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权自原始权益人首农信息变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。原始权益人首农信息拟通过将其所持项目公司元创新 100%股权转让至基础设施基金的方式，完成基础设施项目的转让。

## 一、对首农元中心项目的尽职调查

### （一）项目公司的基本情况

#### 1. 设立情况

##### （1）基本信息

根据北京市海淀区市场监督管理局于 2023 年 1 月 19 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MAC5XM3L4U）的记载，截至本尽职调查报告签署之日，元创新的基本情况如下：

**表 2-1-1 元创新基本情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 安东 |
| 成立日期 | 2023年1月19日 |
| 注册资本 | 人民币10万元 |
| 注册地址 | 北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101 |
| 经营范围 | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（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

2023 年 1 月 19 日，北京市海淀区市场监督管理局出具《企业、农民专业合作社设立登记审核表》，准予元创新设立登记。元创新取得北京市海淀区市场监督管理局颁发的注册号为 91110108MAC5XM3L4U 的《营业执照》，设立时的主要信息如下：

**表 2-1-2 元创新设立情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 安东 |
| 成立日期 | 2023年1月19日 |
| 营业期限 | 2023年1月19日至无固定期限 |
| 注册资本 | 人民币10万元 |
| 注册地址 | 北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101 |
| 经营范围 | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

经基金管理人、计划管理人核查，元创新设立程序、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。

**2. 历史沿革情况**

根据元创新提供的工商底档及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，元创新自设立后无登记变更事项。

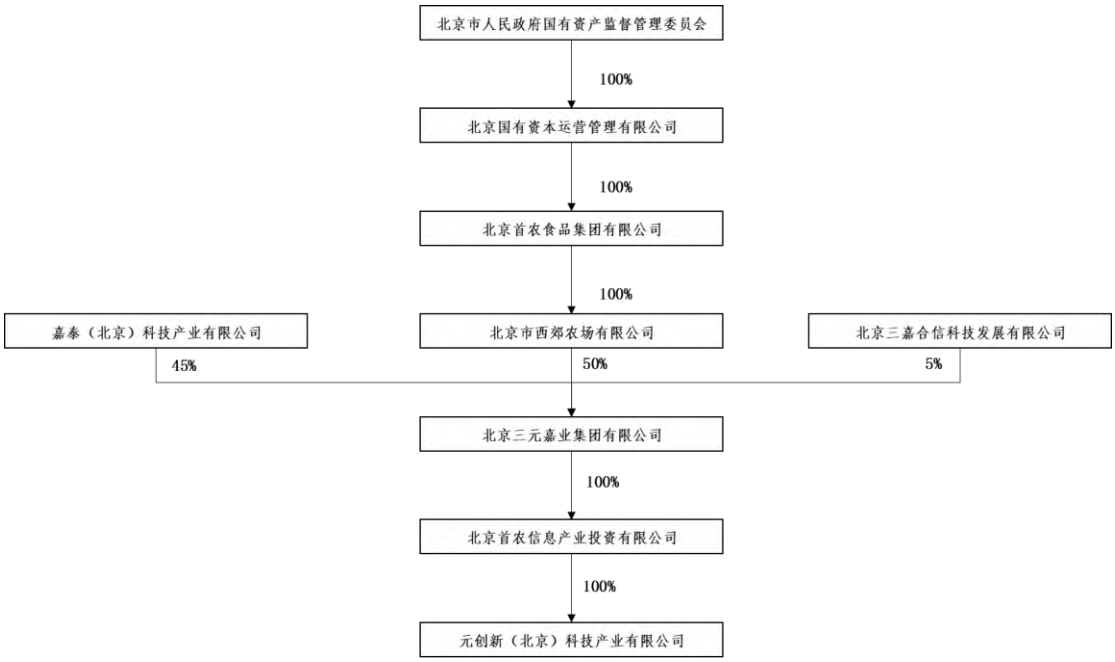
**3. 股东出资情况**

**（1）项目公司股东人数、住所、出资比例等符合规定的情况**

截至尽职调查基准日，首农信息持有项目公司 100%的股权，北京三元嘉业集团有限公司（以下简称“三元嘉业”）是首农信息的唯一股东，北京市西郊农场有限公司控制三元嘉业，首农食品集团为北京市西郊农场有限公司的唯一

股东，首农食品集团是北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）实际控制的企业，因此北京市国资委为项目公司的实际控制人。元创新股权结构图如下：

**图 2-1-1 元创新股权结构图**




元创新的唯一股东为首农信息，首农信息的住所、出资比例等符合规定，具体详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”。

**（2）股东合法拥有出资资产权属的情况**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽职调查基准日，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转的方式，将其持有的首农元中心项目（原名中关村移动智能服务创新园项目）相关资产、负债（“标的资产及负债”）划转予划入方元创新。

根据《国有企业无偿划转协议》，划出方和划入方同意依据交割审计出具的交割审计报告，按照约定进行账务调整，划出方相应调整增加其对划入方的长期股权投资金额，划出方将标的资产及负债无偿划转给划入方，划入方无需向划出方支付任何价款，划入方应根据交割审计报告项下所载截至资产交割日

的数值进行账务调整，包括但不限于对标的资产及负债项下的资产、负债进行记账。资产交割日，是指标的资产及负债项下动产、资金、债权（如有）全部完成之日，系 2024 年 10 月 1 日。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《元创新（北京）科技产业有限公司 2024 年 9 月 30 日审计报告》（致同审字（2024）第 110C028567 号），作为本次无偿划转的交割审计报告。根据交割审计报告，本次无偿划转相关资产负债主要有应收账款、其他应收款、投资性房地产、预收账款、其他应付款等，所有者权益全部计入划入方资本公积。

2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权自原始权益人首农信息变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。

**（3）资产权属不存在纠纷或潜在纠纷的情况**

经基金管理人、计划管理人核查，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新。截至尽职调查基准日暂未完成不动产权变更登记，2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权自原始权益人首农信息变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目，不存在资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况。

**（4）股东投入资产的计量属性**

经基金管理人、计划管理人核查，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新，已于 2025 年 1 月 14 日将首农元中心项目不动产权变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目，已完成股东资产投入。

根据《国有企业无偿划转协议》，划出方和划入方同意依据交割审计出具的交割审计报告，按照约定进行账务调整，划出方相应调整增加其对划入方的长期股权投资金额，划出方将标的资产及负债无偿划转给划入方，划入方无需向划出方支付任何价款，划入方应根据交割审计报告项下所载截至资产交割日

的数值进行账务调整，包括但不限于对标的资产及负债项下的资产、负债进行记账。资产交割日，是指标的资产及负债项下动产、资金、债权（如有）全部完成之日，系 2024 年 10 月 1 日。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《元创新（北京）科技产业有限公司 2024 年 9 月 30 日审计报告》（致同审字（2024）第 110C028567 号），作为本次无偿划转的交割审计报告。根据交割审计报告，本次无偿划转相关资产负债主要有应收账款、其他应收款、投资性房地产、预收账款、其他应付款等，所有者权益全部计入划入方资本公积。

**（5）重大股权变动的合法合规性情况**

经基金管理人、计划管理人核查，元创新自设立以来，未发生股权变更。

**4. 重大重组情况**

截至本尽职调查报告出具之日，元创新已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，原始权益人首农信息与项目公司元创新已签署《国有资产无偿划转协议》，约定首农信息作为划出方，将其持有的中关村移动智能服务创新园项目相关资产、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元创新，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。

经核查《国有资产无偿划转协议》、原始权益人股东决定、三元嘉业股东会决议、首农食品集团董事会决议、中关村科学城管委会产业审核意见书、海淀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，中关村移动智能服务创新园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。

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准

日，无偿划转工作已完成。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，已取得基础设施项目的所有权。

除上述重大重组事件外，元创新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。

**5. 组织架构**

**（1）公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会和交易所有关规定的情况**

经基金管理人、计划管理人核查，元创新已具备由股东方签署并生效的《公司章程》，公司章程的制定符合当时法律、法规及规范性文件的规定，履行了必要的法律程序，合法有效。

**（2）有权机构授权情况符合规定的情况**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽调基准日，根据元创新《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：

a) 决定公司的经营方针和投资计划；

b) 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；

c) 审议批准执行董事的报告；

d) 审议批准监事的报告；

e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

g) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

h) 对发行公司债券作出决议；

i) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

j) 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：

a) 负责向股东报告工作；

b) 执行股东的决议；

c) 审定公司的经营计划和投资方案；

d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h) 决定公司内部管理机构的设置；

i) 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；

j) 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：

a) 检查公司财务；

b) 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；

c) 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；

d) 向股东提出提案；

e) 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：

a) 主持公司的生产经营管理工作；

b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

d) 拟订公司的基本管理制度；

e) 制定公司的具体规章；

f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

g) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

**（3）内部组织架构**

经基金管理人、计划管理人核查公司章程，截至尽职调查基准日，元创新的决策机构包含股东、执行董事，监督机构包括监事。执行董事为公司的法定代表人。除上述有权机构外，公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，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由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

元创新执行董事兼法定代表人为安东，为原始权益人首农信息现任执行董事，负责首农信息、元创新全面发展战略管理运营。截至尽职调查基准日，基础设施项目已由首农信息划转至元创新，必要管理团队已同步划转至元创新，本基金发行后，元创新必要管理团队将被剥离至运营管理机构首农信息，将根据《运营管理服务协议》继续为首农元中心项目提供运营管理服务，基金管理人将自行派员负责元创新的财务管理。

**6. 项目公司资产独立性**

**（1）主要资产的权属、占有情况**

经基金管理人、计划管理人核查，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新，已于 2025 年 1 月 14 日将首农元中心项目不动产权变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。无偿划转情况见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（一）项目公司的基本情况”之“4.重大重组情况”。

**（2）商标权、专利权、版权、特许经营权等情况**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽职调查基准日，元创新无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产。

**（3）其他应收款、其他应付款等情况**

截至尽职调查基准日，根据天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的天圆全审字[2025]000320 号《审计报告》，元创新账面存在其他应收款、其他应付款。

截至尽职调查基准日，元创新账面存在其他应收款 483,129.00 元，其中包括代扣住房公积金 36,729.00 元及首农信息代元创新收取租赁押金 446,400.00 元。元创新账面存在其他应付款 846,934,804.87 元，其中包括应付三元嘉业关联借款本息合计 713,073,538.92 元、应付首农信息工程款 42,310,493.61 元及租赁押金 91,550,772.34 元。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保

留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》，截至尽职调查基准日，基础设施项目相关的其他应收款，相关的其他应付款情况如下：

**表 2-1-3 首农元中心项目最近三年末相关的其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2022年末 | 2023年末 | 2024年末 |
|---|---|---|---|
| 关联方借款 | 1,060,714,218.04 | 849,935,464.27 | 703,757,355.44 |
| 关联方借款利息 | - | - | 9,316,183.48 |
| 房租押金 | 93,703,482.19 | 90,901,872.34 | 91,502,772.34 |
| 其中：顺捷中恒（押三付一） | 69,258,034.59 | 69,258,034.59 | 69,258,034.59 |
| 小米科技（押三付三） | 24,068,975.10 | 20,481,065.25 | 20,481,065.25 |
| 沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司（以下简称“沃歌斯”） | 126,472.50 | 126,472.50 | 126,472.50 |
| 北京星巴克咖啡有限公司（以下简称“星巴克”） | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 北京麦当劳食品有限公司（以下简称“麦当劳”） | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 北京企泰远恒咨询服务有限公司（以下简称“企泰远恒”） | - | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 北京合享智慧科技有限公司（以下简称“合享智慧”） | - | 455,100.00 | 506,400.00 |
| 北京标信智链科技有限公司（以下简称“标信智链”） | - | 220,800.00 | 220,800.00 |
| 北京安州科技有限公司（以下简称“安州科技”） | - | 50,400.00 | 50,400.00 |
| 深圳市亚克尼斯半导体技术有限公司北京分公司（以下简称“亚克尼斯”） | - | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 北京普巴大数据有限公司（以下简称“普巴大数据”） | - | - | 64,500.00 |
| 华景传感科技（无锡）有限公司（以下简称“华景传感”） | - | - | 36,000.00 |
| 上海龙旗科技股份有限公司 | - | - | 54,000.00 |
| 追觅（天津）信息技术有限公司 | - | - | 104,700.00 |
| 追觅贸易（天津）有限公司北京分公司 | - | - | 54,000.00 |
| 上海南基颖毅科技有限公司 | - | - | 12,000.00 |
| 追觅创新科技（苏州）有限公司北京分公司 | - | - | 120,000.00 |
| 深圳绿米联创科技有限公司 | - | - | 32,400.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 青岛易来智能科技股份有限公司 | - | - | 48,000.00 |
| 天津华来科技股份有限公司北京分公司 | - | - | 24,000.00 |
| **合计** | **1,154,417,700.23** | **940,837,336.61** | **804,576,311.26** |

最近三年末，基础设施项目相关的其他应付款分别为 115,441.77 万元、94,083.73 万元和 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金。截至 2024 年末的其他应付款中，关联方借款本息合计 71,307.35 万元（债权人为三元嘉业），租金押金 9,150.28 万元，其中关联方借款已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，2024 年末关联方借款本息于元创新账面挂账，后续由元创新以 2024 年四季度应收租金在基础设施基金发行前部分偿还，剩余部分由募集资金通过在股权转让对价中扣除的方式在基础设施基金发行后予以清偿；租金押金支付义务已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，相关租赁合同预计于 2025 年 6 月全部完成换签，后续由元创新按照租赁合同和商业惯例进行退还。由于租金押金支付义务对应的货币资金并未同步自首农信息划转至元创新，押金支付义务对应的金额将于股权转让对价中相应扣减，扣减资金于项目公司层面留存，以消除未来偿还押金对基金现金流的影响。

**（4）项目公司不存在资产被占用情况**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽职调查基准日，首农元中心基础资产已由首农信息以国有资产无偿划转方式划转至元创新。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，已取得基础设施项目的所有权。经基金管理人、计划管理人核查，元创新持有首农元中心基础资产，不存在重大经济、法律等潜在纠纷，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

**7. 项目公司财务独立性**

**（1）部门和人员设置**

元创新执行董事兼法定代表人为安东，为原始权益人首农信息现任执行董事，负责首农信息、元创新全面发展战略管理运营。截至尽职调查基准日，基础设施项目已由首农信息划转至元创新，必要管理团队已同步划转至元创新；

本基金发行后，元创新必要管理团队将被剥离至运营管理机构首农信息，根据《运营管理服务协议》继续为首农元中心项目提供运营管理服务，基金管理人将自行派员负责元创新的财务管理。

**（2）制度建设**

元创新的财务管理制度适用三元嘉业制定的内部控制制度。

为对公司经营状况进行财务反映，对经营过程中的风险进行监督和管理，围绕公司整体利益，整合财务体系资源，实现公司整体利益最大化，整体财务风险最小化，在管理制度层面，三元嘉业制定了《公司财务管理制度》，在规定办法层面，三元嘉业制定了《预算管理办法》、《融资管理办法》、《工程款支付管理办法》、《公司费用报销管理办法》、《现金及银行存款管理办法》、《税务管理办法》等财务管理办法。财务管理制度及财务管理办法对公司财务核算、全面预算、资金管理、债权债务等权益管理、内控监督、财务档案、财务保密等工作进行了规范。

针对基础设施 REITs 相关业务，元创新适用北京首农信息产业投资有限公司制定的《关联交易管理制度》、《基础设施 REITs 回收资金管理制度》、《内部审计工作管理制度（试行）》。

**（3）账户设置**

元创新已独立开具银行账户，详情如下：

**表 2-1-4 元创新账户设置情况**

| 序号 | 账户名称 | 账号 | 开户银行 | 账户性质 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 元创新（北京）科技产业有限公司 | 200000926272001568834336 | 北京银行股份有限公司东直门支行 | 基本存款账户 |
| 2 | 元创新（北京）科技产业有限公司 | 200000926272001578821000 | 北京银行股份有限公司中轴路支行 | 一般存款账户 |

截至尽职调查基准日，元创新共有 2 个银行账户，其中 1 个基本户、1 个一般户。元创新建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税，财务

管理工作由首农信息统筹。元创新不存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业共用银行账户的情形。公募基金成立后，由于北京银行下属支行拟作为监管行，上述账户拟保留作为监管账户。

综上，截至尽职调查基准日：（1）项目公司元创新已实际持有基础设施资产，截至 2025 年 1 月 14 日，基础设施项目首农元中心项目由元创新实际占有并具备完整、合法的财产权属凭证，不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。（2）元创新财务管理独立，已独立在银行开户并独立纳税，财务管理工作由首农信息统筹。本基金发行后，基金管理人将自行派员负责元创新的财务管理，元创新将具备财务独立性。

**8. 商业信用情况**

**（1）项目公司纳税及合同履约情况**

根据元创新提供的资料并经核查，元创新持有北京市海淀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110108MAC5XM3L4U 的《营业执照》，元创新独立进行纳税申报并缴纳税款。

截至尽职调查基准日，元创新适用的税种和税率情况如下：

**表 2-1-5 元创新适用税种和税率情况**

| 税 种 | 计税依据 | 税率/征收率 |
|---|---|---|
| 增值税 | 应税收入 | 9% |
| 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% |
| 土地使用税 | 土地使用面积 | 3元/平方米 |

经基金管理人、计划管理人核查元创新最近一年审计报告、查询国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局网站和国家税务总局北京市税务局网站[8]，并取得元创新提供的国家税务总局北京市海淀区税务局于 2025

[8] http://beijing.chinatax.gov.cn/

年 5 月 7 日出具的《无欠税证明》（京海税无欠税证[2025]5062 号），截至尽职调查基准日，元创新经营过程中均按期向税务主管机关缴纳相关税费，最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

根据元创新提供的资料并经尽调实施主体核查，并于全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)、中国执行信息公开网(http://zxgk.court.gov.cn/)的公开信息查询，截至尽职调查基准日，元创新正在履行期内的合同均正常履约，不存在涉诉情况，未发现违反合同约定的情形。

**（2）项目公司不存在重大违法、违规或失信情况**

项目公司成立于 2023 年 1 月 19 日，经基金管理人、计划管理人核查项目公司出具的承诺函及查询中国证券监督管理委员会网站、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、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网，项目公司自成立至今在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录。

**（3）项目公司行政处罚以及相应的整改情况**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽调基准日，项目公司不存在行政处罚。

## （二）项目公司所在行业和经营模式

### 1. 行业情况及竞争状况

**（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）所属行业监管体制及政策趋势**

**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、国家税务总局、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**

基础设施项目所在行业主要法律法规及政策如下：

**表 2-1-6 国家部委关于开发区类主要法律法规及政策**

| 序号 | 年份 | 颁布部门 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012年 | 国家发改委、财政部 | 《关于推进园区循环化改造的意见》 | 为贯彻落实《循环经济促进法》、国家“十二五”规划纲要和中央经济工作会议精神，加快转变经济发展方式，推进园区绿色低碳循环发展，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，现就推进园区循环化改造提出如下意见。 |
| 2 | 2014年 | 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》 | 为适应新的形势和任务，进一步发挥国家级经济技术开发区（以下简称国家级经开区）作为改革试验田和开放排头兵的作用，促进国家级经开区转型升级、创新发展，经国务院同意，现提出如下意见。 |
| 3 | 2015年 | 国务院 | 《京津冀协同发展规划纲要》 | 《纲要》在深刻分析京津冀协同发展重大意义、面临的主要问题和发展的有利条件的基础上，对协同发展需要坚持的基本原则、总体目标和发展定位、疏解北京非首都功能、交通环保产业三个领域率先突破、体制机制改革以及组织领导等方面，都进行了部署。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 2015年 | 国务院 | 《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》 | 该意见确定了各项政策措施，旨在不断拓展大众创业、万众创新的空间，汇聚经济社会发展新动能，促进我国经济保持中高速增长、迈向中高端水平。 |
| 5 | 2015年 | 国务院办公厅 | 《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》 | 该意见确定了加快构建众创空间的目标，为总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间提出了相关建议。 |
| 6 | 2016年 | 国务院办公厅 | 《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》 | 牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，在培育发展新动力、拓展发展新空间、构建产业新体系和发展新体制等方面，持续发挥国家级经开区窗口示范和辐射带动作用，培育有全球影响力的先进制造业、现代服务业发展基地。 |
| 7 | 2016年 | 工信部、国家标准委 | 《绿色制造标准体系建设指南》 | 指出加快绿色园区等重点领域标准制修订，促进园区转型升级。 |
| 8 | 2017年 | 国务院办公厅 | 《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》 | 要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。 |
| 9 | 2018年 | 国家发改委、科技部、国土资源部、住建部、商务部、海关总署 | 《中国开发区审核公告目录》（2018年版） | 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）。 |
| 10 | 2019年 | 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》 | 以供给侧结构性改革为主线，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资本项目收入结汇支付便利化、不动产投资信托基金等试点。 |
| 11 | 2020年 | 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》 | 到2025年，国家高新区布局更加优化，自主创新能力明显增强，体制机制持续创新，创新创业环境明显改善，高新技术产业体系基本形成，建立高新技术成果产出、转化和产业化机制，攻克一批支撑产业和区域发展的关键核心技术，形成一批自主可控、国际领先的产品，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业和产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区。 |
| 12 | 2020年 | 生态环境部 | 《关于进一步加强产业园区规划环境影响评价工作的意见》 | 夯实主体责任、推进规划环评与生态环境分区管控衔接、指导入园建设项目环评改革、加强规划环评质量监管，切实提升产业园区规划环评效力，促进区域绿色发展 |
| 13 | 2022年 | 科技部 | 《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》 | 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。 |

**表 2-1-7 北京市及海淀区相关政策及法律法规**

| 序号 | 年份 | 颁布部门 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012年 | 北京市海淀区人民政府 | 《海淀区促进商业服务业发展支持办法》 | 为进一步贯彻落实海淀区建设中关村国家自主创新示范区核心区和北京市打造国际商贸中心的战略部署，引导区域商业服务业调整结构，服务民生，繁荣市场，促进区域经济又好又快发展，根据《北京市商业流通发展专项资金管理暂行办法》和区委区政府《关于加快核心区自主创新和产业发展的若干意见》（京海发〔2012〕12号），结合实际情况，制定本办法。 |
| 2 | 2017年 | 北京市人民政府 | 《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）》 | 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。 |
| 3 | 2018年 | 中关村科技园区管理委员会 | 《关于推动中关村科技军民融合特色园建设的意见》 | 为深入贯彻习近平总书记军民融合发展战略思想和党的十九大精神，落实北京市委市政府关于军民融合发展决策部署，引导中关村相关专业园打造科技军民融合创新示范载体，实现中关村示范区科技军民融合创新资源聚合效应，构建中关村科技军民融合先导区，着力推动中关村科技军民融合特色园（以下简称特色园）建设，制定本意见。 |
| 4 | 2020年 | 中关村国家自主创新示范区领导小组 | 《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020年-2035年）》 | 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。 |
| 5 | 2021年 | 北京市人民政府 | 《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》 | 2025年主要目标：以高精尖产业为代表的实体经济根基更加稳固，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等为新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，产业关键核心技术取得重大突破，国产化配套比重进一步提高，生产效率达到国际先进水平，绿色发展更加显著，京津冀产业协同发展和国际产能合作迈向更高层次。 |
| 6 | 2021年 | 北京市经济和信息化局 | 《北京市“新智造100”工程实施方案（2021-2025年）》 | 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。 |
| 7 | 2021年 | 北京市中关村科技园区管理委员会 | 《“十四五”时期中关村国家自主创新示范区发展建设规划》 | 强化企业创新主体地位，激发企业创新活力，优化国际一流的创新创业生态，完善一区多园统筹发展机制，培育若干世界级产业集群，努力打造新时代深化改革的试验田、世界级原始创新的策源地、引领高质量发展的新高地、全球创新网络的关键 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 枢纽，加快建设世界领先的科技园区。 |
| 8 | 2023年 | 北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会 | 《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》 | 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。 |

**（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况**

**1）市场环境**

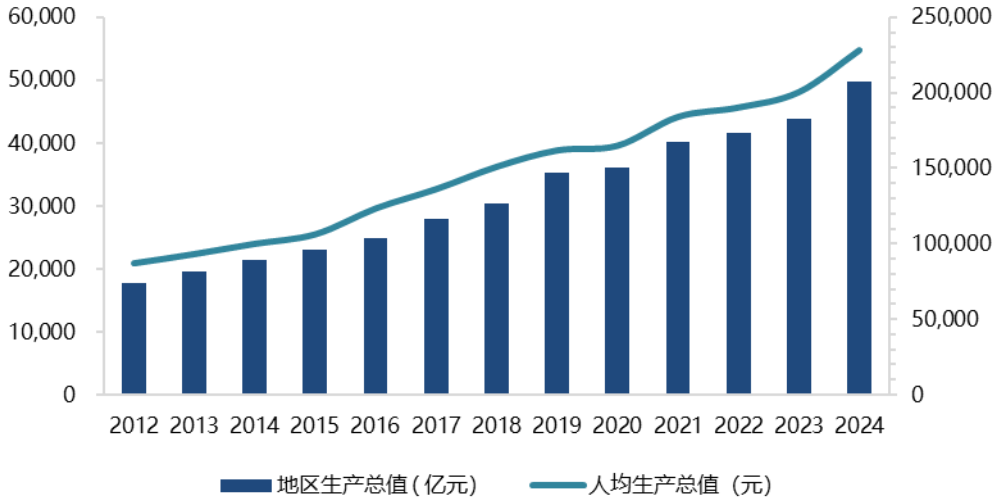
a) 北京市

北京市为国家首都，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，北京坚持稳中求进，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 年全年北京市实现地区生产总值 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 2-1-2 2012-2024 年北京市 GDP 与人均 GDP[9]**

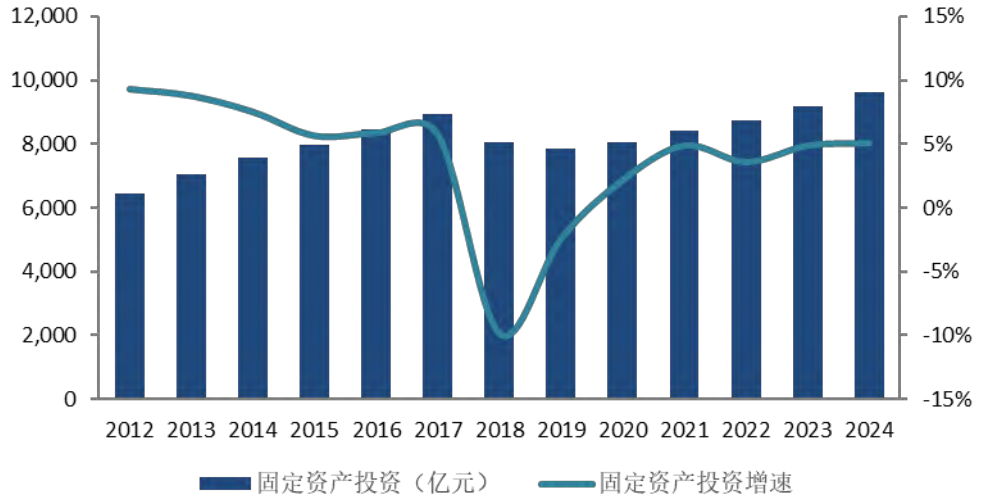
[9] 数据来源：北京市统计局。




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%。

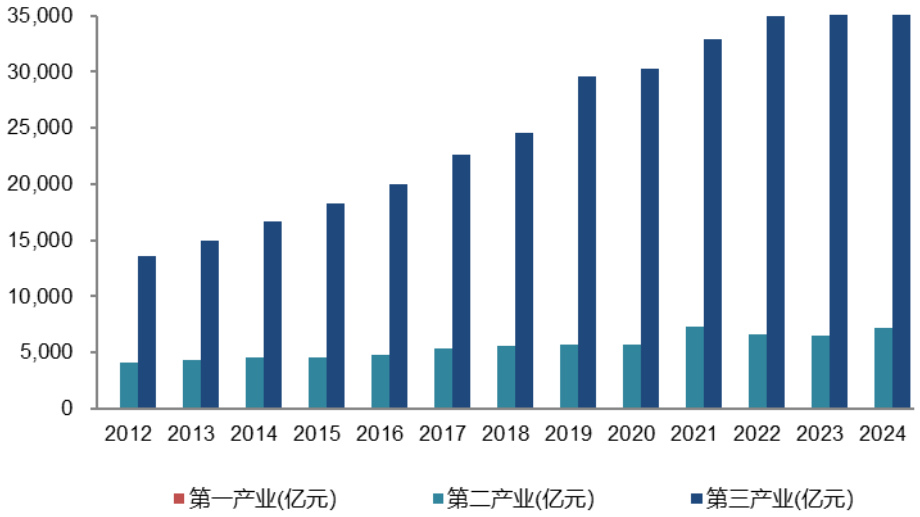
**图 2-1-3 2012-2024 年北京市固定资产投资[10]**

[10] 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。

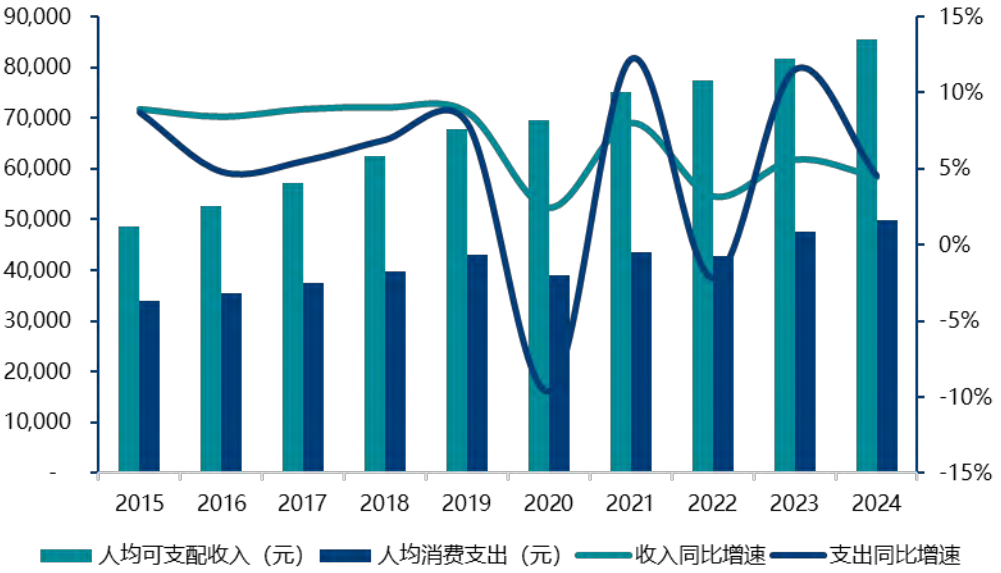
**图 2-1-4 2012-2024 年北京市各产业生产总值[11]**




[11] 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%。

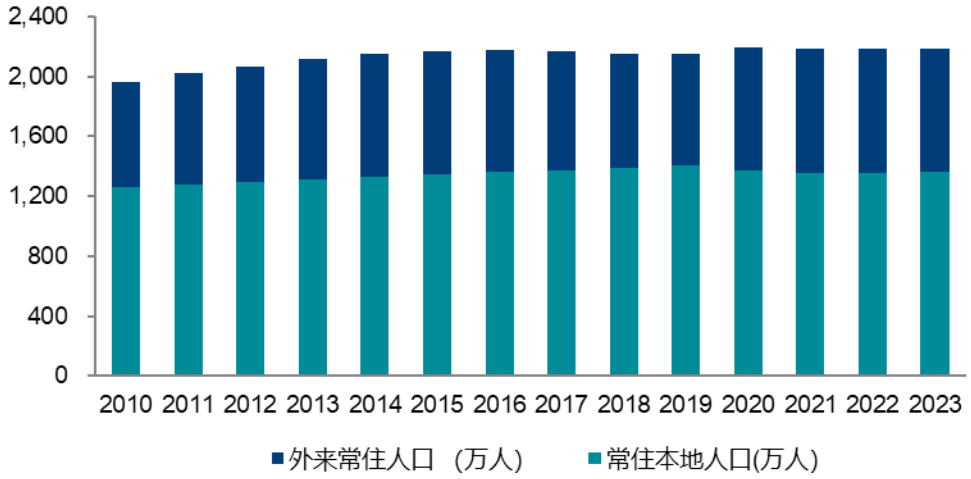
**图 2-1-5 2015-2024 年北京市居民人均可支配收入和人均消费支出[12]**




2024 年，北京市全市年末常住人口 2,183.2 万人，比上年末减少 2.6 万人。其中，城镇人口 1,926.0 万人，占常住人口的比重为 88.2%。

**图 2-1-6 2010-2023 年北京市常住人口[13]**

[12] 数据来源：北京市统计局。
[13] 数据来源：北京市统计局；2024 年北京市外来常住人口和本地常住人口数据暂未公布。




北京市面对外部压力和内部困难，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全市认真贯彻落实党中央、国务院和市委、市政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持“五子”联动服务和融入新发展格局，全力稳增长、抓改革、强创新、保民生、防风险，生产需求逐步改善，民生保障坚实有力，发展质量不断提升，经济保持回升向好态势，首都经济发展质量不断提升。

北京市加快建设国际科技创新中心。北京全社会研究与试验发展（R&D）经费投入强度（研究与试验发展经费与地区生产总值之比）自 2019 年以来连续保持在 6%以上，稳居全国各省（区、市）首位。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市大中型重点企业研发费用合计 3,421.3 亿元，同比增长 6.8%，较上年同期提高 2.6 个百分点。分行业看，在电子制造、新能源汽车制造带动下，工业企业研发费用保持较快增长，研发费用为 509.4 亿元，同比增长 13.9%；随着 AI 大模型技术进步、智算能力建设加快，信息传输、软件和信息技术服务业企业研发费用为 2,624.7 亿元，同比增长 5.8%；科技研究和技术服务业企业研发费用为 287.2 亿元，同比增长 4.1%。1-11 月，全市专利授权量 18.4 万件，同比增长 2.7%，其中发明授权量 11.2 万件，同比增长 12%；每万人发明专利拥有量达到 301.1 件，同比增长 15.9%。

北京市推动全球数字经济标杆城市建设。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市数字经济核心产业规模以上企业收

入突破 5 万亿元，同比增长 10.8%。高端数字产品生产势头较好，新能源汽车产量增长 2.5 倍，工业机器人、智能手机、集成电路等产量均增长超 1 成，增速分别为 38.8%、18.0%和 10.7%。数字经济领域完成固定资产投资同比增长 49.9%，其中数字产品制造投资增长 83.8%，互联网数据服务投资增长 1 倍左右。

北京市稳步推进国际消费中心城市培育建设。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市市场总消费额同比增长 2.1%，其中服务性消费额增长 6.8%。居民文旅需求旺盛，前三季度全市游客接待量、旅游总收入分别增长 13.5%和 15.1%，1-11 月客运周转量同比增长 28.6%。2024 年 1-11 月，全市限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 5,304.1 亿元，占社会消费品零售总额的比重达 41.2%，为近年来最高水平。其中，即时零售模式发展势头较好，限额以上便利店、超市、仓储会员店等业态通过公共网络合计实现的零售额同比增长 9.4%。商业单位触网率不断提升，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业企业触网率由 2019 年的 34.3%提升至 49.3%，其中餐饮业由 52.5%提升至 61.6%。

北京市以“两区”建设推动高水平开放。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年，北京“两区”建设统筹推进示范区 2.0 方案与自贸试验区提升战略、对接国际高标准推进制度型开放试点工作等任务，制度型开放引领性进一步巩固，开放型经济迈上新台阶，开放平台活力迸发，以高水平开放助推高质量发展迈出坚实步伐。2024 年 1-11 月，北京地区进出口总额 3.3 万亿元，占全国的 8.3%。“两场四区”开放新格局初步形成。首都机场国际旅客吞吐量 1,142.9 万人次，同比增长 1.1 倍；国际货邮吞吐量 60 万吨，同比增长 46.6%。大兴机场国际旅客吞吐量 374.6 万人次，同比增长 1.5 倍；国际货邮吞吐量 7.2 万吨，同比增长 1.2 倍；大兴机场综保区进出口 91.4 亿元，同比增长 7.6 倍。中关村综保区开关运作，8 月首单保税研发货物顺利入区通关。9 月，亦庄综保区获批设立。天竺综保区进出口额连续 2 年突破千亿元，罕见病药品保障先行区建设成效显著，进口医药材及药品 916.9 亿元、人用疫苗 317.7 亿元，分别占全国同类商品进口的 27.3%、93.3%。

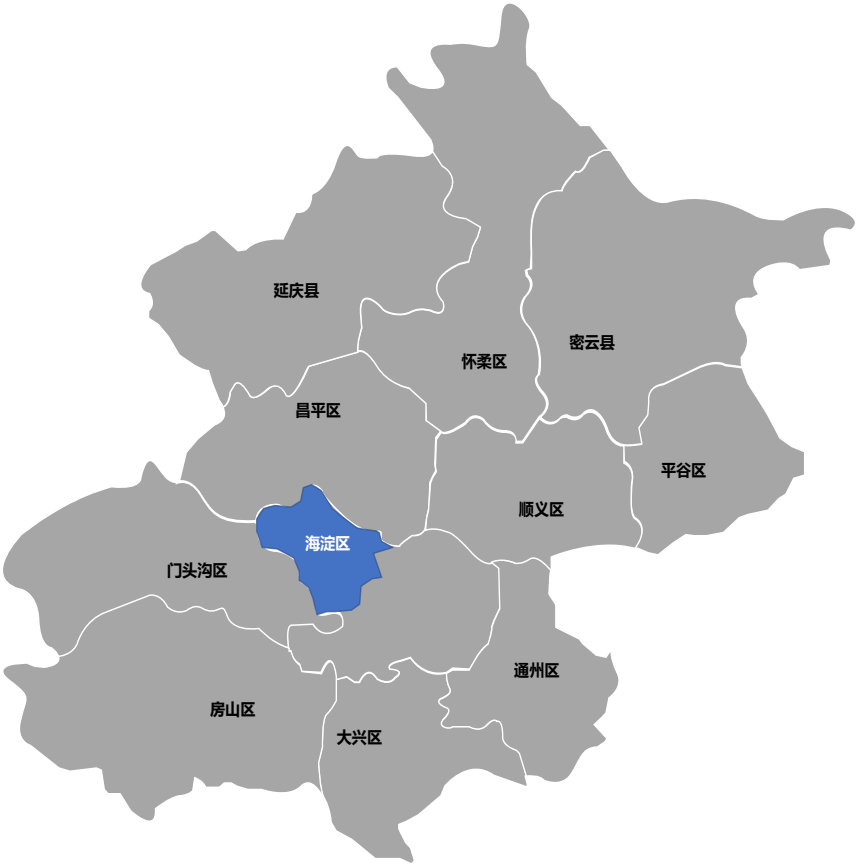
近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新兴业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。

b) 海淀区

海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，面积 431 平方千米。海淀区地处华北平原的北部边缘地带，兼有山地平原，地势西高东低。山地海拔 100 米至 1,278 米，平原海拔 50 米左右。15%的面积是山地，85%是平原，水域面积在北京近郊区居第一位。

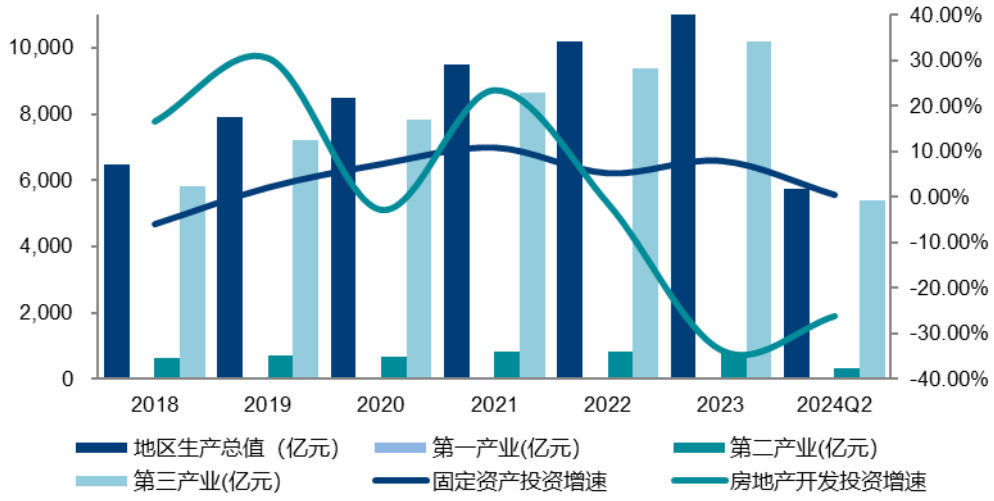
截至 2023 年末，海淀区下辖 22 个街道办事处、7 个镇政府。2023 年末全区常住人口 312.5 万人，比上年末增加 0.1 万人。其中，常住外来人口 105.0 万人，占常住人口的比重为 33.6%。常住人口出生率 4.80‰，死亡率 3.74‰，自然增长率 1.06‰。年末全区户籍人口 246.9 万人，比上年末增加 1.4 万人。

**图 2-1-7 海淀区位置示意图**




根据地区生产总值统一核算结果，2024 年，海淀区实现地区生产总值 12,907.1 亿元，占北京市全市生产总值的 26%。按不变价格计算，同比增长 6.0%，其中，第三产业占比约 92%。

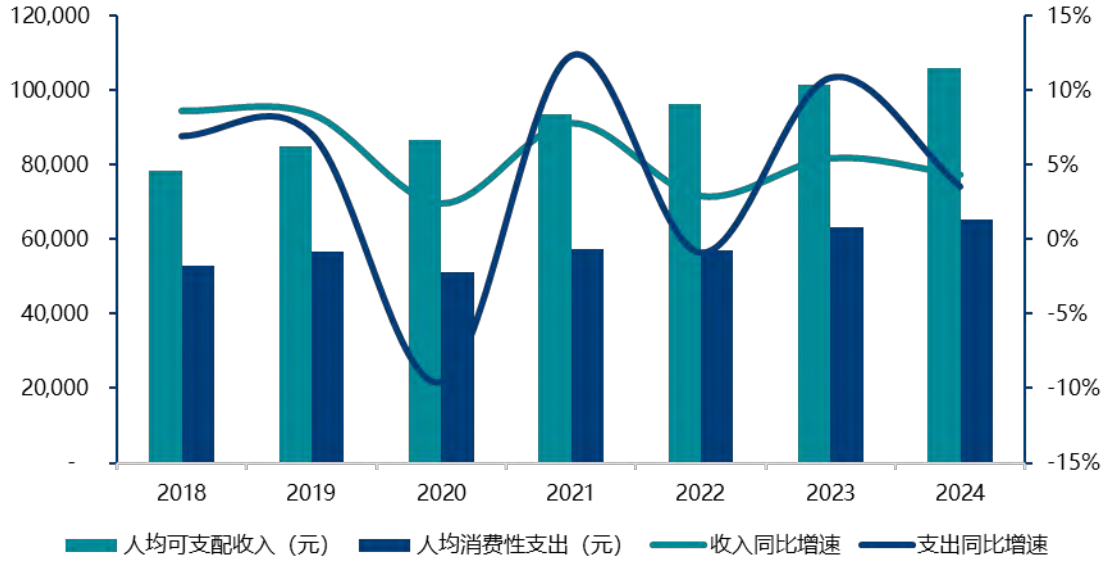
**图 2-1-8 海淀区各产业生产总值及固定资产投资[14]**




[14] 数据来源：北京市海淀区人民政府

根据北京市海淀区人民政府数据显示，2024 年全区居民人均可支配收入 105,701 元，同比增长 4.3%，比北京市全市居民人均可支配收入高 20,286 元。2024 年全区居民人均消费支出 65,316 元，同比增长 3.5%。

**图 2-1-9 海淀区居民人均可支配收入和消费支出[15]**




道路交通方面，海淀区内有三环路、四环路、五环路、六环路、京藏高速公路、京新高速公路等；铁路有京张铁路、北京铁路西北环线等；轨道交通有北京地铁昌平线、北京地铁 4 号线、北京地铁 10 号线、北京地铁 9 号线、北京地铁 6 号线、北京地铁 15 号线、西郊线等。

海淀区作为北京市高校最为聚集的区域，高校密度高，拥有著名高等学府北京大学、清华大学、中国人民大学、北京师范大学、北京航空航天大学等，凝聚了众多专业学者及高新技术人才。同时，海淀区也是全国规模最大、自主创新能力最强的高新技术及企业的聚集地，包括百度、联想、新浪、网易、小米、快手、字节跳动等公司总部均位于区内，吸引众多高知人群在此就业。

c) 上地区域

[15] 数据来源：北京市海淀区人民政府

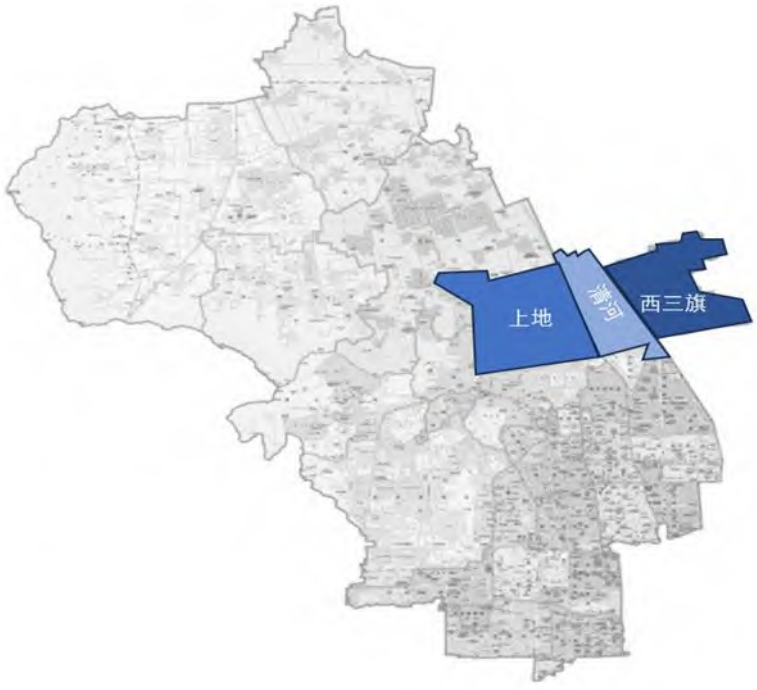
上地区域位于海淀中关村南区和海淀北部科学城之间的过渡区域，以上地信息产业基地为第一发展组团经过多年建设后逐步拓展至包括上地板块[16]、清河板块[17]及西三旗板块[18]在内的区域，兼具南区坚实的产业发展基础和北部国际化建设潜力的城市空间资源。距离中关村约 5 公里，区域内有京藏高速、西二旗北路等主干道路，距离首都机场约 25 公里，距离北京站约 19 公里。

上地区域是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。历经多年，上地区域已发展成为国家级软件与信息服务业创新基地，汇集上地信息产业基地、中关村软件园、东升国际科学园等高新技术产业园区，逐步成为高新技术企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一，也是优质研发制造用房的集中区域。

上地区域周边约 10km 范围内覆盖了以北京大学、清华大学为代表的近 40 所高等院校，为区域发展不断输送人才，形成高精尖人群的聚集地，加快了高科技产业的发展。目前，上地区域已吸引了多位院士、千人专家、百余位博士以及千余位智能制造行业科技人才的进驻，不断构建起国家级重点实验室、科技成果孵化与转化平台、行业领军企业及多家“独角兽”企业的高精尖产业客户结构，区域内园区运营以来已累计产出知识产权超过千件，行业涵盖独立软件开发、计算机与互联网服务、软件与信息服务外包、金融信息服务、生物医药等，各项成果均在行业内处于领先水平。

**图 2-1-10 上地区域位置示意图**

[16] 涵盖马连洼街道和上地街道
[17] 涵盖清河街道
[18] 涵盖西三旗街道和东升乡部分区域




交通环境：根据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，在上清桥南站及清河火车站预留了 19 号线线路北延交通廊道，可联系上地软件园、永丰组团、生命科学园等北部重点地区，加密清河、西三旗等居住组团，提高上地地区轨道对外可达性。随着近几年道路、轨道交通、高铁站的修建及改造，上地区域已形成了四通八达的交通网络体系。

轨道交通：区域内有地铁 8 号线、13 号线、昌平线、16 号线 4 条地铁线从东至西分别贯穿上地区域；设有西二旗站、马连洼站、清河站、上地站、西小口站、永泰庄站等众多站点。

公共交通：区域内共有多条公交线路途经，有 333 路、392 路、608 路、570 路、963 路、专 193 路等，公共交通较为便利。

道路交通：区域内道路通达，道路交通便捷。毗邻八达岭高速公路入口、有北五环上清桥、京藏、京承、京新等高速公路通过，整体区域客流对外可实现快速流转。

d) 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。

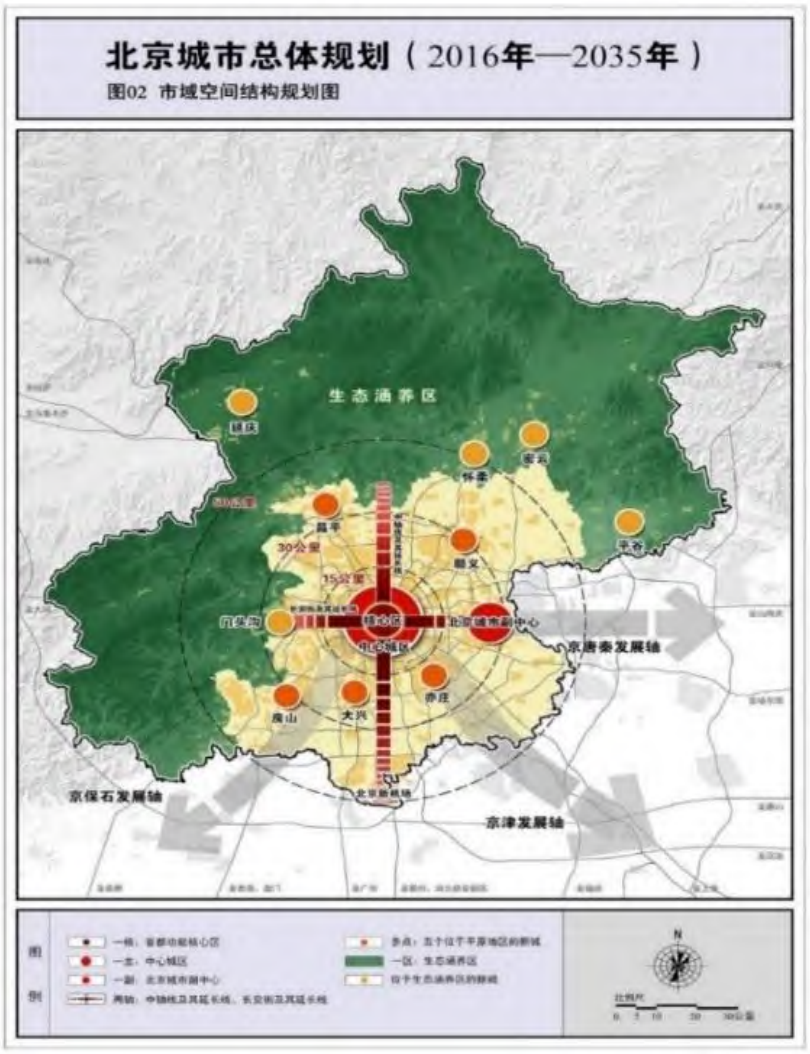
一副：北京城市副中心，北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

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 2-1-11 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。

**2）市场容量**

a) 全国先进制造产业园发展概况

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。首农元中心项目位于中关村科技园范围内，是新一代总部型移动智能服务园区的代表。

**表 2-1-8 先进制造业百强园区（2023）TOP30[19]**

| 排名 | 园区名称 | 所在地区 |
|---|---|---|
| 1 | 中关村科技园区 | 北京市 |
| 2 | 广州经济技术开发区 | 广东省 |
| 3 | 苏州工业园区 | 江苏省 |
| 4 | 北京经济技术开发区 | 北京市 |

[19] 资料来源：中国电子信息产业发展研究院

| | | |
|---|---|---|
| 5 | 深圳市高新技术产业园区 | 广东省 |
| 6 | 成都高新技术产业开发区 | 四川省 |
| 7 | 天津经济技术开发区 | 天津市 |
| 8 | 上海张江高新技术产业开发区 | 上海市 |
| 9 | 武汉东湖新技术开发区 | 湖北省 |
| 10 | 广州高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 11 | 杭州高新技术产业开发区 | 浙江省 |
| 12 | 西安高新技术产业开发区 | 陕西省 |
| 13 | 烟台经济技术开发区 | 山东省 |
| 14 | 南京高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 15 | 无锡高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 16 | 青岛经济技术开发区 | 山东省 |
| 17 | 长沙高新技术产业开发区 | 湖南省 |
| 18 | 厦门火炬高技术产业开发区 | 福建省 |
| 19 | 江宁经济技术开发区 | 江苏省 |
| 20 | 昆山经济技术开发区 | 江苏省 |
| 21 | 佛山高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 22 | 合肥高新技术产业开发区 | 安徽省 |
| 23 | 苏州高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 24 | 宁波经济技术开发区 | 浙江省 |
| 25 | 广州南沙经济技术开发区 | 广东省 |
| 26 | 东莞松山湖高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 27 | 南京经济技术开发区 | 江苏省 |
| 28 | 武汉经济技术开发区 | 湖北省 |
| 29 | 合肥经济技术开发区 | 安徽省 |
| 30 | 长沙经济技术开发区 | 湖南省 |

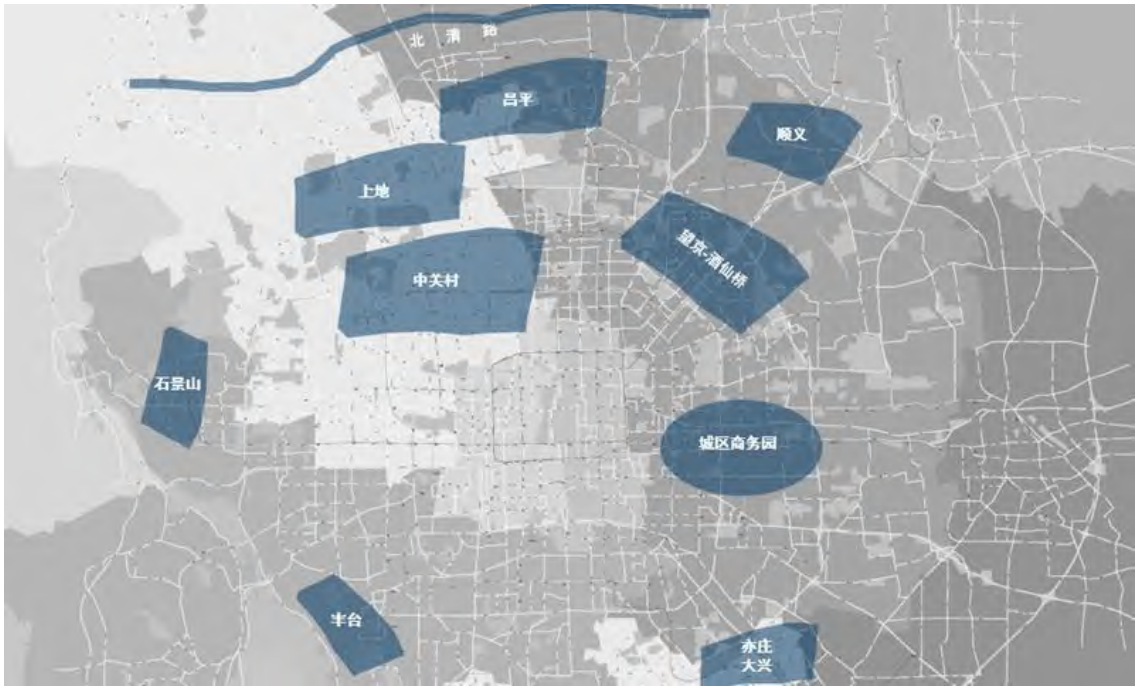
从区域发展来看，东南部地区高新技术企业已逐渐形成集聚，江苏、浙江和广东先进制造业百强园区拥有高新技术企业最多，其拥有量占百强园区总拥有量的 44%；其次是沿海港口地区，如山东、天津和上海等，西部地区和东北地区先进制造业百强园区拥有高新技术企业则较少。

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。

b) 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 2-1-12 北京市产业园区市场分布[20]**




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%。各商圈的产业园区存量详见下图：

**图 2-1-13 2024 年二季度末北京市各区域内产业园区存量[21]**

[20] 资料来源：戴德梁行
[21] 资料来源：戴德梁行

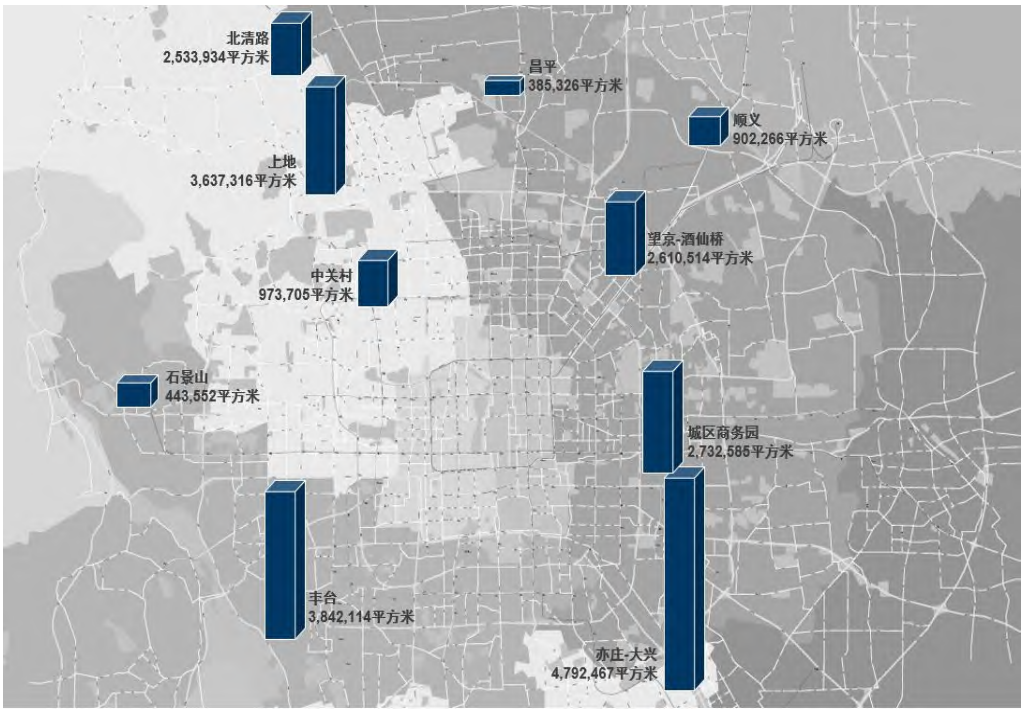
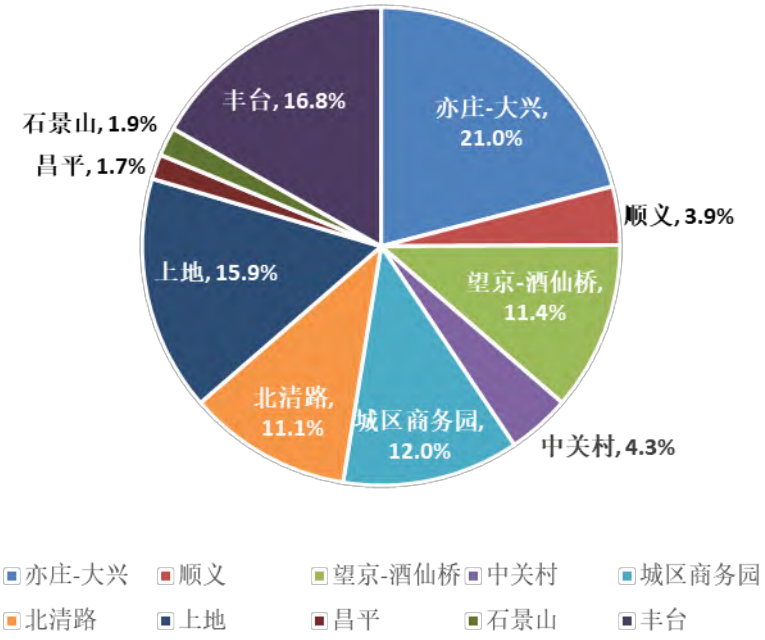



**图 2-1-14 2024 年二季度北京市各区域产业园区存量占比[22]**




### 3）市场细分

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

[22] 资料来源：戴德梁行

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 2-1-9 我国产业园区特点[23]**

| 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<br>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<br>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完善） |

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。

[23] 资料来源：戴德梁行

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。

**4）进入壁垒**

a) 专业经验壁垒

产业园区运营是系统性的工程，包括产业定位、建筑设计、开发建设、产业招商、园区运营、资产管理、资产退出的资产运营全生命周期，每个环节环环相扣。若产业定位偏离实际无法落地，则后续无论设计与建设的标准多高，后续产业招商事倍功半；若设计与建设无法匹配产业定位，则无法满足产业企业客户需求，招商面临困境，产品的调改又无形增加园区成本；若园区运营市场化、专业化程度低，未能打造良好的园区服务与环境，则企业客户稳定性降低。因此，产业园区运营对各个环节都提出了较高的综合管理能力要求，要求运营主体需拥有专业的团队和丰富的项目经验，具备高水准、成熟的运营体系。换言之，产业园的专业经验壁垒，也形成了专业产业园区运营商的护城河。

b) 资金壁垒

产业园开发运营为重资产模式，在土地购置、产业定位、开发建设等环节，都需要投入大量资金支持。园区完工后，培育到成熟普遍需要 3-5 年，且部分园区在获地之初就有着较为严格的销售限制与产业限制，散售面积有限，销售回款无法及时补充现金流。产业园资金投入大、资金回收周期长，园区开发运

营商需拥有充足的资金储备和稳定的融资能力。因此，资金限制是进入行业的重要壁垒之一。

**5）供求情况**

a) 近年北京市科研用地土地出让情况

在科研用地方面，我国部分产业园以科研用地为载体建设。科研用地是指国家为扶持科技事业发展，保障科技创新用地，在城市建设用地分类下设立的用地类型，出让形式包括划拨、协议出让和挂牌出让。

**表 2-1-10 2019 至 2024 年北京市科研用地供给情况[24]**

| 年份 | 划拨 | | 出让（协议/挂牌） | | 总计 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 推出地块 | 建设用地面积（万平方米） | 推出地块 | 建设用地面积（万平方米） | 推出地块 | 建设用地面积（万平方米） |
| **2019** | 2 | 10.43 | 9 | 52.54 | 11 | 62.96 |
| **2020** | 12 | 18.53 | 5 | 49.43 | 17 | 67.96 |
| **2021** | 1 | 2.38 | 5 | 30.17 | 6 | 32.55 |
| **2022** | 2 | 8.39 | 19 | 42.18 | 21 | 50.57 |
| **2023** | 5 | 19.96 | 16 | 38.60 | 21 | 58.56 |
| **2024** | 5 | 13.82 | 15 | 59.77 | 20 | 73.59 |
| **合计** | **27** | **73.50** | **69** | **272.69** | **96** | **346.19** |

从科研用地供给情况看，2019 至 2024 年北京市科研用地供给呈现波动变化趋势，出让形式以协议出让为主，2023 年开始出现挂牌出让。2024 年，北京市划拨科研用地推出地块共计 5 块，出让科研用地推出地块共计 15 块，其中挂牌出让 3 块。

从成交价格来看，北京市科研用地成交价格差异较大，主要受土地使用年限不同、所处区域价格因素等影响。2024 年北京市成交土地均价约为 16,000 元/平方米，其中由腾讯科技（北京）有限公司摘得的北京市海淀区学院路北端地块，土地使用年限较长，其均价超过 90,000 元/平方米，剔除该地块后 2024 年北京市成交土地均价约为 5,900 元/平方米。

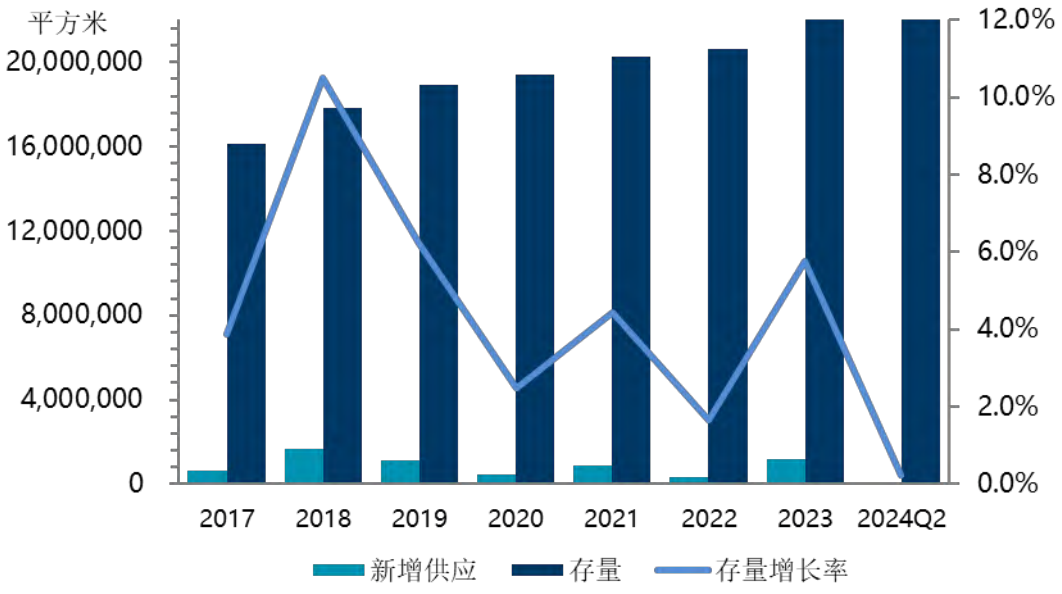
[24] 资料来源：中国土地市场网

b) 北京市产业园区历史供应分析

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。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 2-1-15 北京市产业园区历史供应分析[25]**




c) 上地区域产业园区发展概况及供求情况

随着我国信息技术与智能研发行业的高速发展，2003 年至 2007 年，上地区域内上地信息产业基地、中关村软件园一期等高新技术产业园区开始集中供

[25] 资料来源：戴德梁行

应。2011 年之后，大量新兴互联网巨头企业开始购地自建产业园区，多集中于中关村软件园二期内。随着产业的持续扩张，区域内东部开始发展建设，2009 年至 2016 年区域内的东升科技园·北领地、奥北科技园等优质园区相继入市。2016 年之后东部区域发展加快，小米科技园、金隅科技园、中关村东升科学城·东升科技园等建设标准较高、物业品质更优的产业园区接连投入市场，为区域发展增添新的动力。历经多年发展，上地区域内物业建成时间跨度较大，导致区域内物业品质、成新差异的两极分化情况明显。

目前区域内主要园区为中关村软件园一期、二期，上地信息产业基地，小米科技园，金隅科技园，中关村东升科技园·北领地，奥北科技园，中关村东升科学城·东升科技园等。

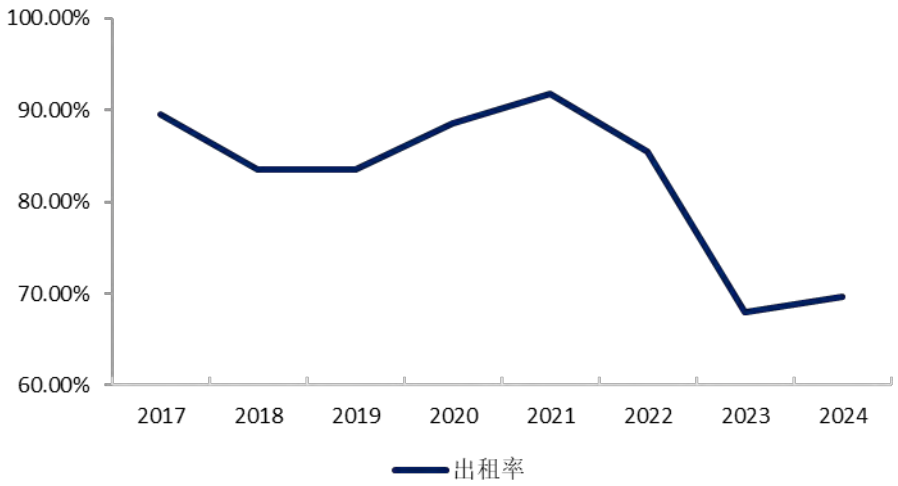
**图 2-1-16 区域内主要园区分布概况**

伴随着近年来信息技术与智能研发产业的发展，上地区域内研发用房需求不断扩张，从 2017 年至 2024 年平均每年约有 22 万平方米新增项目进入市场。截至 2024 年末，上地区域产业园区总量约为 363.7 万平方米。

近年来，信息技术与智能研发产业是发展较快的行业之一，随着智能制造与智能研发企业的快速发展，企业办公面积的扩张需求较为旺盛。上地区域作为智能研发产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入驻，提升了区域

行业的聚集度。2017 年至 2021 年，上地区域出租率呈现基本稳定下的小幅波动，自 2022 年以来出租率持续下降。其中，2023 年受到宏观经济形势和行业整合的进一步影响，加之大面积的新项目入市，使得出租率持续下降至 70%左右。2024 年末，出租率水平维稳，继续保持在 70%左右。

**图 2-1-17 上地区域历年出租率[26]**




d) 项目区域产业园区未来供应分析

据不完全统计，上地区域未来三年内计划入市项目 3 个。

**表 2-1-11 未来三年上地区域科研用地供给情况[27]**

| 序号 | 项目名称 | 产权方 | 业态 | 建筑面积（平方米） | 预计完工时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中关村东升科技园二期·总部园（L18 地块） | 海开控股、纳恩博、京北方 | 研发办公 | 150,000 | 2027 年 5 月 |
| 2 | 中关村东升科技园二期·海开园（L25 地块） | 海开控股 | 研发办公 | 240,000 | 2025 年 6 月 |
| 3 | 金隅生命科学创新中心(科实五金改造项目) | 金隅集团 | 厂房及产业配套 | 49,600 | 2026 年初 |

**6）竞争情况**

[26] 资料来源：戴德梁行
[27] 资料来源：戴德梁行

产业园区是区域经济与产业发展间的桥梁，在经济和社会发展中起到催化剂和助推器的作用。产业园区行业政策主导性强，三种开发模式均与地方政府相关，产业园区定位与区域产业基础密切相关。因此，除少数参与主体在全国范围展业外，大部分参与主体呈现出较强的区域性。根据参与主体类型的不同，我国产业园区行业的参与主体可以大致分为四类，即专业运营商、政府运营商、地产运营商和资本运营商。上述四类参与主体的特点如下：

a) 专业运营商

专业运营商凭借运营专业化、招商市场化以及建设标准化的特点，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。专业运营商依托品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。

b) 政府运营商

国内早期的产业园区基本都具有政府和国资背景，具有政府和国资背景的园区在政策支持下，具备土地、税收、招商等资源优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点。然而，由于各地政策差异以及政府和国资决策流程规范谨慎的特点，政府运营商具有较强的属地化特征。

c) 地产运营商

地产运营商通过住宅和商业地产业务积累丰富的不动产开发和融资经验，在产业园区的开发建设方面具备优势。但地产运营商早期参与产业园区行业的盈利模式以“开发-销售”为主，除少量地产运营商正在向专业运营商或政府运营商转型外，多数地产运营商的运营能力和产业资源尚不成熟。

d) 资本运营商

近年来，实体和金融行业内的资本方也陆续参与产业园区行业。其中，实业资本以服务主业为核心，金融资本以获取投资收益为核心。资本运营商凭借主业优势或资金优势，可以获得地方政府的政策支持和优惠条件，尤其是实业资本可通过自建园区整合产业资源，形成产业聚集，解决产业园区的招商需求。

作为跨界的市场参与者，资本运营商目前正在积累产业园区开发建设、招商运营等方面的经验。

**7）未来变动情况**

近年来，我国产业园区行业发展正处于转型升级阶段，增长方式从注重规模向更加注重质量转变；资源配置由粗放式向集约化转变；产业结构由以制造业为主向更加注重高新技术产业或国家战略新兴产业转变；配套建设由注重硬件向更加注重软件转变等。相应的，我国产业园区运营呈现以下主要发展趋势：a）链式发展和集群化趋势；b）产业园区的产城融合趋势不断加快；c）各地产业的园区化进程不断加快；d）园区内产业出现一定的融合趋势；e）智慧园区建设需求将持续增大，基于“互联网+”的绿色智慧、生态共聚的产业园区将成为新的发展方向。

受产业升级、转移和结构调整等因素影响，产业园区行业发展将表现出较为明显的分层特征，不同地区在不同阶段预计将对产业园区行业提出不同的市场需求：东部区域走在全国产业升级的前列，发展重点在战略性新兴行业和金融、信息等生产性服务业，如北京、上海、深圳，未来发展将更侧重研发、金融等高端服务性行业，对应的市场需求是科技园区、总部经济园区等其他专业园区等；中西部及大城市周边城市承接东部产业转移，长江经济带助推中部和川渝地区产业承接能力，工业仍以传统制造业为主，主要市场需求是工业园区、物流园区等其他专业园区；长江经济带将催生对基建、港口等大量的投资机会，未来航运能力提高将极大刺激物流地产需求。

**（4）行业的发展前景及行业发展的有利和不利因素**

**1）行业发展概况**

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。

得益于我国经济的高速发展，产业园区作为区域经济发展的主要载体，经历四十余年的发展，园区模式更新迭代，大体上经历了四个发展阶段。

第一代产业园（20 世纪 80 年代）：以中国最早的蛇口工业区为代表，基本是政府主导建设，多是工业园区。低成本导向，主要产业类型为低附加值、劳动密集型传统产业。园区建筑基本上是单一的工业厂房，缺少配套设施，是典型的劳动密集型园区，园区功能为加工型、单一的产品制造、加工。园区为了招商引资，针对外资企业制定了一系列贸易补偿政策和税收减免政策。

第二代产业园（20 世纪 90 年代）：开始重视技术研发，不再停留在技术含量较低的加工生产层面，开始向外向型产业转型，其中以电子及通讯设备制造业为主，产业特征为资本和技术密集。国家和地方相继出台科技产业鼓励政策，全国各地新区、主题科技园、大学科技园、科技创业中心、留学生创业园等多样产学研载体如雨后春笋兴起，遍及沿海发达城市、中部及内陆部分省市。产业园区功能方面，除生产制造以外的科技研发、商务办公等功能开始出现。同时，产业园除具有产业支撑外，配套条件也在进一步完善。

第三代产业园（21 世纪初）：我国经济开始迈入产业结构调整、产业升级换代阶段，高技术含量、高附加值、高产业带动性的战略新兴产业成为众多园区的主导产业，以互联网科技、生物技术、新材料和先进制造技术等为主要产业类型，新兴产业对载体空间、产业链协同、配套、服务等有着更高的要求。园区运营商及当地政府也有意识地打造产业链，力争形成产业聚集效应，促进产业协同。大型产业园区内配套会加强公共服务平台建设，为企业提供一站式的工商、税收、金融、技术等系统化服务与支持。同时，园区外的片区高端产业服务配套亦同步完善，可支持行业展会、创业大赛、企业发布会等商务与会务需求。园区建筑标准进一步升级，可满足办公、科技研发、服务贸易等企业的多元需求。

第四代产业园（2010 年-至今）：面对产业园区同质化、“产业空城”等现象出现，产业生态链与产业社区概念开始兴起。地方政府为避免产业园区千园一面，鼓励园区开发商与运营商围绕区域资源禀赋、产业基础，构建具有核心竞争力与核心产业链的产业园区，并大力推动片区形成产业集群。通过实施规划、建设、招商、运营的一体化操盘，引进新型产业，推动产业园区的高质量发展，实现产业园区和城市的深度融合。第四代产业园功能、配套、空间与环境打造上，更为丰富全面，多个产业园通过智慧园区平台建设、园区企业社群打造入手，将产业资源、园区资源与片区资源整合，逐渐打造出充满生命力、创造力、可持续发展的新型产业园区。

**2）行业发展前景**

a) “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。

b) 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。

c) 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。

d) 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。

e) 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。

**3）有利因素**

a) 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管理的进一步加强。

b) 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。

**4）不利因素**

a) 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。

b) “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。

c) 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）行业内主要企业及市场份额情况**

**表 2-1-12 行业内主要企业情况**

| 序号 | 企业简称 | 持有产业园区情况 |
|---|---|---|
| 1 | 招商蛇口 | 截至2023年末，公司布局国内核心一二线15个城市，公司管理范围内的产业园在营主要项目30个，总经营建筑面积约226万平方米，在建及筹备项目5个，规划经营建筑面积约40万平方米。2023年度产业园运营收入实现12.77亿元，EBITDA完成6.70亿元。 |
| 2 | 张江高科 | 2023年，公司主要开发建设项目19个，其中竣工2个，续建16个，新建1个。总建筑面积324万平方米，计划总投资额504亿元，当年完成投资60亿元。已完工项目2个，总完工面积约32万平方米。2023年度园区综合开发-租赁收入实现10.47亿元，毛利率63.68%。 |
| 3 | 兆润集团 | 公司持有型物业主要位于苏州工业园区内，业态涵盖租赁住房、产业园、工业厂房、写字楼、街区商业、集中商业及邻里中心社区商业等，截至2024年3月末可出租面积达852万平方米。 |
| 4 | 中发展集团 | 2023年度，公司租赁与物业板块实现主营业务收入18.15亿元，截至2023年末公司园区出租面积约为55万平方米，主要集中在北京市海淀区范围内。 |
| 5 | 上海临港 | 2023年末，园区物业总在租面积313.3万平方米，园区物业租金收入29.97亿元，园区物业租赁毛利率70.81%。园区企业全年固定资产投资总额达到320亿元，同比增长2.05%，园区企业营收规模超过13,983亿元，同比增长16.43%，纳税总额超过430亿元，同比增长33.38%。 |
| 6 | 联东集团 | 截至2023年末，联东集团在全国94座城市已布局526个产业园区，服务入园企业达到19,700家，已投入运营的产业园区总建筑面积约2,902万平方米。其中，联东集团产业园区合计可租赁面积约641万平方米。 |
| 7 | 中新集团 | 公司在苏州工业园区的标准厂房、定制厂房、研发办公、蓝白领长租公寓等自营载体合计建筑面积203万平方米。截至2023年末，载体综合出租率93%，其中厂房载体122万平方米、综合出租率超95%。2023年度园区开发运营收入实现28.53亿元，毛利率58.44%。 |
| 8 | 外高桥 | 2023年，公司实现物业经营业务收入20亿元，较上年同比增长22.78%。在2023年全国主要城市的产业园区空置率呈上升趋势的情况下，公司各类物业综合空置率为7.98%，其中厂房、仓库等产业物业空置率仅为7.36% |
| 9 | 浦东金桥 | 公司主营业务主要集中在产业园区，涉及的物业类型包括工业、办公、科研、住宅、公寓、商业地产等。2023年度，公司全年实现新租扩租6.1万㎡，房地产租赁业务实现收入18.10亿元，毛利率57.74%。 |
| 10 | 东湖高新 | 截至2023年末，公司完成租赁类招商面积10.33万平方米，园区物业总在租面积46.67万平方米。2023年，公司科技园区板块实现营业收入12.08亿元。 |
| 11 | 金地商置 | 截至2023年底，金地商置在中国经营22个产业园，持有在营运的产业园总建面约200 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 万平方米，2023年录得租赁及相关服务总收入约8.3亿元，同比增长24%。 |

**（6）行业技术水平、技术特点**

**1）行业特点**

a) 政策主导性强

我国大部分园区仍以政府主导型的开发模式为主，在初始规划、建设及招商引资环节，产业园区内的主导产业在一定程度上受到国家宏观产业政策及当地政府具体产业规划的影响。在园区前期招商阶段，为加快园区培育发展及成熟，地方政府为园区制定大量的优惠政策，为引进优质企业量身定制优惠政策；在园区运营阶段，部分地方政府会给予一定的租金补贴、税收减免等优惠，以期扶持企业发展。部分产业园区的发展与园区内企业的发展，对政策依赖程度较高，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。

b) 集群效应和生态效益明显

产业园区通过各种优惠政策吸引产业上下游的企业入驻园区，使得企业集聚，最终形成产业集群，并在此基础上通过产业协作各环节衍生出一批具有分工协作关系的关联企业，进一步壮大产业集群。另一方面，园区内的企业之间相互竞争、合作，进而实现知识、信息甚至人才的共享，从而实现生产力的快速发展。园区就是规模经济的一个典型，在产业集群形成规模经济的同时，园区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边的第二、三产业发展，从而带动地方经济快速发展。

c) 多元化组合式收入来源

传统模式下，物业租售是园区开发运营商最主要也是最基本的收入来源。大部分园区总收入中的物业租售占比基本能达到 80-90%。随着内外部环境变化，传统模式逐渐向“物业销售+物业出租+产业服务+产业投资+轻资产服务”的多元化盈利模式转变，园区运营的收入，由园区开发、园区租赁收入、物业管理

收入、资产增值服务、产业增值服务、代运营服务、多经收入等多元化收入构成。

**2）行业技术特点**

根据 2019 年住房和城乡建设部发布的《科研建筑设计标准》（JGJ91-2019），科研办公楼的建筑设计标准需遵守的规范要求部分列示如下：

a) 科研办公区宜独立布置，也可与其他科研区域混合布置。混合布置或贴邻布置时，应避免互扰，并对污染采取相应的防治措施。

b) 科研办公区应与其他科研区域建立密切高效的联系，采用连廊等形式，保证科研人员在不同科研空间活动的便捷性。

c) 科研办公区宜设置便于公共交往的开放研讨区，可与科研建筑中的公共交通空间、展示空间等结合设计，但不应影响交通组织和安全疏散。

d) 科研办公区中的研究工作室及相关区域中的办公工位数量应按使用要求确定，研究工作室的使用面积不宜小于 5 ㎡/人；敞开式办公区每个工位的平均使用面积不宜少于 6 ㎡。

根据 2019 年住房和城乡建设部发布的《办公建筑设计标准》（JGJ/T67-2019），办公建筑设计标准需遵守的规范要求部分列示如下：

a) 办公建筑应根据使用性质、建设规模与标准的不同，合理配置各类用房。办公建筑由办公用房、公共用房、服务用房和设备用房等组成。

b) 办公建筑空间布局应做到功能分区合理、内外交通联系方便、各种流线组织良好，保证办公用房、公共用房和服务用房有良好的办公和活动环境。

c) 办公建筑应进行节能设计，并符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》（GB 50189）和《民用建筑热工设计规范》（GB 50176）的有关规定。办公建筑在方案与初步设计阶段应编制绿色设计专篇，施工

图设计文件应注明对绿色建筑相关技术施工与建筑运营管理的技术要求。

d) 办公建筑应根据使用要求、用地条件、结构选型等情况选择开间和进深，合理确定建筑平面，提高使用面积系数。

**（7）行业周期性、区域性或季节性特征**

在招商运营方面，产业园区行业的季节性特征不显著，存在一定周期性特征。受区域经济水平、产业基础和政策支持等因素的影响，产业园区行业呈现出“东强西弱”的地理分布特点，区域性特征较为明显。

**1）季节性**

产业园区在招商运营阶段主要以收取租金、服务费等方式实现收入，园区运营成熟后通常较为稳定，季节性特征不显著。

**2）周期性**

产业园区的招商运营与区域经济发展密切相关，随着宏观经济的周期性变动，园区内客户的经营发展也将随之发生波动，通过出租率、租金或服务费单价、园区软硬件水平等指标影响产业园区行业的利润水平。随着我国产业升级转型和结构调整，产业园区行业出现一定周期性特征，园区运营商需要适时调整招商策略并持续提升运营能力，以满足行业周期性发展的需要。

**3）区域性**

受我国东西部经济发展不平衡以及产业分布不均衡的影响，全国范围内产业园区行业的区域性特征较为明显。京津冀、长三角、珠三角等经济发达区域经历了产业园区行业的早期发展阶段，对科技园区的需求旺盛，并且对园区运营商的综合能力要求较高；成都、武汉、杭州、合肥等核心城市拥有优势产业或企业，处于从工业园区向科技园区过渡的阶段，对园区运营商的招商运营能力要求较高；中西部地区和一线城市周边地区承接经济发达区域的产业转移和配套，对工业园区的需求旺盛，对园区运营商的开发建设能力要求较高。

**（8）行业经营模式**

**1）产业园区的运营模式**

产业园运营模式主要分为政府主导模式、企业主导模式、政企合作模式，三种模式各有长短。

a) 政府主导模式

最常见的运营模式，国内各种类型的经开区、开发区、高新区等功能区都以政府主导模式为主，其行政主体通常是管委会，形式有“管委会+公司平台”“管委会园政合一”两种形式。地方政府负责统筹管理园区事务，负责统一规划，牵头招商引资，下设的公司平台或开发部门及招商部门负责具体的土地整理、开发建设、招商引资和园区运营。政府主导模式在大型产业导入方面具有得天独厚的优势，但若采用“管委会园政合一”形式，也会导致管委会集权较大、行政与经济职权过度交叉，市场化运作不足，影响效率，活力不足，在创新意识和创新能力上有待提高。

b) 企业主导模式

该模式以市场化机构为主体，运行效率高、专业化程度高，对市场化机构的运营能力、资金实力、产业招商能力要求较高，要求开发运营商具备较强的综合能力。龙头市场化机构在全周期建设运营中，深度参与到产业链各个环节，在产业招商、产业孵化、产业培育等方面进行协同合作，进而促进园区产业规模增长、资产增值、产业投资溢价与获取产服增值收益。部分市场机构在产业引导及培育上仅停留在“开发商”和“房东”的角色，产业运营能力仍有待提高。

c) 政企合作模式

该模式是指政府和企业联合设立园区项目平台公司，共同对产业园进行开发和运营。在设立之初，政府和企业权责分明，政府提供土地，负责战略规划、产业规划、组织协调、监督监管、公共服务和项目审批决策等，平台公司负责土地开发、项目建设、运营服务等项目具体实施。该类模式可有效发挥双方的

优势，兼具市场的灵活性与政府的指导性，也可最大限度借助政府资源，高效率推动园区的建设和运营管理。

**2）产业园区的盈利模式**

产业园区运营初期的主要盈利模式为资产出售、基础物业服务。伴随园区及园区企业的入驻及成长，园区盈利模式拓展为园区运作与资本运作，同时随着产业服务需求的增多，园区运营商还可以提供产业增值服务，实现增值收益的同时，有效维护园区客户与提高租金溢价。

a) 销售盈利模式

该模式是指开发者在土地获取后，通过一二级开发，获取土地溢价增值、已建成资产出售等利润。因产业园开发投资巨大，产业园的出售退出可迅速回笼资金。

b) 运营盈利模式

通过运营收取租金与物业管理费，同时面向入驻企业提供多元化的产业服务，包括资源对接、培训、工商登记、税务申报、技术转化等服务，以获取增值服务收益。

c) 投资盈利模式

产业园区运营商可通过自有资金或借助产业基金定向投资入园企业开展投资业务，对企业进行投资、孵化培育，在实现投资收益的同时，也可打造园区的竞争力，实现“基地+基金”双轮驱动，实现资本投资与园区运营的双赢。按需定制开发产业地产，实现低风险收益。

**2. 项目公司经营模式**

**（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性**

**1）主营业务概况**

截至尽职调查基准日，元创新股东首农信息已通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新，已于 2025 年 1 月 14 日将首农元中心项目不动产权变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。项目公司元创新主营业务为首农元中心项目的对外租赁业务。

**2）业务开展的时间**

首农元中心项目自 2021 年 11 月开始运营，截至尽职调查基准日，已稳定运营不少于 3 年。

**3）经营模式**

首农元中心项目的营业收入主要来自不动产出租及车位出租，2024 年 9 月 30 日及以前，项目采取首农信息自有管理团队开展现场经营的经营模式，2024 年 10 月 1 日起，必要管理团队划转至元创新，经营模式同步转变为由元创新管理团队开展现场经营的经营模式。

首农信息、元创新结合其持有的首农元中心项目兼顾甲级写字楼品质与产业集聚效应的特点，融合了产业招商和写字楼招商的各种渠道和方式为首农元中心项目制定了招租策略与流程。

在招商渠道上，首农信息、元创新不但与区市两级投资促进中心、中关村科学城管委会保持着长期的密切关系，同时与北京市场上三百余家活跃的中介机构设置有专用群，随时保持联系。

在品牌推广上，首农信息、元创新一方面受邀参与各种行业大会，推广运营经验、获取相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，让潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解首农元中心，提升项目知名度。

在招租内部流程上，首农信息、元创新决策效率较高，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，审批时间一般不会超过 48 小时。

**4）盈利和现金流的稳定性和持续性**

本基础设施项目现金流全部来源于租户租金，主要包括北京顺捷中恒科技有限公司、小米科技有限责任公司、北京玄戒技术有限公司等租户。

近三年内，除北京麦当劳食品有限公司以外，其他租户均为北京首农信息产业投资有限公司非关联方，不存在影响基础设施项目市场化运营的情况。

首农元中心项目营业收入、净利润、息税折旧摊销前利润（EBITDA）根据租赁合同的约定及《企业会计准则第 21 号——租赁》计算并入账，总体呈平稳小幅波动趋势，如下表所示：

**表 2-1-13 首农元中心项目近三年历史现金流情况**

单位：万元

| 类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 35,135.98 | 33,158.89 | 28,267.45 |
| 净利润 | 19,949.12 | 13,921.25 | 7,930.14 |
| 息税折旧摊销前利润(EBITDA) | 31,787.89 | 27,786.23 | 22,836.97 |
| 经营活动现金流入（不含增值税） | 10,843.45 | 34,073.98 | 33,498.83 |
| 经营活动现金流出（不含增值税） | 3,258.77 | 7,424.16 | 9,967.13 |
| 经营性净现金流（不含增值税） | 7,584.68 | 26,649.82 | 23,531.70 |

注：息税折旧摊销前利润(EBITDA)=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

最近三年，首农元中心项目经营性净现金流分别为 7,584.68 万元、26,649.82 万元和 23,531.70 万元。

2022 年经营性净现金流量较低，主要是因为小米科技、顺捷中恒免租期所致。对小米科技、顺捷中恒租赁合同而言，其免租期均于 2022 年三季度结束。因此，从现金流入角度看，2022 年三季度末起，小米科技、顺捷中恒才开始支付租金，因此当年租金流入较少，导致当年经营性净现金流较低。2024 年经营活动现金净流略有下降，主要是因为小米科技 2023 年底重新签订补充协议，2024 年首农元中心 4 号楼处于空置状态。

**5）基金存续期内运营模式**

基金管理人拟聘请首农信息作为基础设施基金的运营管理机构，具体职责及运营模式如下：

首农信息作为首农元中心项目的运营管理机构，负责首农元中心项目的现场运营工作，包括运营管理委托事项和运营管理协助事项。运营管理委托事项主要包括：制定项目经营计划和落实项目经营管理、制定和落实项目预算管理计划、落实项目租赁合同管理、落实项目收益归集及财务管理、落实物业管理服务、配合基金管理人对基础设施项目运营管理工作的检查、项目资本性支出、落实消防安全管理和安全生产管理、协助基金管理人落实日常临时信息披露管理、其他事项。运营管理协助事项包括：项目公司的相关管理服务、应基金管理人要求运营管理机构提供的其他运营管理服务。

**6）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**

a) 基础设施资产涉及的准入产业类别、经济指标约束、租户入驻前置程序的具体情况

首农信息与北京市海淀区人民政府于 2020 年 11 月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管委会于 2025 年 1 月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs 项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”）对首农元中心项目承租人产业定位、收入规模、税收强度设定了相关要求：

①根据《履约监管协议》，准入产业类别为大信息、高端装备制造、新能源及医药健康产业等，原则上主要吸引符合上述产业定位的企业入驻，并达到此类企业所占物业面积不低于园区总面积 50%的目标[28]。

[28] 目前首农元中心的重要现金流提供方小米科技所属集团企业小米集团、顺捷中恒所属集团企业快手科技均为我国数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业，行业定位符合新一代信息技术，合计租赁面积占可租赁面积比例超过 50%，符合《履约监管协议》对租户行业属性的要求。

②根据《履约监管协议》，自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企业为主体进行核算，原则上年收入应不低于 3 亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于 600 万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管理委员会公布的科技企业平均增幅。入驻自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁）须按照本项标准进行产业承诺，在中关村科学城管理委员会备案，并取得中关村科学城管理委员会书面同意后方可入驻。

根据《履约监管协议》，租户入驻首农元中心项目需履行的程序包括：

1、入驻自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过 1000 平方米或整层租赁）须按照本项标准进行产业承诺，应符合大信息、高端装备制造、新能源及医药健康产业等产业定位，在中关村科学城管理委员会备案，并取得中关村科学城管理委员会书面同意后方可入驻；

2、上述项目建成使用后，可按照《海淀区构建高精尖经济结构产业空间资源管理办法（试行）》及相关规定配置一定商业配套设施，配套设施的商业形态和规划方案需经海淀区人民政府指派的海淀区产业空间资源统筹联系工作组审议通过后方可实施。

b) 租户入驻前置程序的履行情况

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心现有租户入驻审核情况详见下表：

**表 2-1-14 截至 2025 年 5 月 31 日现有租户入驻审核情况**

| 序号 | 楼号 | 承租人名称 | 租赁方式 | 承租面积/工位数量 | 是否需要入驻审核 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1/2/3/9/10/地下一层（B1） | 北京顺捷中恒科技有限公司 | 按面积租赁 | 99,905.73 平方米 | 是，超过 1,000 平方米，已取得 |
| 2 | 7/8/14 号楼 | 小米科技有限责任公司 | 按面积租赁 | 42,059.99 平方米 | |
| 3 | 14 号楼 | 北京玄戒技术有限公司 | 按面积租赁 | 7,704.72 平方米 | |
| 4 | 5 号楼 | 北京麦当劳食品有限公司 | 按面积租赁 | 291.40 平方米 | 是，商业配套，已取得 |
| 5 | 6 号楼 | 沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司 | 按面积租赁 | 198.00 平方米 | |
| 6 | 6 号楼 | 北京星巴克咖啡有限公司 | 按面积租赁 | 178.44 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 平方米 | |
| 7 | 地下二层（B2） | 中国通信建设第一工程局有限公司 | 按面积租赁 | 112.72 平方米 | 否 |
| 8 | 14 号楼 | 北京中发芯测科技有限公司 | 按面积租赁 | 51.78 平方米 | |
| 9 | 6 号楼 | 北京标信智链科技有限公司等 17 家租户 | 租赁工位 | 226 个 | |
| 10 | 4 号楼 | 空置，改造中 | 租赁工位 | 360 个 | |

在实际工作过程中，首农信息根据与主管部门沟通情况具体执行。

①租户入驻前置程序的执行情况

截至本尽职调查报告出具之日，首农元中心涉及入驻审核的包含 3 个重点项目租户和 3 个商业配套租户，目前均已取得管委会同意入驻的函件。

1）重点项目租户

截至本尽职调查报告出具之日，单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁的租户有顺捷中恒、小米科技、玄戒技术。

其中，顺捷中恒、小米科技两家租户 2021 年入驻首农元中心已通过《中关村科学城综合事务部关于商请支持北京快手科技有限公司、小米科技有限责任公司租赁研发设计用房的函》取得中关村科学城管委会的书面同意。

2024 年 7 月，小米科技向其同一控制下关联公司玄戒技术转租了其承租的 14 号楼共计 7,756.50 平方米的面积，转租物业用于科技研发与办公。根据小米集团年报，玄戒技术为小米集团附属企业、小米科技同一控制下关联方，所属行业为软件和信息技术服务业，符合《履约监管协议》约定的基础设施项目的产业定位。

2025 年 1 月，顺捷中恒、小米科技与首农信息共同签署三方协议，约定自 2025 年 1 月 1 日起由小米科技租赁原由顺捷中恒租赁的首农元中心 8 号楼，顺捷中恒自 2025 年 1 月 1 日起不再租赁 8 号楼。

根据中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会已知晓并对前述两次转租事项无异议。

2 ）商业配套租户

截至本尽职调查报告出具之日，商业配套设施租户有麦当劳（餐饮）、北京星巴克咖啡有限公司（以下简称“星巴克”，餐饮）、沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司（以下简称“沃歌斯”，餐饮）及顺捷中恒租赁地下一层 25,845.34 平方米用于餐饮等配套设施。其中，就沃歌斯、星巴克、麦当劳三家租户的入驻，首农信息已于 2022 年 3 月 4 日向中关村科学城管委会提交《中关村移动智能服务创新园配套设施申请》，中关村科技园区海淀园管理委员会于 2022 年 6 月 6 日分别出具了对沃歌斯、星巴克、麦当劳入驻首农元中心的《关于中关村移动智能服务创新园房屋权属和用途的证明》，同意上述租户入驻首农元中心。

根据中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会确认顺捷中恒租赁地下一层用于建设食堂等配套设施已履行前置审批程序。

综上所述，截至本尽职调查报告出具之日，首农元中心相关租户入驻均已取得中关村科学城管委会同意，均已履行入驻前置程序。

c) 楼宇产出指标符合约束的履行情况

关于首农元中心项目楼宇产出指标符合约束的情况，中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”

d) 关于《履约监管协议》原始权益人的说明

针对首农元中心项目《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》（以下简称“《说明与承诺函》”）。

《说明与承诺函》对指标约束履行情况说明如下：《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束达标情况由中关村科学城管理委员会负责判定。本公司将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。

e) 租户入驻前置程序不会影响项目的持续稳定运营

本项目位于高新技术企业聚集的北京市海淀区上地区域，本项目产业准入类别与园区周边既有产业聚集情况相吻合，入驻前置程序对后续租户入驻的影响较小。历史运营期间未因入驻前置程序影响运营，中关村科学城管委会也未对企业入驻科技园区设置激励或奖惩措施。同时，待去化面积主要以联合办公工位对外灵活出租，受《履约监管协议》影响较小。

首先，历史运营期间未因入驻前置程序影响运营。

中关村科学城管委会为符合产业准入类别的优质企业入驻本项目提供了大力支持，本项目历史运营期间未出现过因前置审批程序履行时间长，导致意向租户无法按期入驻的情形。

其次，待去化面积主要以工位对外出租，受《履约监管协议》影响较小。

本项目剩余可租赁面积集中在 4 号楼，拟引入“小米餐厅”。运营管理机构首农信息为 4 号楼其余面积规划可供租赁工位 360 个，将按联合办公工位的方式灵活出租。在此租赁策略下，待去化面积受《履约监管协议》影响较小。

最后，中关村科学城管委会不存在入驻要求的激励或奖惩配套措施。

根据《履约监管协议》以及中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会对

企业入驻科技园区方面，未设置其他激励或奖惩措施。根据基金管理人、计划管理人核查以及中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会对企业入驻科技园区方面，不存在针对企业入驻进行补贴的行为。

f) 关于《履约监管协议》违约风险的缓释措施

①针对产出强度或税收强度指标约束的违约责任的风险缓释措施

根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：

由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

根据基金管理人、计划管理人核查及原始权益人说明，首农元中心项目固定资产投资等相关手续已办理齐备，首农信息、元创新未享受来自海淀区人民政府的专项优惠政策。

基金管理人、计划管理人根据《履约监管协议》及原始权益人说明，截至 2024 年末，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。

针对首农元中心项目《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》进行风险缓释，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

②入驻前置审核的风险缓释措施

为缓释入驻前置审核的风险，原始权益人承诺，若因未执行《履约监管协议》受到处罚的，将赔偿基金实际损失。

本基金发行后，首农信息作为运营管理机构将以符合首农元中心的产业定位为标准，开展重点租户招租工作，继续保持与主管部门的密切合作，及时与主管部门同步意向租户信息，根据与主管部门沟通情况具体执行前置审批程序，尽最大可能保证前置审批程序不对本项目收益产生不利影响。

为最大程度保障投资者的权益，首农信息承诺在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如因未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚的，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**（2）基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统、管理人员、管理经验等**

**1）现金流的回收流程**

自运营起始至 2024 年 9 月 30 日，首农元中心项目由首农信息实际持有。自 2024 年 10 月 1 日起，首农信息已将首农元中心项目资产通过国有企业无偿划转方式转让予项目公司元创新。首农元中心项目现金流入主要为租金流入，其中研发办公空间的租金收取的方式为月/季预付，商业配套的租金收取方式为月后付。其租金收取管理流程如下：

（1）根据租赁合同约定的租金收款时间，首农信息物业部向运营中心及财务部发送账单通知单，要求财务部按期向承租人出具租金账单；

（2）首农信息财务部根据收到的账单通知单，按期向承租人出具加盖财务专用章的租金账单，要求承租人按期预付下一租期租金；

（3）承租人按期预付或月后付租金至首农信息（租赁合同换签前）或元创新（租赁合同换签后）租金收款账户；

（4）首农信息（租赁合同换签前）或元创新（租赁合同换签后）根据收取租金的情况，向承租人开具北京增值税专用发票。

首农信息（租赁合同换签前）或元创新（租赁合同换签后）不涉及以现金形式收取租金的情况。

资产重组完成后，存续的租赁合同将换签至元创新。基础设施基金发行后，将由首农信息根据《运营管理服务协议》为元创新提供运营管理服务，租金收取管理流程拟安排如下：

首农信息物业部按照换签后的租赁合同按期向财务部发送账单通知单，首农信息财务部根据物业部发来的账单通知单按期向承租人发送租金账单，要求承租人依据换签后的租赁合同按期向元创新支付租金，元创新将根据收取租金的情况向承租人开具北京增值税专用发票。

**2）管理系统**

目前首农元中心项目由首农信息持有，由首农信息通过财务软件进行管理。首农信息使用的财务软件为用友公司根据首农食品集团的统一安排搭建的财务管理平台。

**（3）相关重要合同**

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。元创新自 2024 年 10 月 1 日起实际运营首农元中心项目。截至尽职调查基准日，首农元中心项目租赁合同未换签，出租人签约主体仍为首农信息。截至本尽职调查报告出具之日，首农元中心重要在执合同共 6 份，其中包括顺捷中恒、小米科技、玄戒技术等重要租户的租赁合同，全部重要在执合同均已完成换签、出租人签约主体已变更为元创新。

经基金管理人、计划管理人核查首农信息提供的资料，截至本尽职调查报告出具之日，首农元中心项目正在履行期内的重要在执合同具体情况如下：

**表 2-1-15 截至尽职调查报告出具之日首农元中心重要在执合同**

| 不动产租赁合同 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **序号** | **合同名称** | **租赁详情** | **合同相对方** | **签署日期** | **租赁期限** |
| 1 | 《北京首农信息产业投资有限公司与北京顺捷中恒科技有限公司中关村移动智能服务创新园租赁合同》及相关补充协议 | 租赁 1-3#、9-10#，地上建筑面积共计 74,060.39 平方米；<br>租赁地下一层，建筑面积 25,845.34 平方米； | 北京顺捷中恒科技有限公司 | 2021 年 8 月 2 日（陆续签署补充协议） | 2021 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日 |
| 2 | 《北京首农信息产业投资有限公司与小米科技有限责任公司中关村移动智能服务创新园租赁合同》及相关补充协议 | 租赁 7-8#、14#之 5-10 层，地上建筑面积共计 42,059.99 平方米； | 小米科技有限责任公司 | 2021 年 10 月 26 日（陆续签署补充协议） | 7#、14#：2021 年 11 月 9 日~2031 年 11 月 8 日；8#：2025 年 1 月 1 日~2028 年 1 月 31 日 |
| 3 | 《北京首农信息产业投资有限公司与北京麦当劳食品有限公司关于北京市西二旗西路麦当劳餐厅之租赁合同》 | 租赁：5#一层 101 室 291.4 平方米； | 北京麦当劳食品有限公司 | 2021 年 10 月 29 日 | 2023 年 2 月 6 日至 2028 年 2 月 5 日 |
| 4 | 《北京首农信息产业投资有限公司与北京星巴克咖啡有限公司之店铺租约》 | 租赁：6#一层 602 室 178.44 平方米； | 北京星巴克咖啡有限公司 | 2022 年 3 月 24 日 | 2022 年 8 月 25 日至 34 年 8 月 24 日 |
| 5 | 《房屋租赁合同》 | 租赁：6#一层 101 室 198.00 平方米； | 沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司 | 2021 年 12 月 15 日 | 2022 年 5 月 5 日至 2027 年 5 月 4 日 |
| 6 | 《北京首农信息产业投资有限公司与小米科技有限责任公司 北京玄戒技术有限公司中关村移动智能服务创新园补充协议五》及相关补充协议 | 14#1-4 层、11-13 层，其中 4 层部分区域（51.78 平方米）除外，地上建筑面积共计 7,704.72 平方米； | 北京玄戒技术有限公司 | 2024 年 7 月 16 日 | 2024 年 6 月 24 日至 2029 年 6 月 23 日租赁期限届满，玄戒技术不再续租的，由小米科技继续租赁，直至 2031 年 11 月 8 日止 |
| **其他借款合同** | | | | | |
| **序号** | **合同名称** | **内容概要** | **合同相对方** | **签署日期** | **合同履行期限** |
| 1 | 《借款协议》（及其补充协议） | 北京三元嘉业房地产开发有限公司出借给北京首农信息产业投资有限公司用于支付中关村移动智能服务创新园项目建设款项，合同金额为 12 亿元。 | 北京三元嘉业集团有限公司 | 2021 年 8 月 26 日 | 2021 年 8 月 27 日至 2026 年 8 月 26 日 |

根据原始权益人提供的截至尽职调查基准日的租赁合同台账及租赁合同，截至尽职调查基准日，尚在履行中的租赁合同存在如下特殊条款：

1）租赁期限限制：尚在履行中的租赁合同均约定了明确的租赁期限，该等期限未超过法定最长租赁期限，除此之外，未对租赁的最短或最长期限以及续期次数做出限制，部分租赁合同约定了承租人在租赁期限届满时有权优先续租。

2）转租限制：尚在履行中的租赁合同约定，承租人向自身关联方以外的主体转租承租物业应当取得出租人的书面同意。

3）优先购买权安排：尚在履行中的部分租赁合同约定了原始权益人对外转让基础设施项目应当取得承租人同意，截至本尽职调查报告出具之日，原始权益人已经适当通知承租人，并取得了承租人放弃基础设施项目优先购买权的书面函件。

4）提前退租：尚在履行中的部分租赁合同约定，承租人提前退租将会有如下后果：

①出租人有权扣除承租人已支付的全部租赁押金；

②承租人必须整栋退租，不得分散退租，退租面积的押金不予退还，且需向出租人支付相当于退租面积 6 个月租金或已享有的 6 个月免租期所对应租金的等额押金；或，

③承租人应当按照租赁合同的约定支付提前退租费用。

5）租金优惠减免：尚在履行中的部分租赁合同向承租人提供了免租期，截至尽职调查基准日，除以下尚未履行完毕的免租期外，全部租赁合同免租期均已届满：

①研发办公承租人顺捷中恒于 2031 年 12 月 23 日-2032 年 1 月 22 日享有的免租期尚未履行；

②商业配套承租人 A 可以每五个租赁年度对该店铺进行一次重新装修和修理（简称“再次装修”）。在再次装修期间，出租人同意给予商业配套承租人 A 三十(30)天的装修期（简称“再次装修期”），在再次装修期内，商业配套承租人 A 仅需支付管理费及实际消耗的公用事业费用，而不必支付租金；

③商业配套承租人 A 在租赁合同约定的清淡期[29]期间有权选择不开业，在不开业期间承租人应付租金全免。如清淡期持续 365 天或以上，则商业配套承租人 A 有权向出租人发出书面通知立即解除租约，而不需对出租人承担任何责任。

经核查，本项目租赁合同中不存在依据当地行业政策规定设置的限制性条款。

## （三）同业竞争与关联交易

### 1. 同业竞争

#### （1）原始权益人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人的业务情况

##### 1）原始权益人、运营管理机构业务情况

本基金的原始权益人、运营管理机构为首农信息，由三元嘉业 100%持股；首农食品集团间接持股 50%；原始权益人为项目公司的全资股东。首农信息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。

截至尽职调查基准日，必要管理团队已自首农信息划转至元创新，元创新负责运营本基金拟入池目标资产首农元中心项目，包括北京市海淀区西二旗西路 16 号院的 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层），合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物。首农信息作为元创新唯一股东，继续统筹负责首农元中心项目的运营管理。除本基金拟入池目标资产外，元创新、首农信息未为其他资产提供运营管理服务。

截至尽职调查基准日，首农信息为首农元中心项目已出售部分提供物业管理服务并收取物业管理费，包括北京市海淀区西二旗西路 16 号院的 11-13 号楼及 15 号楼地下三层，合计 3 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物其中的一层（以下

[29] 在该店铺正式开业日期之后，如果在任何连续三十(30)天的期间内，根据承租人 A 或承租人 A 聘请的第三方的统计，园区总入口人流量每天不足 3000 人，该等情形的发生将被视为“清淡期情形”。如果发生任何清淡期情形，承租人 A 可向出租人发出书面通知(简称“清淡期确认通知”淡，确定园区的经营状态为清淡期(简称“清淡期”淡。

简称“元中心已出售部分资产”）。上述已出售部分的实际持有方为北京顺捷中恒科技有限公司。

**2）控股股东、实际控制人业务情况**

原始权益人首农信息的唯一股东为三元嘉业，三元嘉业的间接控股股东为首农食品集团，实际控制人为北京市国资委。

三元嘉业是国有控股、民营参股的股份制企业，成立于 2005 年，由北京市西郊农场有限公司、嘉泰（北京）科技产业有限公司、北京三嘉合信科技发展有限公司等三方共同出资，公司经营范围为房地产开发、出租办公用房、物业管理、从事房地产经纪业务、住房租赁经营，历史开发项目主要有“海淀·上郡”等保障房项目及其他房地产项目。截至尽职调查基准日，除首农元中心项目外，三元嘉业未持有或运营同类资产。

首农食品集团成立于 1992 年 10 月，为北京国有资本运营管理有限公司 100%持股的大型产业集团，是经北京市国资委批准改组的国有资本投资公司。首农食品集团确立了大型农牧产业集团的定位，在推进京津冀区域农产品供应网络一体化和“菜篮子”、“米袋子”、“奶瓶子”、“肉案子”外埠基地建设等方面继续发挥积极作用，形成了从田间到餐桌的全产业链条，为首都食品供应服务提供保障。首农食品集团主要有六大业务板块，分别为食品制造与销售、现代农牧渔业、供应链运营与服务、商贸服务、农副产品生物科技开发、园区开发与运营管理。其中，园区开发与运营管理主要指各类园区的开发建设、物产经营、保障类住房建设等。首农食品集团在北京拥有库房、办公楼、文化设施等经营性实物资产，各下属企业根据北京城市更新的要求进行园区等改造。首农食品集团在环北京周围拥有较多土地资源，按照中央和北京市政府保障性住房建设有关要求及规划，从事保障性住房开发建设。首农食品集团还拥有多处经营性实物资产，通过收取租金和物业管理费用取得经营收入。

截至尽职调查基准日，首农食品集团已投入运营的产业园类资产情况如下表：

**表 2-1-16 截至尽职调查基准日首农食品集团持有的已投运产业园类资产情况**

| 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） | 首农食品集团直接或间接持股比例 | 如首农食品集团间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 17,561 | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | - | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 东枫德必园区 | 产业园 | 北京市朝阳区东风南路 | 已运营 | 59,844 | 40,853 | 100% | 持有北京首农东风资产管理有限公司100%的股权 |
| E9区创新工场 | 产业园 | 北京市朝阳区双树路与双桥南街交叉口西150米 | 已运营 | 67,881 | 23,796 | 35.34% | 持有北京三元食品股份有限公司35.34%股权 |
| 和义文化产业园 | 产业园 | 北京市丰台区和义西里二区36号院 | 已运营 | 36,670 | 30,775 | 100% | 通过北京市南郊农场有限公司100%持有 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号1幢等4幢 | 已运营 | 6,110 | 2,339.86 | 100% | 通过北京首农东风资产管理有限公司100%持有 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号南院 | 已运营 | 5,518 | | 100% | 通过北京首农东风资产管理有限公司100%持有 |
| 大磨坊文化创意产业园 | 产业园 | 北京市东城区永定门外三元街17号 | 已运营 | 12,377 | 9,480.00 | 100% | 通过北京首农发展有限公司100%持有 |
| 丰台创新科技产业园（首农发展创新产业园园区改造） | 产业园 | 北京市丰台区南苑路112号 | 已运营 | 43,586 | 4,639.00 | 100% | 通过北京首农发展有限公司100%持有 |
| 北京塞隆国际文化创意园 | 产业园 | 北京市朝阳区双桥东路 | 已运营 | 34,124 | 2,890.47 | 100% | 持有北京市双桥农场有限公司100%股权 |
| **合计** | - | - | - | **317,033** | | - | - |

**（2）上述参与机构与项目公司的同业竞争情况及相关避免措施**

**1）原始权益人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人相关业务与项目公司存在同业竞争的情况**

a) 首农信息相关业务与项目公司同业竞争情况

截至尽调基准日，首农信息未持有除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产，与项目公司之间不存在同业竞争。元中心已出售部分资产实际持有方为北京顺捷中恒科技有限公司，与首农信息不存在关联关系。

截至尽调基准日，首农信息未为除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产提供运营管理服务，为元中心已出售部分资产提供物业管理服务并收取物业管理费，其服务内容不包括招商招租、营销推广等，仅包括物业管理。因此，首农信息为元中心已出售部分资产提供物业管理服务不构成与项目公司的同业竞争。

综上，首农信息与项目公司之间不存在同业竞争。

b) 三元嘉业相关业务与项目公司同业竞争情况

截至尽职调查基准日，三元嘉业未持有或运营除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产，与项目公司之间不存在同业竞争。

c) 发起人、间接控股股东首农食品集团相关业务与项目公司同业竞争情况

截至尽职调查基准日，发起人、间接控股股东首农食品集团持有的位于北京市海淀区的产业园类资产情况如下表所示：

**表 2-1-17 截至尽职调查基准日首农食品集团持有的位于北京市海淀区产业园类资产情况**

| 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） | 首农食品集团直接或间接持股比例 | 如首农食品集团间接持有，说明间接持有的具体方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 17,561 | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | - | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| **合计** | - | - | - | **50,923** | | - | - |

首农食品集团持有并运营位于北京市海淀区东北旺南路 29 号、资产规模约 2.70 万平米的蓝海中心，及位于北京市海淀区东北旺唐家岭路路东、资产规模约 2.40 万平米的北京百旺弘祥文化科技创意产业园，与拟入池资产首农元中心项目同样位于北京市海淀区，因此与拟入池资产首农元中心项目存在同业竞争情况。

截至尽职调查基准日，首农食品集团持有的其他已投运产业园类资产位于北京市朝阳区、丰台区及东城区，与拟入池资产首农元中心项目不存在同业竞争情况。

**2）可能出现的利益冲突的避免措施**

a) 针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

①除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

b) 《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：

①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；

②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；

③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目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项；

④运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

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：

（a）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、各类监管要求和本协议的约定，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；

（b）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，不得向首农信息及其关联方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

c) 针对同业竞争，唯一股东三元嘉业已出具《北京三元嘉业集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

①除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，

自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因首农元中心项目与竞品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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

d) 针对同业竞争，发起人、间接控股股东首农食品集团已出具《北京首农食品集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

①除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或

管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目或其他项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因首农元中心项目与竞品项目和其他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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

**（3）对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况进行核查，对同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较**

截至尽职调查基准日，发起人、间接控股股东首农食品集团持有同类资产情况，包括区域分布、盈利能力情况如下表所示：

**表 2-1-18 截至尽调基准日首农食品集团持有同类资产运营情况**

| 资产名称 | 所属行业 | 所在区域 | 资产状态 | 资产规模（建筑面积）（㎡） | 2024年租金收入（万元，会计口径） |
|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 3,994.33 |
| 东枫德必园区 | 产业园 | 北京市朝阳区东风南路 | 已运营 | 59,844 | 6,670.00 |
| E9区创新工场 | 产业园 | 北京市朝阳区双树路与双桥南街交叉口西150米 | 已运营 | 67,881 | 3,203.23 |
| 和义文化产业园 | 产业园 | 北京市丰台区和义西里二区36号院 | 已运营 | 36,670 | 2,119.40 |
| 北京百旺弘祥文化科技创 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐 | 已运营 | 23,950 | 1,802.10 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 意产业园 | | 家岭路路东 | | | |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号1幢等4幢 | 已运营 | 6,110 | 1,651.24 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号南院 | 已运营 | 5,518 | |
| 大磨坊文化创意产业园 | 产业园 | 北京市东城区永定门外三元街17号 | 已运营 | 12,377 | 1,101.04 |
| 丰台创新科技产业园（首农发展创新产业园园区改造） | 产业园 | 北京市丰台区南苑路112号 | 已运营 | 43,586 | 2,311.63 |
| 北京塞隆国际文化创意园 | 产业园 | 北京市朝阳区双桥东路 | 已运营 | 34,124 | 2,173.00 |
| **合计** | - | - | - | **317,033** | **25,025.97** |

**2. 关联交易**

**（1）项目公司或基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间最近三年关联交易情况**

**1）元创新关联交易情况的说明**

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。元创新自 2024 年 10 月 1 日起实际运营首农元中心项目，自 2024 年 10 月 1 日至尽职调查基准日元创新关联交易情况已包含在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》中。

**2）首农元中心项目关联交易情况的说明**

报告期内，首农信息自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日实际运营首农元中心项目，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日首农信息与首农元中心相关的关联交易情况已包含在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》中。

根据首农信息、元创新出具的说明、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号的标准无保留意见《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》，首农产业园基础设施项目 1-10#楼、14#楼、15#楼的相关资产以及业务近三年内与关联方之间的关联交易主要包括支付利息、确认租金收入、关联方应收应付款项。具体情况如下：

a) 支付利息

**表 2-1-19 最近三年首农元中心项目支付利息情况**

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 支付利息 | 4,154.21 | 5,571.95 | 5,671.30 |

元创新唯一股东首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

b) 确认租金收入

**表 2-1-20 最近三年首农元中心项目确认关联方租金收入情况**

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北京麦当劳食品有限公司 | 餐厅租赁 | 681,971.52 | 441,733.21 | - |

北京麦当劳食品有限公司为元创新唯一股东首农信息的间接控股股东北京首农食品集团有限公司的联营企业，与首农信息签订租赁合同，租赁首农元中心项目 5 号楼地上一层 101 商铺，使用面积为 291.4 平方米；初始租赁期为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。该餐厅于 2023 年 2 月 6 日正式开业。截至本尽调调查报告出具之日，上述租赁合同已完成合同换签，出租人由首农信息变更为元创新。

c) 关联方应收应付款项

**表 2-1-21 最近三年首农元中心项目关联方应收应付款项情况**

单位：元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **应收账款：** | | | |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 58,628.11 | 50,554.85 | - |
| **合计** | **58,628.11** | **50,554.85** | **-** |
| **其他应付款：** | | | |
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 713,073,538.92 | 849,935,464.27 | 1,060,714,218.04 |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| **合计** | **713,223,538.92** | **850,085,464.27** | **1,060,864,218.04** |

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，首农元中心项目对关联方首农信息之唯一股东三元嘉业的其他应付款账面余额分别为 106,071.42 万元、84,993.55 万元及 71,307.35 万元，主要系北京三元嘉业集团有限公司作为首农信息唯一股东，对首农元中心项目发放的股东借款及应付利息，该笔股东借款已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，变更为元创新应付三元嘉业之拆借款。股东借款主要用于首农信息开展首农元中心项目的投资建设。随着首农元中心不断收取租金、积累经营净现金流入，该笔股东借款余额不断下降。上述股东借款应付利息及本金中的一部分将由元创新以 2024 年四季度应收租金在基础设施基金发行前偿还，剩余本金部分由募集资金通过在股权转让对价中扣除的方式在基础设施基金发行后予以清偿。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，首农元中心项目对关联租户北京麦当劳食品有限公司其他应付款余额保持在 15 万元不变，为应付北京麦当劳食品有限公司租赁押金，该押金支付义务已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，变更为元创新应付北京麦当劳食品有限公司的应付押金。

**3）本基金发行后项目公司拟开展的关联交易情况说明**

除北京麦当劳食品有限公司预计将继续租赁元创新持有的首农元中心项目、运营管理机构预计将持续租赁 6 号楼地下一层 23 个工位作为日常办公使用外，预计本基金发行后项目公司无其他拟开展的关联交易情况。

**（2）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**

经基金管理人、计划管理人核查并经首农信息、元创新确认，截至 2024 年 9 月 30 日，首农元中心项目原持有方首农信息（2024 年 9 月 30 日之前）未单独制定内部管理制度，适用首农食品集团的关联交易管理制度。首农食品集团根据《中华人民共和国公司法》《上市公司治理准则》《证券交易所股票上市规则》《公司章程》的有关规定及国家财政部、中国证监会颁布的相关规则，在各项投融资及内部决策制度中对关联交易进行规范。自 2024 年 10 月 1 日起，现持有方元创新（2024 年 10 月 1 日之后）开展关联交易适用首农信息制定的《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，关联交易内容符合相关法律法规的规定及内部管理制度。

经基金管理人、计划管理人核查上述关联交易的交易合同、首农信息、元创新的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的决策程序，且均系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和集团内部管理制度，合法有效。

截至尽职调查基准日，首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，其中规定该制度适用于首农信息本部及下属子公司，且规定公司内部关联交易遵循以下原则：市场化；实质重于形式；规范业务流程，提高运营效率；公司开展内部关联交易不得影响或妨碍公司业务的独立性，关联交易应当具有必要性、合理性、公允性；严格禁止通过关联交易的方式将北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施 REITs 的净回收资金投向商品住宅开发领域。

自发布之日起，首农信息、元创新及首农元中心项目关联交易均受《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》的约束与管理。

**（3）关联交易定价依据及公允性**

根据《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，关联交易价格指关联交易所涉及商品或劳务等的交易价格。关联交易业务的定价原则为：有政府定价的执行政府定价；无政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；无政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，由交易双方协商按成本价合理利润确定交易价格。

根据首农信息出具的说明、首农信息与关联方之间关联交易涉及的交易合同、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第110A025126 号的标准无保留意见《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及2024 年度备考财务报表审计报告》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。

就首农信息与麦当劳的关联交易，根据首农信息与麦当劳签订的《租赁合同》，对租金的约定为按照年销售额的比例计算租金，前述租金定价方式为连锁快餐类型租户常见的定价方式，且租金水平与麦当劳其他同类型店面处于相同水平；麦当劳的租金水平与沃歌斯、星巴克等园区内相同类型的非关联租户亦处于相同水平。因此该笔关联交易定价具有公允性。

根据首农信息出具的《北京首农信息产业投资有限公司关于规范与减少关联交易的承诺函》，首农信息承诺：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。

根据首农食品集团出具的《北京首农食品集团有限公司关于规范与减少关联交易的承诺函》，首农食品集团承诺：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。

**（4）基础设施资产现金流来源情况**

截至尽职调查基准日，首农元中心项目现金流主要来源于小米科技、顺捷中恒等非关联方外部租户。来自关联方租户的租金仅有来自麦当劳的租金收入。

截至尽职调查基准日，首农元中心项目 5 号楼 1 层 101 室由麦当劳租赁并签署租赁合同，租赁面积为 291.40 平方米，占首农元中心项目总已出租面积 152,673.69 平方米的比例为 0.19%，占比极低。该租赁合同于 2023 年 2 月 6 日正式起租，2023 年度及 2024 年，来自该租赁合同的租金流入（含税）占同期

总租金流入的比例分别约为 0.12%、0.20%，占比极低。根据备考审计报告，首农元中心项目来自麦当劳的收入及占比具体情况如下：

**表 2-1-22 关联方租户收入占比情况**

| 租户名称 | 收入期间 | 租赁面积（㎡） | 租赁面积占比 | 收入贡献（万元） | 现金流贡献占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京麦当劳食品有限公司 | 2023年 | 291.40 | 0.19% | 44.17 | 0.12% |
| | 2024年 | 291.40 | 0.19% | 68.20 | 0.20% |

该关联交易的交易背景合理、交易价格公允，在基础设施资产现金流中占比极低，不影响基础设施项目的市场化运营。

## （四）财务与会计调查

### 1. 审计报告

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。报告期内，首农信息自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日实际运营首农元中心项目，元创新自 2024 年 10 月 1 日起实际运营首农元中心项目。

本基金拟入池资产为首农元中心项目，截至尽职调查基准日，首农元中心项目的持有主体为元创新。首农信息作为元创新唯一股东，已出具首农元中心项目近三年备考财务报表，备考财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告。经审计的备考财务报表列示如下：

#### （1）备考资产负债表

**表 2-1-23 首农元中心项目近三年备考资产负债表**

单位：元

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | |

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 货币资金 | - | - | 56,912,964.68 |
| 应收账款 | 219,672,051.43 | 209,309,153.31 | 158,403,369.49 |
| 预付款项 | 534,041.10 | 459,573.18 | 562,020.80 |
| **流动资产合计** | **220,206,092.53** | **209,768,726.49** | **215,878,354.97** |
| 非流动资产： | | | |
| 投资性房地产 | 1,915,067,941.14 | 1,733,652,235.84 | 1,636,769,642.67 |
| 在建工程 | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **1,915,067,941.14** | **1,733,652,235.84** | **1,636,769,642.67** |
| **资产总计** | **2,135,274,033.67** | **1,943,420,962.33** | **1,852,647,997.64** |
| 流动负债： | | | |
| 应付账款 | 308,967,168.71 | 104,581,327.21 | 42,310,493.61 |
| 预收款项 | - | 525,568.43 | 1,153,882.59 |
| 其他应付款 | 1,154,417,700.23 | 940,837,336.61 | 804,576,311.26 |
| **流动负债合计** | **1,463,384,868.94** | **1,045,944,232.25** | **848,040,687.46** |
| **负债合计** | **1,463,384,868.94** | **1,045,944,232.25** | **848,040,687.46** |
| 净资产 | 671,889,164.73 | 897,476,730.08 | 1,004,607,310.18 |
| **负债和净资产总计** | **2,135,274,033.67** | **1,943,420,962.33** | **1,852,647,997.64** |

**（2）备考利润表**

**表 2-1-24 首农元中心项目近三年备考利润表**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **351,359,794.43** | **331,588,857.04** | **282,674,464.29** |
| 其中：营业收入 | 351,359,794.43 | 331,588,857.04 | 282,674,464.29 |
| **二、营业总成本** | **151,097,076.20** | **173,397,015.57** | **158,466,619.13** |
| 其中：营业成本 | 62,450,988.32 | 66,379,896.87 | 66,785,445.17 |
| 税金及附加 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 销售费用 | 1,212,302.59 | 1,477,012.75 | 1,340,346.33 |
| 管理费用 | 5,866,760.82 | 4,086,202.92 | 3,245,336.27 |
| 财务费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| 其中：利息费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| 加：信用减值损失 | -771,552.61 | 36,397.53 | 178,796.03 |
| **三、营业利润** | **199,491,165.62** | **158,228,239.00** | **124,386,641.19** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 营业外收入 | | 731,480.09 | - |
| **四、利润总额** | **199,491,165.62** | **158,959,719.09** | **124,386,641.19** |
| 减：所得税费用 | - | 19,747,209.23 | 45,085,283.17 |
| **五、净利润** | **199,491,165.62** | **139,212,509.86** | **79,301,358.02** |

**（3）备考现金流量表**

**表 2-1-25 首农元中心项目近三年备考现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 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 | 107,621,787.12 | 339,953,540.84 | 334,387,358.30 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 812,708.12 | 786,300.00 | 600,900.00 |
| **经营活动现金流入小计** | **108,434,495.24** | **340,739,840.84** | **334,988,258.30** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 855,614.31 | 837,565.03 | 1,473,448.10 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 6,086,690.21 | 6,678,469.74 | 6,425,966.26 |
| 支付的各项税费 | 24,854,008.42 | 65,481,639.24 | 90,638,711.21 |
| 其中：税金及附加 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 企业所得税 | - | 19,747,209.22 | 45,085,283.17 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 791,403.03 | 1,243,940.04 | 1,133,179.38 |
| **经营活动现金流出小计** | **32,587,715.97** | **74,241,614.05** | **99,671,304.95** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **75,846,779.27** | **266,498,226.79** | **235,316,953.35** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| **投资活动现金流入小计** | **-** | **-** | **-** |
| **投资活动现金流出小计** | **-** | **-** | **-** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **-** | **-** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **-** | **-** |
| 偿还债务支付的现金 | 19,133,763.22 | 210,778,753.78 | 146,178,108.83 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 32,225,879.84 |
| **筹资活动现金流出小计** | **75,846,779.27** | **266,498,226.79** | **178,403,988.67** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-75,846,779.27** | **-266,498,226.79** | **-178,403,988.67** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-** | **-** | **-** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-** | **-** | **56,912,964.68** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | - | - |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **-** | **-** | **56,912,964.68** |

**2. 备考利润表分析**

**（1）营业收入、营业成本及毛利率情况**

**1）营业收入**

首农元中心项目营业收入均为租金收入，收入来源为承租人所支付的租金。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目分别取得营业收入 35,135.98 万元、33,158.89 万元及 28,267.45 万元。首农元中心项目根据租赁合同约定的总租金及租赁期限，根据会计准则按照直线法确认租金收入，租金收入总体保持平稳。

首农元中心位于北京市海淀区中关村科技园内，建设用地占地 60,421.48 平方米，建筑面积约 20.36 万平米，其中地上建筑面积约 13.47 万平方米，地下建筑面积约 6.89 万平方米，可出租面积合计约 16.10 万平方米[30]（不含地下停车位），其中地上可出租面积 13.35 万平方米，地下可出租面积 2.74 万平方米，项目总投资约为 18.34 亿元。主要经营业态为科研办公、配套商业，截至 2024 年末，首农元中心已出租面积约 152,673.69 平方米，出租率（已出租面积/可出租面积）为 94.8%，租户资质优良、现金流情况稳定。

截至 2024 年末，首农元中心存续的已签署租赁合同 21 份，已签署的重要租赁合同租赁期均为 10 年，且均约定了承租人的优先续租权或自动续约条款。首农元中心项目近三年收入中不含政府补贴资金。

**2）营业成本**

首农元中心营业成本包括投资性房地产折旧、职工薪酬、财产保险费等，折旧等非付现成本占比超过 90%，付现成本主要是职工薪酬。近三年营业成本明细列示如下：

[30] 四舍五入，存在尾差

**表2-1-26 首农元中心项目近三年营业成本构成**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧 | 58,211,869.22 | 93.21 | 61,527,392.45 | 92.69 | 62,440,981.66 | 93.49 |
| 职工薪酬 | 3,293,868.67 | 5.27 | 3,940,471.47 | 5.94 | 2,973,463.04 | 4.45 |
| 财产保险 | 654,636.12 | 1.05 | 561,588.68 | 0.85 | 634,705.97 | 0.95 |
| 消防安全物资 | 128,151.50 | 0.21 | 231,578.62 | 0.35 | 635,209.41 | 0.95 |
| 维修改造支出 | - | 0.00 | - | 0.00 | 71,601.83 | 0.11 |
| 业务经费 | 139,273.04 | 0.22 | 53,494.61 | 0.07 | 23,822.88 | 0.04 |
| 其他 | 23,189.77 | 0.04 | 65,371.04 | 0.10 | 5,660.38 | 0.01 |
| **合计** | **62,450,988.32** | **100.00** | **66,379,896.87** | 100.00 | **66,785,445.17** | **100.00** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目营业成本分别为 6,245.10 万元、6,637.99 万元和 6,678.54 万元，基本保持稳定。其中投资性房地产折旧费分别为 5,821.19 万元、6,152.74 万元和 6,244.10 万元，占营业成本的比例分别为 93.21%、92.69%和 93.49%，付现成本占营业成本的比例分别为 6.79%、7.31%和 6.51%。

**3）毛利润及毛利率**

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目毛利润分别为 28,890.88 万元、26,520.90 万元和 21,588.90 万元，毛利润水平稳定良好。毛利率分别为 82.23%、79.98%和 76.37%，盈利情况稳定良好。

**（2）期间费用情况**

**表2-1-27 首农元中心项目近三年费用情况**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 管理费用 | 5,866,760.82 | 4,086,202.92 | 3,245,336.27 |
| 财务费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| **合计** | **62,579,776.87** | **59,805,675.93** | **44,787,399.59** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目期间费用分别为 6,257.98 万元、5,980.57 万元和 4,478.74 万元，期间费用占营业收入的比重分别为 17.81%、18.04%及 15.84%。由于首农元中心项目持续取得租金现金收入，根据经营现金流入情况持续偿还股东借款，财务费用逐渐下降，导致期间费用占营业收入的比重逐年下降。

首农元中心项目的期间费用主要是财务费用，近三年，财务费用占期间费用比重分别为 90.63%、93.17%和 92.75%。财务费用主要为关联方借款利息支出。

经基金管理人、计划管理人核查，近三年首农元中心项目无研发费用。

**（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，近三年首农元中心项目无重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

**3. 备考资产负债表分析**

**（1）资产结构分析**

**表 2-1-28 首农元中心项目近三年资产结构**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **流动资产：** | | | | | | |
| 货币资金 | - | 0.00 | - | 0.00 | 56,912,964.68 | 3.07 |
| 应收账款 | 219,672,051.43 | 10.28 | 209,309,153.31 | 10.77 | 158,403,369.49 | 8.55 |
| 预付款项 | 534,041.10 | 0.03 | 459,573.18 | 0.02 | 562,020.80 | 0.03 |
| **流动资产合计** | **220,206,092.53** | **10.31** | **209,768,726.49** | **10.79** | **215,878,354.97** | **11.65** |
| **非流动资产：** | | | | | | |
| 投资性房地产 | 1,915,067,941.14 | 89.69 | 1,733,652,235.84 | 89.21 | 1,636,769,642.67 | 88.35 |
| **非流动资产合计** | **1,915,067,941.14** | **89.69** | **1,733,652,235.84** | **89.21** | **1,636,769,642.67** | **88.35** |
| **资产合计** | **2,135,274,033.67** | **100.00** | **1,943,420,962.33** | **100.00** | **1,852,647,997.64** | **100.00** |

截至最近三年末，首农元中心项目资产规模分别为 213,527.40 万元、194,342.10 万元及 185,264.80 万元，主要为投资性房地产、应收账款等。其中，投资性房地产占比最高。截至最近三年末，首农元中心项目投资性房地产占总资产的比例分别为 89.69%、89.21%及 88.35%。

截至最近三年末，首农元中心项目投资性房地产账面价值分别为 191,506.79 万元、173,365.22 万元[31]和 163,676.96 万元[32]，2023 年末、2024 年末投资性房地产账面价值连续减少，主要系：1）投资性房地产折旧摊销；2）根据对首农元中心项目建设总包方的工程结算情况，重新预估建安成本等相关成本费用，结算金额的减少在自持和出售部分之间按面积分拆，导致自持部分投资性房地产原值减少。

截至最近三年末，首农元中心项目应收账款分别为 21,967.21 万元、20,930.92 万元和 15,840.34 万元，主要系北京顺捷中恒科技有限公司以及小米科技有限责任公司免租期间按照直线法确认收入，形成应收账款，非因欠缴租金所致。

截至 2025 年 1 月 14 日，元创新所持首农元中心项目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 2-1-29 首农元中心项目近三年负债结构**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **流动负债：** | | | | | | |

[31] 2023 年首农信息对中建三局和中建八局等施工单位的工程进行了结算，并重新预估土地相关成本，根据自持和出售部分的面积分拆，自持部分原值减少 118,232,567.58 元。

[32] 2024 年首农信息持续对中建三局和中建八局等施工单位的工程进行了结算，调整了工程结算金额，根据自持和出售部分的面积分拆，自持部分原值减少 34,441,611.51 元。

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 308,967,168.71 | 21.11 | 104,581,327.21 | 10.00 | 42,310,493.61 | 4.99 |
| 预收账款 | - | 0.00 | 525,568.43 | 0.05 | 1,153,882.59 | 0.14 |
| 其他应付款 | 1,154,417,700.23 | 78.89 | 940,837,336.61 | 89.95 | 804,576,311.26 | 94.87 |
| **流动负债合计** | **1,463,384,868.94** | **100.00** | **1,045,944,232.25** | **100.00** | **848,040,687.46** | **100.00** |
| **负债合计** | **1,463,384,868.94** | **100.00** | **1,045,944,232.25** | **100.00** | **848,040,687.46** | **100.00** |

截至最近三年末，首农元中心项目负债规模分别为 146,338.49 万元、104,594.42 万元及 84,804.07 万元，主要以其他应付款及应付账款为主。其中，截至最近三年末，首农元中心项目其他应付款占总负债的比例分别为 78.89%、89.95%及 94.87%。首农元中心项目负债规模逐年减少，主要是因为逐年偿还其他应付款中的股东借款。

截至最近三年末，首农元中心项目已运营期间应付账款分别为 30,896.72 万元、10,458.13 万元和 4,231.05 万元，主要为应付工程款，2023 年末应付账款较 2022 年末减少主要系对外支付了部分工程款以及与总包结算调减项目建设成本、剩余应付工程款减少。2024 年 10 月 1 日，该笔应付工程款连同首农元中心资产自首农信息一并划转至元创新，划转金额为 4,231.05 万元，形成元创新对首农信息的其他应付款。根据《国有资产无偿划转协议》，该其他应付款金额不因首农信息对外支付工程款或与总包结算调整等因素而进一步调整。

截至最近三年末，首农元中心项目已运营期间其他应付款分别为 115,441.77 万元、94,083.73 万元和 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金。其中 2024 年末其他应付款中，应付关联方借款本息合计 71,307.35 万元（债权人为三元嘉业），租金押金 9,150.28 万元。

**（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，元创新持有首农元中心项目，元创新拟不保留对外借款。

**（4）对基础设施项目未来经营有重大影响的资产权属情况**

截至尽职调查基准日，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、受限情况详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况”之“1.基础设施资产法律权属情况”。

**4. 财务分析**

**（1）盈利能力分析**

**表 2-1-30 首农元中心项目近三年盈利能力分析**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 351,359,794.43 | 331,588,857.04 | 282,674,464.29 |
| 营业成本 | 62,450,988.32 | 66,379,896.87 | 66,785,445.17 |
| 利润总额 | 199,491,165.62 | 158,959,719.09 | 124,386,641.19 |
| 净利润 | 199,491,165.62 | 139,212,509.86 | 79,301,358.02 |
| 毛利率 | 82.23 | 79.98 | 76.37 |
| 净利润率 | 56.78 | 41.98 | 28.05 |
| 平均总资产回报率 | 9.83 | 6.83 | 4.18 |
| 加权平均净资产收益率 | 40.06 | 17.74 | 8.34 |

近三年，首农元中心项目营业收入分别为 35,135.98 万元、33,158.89 万元和 28,267.45 万元，为首农元中心项目按已签署的租赁合同条款计提租金收入取得，净利润分别为 19,949.12 万元、13,921.25 万元和 7,930.14 万元。首农元中心项目 2023 年度净利润较 2022 年减少 6,027.87 万元，主要原因为：（1）2023 年度营业收入较 2022 年度减少 1,977.09 万元，主要系 2023 年 12 月首农信息与租户小米科技签订租赁合同补充协议，审计机构重新按照直线法计算 2023 年度应收租户小米科技租金；（2）2023 年度税金及附加较 2022 年度上升 2,088.04 万元，租户小米科技和顺捷中恒免租期集中在 2022 年度，免租期间按照从价计征计算房产税，免租期后包括 2023 年度按照从租计征计算房产税，导致房产税缴纳金额上升；（3）2023 年度所得税费用为 1,974.72 万元，2022 年度为 0 元，2022 年度经纳税调整后的应纳税所得额均为负数，无需缴纳所得税。2022 年度

和 2023 年度已按照完整年度确认收入和各项成本费用，首农元中心项目备考财务报表的净利润已连续两年为正，预期在当前收入成本结构下未来净利润将持续为正。

首农元中心项目 2024 年度净利润较 2023 年减少 5,991.12 万元，主要原因为：

（1）2024 年度所得税费用较 2023 年增加 2,533.81 万元，主要是因为 2023 年首农元中心项目尚存在前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损约 2,260.91 万元，该可抵扣亏损在当年抵扣所得税费用，使得 2023 年所得税费用仅确认 1,974.72 万元。上述可抵扣亏损于 2023 年内已使用完毕，2024 年首农元中心项目不再存在可抵扣亏损，导致 2024 年所得税费用金额上升。

（2）2024 年度营业收入较 2023 年度减少 4,891.44 万元，主要系：1）2024 年 7 月首农信息与租户顺捷中恒签订租赁合同补充协议，调降合同租金增长率，并将第一次租金增长时点延迟到原设定的第二次租金增长时点；2）2025 年 1 月首农信息与租户小米科技、玄戒技术签订租赁合同补充协议，并将第一次租金增长时点延迟到原设定的第二次租金增长时点；3）2025 年 1 月首农信息与租户顺捷中恒、小米科技签订租赁合同补充协议，自 2025 年 1 月 1 日起将 8 号楼自顺捷中恒转租予小米科技，并将 8 号楼租约期限自 2032 年 1 月 22 日缩短至 2028 年 1 月 31 日。由于上述三项调整，顺捷中恒、小米科技及玄戒技术租赁合同全周期总租金合计数整体下调，根据直线法计算的截至 2024 年末应确认租金收入总数相应下调。由于首农元中心 2024 年租金收入按截至 2024 年末应确认租金收入总数减去截至 2023 年末已确认租金收入总数计算得来，上述变动使得首农元中心项目 2024 年营业收入较 2023 年营业收入整体下降。

（3）2024 年度财务费用较 2023 年度下降 1,417.74 万元，主要是因为随着首农元中心不断获取租金收入，股东借款余额自 2023 年末至 2024 年末下降 14,617.81 万元，2024 年确认财务费用相应减少。

近三年，首农元中心项目毛利率分别为 82.23%、79.98%和 76.37%，净利率分别为 56.78%、41.98%和 28.05%。自 2022 年起，首农元中心项目经营稳定，

盈利情况良好，盈利指标较为稳定，净利润指标有所下降主要是来自租赁合同未来租金增长相关条款的调整，对报告期内租金收取情况并未产生实质影响。

2024 年度，首农元中心项目平均总资产回报率为 4.18%，加权平均净资产收益率为 8.34%，回报率水平良好。

**（2）偿债能力分析**

**表 2-1-31 首农元中心项目近三年偿债能力分析**

单位：元，%

| 会计科目 | 2022 年末/年度 | 2023 年末/年度 | 2024 年末/年度 |
|---|---|---|---|
| **流动资产** | 220,206,092.53 | 209,768,726.49 | 215,878,354.97 |
| **流动负债** | 1,463,384,868.94 | 1,045,944,232.25 | 848,040,687.46 |
| 其中：股东借款 | 1,060,714,218.04 | 849,935,464.27 | 703,757,355.44 |
| **总资产** | 2,135,274,033.67 | 1,943,420,962.33 | 1,852,647,997.64 |
| 流动比率 | 0.15 | 0.20 | 0.25 |
| 速动比率 | 0.15 | 0.20 | 0.25 |
| 资产负债率 | 68.53 | 53.82 | 45.77 |
| **息税前利润** | 256,204,181.67 | 214,679,192.10 | 165,928,704.51 |
| **财务费用** | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| EBIT利息保障倍数 | 4.52 | 3.85 | 3.99 |

从短期偿债能力来看，近三年末，首农元中心项目的流动比率分别为 0.15、0.20 和 0.25，速动比率分别为 0.15、0.20 和 0.25。考虑到其他应付款中包含应付三元嘉业的股东借款 10.61 亿元、8.50 亿元和 7.04 亿元，且该股东借款无需在一年内偿还，调整该股东借款影响后，近三年末，首农元中心项目的流动比率分别为 0.55、1.07 和 1.50，速动比率分别为 0.55、1.07 和 1.49。考虑到首农元中心项目对应租期长，现金流稳定充足，项目公司短期出现偿付困难的可能性低。

从长期偿债能力来看，近三年末，首农元中心项目的资产负债率分别为 68.53%、53.82%和 45.77%，随着租户合同起租，首农元中心项目持续盈利、租金持续流入，资产负债率显著下降。近三年，首农元中心项目的 EBIT 利息保

障倍数分别为 4.52、3.85 和 3.99，可合理预期后续出现利息偿付困难的可能性低。

**（3）现金流量分析**

**表 2-1-32 首农元中心项目近三年现金流量分析**

单位：万元

| 会计科目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 10,843.45 | 34,073.98 | 33,498.83 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,258.77 | 7,424.16 | 9,967.13 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **7,584.68** | **26,649.82** | **23,531.70** |
| 投资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **-** | **-** |
| 筹资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 7,584.68 | 26,649.82 | 17,840.40 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-7,584.68** | **-26,649.82** | **-17,840.40** |
| **现金及现金等价物净增加额** | **-** | **-** | **5,691.30** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | - | - |
| **期末现金及现金等价物余额** | **-** | **-** | **5,691.30** |

近三年，首农元中心项目经营活动现金流量净额分别为 7,584.68 万元、26,649.82 万元及 23,531.70 万元，现金流量充足宽裕。

2022 年经营活动现金净流量较少，主要是因为 2022 年顺捷中恒、小米科技前三季度仍处于免租期，当年仅支付一个季度的租金。2024 年经营活动现金净流量略有下降，主要是因为小米科技 2023 年底重新签订补充协议，2024 年首农元中心 4 号楼处于空置状态。

近三年，首农元中心项目筹资活动产生的现金净流出主要为偿还存量债务及支付利息。

**5. 日后事项、或有事项及其他重要事项**

**（1）日后事项、或有事项**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露承诺事项及其他或有事项。

资产负债表日后事项如下：

1）2025 年 1 月，首农信息与顺捷中恒、小米科技签订《中关村移动智能服务创新园换租协议》，具体约定如下：自 2025 年 1 月 1 日起，将 8 号楼全部地上可租面积 17,752.20 平方米自顺捷中恒换租予小米科技，8 号楼租约到期日由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。

2）除上述换租协议外，2025 年 1 月首农信息与小米科技、玄戒技术签署补充协议，取消原约定的第一次租金递增，将递增时点延后至原约定的第二次租金递增时点执行。

截至 2025 年 5 月 12 日，首农元中心项目不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

**（2）其他重要事项**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露的其他重要事项。

**（3）诉讼或仲裁事项**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露的未决诉讼。

经基金管理人、计划管理人登录“全国法院被执行人信息查询系统”核查首农信息的被执行情况，登录中国裁判文书网核查首农信息的诉讼案件情况；以及登录“全国法院被执行人信息查询系统”核查元创新的被执行情况，登录中国裁判文书网核查元创新的诉讼案件情况，根据查询结果及首农信息、元创

新出具的说明，截至 2025 年 5 月 19 日，首农元中心项目不涉及正在进行中重大诉讼、仲裁或执行情况。

**6. 项目公司对外担保情况**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露的对外担保事项。

**7. 资产权利限制情况**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

**8. 期后事项**

**（1）项目公司纳入基础设施基金后人员、财务、运营等相关安排**

**1）项目公司人员的相关安排**

元创新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 SPV 公司的股东，SPV 公司为元创新的股东，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，任命元创新的法定代表人、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元创新的实际管理。

**2）项目公司财务的相关安排**

元创新纳入基础设施基金后，按照法人独立结构，独立建账、独立核算，基金管理人指派元创新的董事、监事及财务负责人，并审批元创新的年度经营计划和财务预算。元创新的财务负责人由基金管理人委派，负责元创新的财务管理。

**3）项目公司运营的相关安排**

元创新纳入基础设施基金后，基金管理人委托运营管理机构首农信息进行基础设施项目的运营管理，签署《运营管理服务协议》，首农信息将根据《运营管理服务协议》的约定在运营管理期限内提供基础设施项目运营管理服务。

经基金管理人、计划管理人适当核查及评估，元创新纳入基础设施基金后，人员安排合理、财务状况独立、运营安排详尽合理，相关安排可满足基础设施基金正常运作的需要。

**（2）重组情况**

首农元中心重组情况见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（一）项目公司的基本情况”之“4.重大重组情况”。

## 二、基础设施资产情况

### （一）基础设施资产账面价值和评估情况

#### 1. 基础设施资产评估价值

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目市场价值估价报告（申报稿）》，北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园项目，即总建筑面积为 203,643.55 平方米科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 15.94 年科研用地国有出让土地使用权，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为 3,066,000,000 元，折合总建筑面积单价为 15,056 元/平方米。

#### 2. 基础设施资产组账面价值

根据《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审

计报告》（致同审字(2025)第 110A025126 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、货币资金、预付款项科目中列示，相关负债分别在预收款项、其他应付款（押金）中列示，一并纳入资产组，2024 年 12 月 31 日基础资产组经审计后的账面价值为 175,999.13 万元。

截至本次评估基准日 2024 年 12 月 31 日的经审计的资产组情况如下所示：

**表 2-2-1 评估基准日目标基础设施资产组经审计的资产组情况**

单位：元

| 科目 | 金额 |
|---|---|
| **流动资产** | **215,878,354.97** |
| 货币资金 | 56,912,964.68 |
| 应收账款 | 158,403,369.49 |
| 预付账款 | 562,020.80 |
| **非流动资产** | **1,636,769,642.67** |
| 投资性房地产 | 1,636,769,642.67 |
| **资产总计** | **1,852,647,997.64** |
| **流动负债** | **92,656,654.93** |
| 预收款项 | 1,153,882.59 |
| 其他应付款（房租押金） | 91,502,772.34 |
| **非流动负债** | - |
| **负债合计** | **92,656,654.93** |
| **所有者权益合计** | **1,759,991,342.71** |

**3. 账面价值与评估价值差异情况**

目标基础设施资产的市场价值为 306,600.00 万元，账面价值为 175,999.13 万元，资产组评估价值相较于账面价值增加 130,600.87 万元，增值率 74.21%。

**4. 主要参数和假设条件**

**（1）估值方法**

依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**（2）报酬率选取**

本次估价测算采用 6.0%[33]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，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，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%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，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，此外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，在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 0.78%，综合风险报酬率取值为 4.28%。

**（3）收益年期**

估价对象土地使用权终止日期为 2040 年 12 月 8 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 15.94 年；估价对象于 2021 年至 2022 年陆续建成，属于钢筋混凝土结构，设计寿命为 50 年，至价值时点 2024 年 12 月 31 日，按最早完工时间计算已使用约 3 年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限约为 47 年，根据孰短原则，估价对象收益年期为 15.94 年。

**（4）收入假设**

**1）租金收入**

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。

[33] 按照 0.25%归整。

确定科研办公物业市场租金时，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。可比实例选取依据的具体分析如下：

a) 区位条件

估价对象位于北京市产业聚集度较高的上地区域，区域内较多类似的科研办公项目，故评估机构选择区域内的项目，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与估价对象具有可比性。

b) 规模及品质类型

估价对象总建筑面积达 20.4 万平方米，是具有一定规模的产业园项目。可比项目建筑体量在 16.0-72.1 万平方米之间，均为具有一定规模的产业园区，是成熟运营商运营的产业园区。在成新度及品质上，估价对象为 2021-2022 年建成的针对 TMT 类型企业的总部基地，品质较高，故本次选取的可比案例也都是成新度较高，品质接近的产业园区。

c) 产业定位

在产业定位层面，估价对象所在园区主要为新一代信息技术等高新技术产业租户为主，可比案例类似，主要定位为人工智能、智能制造、软件和信息服务业等高新技术产业，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、规模及品质类型及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。

**①科研办公市场租金**

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似产业园实例作为估价对象科研办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表 2-2-2 科研办公市场租金可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 海淀区东升科技园北街 6 号院 | 海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | 海淀区西小口路 66 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（元/平方米/天） | N/A | 6.5 | 5.0 | 6.1 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 建筑面积（平方米） | —— | 1,000 | 920 | 1,246 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

估价对象位置

对上述案例，评估机构从交易时间、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，期间北京市科研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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**表 2-2-3 科研办公市场租金比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 6.50 | 5.00 | 6.10 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.99 | 0.99 | 0.99 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.00 | 1.17 | 1.04 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.06 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 0.99 | 1.26 | 1.09 |
| 修正价格(元/平方米/天) | - | 6.4 | 6.3 | 6.7 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价<br>取算数平均数 | - | 6.5 元/平方米/天 | | |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象科研办公的市

场比准租金单价为（6.4+6.3+6.7）/ 3 =6.5 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

**②商业市场租金**

确定商业市场租金时，确定了三个类似商业实例作为估价对象 L1 层的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表 2-2-4 商业市场租金可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 上地三街某配套商业 | 上地南路某配套商业 | 信息路某配套商业 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 上地三街 | 上地南路 | 信息路 |
| 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（元/平方米/天） | N/A | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 规模 | 中等 | 小 | 小 | 小 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**估价对象位置**

对上述案例，评估机构从交易时间、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，期间北京市商业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商圈繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、临街状况、楼层等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、租赁面积、设施设备、装修、层高、进深、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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**表 2-2-5 商业市场租金比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.02 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 1.00 | 0.98 | 1.00 |
| 修正价格 (元/平方米/天) | - | 7.0 | 6.0 | 6.0 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价<br>取算数平均数 | - | 6 元/平方米/天 | | |

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象用途一致，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 L1 层商业的比准市场租金单价为（7.0+6.0+6.0）/ 3 =6 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）（取整至个位）。

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，结合评估机构对周边市场同类型物业楼层差异市场调查，并对估价对象租赁状况进行分析：估价对象商业主要分布于 B2-L2 层，各楼层间租金单价因店铺位置及可达性等因素存在差异，各楼层市场租金在 L1 层商业市场租金基础上考虑 40%-80%楼层、临街等修正系数，估价对象除 L1 层外各楼层商业比准市场租金单价范围为 2.4-4.8 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

③车位市场租金

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，车位签约租金单价为 530 元/个/月，评估机构对周边市场同类型物业停车位进行市场调查，周边车位租金主要在 300-650 元/个/月之间，结合估价对象实际状况进行分析，车位市场租金采用 500 元/个/月。

④工位市场租金

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，联合办公工位签约租金单价在 1,700-2,300 元/个/月之间，平均单价为 2,096 元/个/月，我们对周边市场同类型联合办公工位进行市场调查，周边联合办公工位租金主要在 1,500-1,800 元/个/月之间，结合估价对象装修、办公环境及配套服务较优异的实际状况进行分析，联合办公工位市场租金采用 1,900 元/个/月。

**2）出租率**

估价对象于 2021-2022 年陆续竣工，自 2021 年末出租率达到 96.5%之后一直保持较高的出租率水平。截至评估基准日，估价对象共签约租户 21 个，已出租面积为 152,673.69 平方米，出租率约为 94.8%。估价对象历史出租率统计如下：

**表 2-2-6 首农元中心历史出租率情况**

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.70% | 96.50% | 94.50% |
| 期末出租率 | 96.80% | 94.40% | 94.80% |

根据市场调研，估价对象位于北京市上地区域，所在区域产业聚集度较好，周边区域围绕新一代信息技术、智能制造等产业，吸引了以联想、百度、新浪、网易、腾讯、小米、滴滴、快手、贝壳等为典型代表的诸多实力雄厚的头部科技企业入驻，产业需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、头部企业的号召力及便利的交通方式等，出租率处于较高水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象运营相对稳定，出租率呈平稳趋势。估价对象整租楼宇租约期内按照租约约定租赁，租约期后考虑大租户影响，给予一定审慎考虑，到期后 3 年出租率分别设定为 60%、80%、90%，之后出租率设定为 95%；估价对象散租 4 号楼根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率 2025 年为 15%，2026 年为 70%，其后年度为 95%；估价对象 5 号楼、6 号楼产业配套及联合办公工位设定出租率为 95%；估价对象车位设定出租率 2025 年为 70%，其后年度为 95%。

**3）收缴率**

首农元中心项目历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率，收缴率均为 100%，本次评估按照收益期内租金收入的收缴率为 100%进行测算。

| 类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% |

**4）租金增长率**

a) 周边同类项目增长情况

本项目位于北京市上地区域，是目前北京市优质产业园区集中的区域，所在区域以电子信息产业为主导，重点发展计算机、通信、机电一体化、生物工

程等高新技术产业，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，地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，上地区域产业氛围良好，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。

b) 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。

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，预计估价对象科研办公、配套用房市场租金单价年增长率为 2%，车位市场租金单价增长率为每 3 年 3%。

**（5）成本费用、税金及附加假设**

**1）成本费用**

项目历史营业成本主要为房屋出租成本即管理服务费。项目历史管理费用主要为人员工资及财产保险费。项目历史销售费用为支付的中介服务费。

本次评估测算的成本和费用参考了历史水平并结合市场水平进行适当调整。本次评估成本费用取含税租金收入的 2.5%计，同时考虑大租户到期后续约或换

租可能造成的成本费用增加，本次评估测算中 2032 年至 2033 年运营成本除上述基础运营成本外，按收入的 1.8%考虑了可能增加的相应成本。

本次测算中的保险费包含财产一切险、公众责任险、营业中断险、机器损坏险，参考历史年度保险费率标准，预计未来年度估价对象每年支付的保险费约为 63 万元。

**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。

估价对象为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，历史未产生资本性支出，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年总运营收入（含税）的 0.6%计提。

**3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。具体情况如下：

**表 2-2-7 首农元中心项目税金及附加假设表**

| 税金及附加类型 | 具体名称 | 税率 | 计税依据 |
|---|---|---|---|
| 增值税 | 租金增值税销项税额 | 9% | 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% |
| 增值税附加 | 城建税 | 7% | 按照增值税税额的一定比例征收 |
| | 教育费附加 | 3% | |
| | 地方教育附加 | 2% | |
| 房产税 | 房产税-从租 | 12% | 按照房产租金为计税基数 |
| | 房产税-从价 | 70%*1.2% | 依照房产原值一次减除 30%后的余值计算 |
| 城镇土地使用税 | | 3 元/平方米/年 | 定额税率，以实际占有的土地面积为计 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 税依据 |
| 印花税 | 1‰ | 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 |

**（6）土地到期后建筑物剩余价值**

2017 年 12 月 31 日，北京市人民政府发布的《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）规定：“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。新产业、新业态建设项目的土地用途，按照国家相关政策确定。工业用地和科研用地的出让底价，按照国家相关规定执行。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。”

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号）约定“第二十六条：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿”。

根据北京市住房和城乡建设委员会 2016 年 5 月 25 日发布的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工

作的通知》，北京市住房和城乡建设委员会授权北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会发布并更新北京市房屋重置成新价评估技术标准。北京市住房和城乡建设委员会授权北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会 2016 年 6 月 1 日发布的《北京市房屋重置成新价评估技术标准》“重置成新价，是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格。”因此，收回建设用地使用权时，对地上可继续使用的建筑物、构筑物的补偿价格应根据届时建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格经评估确认。

综上所述，基金管理人、计划管理人认为，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目不再将建筑物剩余价值纳入估值。

**（7）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

**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 12 月末估值及 2025 年、2026 年运营净收益为计算基础，基础设施项目 2025 年、2026 年资本化率分别为 9.19%、9.48%。

**6. 关于资产评估重要参数的合理性分析**

**（1）可比项目选取的合理性**

可比项目选择的主要原则为在区域、实物及权益等方面具备可比性。本项目估值测算选择的可比项目与本项目 1）在区域关系上具备较强的关联影响；2）在租户结构上具备相似性；3）在项目建设标准等方面较为相似；4）在租金价格水平上具备可比性。综上所述，可比项目的选择是合理的，虽然可比项目截至目前出租率仍较低，但是仍然具备较强的可比性。具体分析如下：

**1）区域发展关联性较强**

本项目和可比项目均位于北京市海淀区上地区域。从产业分布定义的上地区域通常指代北京市海淀区以上地信息产业基地为第一发展组团经过多年建设后逐步拓展形成的区域，包括上地板块、清河板块及西三旗板块。可比项目所在的西三旗板块，与本项目所在的清河板块地理位置上相近，在产业发展等方面相互关联、相互影响。

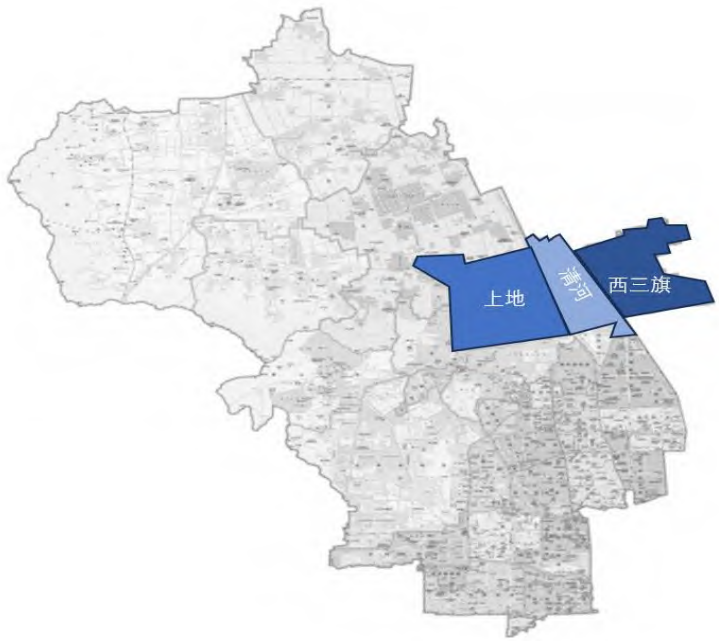



**图 2-2-1：海淀区上地板块、清河板块及西三旗板块位置分布图**

图片来源：海淀区政府

a) 上地板块

上地板块中的上地信息产业基地是中关村科技园区第一发展组团，1991 年经国家科委和北京市人民政府批准建设，是我国第一个以电子信息产业为主导的综合性高科技工业园。该基地分为南区和北区，占地面积 232 公顷，总建筑面积约 250 万平方米。1992 年，联想、四通、方正等第一批民营高新技术企业入驻上地信息产业基地，随后 IBM、美国通用电气、华为、百度、用友等众多国内外知名企业纷纷入驻，逐渐形成产业集群。

上地板块发展最早，板块内项目如上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成于 2003 年至 2007 年，多数作为租赁经营使用，建设时间较早，设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对办公空间的需求。区域内其他项目多建成于 2011 至 2015 年之间，主要包括中关村软件园二期及其他由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部使用的物业项目。

b) 清河板块

清河板块依托海淀区的科技资源和人才优势，初期吸引了一些小型科技企业和创业团队入驻，这些企业大多处于技术研发和市场探索的初期，主要聚焦于软件技术、电子信息等领域，在较为简陋的办公环境中开展业务。随着基础设施的不断完善和政策环境的逐步优化，越来越多的高新技术企业选择在清河板块扎根，初步形成了一定的产业集聚效应，为后续发展奠定了基础。特别是小米集团于 2019 年入驻小米移动互联网产业园以来，对上下游产业链的带动作用明显，吸引了大量配套企业和服务机构入驻，形成了较为完整的产业生态体系。紧随其后的是本项目在 2021 年作为快手科技全球总部所在地投入运营，进一步显示清河板块的高新技术企业正处于从快速发展向成熟壮大迈进的关键阶段，成为推动海淀区乃至北京市科技创新和经济发展的重要力量。

本项目所在的清河板块主要于 2015 年及以后完成建设发展，其中规模较大的产业园主要由企业自建自用的小米移动互联网产业园和首农元中心构成，其余项目较为零散、规模较小，建设标准与本项目不存在可比性。

c) 西三旗板块

西三旗板块过去曾以建材、汽配等传统产业为主，自 2016 年起，金隅集团疏解并搬迁天坛家具厂、翔牌墙体材料、金隅涂料、科实五金等多家传统企业，并在海淀区政府的支持下，以原金隅天坛家具公司生产空间为载体，打造以大信息及智能制造为核心产业的创新型科技产业园区，板块开始进入转型期。2017 年《北京加强全国科技创新中心建设重点任务实施方案（2017-2020）》等重点项目清单发布，西三旗板块建设进入了快速发展阶段，产业园项目建设多开始于这个时期，目前已建成有中关村东升科技园·北领地、中关村东升科学城·东升科技园、金隅科技园等优质园区，吸引了众多创新企业入驻，聚焦新一代信息技术、人工智能、数字经济、生物医药等前沿领域企业。此外，西三旗板块在城市建设方面不断推进，商业、教育、医疗等配套设施也在不断增加和优化，区域也在加强环境整治和生态建设，整体形象得到极大提升。

近年来，随着产业更迭和企业发展，也有部分企业从上地信息产业基地转移至西三旗板块，近年来西三旗板块的产业园建设仍在持续进行中，在另外两个板块土地供应已经很少的情况下，西三旗的产业园供应预计未来将陆续承接另外两个板块的溢出需求。因此从区域上来看，与本项目具有较高可比性。但因建成时间普遍较晚，目前板块内产业园出租率整体偏低。

**2）可比项目租户行业较为接近**

上地板块主要以软件和信息技术服务业及互联网和相关服务业为主，汇集了发展较早的百度、腾讯、联想、新浪等传统头部互联网技术企业。清河板块以移动互联网及人工智能产业为主，拥有近年发展较迅速、规模扩展较快的小米集团及快手科技两大头部企业的全球总部所在园区。西三旗板块着力发展智能智造、生物医药、人工智能、通信技术等高新技术智能制造产业，如云知声智能科技股份有限公司、北京旷视科技有限公司、北京水木东方医用机器人技术创新中心有限公司等科技制造类企业集聚于此。

可比项目和本项目的租户从行业类型上看较为接近，虽然各有突出的细分领域，但都是以电子信息产业为主导，着力发展新一代信息技术产业，三个板块的企业在整个上地区域形成了紧密的上下游以及实验研发测试全生产流程的

配合，因此租户对办公及研发空间的需求上也较为接近。可比项目所在的西三旗板块近年供应的产业园项目建设标准高，具备进一步吸纳高新技术及规模型企业进入的潜力。

**3）设计建设标准功能较为接近**

本项目建设的设备设施标准较高，配置了 PM2.5 级过滤及冬季空气加湿系统，150W/m²的供电系统（配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口），可以为耗电量较大的高新技术企业提供电力保障，确保租户的供电不间断。

选取的可比项目均为近期建成的建设标准较高的项目，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。具体如下表所示：

**表 2-2-8 本项目及可比项目设备设施情况**

| 可比项目 | 本项目 | 可比项目一 | 可比项目二 | 可比项目三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心项目 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 建成时间 | 2021 年 | 2023 年入市 | 2021 年 | 2009 年（2019 年更新改造） |
| 配套设施 | 配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口<br>电量 150W/m²<br>新风 PM2.5 级过滤 50m³/人的配置 | 双路供电<br>电量 100W/m²<br>新风四管制风机盘管 | 双路供电<br>电量 100W/m²<br>新风 PM2.5 级过滤 | 双路供电<br>电量 80W/m²<br>新风 30m³/人的配置 |

**4）西三旗板块租赁市场供应充足，租金价格对市场水平反映较充分**

可比项目均位于西三旗板块，如前所述西三旗板块产业园截至近期仍然在持续建设陆续进入市场供应。

可比项目一中关村东升科学城·东升科技园，2023 年入市，受经济环境影响，招商进度明显偏低，截至 2024 年末出租率仍不理想约为 35%。根据评估机构调研，项目招商策略及价格已进行了相应调整，截至目前该项目已经签约入驻较多知名优质的企业，优质企业的先期进驻也会为日后尽快去化出租提供支持。

可比项目二金隅科技园一期，2021 年入市，早期策略为销售，考虑到市场环境影响转换为出租方式，依托金隅智能制造产业园已有的优质租户优势，截至 2024 年末出租率为 13%。

可比项目三中关村东升科技园·北领地，2009 年入市，凭借完善的园区配套设施和产权方提供的优质服务，截至目前仍保持了较高的出租水平，出租率始终保持在不低于 95%，是西三旗板块中较为优质的项目之一。

综上所述，可比项目一、二入市较晚、出租率低，去化过程中承租人对价格的主导力强，可比项目三运营成熟、出租率稳定，三个可比项目租金价格均可以较充分地反映市场租金水平。

**（2）出租率**

**1）本项目年度加权平均出租率**

基础设施项目于 2021 年正式整体入市，顺捷中恒和小米科技起租时间分别为 2021 年 12 月 23 日和 2021 年 11 月 9 日。经统计，基础设施项目在 2022 年度至 2024 年度年内期间平均出租率分别为 96.7%、96.5%、94.5%，各年度期末出租率分别为 96.8%、94.4%、94.8%，各年度出租率基本保持稳定。历史出租率具体如下表：

**表 2-2-9 基础设施项目历史出租率**

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.7% | 96.5% | 94.5% |
| 期末出租率 | 96.8% | 94.4% | 94.8% |

基础设施项目报告期内出租率基本保持稳定，2023 年度期末出租率低于其余年度的主要原因为当年小米科技退租 4 号楼。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租户租约均未到期，无续租的历史记录。

**2）退租后去化时间**

按照租赁关系及结果来看，本项目累计发生了一次退租，为小米科技于2023年底将其承租的4号楼（租赁面积5,617.08平方米）研发办公用房退租。

考虑到现有园区内的配套面积如食堂餐饮等设施面积不足，无法满足园区约20,000员工以及企业访客的需求，原始权益人自4号楼退租以来开始规划设计将其改造为餐饮服务配套设施以及服务于中小型成长型企业的办公工位，近期建筑改造设计已初步完成，具体实施方案系将4号楼的1-2层改造为食堂餐饮空间形式，3-5层改造为联合办公工位，预计改造工程于2025年6月底前完成，并同步开展招商工作。根据原始权益人说明，其正在与小米集团洽谈“小米餐厅”的合作，预计2025年6月底前可完成相关协议的签署；3-5层联合办公工位将同步开展招商工作，预计2025年内可完成大部分工位的租赁。基于上述规划调整及工期实施安排，4号楼自小米科技退租以来未进行对外出租，因此本项目无法统计退租后去化时间。

**3）可比项目去化情况**

可比项目一中关村东升科学城·东升科技园、可比项目二金隅科技园一期，两个项目投入运营时间较短，当前尚在拓展租户资源，处于爬坡去化阶段。可比项目三中关村东升科技园·北领地项目自入市以来出租率持续维持在95%以上，租户稳定性较高，无大量退租面积。因此，三个可比项目均无法获取退租后去化时间。

**4）市场平均出租率**

如前所述，上地区域包括的上地板块、清河板块和西三旗板块发展建设的时期和阶段各有不同。

上地板块内的上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成在2003年至2007年，由于建设时间较早，截至目前设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对空间的需求，上述项目近期出租率出现明显下降；区域内中关村软件园二期主要由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部的方式为主。

清河板块项目建设发展是近年完成的，除了本基础设施项目外，主要为企业自建并自用的小米移动互联网产业园和快手购买结合租赁后作为总部的首农元中心 11-13 号楼。以上项目均为企业自用物业，不涉及历史出租情况。就本项目而言，历史出租率始终在 94%以上，保持稳定。

西三旗板块自 2017 年开始进入建设发展阶段，截至目前西三旗板块产业园新建的供应于租赁市场的优质产业园项目较为充足，由于供应增加造成该板块整体出租率被拉低，但是西三旗板块内优质项目的出租率均能保持持续稳定水平，区域内新增供应主要承接如上地板块、清河板块及传统中关村地区的企业溢出需求。

2017 年至 2021 年，上地区域出租率在 80%-90%之间波动，租金呈上升趋势，但是自 2022 年以来，受到宏观经济形势、行业整合及新增供应入市影响，出租率及租金均出现下降，截至 2024 年中期该区域出租率约为 70%左右。

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的共 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。具体如下表所示：

**表 2-2-10 调查项目优质产业园出租率情况（截至 2024 年末）**

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积（平方米） | 入市时间 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 本项目 | 203,644 | 2021 年 | 94.8% |
| 2 | 融科融智·蜂巢工场 | 20,000 | 2018 年 | 78% |
| 3 | 中关村华侨创新产业园 | 11,000 | 2019 年 | 80% |
| 4 | 中关村东升科技园·北领地 | 160,000 | 2009 年 | 95% |
| 5 | 中关村东升科技园·永泰园 | 7,700 | 2009 年 | 95% |
| 6 | 中关村东升国际科学园 | 98,000 | 2015 年 | 95% |
| 7 | 奥北科技园 | 104,000 | 2012 年 | 90% |
| 8 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 721,300 | 2023 年 | 35% |
| 9 | 金隅科技园一期 | 224,400 | 2021 年 | 13% |
| 10 | 金隅科技园二期 | 181,300 | 2023 年 | 暂未对外出租 |
| 11 | 中关村东升科技园枫烨园数字经济产业园 | 32,800 | 2019 年 | 95% |

数据来源：戴德梁行调研

**5）预测期内各年的出租率情况及变化原因**

a) 预测期内各年的出租率情况

本次评估机构假设的预测期内各年出租率情况如下表所示：

**表 2-2-11 预测期内出租率假设情况**

| 项目 | 楼栋 | 范围 | 2022 年末、2023 年末及 2024 年末时点出租率 | 出租率假设 |
|---|---|---|---|---|
| 整租部分 | 1 号楼、2 号楼、3 号楼、9 号楼、10 号楼及地下一层 | 99,905.73 平方米的研发办公及产业配套 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2032 至 2034 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| | 7、14 号楼 | 32,064.29 平方米的研发办公 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2031 至 2033 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| | 8 号楼 | 17,752.20 平方米的研发办公 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2028 至 2030 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| 散租部分 | 4 号楼 | 2,146.02 平方米的产业配套及 360 个联合办公工位 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：0%<br>2024 年末：0%[34] | 2025 年 15%，2026 年 70%，之后 95% |
| | 5 号楼、6 号楼联合办公工位 | 230 个工位 | 2022 年末：0%<br>2023 年末：55%<br>2024 年末：86%[35] | 每年 95% |
| | 5 号楼、6 号楼产业配套 | 904.56 平方米产业配套 | 2022 年末：55%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 每年 95% |

[34] 因 4 号楼将进行规划改造，故目前处于空置状态。

[35] 为价值时点建筑面积口径出租率，对应工位口径出租率为 85.2%；截至 2025 年 3 月，实际工位已签约 224 个，工位口径出租率为 97.39%。

| 项目 | 楼栋 | 范围 | 2022 年末、2023 年末及 2024 年末时点出租率 | 出租率假设 |
|---|---|---|---|---|
| 车位 | 车位 | 地下 700 个车位 | 2022 年末：0%<br>2023 年末：59%<br>2024 年末：66%[36] | 2025 年 70%，之后 95% |

截至 2025 年 5 月 31 日，根据租赁合同约定，承租方顺捷中恒分别租赁地上办公 74,060.39 平方米、地下配套 25,845.34 平方米，范围包括 1 号楼、2 号楼、3 号楼、9 号楼、10 号楼及地下一层，租赁期限为 10 年，租赁截止日期为 2032 年初。本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2032 至 2034 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2035 年起其后年度按照出租率 95%假设。

除 8 号楼外，小米公司（含中发芯测承租的 14 号楼 4 层 51.78 平方米）合计租赁面积 32,064.29 平方米，范围包括 7 号楼及 14 号楼，租赁期限为 10 年，租赁截止日期为 2031 年底。本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2031 至 2033 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2034 年起其后年度按照出租率 95%假设。

针对 8 号楼，于 2025 年 1 月 1 日起，小米科技租赁本项目 8 号楼 17,752.20 平方米，租赁期限为 3 年，租赁截止日期为 2028 年初，本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2028 至 2030 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2031 年起其后年度按照出租率 95%假设。

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目 4 号楼可租面积为 2,146.02 平方米的产业配套及 360 个联合办公工位，根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率 2025 年为 15%，2026 年为 70%，其后年度为 95%。

5 号楼、6 号楼及地下部分包含可出租的 904.56 平方米的产业配套及 230 个联合办公工位[37]，本次评估测算中假设出租率每年为 95%。地下 700 个车位假设 2025 年出租率为 70%，其后年度为 95%。

[36] 车位时点出租率仅计算快手科技、小米集团等企业固定停车位租赁情况，项目预留部分车位作为临时车位使用，未计算在车位时点出租率中。

6 号楼地下一层 43 个地下工位中，除 20 个工位对外出租外，拟将剩余 23 个工位租赁给运营管理机构作为日常办公使用，本次评估测算中假设出租率每年为 100%，对应估值约 400 万元，仅占项目整体估值 30.66 亿元的 0.1%。园区内为了服务于租户的临时需求，还配备了如展厅、会议室、俱乐部、路演厅等空间设施，本次评估未包含前述空间设施的潜在收入。

b) 重要现金流提供方合同到期后出租率假设的合理性分析

考虑到重要现金流提供方到期后续租的不确定性，评估机构审慎处理到期后 3 年的出租率设定，按照 60%、80%和 90%的出租率去化，予以三年的去化期。出租率爬坡设置的合理性如下：

①租户稳定性较强

本基础设施项目重要现金流提供方为顺捷中恒和小米公司，租赁面积为 149,670.44 平方米，占总可租赁面积的 92.98%，租赁规模较大。小米公司所属集团小米集团自建总部园区与项目相邻，租赁本园区 3 栋办公楼还进一步引入附属公司及上下游企业；顺捷中恒所属集团快手科技则租购并举，购置本园区 3 栋办公楼并租赁 5 栋办公楼及地下 1 层食堂。重要现金流提供方所属集团将首农元中心定位为全球总部职能所在地，租户稳定性较强，续租可能性较高。

②谨慎考虑市场风险，到期租金回归市场水平

根据评估机构假设，于 2031-2032 年重要现金流提供方到期后，采用接近签约租金的市场租金进行租赁，市场租金的设定已考虑了市场风险，对大租户续租或者新租户承租均具有一定吸引力，降低租赁风险。

③区域市场优势，对租户吸引力较高

基础设施项目所在区域，依托周边高校及科研院所的支持，汇聚了众多高新技术企业，形成了高端产业聚集区，租户承租能力较优。地铁昌平线、8 号

[37] 2025 年 4 月 17 日，元创新在 6 号楼地下一层改造 4 平方米公共空间为 2 个地下工位，租赁予非关联租户，租赁期自 2025 年 5 月 6 日起 2026 年 5 月 5 日止。因此，截至 2025 年 5 月 31 日，6 号楼联合办公工位合计 232 个，较 2024 年末增加 2 个，其中地下工位合计 45 个，较 2024 年末增加 2 个。

线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，此区域对租户有较强的吸引力，租户稳定性较高。

④出租率爬坡所设定出租率低于上地区域历史出租率

上地区域作为智能研发产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入驻。2017 年至 2021 年，上地区域出租率在 80%-90%之间波动，租金呈上升趋势，但是自 2022 年以来，受到宏观经济形势、行业整合及新增供应入市影响，出租率及租金均出现下降，截至 2024 年中期该区域出租率约为 70%左右。2024 年末，出租率水平维稳，继续保持在 70%左右。

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的共 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。

本项目设置到期后首年去化率 60%，低于上地区域 2024 年末整体出租率水平，设置到期后第三年去化率 90%，处于 2024 年末清河板块和西三旗板块内优质产业园项目出租率水平的平均下限，去化速度的假设较为谨慎。

⑤本项目入市后爬坡速率高于评估机构设定主力租户到期后的爬坡速率

本项目于 2021 年 10 月 9 日取得规划验收，截至 2021 年 12 月 31 日，出租率已达 96.5%。入市后快速去化，主要得益于本项目品质较高。本项目为区域内稀缺的大型新一代信息技术产业园区，具备较强的市场竞争力，可以支撑较强的租约到期去化能力。

因此，主要合同到期后，本项目设置去化速度较为谨慎，结合本项目历史去化速度较快、竞争力强，重要现金流提供方到期后如果不续租，按照 60%、80%和 90%去化速率，具备可实现性。

综上，本项目的重要现金流提供方均将本项目定位为全球总部职能所在地，重要现金流提供方续租可能性较大，但考虑到重要现金流提供方到期后续租存在不确定性，评估机构谨慎假设重要现金流提供方均到期不续，并按照 60%、

80%和 90%的出租率去化，予以三年的去化期，之后达到 95%的长期稳定出租率。因此，重要现金流提供方合同到期后出租率假设具有谨慎性、合理性。

基金管理人、计划管理人及评估机构通过实地调研、访谈等形式开展尽调分析后认为，本项目的出租率参数设置具备审慎及合理性。本项目的重要现金流提供方所属集团快手科技、小米集团均为全球知名的互联网及高科技企业，本项目承担了快手科技、小米集团的全球总部职能，租户稳定性较强。评估测算中对上述租户合同到期后的出租率进行了一定的下调估计，主要为了反映租户合同到期后可能产生的如退租、换租、续租优惠等情形，出租率参数设置具备合理性。主要分析如下：

**6）项目历史出租率保持稳定**

经统计，基础设施项目在 2022 年度至 2024 年度年内期间平均出租率分别为 96.7%、96.5%、94.5%，各年度期末出租率分别为 96.8%、94.4%、94.8%，出租率基本保持稳定。历史出租率稳定从本质上来说，也直接反映了租户的业务稳定。重要现金流提供方所属集团快手科技、小米集团自入驻本项目以来的期间其业务收入、员工数量持续增长，显示租户所属集团的业务处于增长阶段，因此租户的租赁需求也将保持稳定。

**7）项目所在地区出租率保持稳定**

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。基础设施项目属于区域内优质园区，因此评估机构假设的稳定期出租率为 95%。

**8）项目所在地区优势突出**

本基础设施项目位于上地区域清河板块，上地区域是中国乃至世界知名的互联网高科技企业聚集的地区，享有“中国硅谷”的美誉。

上地区域位于中关村科学城区域内，中关村科学城是北京国际科技创新中心核心区，拥有以北大、清华、中科院为代表的知名大学、科研院所，基础研

发资源雄厚；拥有百度、小米、联想等一批知名科技企业，字节跳动、寒武纪、旷视等新兴领军企业，微软、IBM、SAP 等国际企业，已形成大信息、大健康为代表的高精尖产业体系。

**9）租户稳定性较强**

详见本尽职调查报告“二、基础设施资产情况”之“（八）基础设施资产的重要现金流提供方”。

**（3）租金单价及其增长率**

**1）报告期内基础设施项目租金单价及增长率情况**

基础设施项目近三年的平均租金较稳定，报告期内在执租赁合同无租金增长，平均租金单价具体如下表所示：

**表 2-2-12 基础设施项目近三年的平均租金单价[38]**

| 业态 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发办公及产业配套（元/平方米/天） | 6.54 | 6.56 | 6.56 |
| 联合办公工位（元/个/月） | / | 2,093 | 2,096 |
| 车位（元/个/月） | / | 530 | 530 |

**2）市场平均租金假设**

戴德梁行对基础设施项目于 2024 年 12 月 31 日的市场租金单价假设如下表所示：

**表 2-2-13 市场平均租金单价假设（2024 年末）**

| 业态 | 市场平均租金单价 |
|---|---|
| 研发办公（元/平方米/天） | 6.5 |
| 产业配套（元/平方米/天） | 4.54 |
| 研发办公及产业配套平均（元/平方米/天） | 6.13 |
| 联合办公工位（元/个/月） | 1,900 |
| 车位（元/个/月） | 500 |

[38] 平均租金单价=年度租金收入/（可租赁面积*年租赁天数）（未考虑免租期影响）。

数据来源：戴德梁行

**3）所属区域平均租金单价及增长率情况**

经戴德梁行调查研究，基础设施项目所在区域未来新增供应主要集中在西三旗板块，西三旗板块产业园在 2021 年至 2024 年之间入市面积约 110 万平方米，未来 3 年西三旗板块预计仍有约 44 万平方米的优质产业园项目入市。西三旗板块因存量及未来供应影响，去化存在一定压力，清河板块未来三年内无新增供应，去化压力相对较小，但受到宏观经济形势及西三旗板块新增供应影响，2024 年市场租金有所下降，随着经济逐渐回暖及依托区域产业发展的优势，市场租金水平将逐步稳定。截至 2024 年 12 月 31 日，周边优质物业研发办公业态的租金单价水平在 120-200 元/平方米/月之间。

基础设施项目所在区域，依托周边高校及科研院所的支持，推进以软件产业、信息服务和信息制造业为代表的特色产业发展，汇聚了众多高新技术企业，形成了高端产业聚集区，租户承租能力较优，可以为优越的办公环境支付相应报酬。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。根据过往历史年度的租赁惯例，该区域租赁合同签约时间一般为 2-3 年，合同期内租金保持不变，到期后签约租金增长率在 3%-6%之间。

**4）租金单价假设情况**

本项目租金单价参照市场平均租金确定，含税租金单价（已综合考虑免租期等折扣条款影响）及增长率参数设置详见下表：

**表 2-2-14 评估基准日租金单价及增长率参数设置**

单位：元/平方米/天、元/个/月

| 业态 | 租金单价假设 | 增长率假设 |
| --- | --- | --- |
| 研发办公 | 6.5 | 每年增长 2% |
| 产业配套 | 4.54 | 每年增长 2% |
| 联合办公工位 | 1,900 | 每年增长 2% |

| | | |
|---|---|---|
| 车位 | 500 | 每 3 年增长 3%，第一次增长发生在 2028 年 |

数据来源：戴德梁行

评估机构按照可比替代原则选取了可比项目，并将可比项目的租金价格调整后作为市场租金单价，该市场租金单价低于当前基础设施项目签约平均租金的水平，可实现性较高，具备合理性。此外，增长率假设不仅参考了基础项目租约情况，也对所在地区及可比项目进行了调查，在此基础上设定的增长率参数是合理的。

**5）租金单价合理性**

**a）可比项目选取合理**

可比项目的合理性详见本尽职调查报告“二、基础设施资产情况”之“（一）基础设施资产账面价值和评估情况”之“6.关于资产评估重要参数的合理性分析”之“可比项目选取的合理性”，在确定本基础设施项目合理市场租金的过程中，选取了可比性较高的项目，这些可比项目在区域、实物及权益等方面与本基础设施项目具有较强的相似性。可比项目市场租金在 5.00-6.50 元/平方米/天之间，确定可比项目后对三个案例在交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，最终得到本基础设施项目合理的研发办公市场租金单价为 6.5 元/平方米/天、产业配套市场租金单价为 4.54 元/平方米/天、研发办公及产业配套加权平均市场租金单价为 6.13 元/平方米/天。综上，评估机构通过科学合理的方式选取可比项目，并运用专业的评估方法进行适当修正，最终确定了本项目的合理市场租金。

**b）市场租金水平低于当前签约租金水平**

本项目采用的研发办公及产业配套、联合办公工位、车位市场租金均低于签约租金，评估机构已审慎考虑区域市场可能面临的波动风险，市场租金单价可实现性较高，具备合理性。具体如下表所示：

**表 2-2-15 在执行平均租金与市场租金情况对比**

单位：元/平方米/天、元/个/月

| 业态 | 在执行平均租金 | 市场租金 |
| --- | --- | --- |
| 研发办公及产业配套 | 6.56 | 6.13 |
| 联合办公工位 | 2,096 | 1,900 |
| 车位 | 530 | 500 |

**c）市场租金单价假设在周边优质物业租金水平范围内**

经戴德梁行调查研究，截至 2024 年 12 月 31 日，周边优质物业研发办公业态的租金单价水平在 120-200 元/平方米/月之间，戴德梁行对基础设施项目研发办公的租金单价假设为 6.5 元/平方米/天（月租金为 197.71 元/平方米/月），市场租金单价假设在周边优质物业租金水平范围内，因本项目在建筑标准、配套设施、园区环境等方面在周边区域产业园区中具备一定优势，所以市场租金单价假设符合项目实际状况，具备合理性。周边优质物业租金水平具体如下表所示：

**表 2-2-16 周边优质物业研发办公业态的租金（截至 2024 年末）[39]**

| 序号 | 项目名称 | 租金（元/平方米/月） |
| --- | --- | --- |
| 1 | 融科融智·蜂巢工场 | 120-135 |
| 2 | 中关村华侨创新产业园 | 120-135 |
| 3 | 中关村东升科技园·北领地 | 160-190 |
| 4 | 中关村东升科技园·永泰园 | 120-150 |
| 5 | 中关村东升国际科学园 | 140-180 |
| 6 | 奥北科技园 | 140-180 |
| 7 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 160-200 |
| 8 | 金隅科技园一期 | 150-180 |
| 9 | 金隅科技园二期 | 暂未对外出租 |
| 10 | 中关村东升科技园枫烨园数字经济产业园 | 160-190 |

数据来源：戴德梁行调研

**6）租金单价增长率合理性**

本次评估机构结合区域优质园区租金情况，设定研发办公市场为 6.5 元/平方米/天，市场租金增长率为每年 2%。

[39] 数据来源：戴德梁行调研

对于租约期外及空置房屋，评估机构根据设定的市场租金测算其潜在收入，设定参数具备合理性。

**a）市场租金增长后与届时执行合同租金接近**

戴德梁行结合周边可比项目及区域市场情况审慎确定了基础设施项目的研发办公市场租金及增长率参数，所采用的研发办公市场租金低于基准日合同租金水平。两个大租户租赁面积主要集中于 2031 年底、2032 年初到期，到期后设定的市场租金接近届时合同租金单价，合同到期后均假设按照届时市场租金水平预测收入，且仅考虑 60%的出租率，未来收入的可实现性较高。

**b）预测期内租金增长率假设水平符合周边市场情况**

如上文所述，根据过往历史年度的租赁惯例，该区域内的优质物业租赁合同签约周期一般为 2-3 年。在整个合同期内，租金会维持在一个固定的水平，基本不会出现变动的情况，当租赁合同到期后，市场规律驱动着租金的调整，签约租金增长率在 3.0%-6.0%之间。基础设施项目的租金增长率假设为每年增长 2%，相较周边优质项目，租金单价增长率假设在合理范围内。

**c）城市宏观经济发展稳定，为租金持续增长提供支持**

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）为 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%，整体维持在合理健康的上涨水平。

展望未来，根据《中关村世界领先科技园区建设方案（2024-2027 年）》，到 2027 年中关村科技园成为世界科技园区发展的重要标杆；展望 2035 年，全

面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。将中关村科技园区打造成全球领先的原始创新策源地、建设成世界高水平人才集聚地、培育为世界一流的创新型企业、打造具有世界影响力的产业集群、营造具有全球竞争力的开放创新生态等五方面，切实支撑科技强国和制造强国建设。随着区域的不断发展、创新，区域内的租金水平有望进一步提升。

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。

综上所述，评估机构对基础设施项目的租金增长率假设具备合理性。

**（4）折现率**

**1）折现率（即报酬率）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，无风险报酬率按照评估基准日 2024 年 12 月 31 日时点中国十年期国债收益率即 1.68%进行取值。本项目首次申报时，无风险报酬率按照当时的评估基准日 2024 年 6 月 30 日时点中国十年期国债收益率即 2.21%进行取值。本次评估取值较首次申报时下调 0.53%。

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，主要包含投资不动产的风险补偿、缺乏流动性风险补偿、区位风险补偿、行业及管理负担风险补偿、合规风险补偿、增长风险补偿、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。

在风险报酬率的考量中，主要考虑因素具体如下：

a）所在城市，基础设施项目位于一线城市北京，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。2024 年，北京市实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长 5.1%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 11,068.8 亿元，增长 11.0%。

b）区位方面，基础设施项目位于上地区域清河板块，清河板块及西三旗板块为科创产业集聚区的核心位置，园区环境及楼宇私密性较好。基础设施项目楼宇品质、物业管理都维持较高水平，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，整体产业园物业品质较高，智能研发氛围良好。基础设施项目周边规划布局合理，周边分布有领秀新硅谷、上第 MOMA、西三旗万象汇等居住社区和商业中心，分布有地铁 13 号线及昌平线，设有众多公交站，周边公共交通设施完善。

c）经营情况方面，本基础设施项目历史三年运营稳定，出租率水平均在94%以上，租赁年限主要为 10 年，租户均为互联网及智能制造头部企业，符合海淀区产业园区高科技、智能制造和高新技术发展定位，租户承租能力较强。且作为该企业的全球总部，园区配套成熟，租户长期稳定。

d）租户情况方面，本项目主要由两个重要现金流提供方租赁，其租户所属集团拥有较强的抗风险能力，续租能力较强，但评估机构审慎考虑了租户集中度较高的风险。

e）行业政策方面，海淀区近年颁布若干政策，包括《关于促进中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团产业发展的若干支持政策》《海淀区支持科技中小企业创新发展的若干措施》《海淀区促进重点产业发展支持办法》等，大力支持企业研发能力提升、国际化水平提高、知识产权创造、保护和运用，支持创新创业服务，人才培育和引进。

基于上述市场情况及项目所在区域产业发展情况和风险情况，评估机构判断该地区类型业务的风险报酬率在 3%-5%之间。风险报酬率根据项目所在城市能级、项目区位条件、经营情况、行业政策等综合分析确定为 4.28%，叠加无

风险报酬率 1.68%后，最终折现率取值为 6.0%（0.25%归整）。本项目的折现率计算如下：

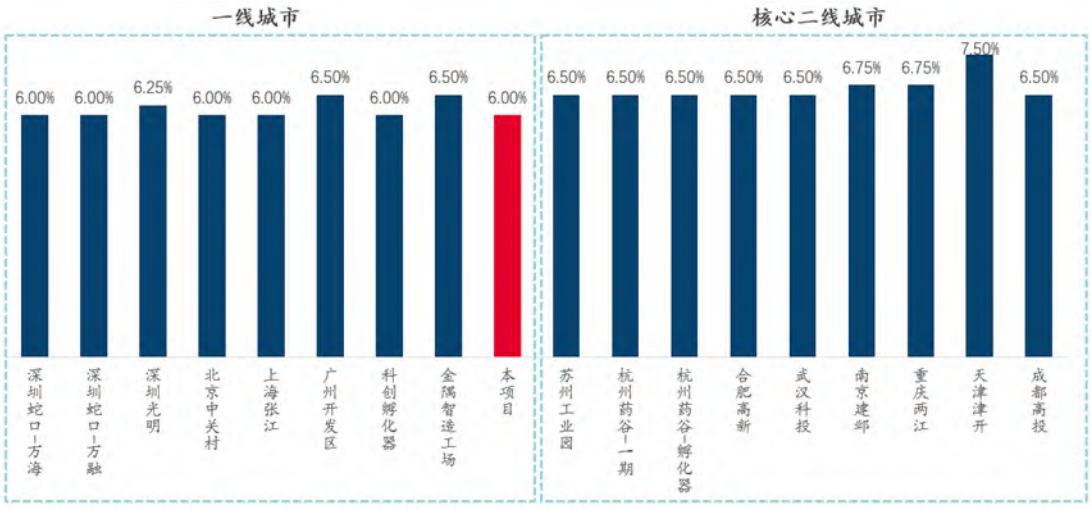
**表 2-2-17 折现率计算表**

| 风险因素 | 报酬率 |
| --- | --- |
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整 | 0.78% |
| 报酬率[40] | 6.0% |

**2）折现率假设与已发行项目折现率相符**

截至 2024 年 12 月 31 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 折现率水平如下：

**图 2-2-2 已发行的产业办公公募 REITs 折现率取值**




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%

[40] 上述报酬率按照 0.25%归整

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。

综合分析标的基础设施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 6.0%具备合理性。

**（5）收缴率**

**1）收缴率及保障机制**

项目主要采用“三个月押金+月度和季度预付制”租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平。基础设施项目重要现金流提供方顺捷中恒租金收取方式为月度收取，小米公司租金收取方式为季度收取，重要现金流提供方的租金均采用预付形式，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，同时收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。若扣款后仍不足以补偿项目公司损失的，租户应在收到项目公司书面通知之日起一定时间内向项目公司支付应由租户承担的费用差额，同时补足押金至租赁合同约定标准，并可启动换租招商工作清退欠租租户。

因此，基础设施项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

**2）基础设施项目近三年收缴率**

近三年，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产经营历史期内租金收缴率均为 100%。

**表 2-2-18 基础设施资产历史租金收缴率[41]**

| 类别 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% | 100% |

[41] 租金收缴率=已收当期金额/应收当期金额

**3）租户结构及租户经营状况对收缴率有保障**

本项目重要现金流提供方经营情况详见本尽职调查报告“二、基础设施资产情况”之“（八）基础设施资产的重要现金流提供方”。

重要现金流提供方所属集团均为各自领域的头部企业，经营情况良好，租户承租能力较强，重要现金流提供方除承租的 8 号楼签署了 3 年租约外，其余承租面积均签署了 10 年的长租约，租约期内收缴率有一定的保障。

基础设施项目作为快手科技的全球总部，且紧邻小米集团的全球总部，重要现金流提供方租赁相对稳定，到期后有一定的续租可能性。如到期后租户发生变更，基础设施项目作为全球总部定位的建设标准、质量及办公环境仍对大中型租户有一定吸引力，仍将吸引战略性新兴行业、高精尖产业领域的大中型研发企业，其经营已进入相对稳定期，科技创新属性较强，且入园企业均要求具备一定收入及税收体量，因此租户客群租金支付能力较强，租金欠缴或真正形成租金损失的风险相对较小。

综上所述，考虑到基础设施项目的租户客群特点、历史收缴情况及项目公司的管理措施，基础设施项目由于租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小，本次评估机构采用 100%收缴率具备合理性。

**（6）关联租赁**

**1）运营管理机构使用相关物业的租金计入收入的合理性**

截至 2024 年末，地下一层除顺捷中恒租赁面积外，主要包含 43 个工位[42]及 5 个会议室、路演厅。43 个地下工位中，20 个工位已出租，拟将剩余 23 个工位租赁给运营管理机构作为日常办公使用。

首农信息作为本项目的运营管理机构，已在正常使用拟租赁区域，用于与租户保持密切且常态化的沟通交流，并及时响应并满足租户对于租赁物业的各

[42] 2025 年 4 月 17 日，元创新在 6 号楼地下一层改造 4 平方米公共空间为 2 个地下工位，租赁予非关联租户，租赁期自 2025 年 5 月 6 日至 2026 年 5 月 5 日。因此，截至 2025 年 5 月 31 日，6 号楼地下联合办公工位合计 45 个，较 2024 年末增加 2 个。

类服务需求，具有真实的租赁需求。在本项目发行前，项目公司将与运营管理机构签署租赁协议，明确租赁合同条款，包括但不限于使用期限、用途范围、费用支付方式、维护责任界定等关键要素，将在租赁合同中清晰且明确地规定，关键要素与评估假设之间将不存在实质区别。

综上所述，运营管理机构基于真实的使用需求，并且将签订合法合规的租赁合同，因此基金管理人、计划管理人认为运营管理机构使用物业所支付的租金计入收入具备合理性。

**2）运营管理机构工位租金价格的合理性与公允性**

截至 2024 年 12 月 31 日，评估机构预测的联合办公工位市场租金为 1,900 元/个/月，在此基础上，与运营管理机构首农信息协商确定最终租金为 1,500 元/个/月，工位租金价格定价合理性及公允性分析如下：

1）首农信息拟与项目公司签署 10 年长期租赁协议，工位租赁市场惯例一般租期为 1-3 年。长期租赁关系显著降低物业空置风险和降低招租成本，基于现金流稳定性，予以运营管理机构 10%折让；

2）地下一层工位在自然采光、通风条件等方面较地上办公区域存在一定差异，基于物业条件差异，予以运营管理机构 10%折让。

按照以上逻辑，运营管理机构每月单个工位租金为 1,900×0.8=1,500 元（取整）。

综上，基金管理人、计划管理人认为运营管理机构使用相关物业的租金应当计入收入，租金价格合理公允。按照以上假设，如运营管理机构工位租金不计入收入，则估值结果将下调约 400 万元，占项目整体估值 30.66 亿元的 0.1%，对估值影响较小。

**（7）运营管理费**

**1）基础设施项目历史运营成本及构成明细**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2025）第110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，基础设施项目历史运营成本及构成明细如下：

**表 2-2-19 基础设施项目历史运营成本及构成明细**

单位：元

| 科目 | 2021 年 11-12 月 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|
| 主营业务成本 | 438,613.90 | 4,239,119.10 | 4,852,504.42 | 4,344,463.51 |
| ——职工薪酬 | 400,852.26 | 3,293,868.67 | 3,940,471.47 | 2,973,463.04 |
| ——财产保险 | 34,629.78 | 654,636.12 | 621,588.68 | 634,705.97 |
| ——消防安全费用 | - | 128,151.50 | 231,578.62 | 635,209.41 |
| ——维修改造支出 | - | - | - | 71,601.83 |
| ——业务经费 | 3,131.86 | 139,273.04 | 53,494.61 | 23,822.88 |
| ——其他 | - | 23,189.77 | 5,371.04 | 5,660.38 |
| 销售费用 | - | 1,212,302.59 | 1,477,012.75 | 1,340,346.33 |
| ——职工薪酬 | - | 1,070,342.90 | 847,783.06 | 633,816.72 |
| ——业务宣传费 | - | 93,069.31 | 204,135.36 | 384,250.51 |
| ——销售服务费 | - | 48,890.38 | 425,094.33 | 312,845.14 |
| ——其他 | - | - | - | 9,433.96 |
| 管理费用 | 1,681,851.44 | 2,403,903.12 | 2,430,457.65 | 3,245,336.27 |
| ——职工薪酬 | 107,735.77 | 1,722,478.64 | 1,890,215.21 | 2,818,686.50 |
| ——办公费 | 69,724.15 | 115,355.30 | 39,827.73 | 53,503.00 |
| ——业务招待费 | 131,361.98 | 145,176.58 | 352,435.97 | 251,114.19 |
| ——劳动保护费 | - | 53,782.95 | - | - |
| ——交通费 | - | 43,247.75 | 6,365.74 | 6,653.15 |
| ——会议费 | - | - | 141,613.00 | - |
| ——中介费 | 1,360,849.02 | 266,136.80 | - | - |
| ——残疾人就业保障金 | - | - | - | 64,299.43 |
| ——其他 | 12,180.52 | 57,725.10 | - | 51,080.00 |
| 付现成本合计 | 2,120,465.34 | 7,855,324.81 | 8,759,974.82 | 8,930,146.11 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 税金及附加 | 2,229,969.48 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 所得税费用 | - | - | 19,747,209.23 | 45,085,283.17 |
| 相关税费合计 | 2,229,969.48 | 24,854,008.42 | 65,481,639.25 | 90,638,711.21 |
| 历史运营成本合计 | 4,350,434.82 | 32,709,333.23 | 74,241,614.07 | 99,568,857.32 |

**2）固定运营管理费符合基础设施项目基本运营情况，能够保障基础设施项目的稳定运营**

根据上表统计，2022 至 2024 年，本项目付现成本分别约 785.53 万元、876.00 万元及 893.01 万元。

本项目招募说明书披露的运营管理机构收取的固定运营管理费为当年基础设施项目实际取得的租金收入的 2.5%，根据《可供分配金额测算审核报告》对租金收入[43]的预测，2025 年 7-12 月及 2026 年运营管理机构预计收取的固定运营管理费分别为 441.02 万元、894.06 万元，与历史付现成本水平基本一致，符合基础设施项目基本运营情况，能够覆盖运营管理机构合理运营成本负担，能够保障基础设施项目的稳定运营。

**（8）资本性支出**

在项目运营中，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。基础设施项目自 2024 年 12 月 31 日起每年计提资本性支出，本次评估机构假设资本性支出为含税运营收入的 0.6%，2025-2026 年资本性支出金额及折合建筑面积单价列示见下表：

**表 2-2-20 基础设施项目资本性支出金额及折合建筑面积单价情况**

| 年份 | 资本性支出金额（万元）[44] | 折合建筑面积资本性支出单价（元/平方米/年） |
|---|---|---|
| 2025 | 220.84 | 10.8 |
| 2026 | 227.48 | 11.2 |

**1）资本性支出假设符合原始权益人未来资本性支出预测**

[43] 指《可供分配金额测算审核报告》现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额
[44] 含税口径

依据原始权益人提供的资本性支出预计费用明细，未来基础设施项目的设备设施更新改造工作主要集中在土建系统、空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统和消防系统。本次评估参考原始权益人提供的未来大修改造预计发生金额，约为每年 190.4 万元，假设每年资本性支出为含税运营收入的 0.6%，金额约为每年 235.40 万元。该假设金额能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。

**2）整租运营模式可控制大修成本支出**

目前项目采用整租租赁的模式，租赁期限较长，较长的租赁期限使得租户更注重资产的维护，减少了因频繁更换使用者而可能带来的损耗，设备设施的使用状况相对稳定，故整租的运营模式结合日常的物业维护工作，预计可控制未来大修成本支出。

**3）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，本项目首年资本性支出假设折合建筑面积单价为 10.8 元/平方米/年，处于已上市项目的资本性支出假设区间之内，因此，本项目资本性支出假设在合理范围内。

**（9）估值结果调整情况**

本项目评估基准日已由 2024 年 6 月 30 日更新至 2024 年 12 月 31 日，基准日更新后的基础设施项目评估结果由首次申报稿的 33.01 亿元调整为 30.66 亿元，调降约 7.12%。根据市场情况的变化并结合项目的运营情况，估值参数主要调整了出租率、建筑物剩余价值、折现率等。具体参数对比如下：

**表 2-2-21 基准日更新前后估值参数对比**

| 类型 | 业态 | 2024 年 6 月 30 日参数 | 2024 年 12 月 31 日参数 | 调整情况 | 调整原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 估值 | 项目整体 | 33.01 亿元 | 30.66 亿元 | 下调 7.12% | （1）剔除建筑物残值，估值下降<br>（2）价值时点变化 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 导致收益期限减少，估值下降；（3）自身运营情况调整，估值下降 |
| 建筑物残值折现值 | 项目整体 | 建筑物残值折现值为 2.22 亿元 | 建筑物残值折现值为 0 | 下调 100% | 土地到期后关于资产处置须经过相应的程序决策，对残余价值的回收方式目前无法确定，出于审慎考虑，本次更新时点剔除残值。 |
| 市场租金 | 研发办公 | 6.5 元/平方米/天 | 6.5 元/平方米/天 | 未调整 | 无变化 |
| | 产业配套 | 4.63 元/平方米/天 | 4.54 元/平方米/天 | 下调 1.94% | 根据实际经营情况进行审慎调整。 |
| | 联合办公工位 | 2,000 元/个/月 | 1,900 元/个/月 | 下调 5.00% | |
| | 车位 | 500 元/个/月 | 500 元/个/月 | 未调整 | 无变化 |
| 出租率假设 | 整租部分 | 整租 1：租约期内 100%，<br>合同到期后 2 年分别为 70%、92%，之后维持 92%<br>整租 2：租约期内 100%，<br>合同到期后 2 年分别为 50%、92%，之后维持 92% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年分别为 60%、80%、90%，之后 95% | （1）整体下调整租到期后去化阶段出租率<br>（2）适当上调长期稳定出租率 | （1）考虑到租户到期后续租的不确定性，整体下调到期后去化出租率<br>（2）考虑到目前实际出租率为 94.8%，历史三年全年平均出租率为 95.9%，历史三年期末平均出租率为 95.33%，适当上调稳定出租率。 |
| | 散租 4 号楼 | 2024 年 70%，之后 92% | 2025 年 15%，2026 年 70%，之后 95% | 2025 年由 92%下调至 15%<br>2026 年由 92%下调至 70%<br>2032 年及之后上调至 95% | 4 号楼将进行规划改造，目前处于空置状态，根据改造及招商计划，设定出租率爬坡去化 |
| | 散租 5 号楼、6 号楼 | 2024 年 70%，之后 92% | 每年 95% | 由 92%上调至 95% | 该区域目前实际出租率约为工位 97%、配套商业 100%，根据实际情况进行调整 |
| | 车位 | 2024 年 70%，2025-2031 年 92%，2032 年 70%，之后 92% | 2025 年 70%，之后 95% | 2025 年由 92%下调至 70%<br>2026 年及之后上调至 95% | 根据当前出租率情况设定 |
| 租金增长率假设 | 研发办公、产业配套及联合办公工位 | 每年递增 2% | 每年递增 2% | 未调整 | 无变化 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 车位 | 每 3 年递增 3% | 每 3 年递增 3% | 未调整 | 无变化 |
| 折现率 | 项目整体 | 6.50% | 6.0% | 下调 0.5 个百分点 | （1）剔除建筑物残值，现金流不确定风险有所下降（建筑物残值约 6.49 亿元，折现值约 2.22 亿元）<br>（2）无风险报酬率（十年期国债收益率）由 20240630 时点的 2.21%下调至 20241231 时点的 1.68%，下调 0.53% |
| 运营管理费 | 项目整体 | 首年为含税年总运营收入的 2.5%，后续每年递增 2% | 含税年总运营收入的 2.5% | 后续每年递增 2%，调整为每年收入的 2.5% | 根据运营管理合同调整 |
| 补充销售费用 | 项目整体 | 2032-2033 年，设定含税年总运营收入的 1.8% | 2032-2033 年，设定含税年总运营收入的 1.8% | 未调整 | 无变化 |
| 保险费 | 项目整体 | 67.07 万元 | 63.21 万元 | 下调 5.75% | 根据最新保险合同调整 |
| 资本性支出 | 项目整体 | 含税年总运营收入的 0.5% | 含税年总运营收入的 0.6% | 上调 0.1% | 根据企业最新资本性支出安排调整 |
| 增值税 | 项目整体 | 9.0% | 9.0% | 未调整 | 无变化 |
| 增值税附加 | 项目整体 | 12.0% | 12.0% | 未调整 | 无变化 |
| 房产税 | 项目整体 | 从租：12.0% | 从租：12.0% | 未调整 | 无变化 |
| | | 从价：70%*1.2% | 从价：70%*1.2% | 未调整 | 无变化 |
| 城镇土地使用税 | 项目整体 | 3 元/平方米/年 | 3 元/平方米/年 | 未调整 | 无变化 |
| 印花税 | 项目整体 | 1‰ | 1‰ | 未调整 | 无变化 |

**（10）同类型已上市基础设施基金的单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况**

截至目前，已上市产业园区项目单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况具体如下：

**表 2-2-22 已上市产业园区项目的估值参数选取、单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况**

| 项目名称 | | 基准日 | 建面单价（元/平方米） | 资本化率 |
|---|---|---|---|---|
| 本项目 | 首农元中心 | 2024/12/31 | 15,056 | 9.19% |
| 博时招商蛇 | 深圳招蛇-万融 | 2020/12/31 | 24,816 | 4.20% |

| 项目名称 | | 基准日 | 建面单价（元/平方米） | 资本化率 |
|---|---|---|---|---|
| 口 REIT | 深圳招蛇-万海 | 2020/12/31 | 27,858 | 4.58% |
| 华安张江光大 REIT | 上海张江科技园 | 2020/12/31 | 28,853 | 4.73% |
| | 张润大厦 | 2022/12/31 | 24,398 | 4.69% |
| 建信中关村 REIT | 中关村软件园-孵化器加速器 | 2021/6/30 | 15,392 | 5.59% |
| | 中关村软件园-互联网创新中心 5 号楼 | 2021/6/30 | 18,842 | 4.76% |
| | 中关村软件园-协同创新中心 4 号楼 | 2021/6/30 | 22,388 | 5.04% |
| 广州开发区高新产业园 REIT | 广州开发区-创新基地 | 2024/4/30 | 7,313 | 4.35% |
| | 广州开发区-创新大厦园区 | 2024/4/30 | 7,476 | 5.36% |
| | 广州开发区-创意大厦园区 | 2024/4/30 | 7,548 | 5.50% |
| 招商科创孵化器 REIT | 国定路 1 号楼 | 2024/6/30 | 12,491 | 5.02% |
| | 国定路 3 号楼 | 2024/6/30 | 11,785 | |
| | 湾谷园 B5 号楼 | 2024/6/30 | 15,697 | |
| 华夏金隅智造工场产业园 REIT | 金隅智造工场产业园 | 2024/9/30 | 12,200 | 7.60% |

数据来源：上海证券交易所、深圳证券交易所

**（11）同行业上市公司重大资产重组的情况**

经基金管理人、计划管理人查询，近三年来暂未查询到上市公司重大资产重组的可比案例。

**（12）同区域大宗交易的情况**

根据不完全统计项目所在区域具有代表性的研发办公产业园成交案例，大宗交易的成交价格明显高于本项目 15,056 元/平方米的评估单价。因此，本项目评估结果较大宗交易成交价格具有一定的谨慎性。

**表 2-2-23 北京市海淀区近年以来产业园区大宗交易情况**

| 资产名称 | 交易年份 | 业态 | 城市 | 建筑面积（平方米） | 资产价格（万元） | 建面单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金隅科技园 T7 | 2023 | 研发办公 | 北京 | 8,905 | 33,839 | 38,001 |
| 智谷大厦 | 2022 | 研发办公 | 北京 | 30,822 | 90,575 | 29,387 |
| 金隅科技园 T5 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 11,235 | 42,695 | 38,000 |
| 金隅科技园 T4 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 11,235 | 43,032 | 38,300 |
| 中创芯中心项目 5 号楼 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 4,849.38 | 26,000 | 53,615 |

数据来源：上市公司公开信息披露

综上所述，本项目评估基准日由 2024 年 6 月 30 日更新至 2024 年 12 月 31 日后，综合考虑市场情况的变化并结合项目的运营情况，并结合已上市产业园区项目的估值参数选取、单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况以及同区域大宗交易的情况，本次评估结果由首次申报稿的 33.01 亿元调整为 30.66 亿元，基金管理人、计划管理人认为评估结果具备合理性。

## （二）基础设施资产法律权属及权利限制情况

### 1. 基础设施资产法律权属情况

截至尽职调查基准日，首农信息为基础设施资产的合法所有权人，原始权益人已于 2024 年 10 月 1 日将首农元中心项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转的首农元中心项目不动产权证书已变更登记至元创新，元创新已取得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

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号），约定首农信息以协议出让方式取得宗地编号为 110108017001GB00430，宗地总面积为 60,421.48 平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路 29 号的土地。宗地的用途为科研用地，使用权出让年限为 20 年。项目用地中 749.52 平方米已于 2015 年 8 月 28 日由首农信息与北京市土地

整理储备中心海淀区分中心签订《北京市海淀区中关村移动智能服务创新园教育科研用地土地开发建设补偿协议》（京土整储（海）开字[2015]第 001 号）。土地出让价款为 1,106,608,647.20 元，其中政府土地收益为 1,090,009,597.20 元，土地开发建设补偿费为 16,599,050 元。

2023 年 2 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局与首农信息签署了《补充协议》，依据该项目竣工测量结果，双方经协商，共同对于 2020 年 12 月 9 日签订的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号地块项目的《北京市国有土地使用权出让合同》作出变更：将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路 16 号院；将出让合同第二章第五条及第三章第十三条所约定的出让宗地范围内规划建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写 1,090,009,597.20 元）”，变更为：壹拾壹亿零玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写 1,100,904,327.9 元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写 10,894,730.7 元）。

土地出让合同主要内容如下：

**表 2-2-24 首农元中心项目土地出让合同主要内容**

| | |
|---|---|
| **文件名称** | 国有建设用地使用权出让合同（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第0001号） |
| **出让人** | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 |
| **受让人** | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| **签署时间** | 2020年12月9日 |
| **主要内容** | 1.首农信息以协议出让方式取得宗地编号为110108017001GB00430，宗地总面积为60,421.48平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路29号的土地。<br>2.宗地的用途为科研用地。<br>3.土地使用权出让年限为20年。<br>4.土地出让价款为1,106,608,647.20元，其中政府土地收益为1,090,009,597.20元，土地开发建设补偿费为16,599,050元。 |
| **文件名称** | 补充协议 |
| **出让人** | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 |
| **受让人** | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| **签署时间** | 2023年2月7日 |
| **主要内容** | 1.将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路16号院；<br>2.将出让合同第二章第五条及第三章第十三条所约定的出让宗地范围内规划 |

| | |
|---|---|
| | 建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；<br>3.将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写1,090,009,597.20元）”，变更为：壹拾壹亿玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写1,100,904,327.9元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写10,894,730.7元）。 |

**（2）房屋所有权**

截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司元创新已取得首农元中心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 2-2-25 首农元中心项目房屋不动产权证书**

| 序号 | 资产名称 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 房屋坐落 | 房屋用途 | 建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1号楼 | 京（2025）海不动产权第0002967号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院1号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 11,695.48 |
| 2 | 2号楼 | 京（2025）海不动产权第0002981号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院2号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 5,518.09 |
| 3 | 3号楼 | 京（2025）海不动产权第0002984号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院3号楼-4至11层101 | 科研用地/科研楼 | 17,426.48 |
| 4 | 4号楼 | 京（2025）海不动产权第0002960号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 5,778.48 |
| 5 | 5号楼 | 京（2025）海不动产权第0002979号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院5号楼-1至2层101 | 科研用地/科研楼 | 1,796.19 |
| 6 | 6号楼 | 京（2025）海不动产权第0002965号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院6号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 3,793.81 |
| 7 | 7号楼 | 京（2025）海不动产权第0002992号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院7号楼-4至12层101 | 科研用地/科研楼 | 18,021.63 |
| 8 | 8号楼 | 京（2025）海不动产权第0002963号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院8号楼-4至12层101 | 科研用地/科研楼 | 18,296.22 |
| 9 | 9号楼 | 京（2025）海不动产权第0002978号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院9号楼-4至5层101 | 科研用地/服务配套用房 | 4,470.99 |
| 10 | 10号楼 | 京（2025）海不动产权第0002969号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院10号楼-4至14层101 | 科研用地/科研楼 | 38,466.14 |
| 11 | 14号楼 | 京（2025）海不动产权第0002983号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院14号楼-4至13层101 | 科研用地/科研楼 | 14,855.72 |
| 12 | 15号楼- | 京（2025）海不动 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号 | 科研用地/科研、 | 63,524.32[45] |

[45] 2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021233 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 93,169.79 平方米，用途为科研用地/机动车库、设备用房，科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。其中：不动产单元号为 110108017001GB00430F00010001，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-4 层至-1 层-101 的不动产房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，由项目公司持有，属于基础设施项目范围；不动产单元号为 110108017001GB00430F00010003，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 的不动产房屋建筑面积为 29,645.47 平方米，该项不动产单元已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会做出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司，不属于基础设施项目范围。

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 101 | 产权第0002991号 | | 院15号楼-4层至-1层-101 | 食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 | |
| **合计** | - | - | - | - | - | **203,643.55** |

截至尽职调查基准日，首农信息已将首农元中心项目相关资产、负债、人员以国有资产无偿划转的方式于 2024 年 10 月 1 日划转至元创新。截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目相关不动产权证书已完成变更登记，项目公司元创新已合法享有首农元中心项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，依法拥有拟入池不动产的所有权。

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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。

根据基金管理人、计划管理人于 2025 年 5 月 26 日在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对首农信息及元创新的查询，及首农信息、元创新的确认，截至尽职调查基准日，未见以首农信息、元创新为出质人的动产抵押登记信息，不存在任何资产抵押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

**2. 项目公司经营资质**

项目公司已完成本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（一）项目公司的基本情况”之“4.重大重组情况”所述除租赁合同换签外的基础设施资产重组，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. 基础设施资产权利限制情况及应付未付义务**

**（1）权利限制情况**

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，首农元中心项目基础资产权利人为元创新，截至尽职调

查基准日，基础资产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。

根据基金管理人、计划管理人在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对元创新、首农信息的查询及元创新、首农信息的确认，截至 2025 年 5 月 26 日，首农元中心项目上不存在任何抵押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

**（2）应付未付义务**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》，截至尽职调查基准日，基础设施项目应付未付义务组成如下：

**表 2-2-26 尽调基准日基础设施项目应付未付义务**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末余额 |
| --- | --- |
| 应付账款 | 4,231.05 |
| 其他应付款 | 80,457.63 |

截至 2024 年末，首农元中心项目应付账款为 4,231.05 万元，全部为应付工程款；其他应付款为 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金，其中关联方借款 70,375.74 万元（债权人为首农信息唯一股东三元嘉业）、关联方借款利息 931.62 万元，租金押金 9,150.28 万元。

**4. 基础设施项目相关待履行事项**

**（1）基础设施项目权属转移登记进展情况**

基础设施项目已于 2025 年 1 月 14 日完成权属转移登记工作，基础设施项目证载权利人已由北京首农信息产业投资有限公司变更为元创新（北京）科技产业有限公司。

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（海（2025）0022088（窗）），首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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。

**（2）国资重组转让备案流程进展情况**

2024 年 10 月 1 日，原始权益人已将与首农元中心项目相关的资产、负债和人员的劳动关系一并无偿划转至项目公司。截至本尽职调查报告出具之日，项目公司国有资产股权评估备案工作已完成。SPV 公司国有资产股权评估备案工作正在有序推进中，预计在 2025 年 6 月中下旬完成。

**（3）项目公司合同换签进展情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目涉及租赁合同换签的租户共有 21 家，截至 2025 年 5 月 31 日减少 1 家、新增 4 家。目前，项目公司已主动与全部租户就租赁合同换签事宜进行了沟通，租户已明确表示积极配合租赁合同的换签工作，并启动了对租赁合同换签协议文本的协商。截至本尽职调查报告出具之日，应换签的 24 家租户中已有 22 家完成合同换签。考虑到租户的协议审批流程时间、部分租户总部在外地或境外等因素，预计项目公司、原始权益人和租户可在 2025 年 6 月内完成剩余应换签租赁合同的换签工作。

**（4）原始权益人对基础设施项目具有完全所有权**

截至本尽职调查报告出具之日，项目公司元创新为首农元中心项目的权利人。根据本项目法律顾问出具的法律意见书，并查阅项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且项目公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。原始权益人依法合规通过项目公司间接拥有底层基础设施项目所有权，项目公司依法持有底层基础设施项目，不存在重大权属纠纷或者争议。

综上所述，基金管理人、计划管理人认为原始权益人首农信息具有基础设施项目完全所有权。

## （三）基础设施资产审批情况

### 1. 基础设施资产固定资产投资管理相关手续情况

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，首农元中心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：

**表 2-2-27 首农元中心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 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 企业投资项目备案 | | 2014-8-25、2016-7-19、2017-6-22、2017-12-13 | 北京市海淀区发展和改革委员会 | 京海淀发改（备）[2014]162 号、京海淀发改（备）[2016]242 号、京海淀发改（备）[2017]215 号、京海淀发改（备）[2017]361 号 | / |
| 规划 | 建设项目选址意见书 | / | / | / | 不适用 |
| | 建设用地规划许可证 | / | / | / | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函，具体见本节“（1）” |
| | 建设工程规划许可证 | 2021-2-2、2021-2-8 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号、建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号、建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号、建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号 | / |
| 土地 | 土地取得方式 | 协议出让 | | | |
| | | 2015-8-28、2020-12-9、2023-2-7 | 北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 京土整储（海）开字（2015）第 001 号、京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号及补充协议 | 为协议出让，已签署出让合同、全额支付土地出让金及相关契税 |
| | 土地预审意见 | 2014-11-28 | 北京市国土资源局海淀分局 | 京国土海预[2014]0063 号 | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函，具体见本节“（1）” |
| | 建设用地批准书（2019 年以前） | / | / | / | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复 |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 函，具体见本节“（1）” |
| | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2025-1-14 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号 | / |
| 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2015-11-26 | 北京市海淀区环境保护局 | 海环保审字[2015]1197 号 | / |
| | 排污许可证（2016 年以后） | / | / | / | 不适用 |
| 施工许可 | 施工许可证 | 2021-4-29 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 编号 110108202104290101、编号 110108202104290201 | / |
| 竣工验收 | 综合验收 | 2021-10-20、2022-11-3 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 0644 海竣 2021（建）0074 号、0645 海竣 2021（建）0075 号、0527 海竣 2022（建）0041 号 | / |
| | 专项验收-档案验收 | 2021-8-26 | 北京市规划和自然资源委员会 | 2021 建档验字 0178 号、2021 建档验字 0180 号、2021 建档验字 0177 号、2021 建档验字 0179 号 | / |
| | 专项验收-人防验收 | 2021-10-15 | 海淀区人民防空办公室 | （2021）京防（海）竣备字 0025 号、（2021）京防（海）竣备字 0024 号 | / |
| | 专项验收-规划验收 | 2021-10-9 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 2021 规自（海）竣字 0069 号、2021 规自（海）竣字 0070 号、2021 规自（海）竣字 0068 号、2021 规自（海）竣字 0071 号 | / |
| | 专项验收-环 | 2022-9-23 | 北京市海 | / | |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 保验收 | | 淀区生态环境局 | | |
| | 专项验收-消防验收 | 2021-9-18、2022-9-29 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 海建消验字[2021]第 0432 号、海建消验字[2021]第 0431 号、海建消验字[2022]第 0072 号 | / |
| | 专项验收-节能验收 | 2021-10-18 | / | / | 根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10 号），自 2016 年 2 月 18 日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。根据《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》及《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》显示，基础设施项目已经完成节能验收。 |
| 外资 | 不涉及 | / | / | / | 不适用 |
| 其他重要手续 | 节能审查 | 2017-5-10 | 北京市发展和改革委员会 | 京发改（能评）[2017]20 号 | / |

**（1）建设用地规划许可证、用地预审意见、用地批准书相关情况**

经核查，首农元中心项目所对应项目土地原为首农食品集团下属三元食品股份有限公司办公及牛奶生产厂房旧址，系通过出让方式取得的国有工业用地。2014 年，首农信息向北京市海淀区发展和改革委员会申请办理了《项目备案通知书》（京海淀发改（备）[2014]162 号），对首农元中心项目进行立项；向北京市规划委员会海淀分局申请办理了《北京市规划委员会建设项目规划条件

（自有用地）》（2014 规（海）条字 0011 号），将规划建设用地性质调整为研发设计用地，确定了各项规划条件；向北京市国土资源局海淀分局申请办理了《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土海预[2014]0063 号），完成用地预审。2016 至 2017 年，首农信息为首农元中心项目办理了立项变更手续和规划设计方案审查。之后，由于《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）项下的弹性供地政策实施细则，即《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（试行）》于 2019 年 5 月 24 日出台，首农信息据此申请办理后续用地及规划审批手续，导致首农信息于 2014 年已取得的《建设项目用地预审意见》过期，且在 2019 年前未能取得《建设用地规划许可证》与《建设用地批准书》。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2023 年 10 月 18 日向首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006 号）：根据 2019 年发布的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，第一条“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”及第二条“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”。根据 2019 年修订的《北京市城乡规划条例》，为巩固北京市营商环境和改善工程建设项目审批制度，建设用地规划许可证不再办理。北京市规划和自然资源委员会官网已公示“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”的信息。北京市自 2019 年已取消办理建设用地规划许可证，《建设用地规划许可证》已不具备办理条件。综上，首农元中心项目无需重新办理《建设项目用地预审意见》，无需办理《建设用地批准书》以及无需补办《建设用地规划许可证》。首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

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，基础设施项目均已完成相应的权属登记，取得了不动产权证书，合法合规。

**2. 业务资质情况**

如本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况”之“2.项目公司经营资质”所述，项目公司从事基础设施资产对外出租业务无需取得特别的经营资质。

**3. 工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况**

根据首农信息 2021 年 10 月 18 日出具的《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》及《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》，五方一致认为：工程质量符合有关法律、法规和工程强制性标准，符合设计文件及合同要求，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

**4. 竣工验收情况**

基础设施项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

**（1）规划验收**

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0068 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（3#科研楼 7 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0009 号）批准的内容，总建筑面积共计 121,664.68 平方米。

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0069 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0006 号）批准的内容，总建筑面积共计 57,070.34 平方米。

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0070 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼 6 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0008 号）批准的内容，总建筑面积共计 111,178.33 平方米。

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0071 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等 3 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0010 号）批准的内容，总建筑面积共计 53,753.88 平方米。

**（2）消防验收**

2021 年 9 月 18 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2021]第 0431 号），位于海淀区西二旗中路 29 号的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计 176,952.47 平方米。

2021 年 9 月 18 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2021]第 0432 号），位于海淀区西二旗中路 29 号的中关村移动智能服务创新

园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计 164,278.16 平方米。

2022 年 9 月 29 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2022]第 0072 号），位于海淀区西二旗中路 29 号的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计 1,809.8 平方米。

**（3）档案验收**

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0177 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0178 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（3#科研楼等 7 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0179 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等 3 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0180 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

**（4）环保验收**

根据环境保护部发布的《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）及北京市生态环境局发布的《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位为建设项目竣工环境保护验收的责任主体，建设项目由建设单位制作验收报告、将验收报告向社会公示并向所在地县级以上环境保护主管部门报送相关信息。

2022 年 9 月 23 日，北京市海淀区生态环境局向首农信息下发的《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》载明：“中关村移动智能服务创新园项目竣工环境保护自主验收报告及自主验收公示信息材料已收到”。

**（5）人防验收**

2021 年 10 月 15 日，北京市海淀区人民防空办公室向首农信息下发了《人防工程竣工验收备案通知单》（（2021）京防（海）竣备字 0024 号），中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经备案审查合格，总建筑面积为 178,762.27 平方米。

2021 年 10 月 15 日，北京市海淀区人民防空办公室向首农信息下发了《人防工程竣工验收备案通知单》（（2021）京防（海）竣备字 0025 号），中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）经备案审查合格，总建筑面积为 164,278.16 平方米。

**（6）竣工备案**

根据首农信息提供的 2021 年 10 月 20 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0644 海竣 2021（建）0074 号）中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 176,952.47 平方米，备案内容为：7#科研楼；13#科研楼；4#科研楼；14#科研楼；12#科研楼；地下车库（西区）；4#人防出入口；3#科研楼；6#科研楼。

根据首农信息提供的 2021 年 10 月 20 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0645 海竣 2021（建）0075 号）中关村移

动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 164,278.16 平方米，备案内容为：2#人防出入口；1#科研楼；10#科研楼；2#科研楼；地下车库（东区）；11#科研楼；8#科研楼；1#人防出入口；9#服务配套用房。

根据首农信息提供的 2022 年 11 月 3 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0527 海竣 2022（建）0041 号）中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）5#科研楼工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 1,809.80 平方米，备案内容为：5#科研楼。

**（7）节能验收**

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10 号），自 2016 年 2 月 18 日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。

根据首农信息 2021 年 10 月 18 日出具的《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》，中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项），位于北京市海淀区西二旗中路 29 号，东临西二旗中路、南临小米科技园、西临西二旗西路、北临铭科苑小区，工程规划许可证编号为：2021 规自（海）建字 0008 号、2021 规自（海）建字 0010 号，总建筑面积为 164,278.16 平方米，验收内容包括节能系统检测，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

根据首农信息 2021 年 10 月 18 日出具的《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》，中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项），位于北京市海淀区西二旗中路 29 号，东临西二旗中路、南临小米科技园、西临西二旗西路、北临铭科苑小区，工程规划许可证编号为：2021 规自（海）建字 0006 号、2021 规自（海）建字 0009 号，总建筑面积为 178,762.27 平方米，验收内容包括节能系统检测，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

**5. 安全生产、环境保护符合城市规划要求的情况**

**（1）安全生产**

根据元创新、首农信息的说明，并经基金管理人、计划管理人核查中华人民共和国应急管理部网站，首农元中心项目建设过程中，未发生安全事故，亦未因安全生产相关的事项受到主管部门的行政处罚，符合安全生产的相关要求。

**（2）环境保护**

2015 年 11 月 26 日，北京市海淀区环境保护局向首农信息下发《北京市海淀区环境保护局关于对中关村移动智能服务创新园项目环境影响报告表的批复》（海环保审字[2015]1197 号），同意“中关村移动智能服务创新园”项目建设，项目位于海淀区西二旗中路 29 号，建筑面积 348,044 平方米。2022 年 9 月 23 日，北京市海淀区生态环境局向首农信息下发的《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》载明：“中关村移动智能服务创新园项目竣工环境保护自主验收报告及自主验收公示信息材料已收到”。

根据上述文件，基金管理人、计划管理人认为，首农元中心项目已完成项目建设前的环境保护评价报批手续及项目建设后的环保竣工验收手续，符合环境保护要求。

**（3）城市规划**

2014 年 9 月 30 日，北京市规划委员会海淀分局向首农信息下发了《北京市规划委员会建设项目规划条件（自有用地）》（2014 规（海）条字 0011 号），项目位于海淀区西二旗中路 29 号，东临安宁庄西路，南临安宁庄北路，西临西二旗西路，北临西二旗智学苑中路。项目总用地规模为 69,236 平方米，规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑使用性质为科研设计用房。

2016 年 1 月 28 日，北京市规划委员会海淀分局向首农信息下发了《北京市规划委员会关于中关村移动智能服务创新园项目规划设计方案审查意见的复函》（2016 规（海）复函字 0002 号），项目位于海淀区西二旗中路 29 号，东临安宁庄西路，南临安宁庄北路，西临西二旗西路，北临西二旗智学苑中路。项目

总规划用地面积为 69,860.414 平方米，规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑使用性质为科研设计用房，总建筑面积为 346,448.69 平方米。

如本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（三）基础设施资产审批情况”之“1.基础设施资产固定资产投资管理相关手续情况”之“（1）建设用地规划许可证、用地预审意见、用地批准书相关情况”所述，首农元中心项目无需补办《建设用地规划许可证》。

2021 年 2 月 2 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 57,016.14 平方米，其中对应底层基础设施项目 4 号楼人防出入口。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 110,776.82 平方米，其中对应底层基础设施项目 2 号楼、8 号楼和 15 号楼东区。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（3#科研楼等 7 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 121,746.13 平方米，其中对应底层基础设施项目 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、14 号楼及 15 号楼西区。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创

新园（1#科研楼等 3 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 53,501.34 平方米，其中对应底层基础设施项目 1 号楼、9 号楼和 10 号楼。

根据上述文件，基金管理人、计划管理人认为，首农元中心项目符合城市规划。

**6. 不存在受自然灾害、汇率变化等其他因素影响的情况**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境等其他因素影响的情况，也不存在担保、重大诉讼和仲裁等相关影响基础设施项目稳定运营的情况。

**（四）基础设施资产的物理状态**

**1. 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划**

首农元中心项目对应项目土地原为首农食品集团下属三元食品股份有限公司办公及牛奶生产厂房旧址，系通过出让方式取得的国有工业用地，坐落于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，资产范围东至西二旗中路、西至西二旗西路、南至西二旗南路、北邻铭科苑。如本尽职调查报告之“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（三）基础设施资产审批情况”之“5.安全生产、环境保护符合城市规划要求的情况”所述，首农元中心项目无需补办《建设用地规划许可证》并已取得《建设工程规划许可证》，符合建设规划要求。

**2. 基础设施资产使用状况**

基础设施项目入池资产包括首农元中心项目的 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层），合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物（包含车位 700 个），于 2021 年 11 月投入运营，实际使用用途为高新技术企业研发办公及部分商业服务配套。

**3. 保险购买、承保范围和保险金额情况**

截至尽职调查基准日，项目公司已就首农元中心项目于中国人民财产保险

股份有限公司北京市分公司投保了财产一切险、机器损坏保险、营业中断保险、公众责任保险、雇员忠诚保险（保险单号：PQYC202411010000012244、PQA0202411010000001183、PQSD202411010000005753、PQA0202411010000001182、PZCG202411010000009212、PBBT202411010000000117）。具体情况如下：

**表 2-2-28 首农元中心项目保险情况-机损险及营业中断险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 元创新（北京）科技产业有限公司<br>北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 机器损坏保险、营业中断保险 | |
| **承保条件** | 机器损坏保险 | 保额 RMB92,100,000.00<br>每次事故免赔额为人民币 500 元 |
| | 营业中断保险 | 保额 RMB300,000,000.00<br>免赔 3 天 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**表 2-2-29 首农元中心项目保险情况-公众责任险及雇员忠诚险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 北京首农信息产业投资有限公司<br>元创新（北京）科技产业有限公司<br>北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 公众责任保险、雇员忠诚保险 | |
| **承保条件** | 公众责任保险 | 累计赔偿限额 RMB30,000,000.00<br>附加停车场责任：累计赔偿限额 RMB30,000,000.00<br>免赔：<br>第三者财产损失：每次事故免赔额为人民币 500 元或 5%，以高者为准；第三者人身伤亡：医疗费用免赔 500 元，身故无免赔<br>附加停车场责任：每个事故每个车位免赔额 500 元 |
| | 雇员忠诚保险 | 累计赔偿限额 RMB500,000.00 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**表 2-2-30 首农元中心项目保险情况-一切险及营业中断险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 财产一切险、营业中断保险 | |
| **承保条件** | 财产一切险 | 保额 RMB4,028,713,500<br>免赔：一般免赔：每次事故免赔额为人民币 500 元<br>地震：每次事故赔偿限额不超过主保险金额的 80%，每次事故免赔额不低于人民币 40 万元或损失金额的 5%，两者以高者为准<br>恐怖袭击：每次事故免赔 10 万元；每次事故赔偿限额为分项保险金额的 70% |

| | | |
|---|---|---|
| | 营业中断保险 | 保额 RMB300,000,000.00<br>免赔 3 天 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**4. 基础设施资产各项设施设备现状**

首农元中心项目各项设施设备齐全，维护保养良好，运行状况正常，可以维持正常使用。

**5. 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等**

首农元中心项目为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，运营管理机构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，对项目未来 10 年期空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了预测，未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元，评估测算时，假设每年资本性支出为含税运营收入的 0.6%，金额约为每年 235.40 万元，该假设金额能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。因此本项目资本性支出按含税租金收入的 0.6%计提。

**6. 15 号楼地下 3 层未纳入基础设施资产范围的说明**

**（1）地下三层未纳入资产范围的背景**

2021 年，经中关村科学城管委会同意，首农信息将 15 号楼的地下三层转让予顺捷中恒，顺捷中恒已单独办理不动产权证。地下三层用途为机动车库，建筑面积为 29,645.47 平方米。未出售前 15 号楼整体产权面积为 93,169.79 平方米，地下三层面积约占 31.8%。

地下一层主要由顺捷中恒租赁用于配套服务设施，地下二层至地下四层均为机动车库，共用停车出入口。机动车库由首农信息统一管理，地下三层的出售不会对地下一层、二层和四层的经营活动产生不利影响。

**（2）风险缓释措施**

根据 2021 年 12 月首农信息与顺捷中恒签署的《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，中关村移动智能服务创新园范围内的公共区域的物业管理均由首农信息负责，包括“受委托管理的区域、设备和共用的区域、

设备设施的维护、运维、养护和管理；公共绿化的养护和管理；公共环境卫生的维护和管理（物业共有部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通、外墙清洗、杀虫及消毒等）；公共区域的公共秩序维护服务；公共区域内的节日装饰等物业相关服务”。根据首农信息拟与项目公司、基金管理人签署的《创金合信首农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》，首农信息拟接受项目公司及基金管理人的委托，为基础设施项目提供物业管理服务，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权。基于对外出售资产与纳入资产范围的资产的物业运营管理统一由首农信息负责，项目后续物业运营维护等事项上可以保持一致。而根据《创金合信首农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》约定，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权。

2025 年 1 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局就基础设施项目第 15 号楼向项目公司下发《不动产权证书》（京（2025）海不动产权第 0002991 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，用途为科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。

首农信息作为运营管理机构已出具《关于公平对待对外出售资产的承诺函》，承诺：

“坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 建筑面积为 29,645.47 平方米的不动产房屋（以下简称“对外出售资产”），已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会作出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”），不属于底层基础设施项目范围。2021 年 12 月本公司与顺捷中恒签署了《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，本公司受顺捷中恒委托，为对外出售资产提供物业管理服务。本公司承诺将保证本公司管理范围内的底层基础设施项目及对外出售资产涉及的公共空间以及设施设备对全体业主开放，并将采取有效措施，公平对待底层基础设施项目资产和对外出售资产。”

原始权益人首农信息具备一定区域资源优势以及竞争优势，且本项目出租率长期保持稳定，平均出租率始终不低于 94%左右。园区地下一层为商业配套使用，二、三和四层均为地下车库，园区地下公共空间以及设施设备对全体业主开放。

综上所述，15 号楼，即地下一、二和四层，纳入资产范围的部分资产已经取得了独立的不动产权证书，未纳入部分资产占 15 号楼建筑面积未超过 50%，对外出售资产与纳入资产范围的资产的物业运营管理统一由首农信息负责，项目后续物业运营维护等事项上可以保持一致，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权，外部管理机构已按照《产业园区指引》的规定出具了承诺函。因此，基金管理人、计划管理人、律师认为地下三层未纳入资产范围符合《产业园区指引》第二条、第三条的相关规定。

**（五）基础设施资产的市场和客群情况**

**1. 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**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1.行业情况及竞争情况”之“（4）行业的发展前景及行业发展的有利和不利因素”。

**2. 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1.行业情况及竞争情况”之“（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况”之“1）市场环境”。

**3. 基础设施资产运营相关的客群分析**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1.行业情况及竞争情况”之“（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况”之“2）市场容量”。

**4. 区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1.行业情况及竞争情况”之“（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况”之“5）供求情况”。

**5. 区域内可比竞品分析**

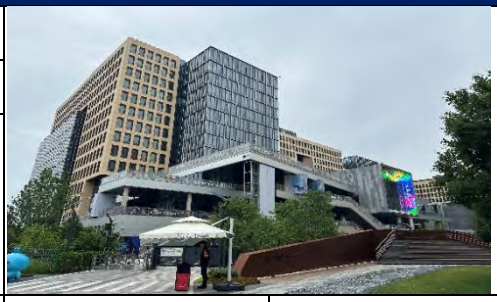
**（1）上地区域产业园区项目分布情况**

随着我国信息技术与智能研发行业的高速发展，2003 年至 2007 年，上地区域内上地信息产业基地、中关村软件园一期等高新技术产业园区开始集中供应。2011 年之后，大量新兴互联网巨头企业开始购地自建产业园区，多集中于中关村软件园二期内。随着产业的持续扩张，区域内东部开始发展建设，2009 年至 2016 年区域内的东升科技园·北领地、奥北科技园等优质园区相继入市。2016 年之后东部区域发展加快，小米科技园、金隅科技园、中关村东升科学城·东升科技园等建设标准较高、物业品质更优的产业园区接连投入市场，为区域发展增添新的动力。历经多年发展，上地区域内物业建成时间跨度较大，导致区域内物业品质、成新差异的两极分化情况明显。

目前，区域内主要园区为中关村软件园一期、二期，上地信息产业基地，小米科技园，金隅科技园，中关村东升科技园·北领地，奥北科技园，中关村东升科学城·东升科技园等。

**图 2-2-3 区域内主要园区分布概况**

**（2）可比物业分析[46]**

| 可比物业一 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 中关村东升科学城·东升科技园 |  | |
| **楼层** | 地上 11-14 层，地下 4 层 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区东升科技园北街 6 号院 | | |
| **竣工时间** | 2022 年末（入市时间 2023 年） | **建筑面积** | 约 721,300 平方米 |
| **物业管理** | 高力国际/龙湖/万物梁行 | **商业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 2.7 米 | **车位数** | 3,270 个(含充电桩、无障碍车位) |
| **租金报价水平** | 160-200（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 35%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**西小口路口南、西小口路口北<br>**公交线路：**公交 478 路、520 路<br>**地铁站点：**西小口<br>**地铁线路：**地铁 8 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了国投证券、中车科技创新（北京）有限公司、椭圆时空（北京）科技有限公司等知名企业 | | |
| **交房标准** | 毛坯交房，可定制装修 | | |
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统（直燃机溴化锂机组）<br>**保安消防：**设火灾报警及自动灭火系统，设保安监控系统 | | |

[46] 资料来源：百度地图、戴德梁行整理

| | |
|---|---|
| **周边配套** | **休闲娱乐：**清河万象汇、星巴克<br>**餐饮住宿：**万丽轩·中餐厅、吉野家、汉堡王、万丽酒店、东升汇·啤酒花园<br>**住宅小区：**新馨苑小区、文龙家园、文晟家园<br>**医院诊所：**中日医院<br>**邮政金融：**中国建设银行、北京银行、中国银行、中国民生银行 |
| **可比性** | 中关村东升科学城·东升科技园距离首农元中心直线距离 3.7 公里，两者均位于上地区域，均为新建成物业，区位条件与基础设施条件相似，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。 |

| **可比物业二** | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 金隅科技园一期 | | |
| **楼层** | B3-F11/B3-F13 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | | |
| **竣工时间** | 2021 年 | **建筑面积** | 约 224,400 平方米 |
| **物业管理** | 北京金隅投资物业管理集团有限公司 | **物业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 约 3 米 | **车位数** | 约 2,800 个 |
| **租金报价水平** | 150-180（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 13%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**枫丹丽舍小区南、枫丹丽舍小区东、新都<br>**公交线路：**315 路、432 路、462 路、614 路、617 路、昌 75 路、专 139 路<br>**地铁站点：**霍营、育新<br>**地铁线路：**地铁 8 号线、地铁 13 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了纬创软件(北京)有限公司、北京同创新力电子有限公司、北京三重镜业有限公司等知名企业。 | | |
| **交房标准** | 毛坯 | | |
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统<br>**保安消防：**设火灾报警及自动灭火系统，设保安监控系统 | | |

| | |
|---|---|
| **周边配套** | **休闲娱乐：**清河万象汇、星巴克<br>**餐饮住宿：**外婆家、南京大牌档、紫光园、喆啡酒店、北京国际温泉酒店<br>**住宅小区：**海悦梧桐苑、旗胜小区、枫丹丽舍<br>**医院诊所：**海淀区西三旗街道建材城西里社区卫生服务站<br>**邮政金融：**中国民生银行、交通银行、中国工商银行 |
| **可比性** | 金隅科技园一期距离首农元中心直线距离 4 公里，两者均位于上地区域，均为新建成物业，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。 |

| 可比物业三 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 中关村东升科技园·北领地 | | |
| **楼层** | B3-F10/B2-F7/F1-F3/F1-F5 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区西小口路 66 号 | | |
| **竣工时间** | 2009 年（2019 年更新改造） | **建筑面积** | 约 160,000 平方米 |
| **物业管理** | 北京中关村东升科技园有限责任公司 | **物业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 1 层 4.5-5.8 米，其它层 2.7-3.6 米 | **车位数** | — |
| **租金报价水平** | 160-190（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 95%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**后屯南路、地铁西小口、怡清园小区<br>**公交线路：**公交 379 路、专 89 路、81 路、专 43 路<br>**地铁站点：**西小门、永泰庄<br>**地铁线路：**地铁 8 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了 cnki 中国知网、北京中电博亚科技有限公司、见道(北京)科技有限公司、北京智行者科技有限公司、北京转转精神科技有限责任公司等众多知名企业。 | | |

| | |
|---|---|
| **交房标准** | 遗留精装交房较多，公共部分精装修 |
| **设备设施** | **空调设备**：中央空调系统与新风系统；<br>**保安消防**：智能自动火警检测系统及自动喷水灭火系统、24 小时巡逻系统、门传感器监视系统、闭路电视监视系统； |
| **周边配套** | **休闲娱乐**：东融国际影城、中体哇噻游泳健身会所；<br>**餐饮住宿**：湘望宁·臭鳜鱼大公鸡、潇湘甲鱼村、海底捞、北京东升凯莱酒店；<br>**住宅小区**：坚果国际人才社区、专家国际花园、怡清园小区；<br>**医院诊所**：东升镇文晟社区卫生服务站；<br>**邮政金融**：北京银行、中国民生银行、中国建设银行 |
| **可比性** | 中关村东升科技园·北领地距离首农元中心直线距离 3.6 公里，两者均位于上地，区位条件与基础设施条件相似，建筑体量接近，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。 |

**（六）基础设施资产现金流的真实性**

**1. 基础设施资产现金流的真实、合法性**

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，截至尽职调查基准日，首农信息为基础设施资产的合法所有权人。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，成为基础设施资产的合法所有权人。截至 2024 年 12 月 31 日，由于相关《租赁合同》出租人尚未自首农信息换签至元创新，暂由首农信息代元创新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。

**2. 形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效性**

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，首农信息、元创新提供的基础设施项目租赁合同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

目租赁合同台账所涉租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条[47]、第一百四十九条[48]、第一百五十三条[49]、第一百五十四条[50]和第五百零六条[51]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。

经首农信息确认，截至尽职调查基准日，基础设施项目由首农信息对外签署租赁合同。租赁合同出租人待由首农信息换签为元创新，换签工作预计于2025年6月内完成。

**3. 价格或收费标准符合相关规定**

经基金管理人、计划管理人适当核查，目前无相关法律法规对产业园区租赁收费标准做硬性规定，可由市场主体自主定价，首农元中心项目价格或收费标准符合市场水平。

**（七）基础设施资产现金流的实际情况**

**1. 基础设施资产的现金流构成**

首农元中心项目现金流入端均为租金收入（含押金相关现金流、车库租金收入等），现金流出端主要包括管理团队职工薪酬、财产保险费、中介机构费、消防安全费用、业务宣传费、销售服务费、业务招待费、办公费、其他费用、税金及附加等。

**2. 最近三年历史现金流情况**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之

[47] 《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。”

[48] 《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。”

[49] 《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。”

[50] 《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。”

[51] 《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。”

“2.项目公司经营模式”之“（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性”之“4）盈利和现金流的稳定性和持续性”。

**3. 最近三年历史现金流波动情况及波动原因**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“2.项目公司经营模式”之“（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性”之“4）盈利和现金流的稳定性和持续性”。

**4. 现金流的独立性**

首农元中心项目现金流来源于租户缴纳的租金、押金、停车费等。除北京麦当劳食品有限公司外，其他租户均为非关联方外部租户，项目现金流具有独立性。来自于麦当劳的现金流情况见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（三）同业竞争与关联交易”之“2.关联交易”之“（4）基础设施资产现金流来源情况”。

**5. 基础设施资产运营 3 年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力**

详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“2.项目公司经营模式”之“（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性”之“2）业务开展的时间”及“4）盈利和现金流的稳定性和持续性”。

**6. 基础设施资产的现金流来源具备合理的分散度，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**

经基金管理人、计划管理人核查，截至尽职调查基准日，首农元中心项目现金流来源不包含政府补助，完全由市场化运营产生。

首农元中心项目现金流分散度合理性详见本部分之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”。

**7. 对现金流提供方集中度风险的分析**

经基金管理人、计划管理人核查，基础设施项目现金流提供方的集中度较高。

截至尽调基准日，首农元中心项目共有 21 个租户，承租面积 152,673.69 平方米，其中包含两个重要现金流提供方，分别为顺捷中恒（为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体）和小米公司（为小米科技、玄戒技术的合称。小米科技、玄戒技术分别为小米集团（01810.HK）旗下受控制结构性实体和最终控制的附属公司，分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻本项目）。两大重要现金流提供方租赁面积合计为 149,670.44 平方米，占本项目可出租面积的 92.98%[52]，具体租赁情况如下：

**表 2-2-31 截至尽职调查基准日重要现金流提供方租赁情况**

| 租户名称 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积/可租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 91,812.59 | 57.04% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.06% |
| 小米公司 | 32,012.51 | 19.89% |
| 合计 | 149,670.44 | 92.98% |

自 2025 年 1 月 1 日起，本项目 8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米科技，租约到期时间由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。换租后，截至 2025 年 5 月 31 日，顺捷中恒承租本项目地上办公面积 74,060.39 平方米、地下配套面积 25,845.34 平方米，小米公司承租本项目面积为 49,764.71 平方米。具体租赁情况如下：

**表 2-2-32 截至 2025 年 5 月 31 日重要现金流提供方租赁情况**

[52] 首农元中心项目地上及地下科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米（不含地下停车位）

| 租户名称 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积/可租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 74,060.39 | 46.01% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.06% |
| 小米公司 | 49,764.71 | 30.92% |
| 合计 | 149,670.44 | 92.98% |

顺捷中恒、小米公司起租日分别为 2021 年 12 月 23 日、2021 年 11 月 9 日。顺捷中恒的租约到期日是 2032 年 1 月 22 日，小米公司租赁除 8 号楼以外楼栋的租约到期日是 2031 年 11 月 8 日、租赁 8 号楼的租约到期日是 2028 年 1 月 31 日。

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心合计入驻 25 个租户，以承租面积[53]计算的租户集中度情况如下表所示：

**表 2-2-33 截至 2025 年 5 月 31 日首农元中心租户集中度情况**

| 租户名称 | 承租面积（平方米） | 占已租赁面积比例 | 占可租赁面积比例 |
|---|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 74,060.39 | 48.47% | 46.01% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.91% | 16.06% |
| 小米科技 | 42,059.99 | 27.52% | 26.13% |
| 玄戒技术 | 7,704.72 | 5.04% | 4.79% |
| 3个商业配套：星巴克、沃歌斯、麦当劳 | 667.84 | 0.44% | 0.41% |
| 19个其他租户 | 2,473.09 | 1.62% | 1.54% |
| 空置部分 | / | / | 5.07% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** | **100.00%** |

2024 年，两大重要现金流提供方合计租赁面积占可出租面积（不含地下车位）的比例为 92.98%，贡献基础设施项目收入的 97.79%。

重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响分析见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（八）基

[53] 单个工位承租面积按每层承租面积除以该层工位数量计算

础设施资产的重要现金流提供方”之“3.重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响”。

**表 2-2-34 2024 年收入贡献超过 10%的客户情况**

| 租户名称 | 收入贡献（万元） | 收入贡献占比 | 租赁合同期限 | 租户产业类别 |
|---|---|---|---|---|
| 顺捷中恒 | 20,605.03 | 72.89% | 2021-12-23至2032-1-22 | 科学研究和技术服务业 |
| 小米公司[54] | 7,038.65 | 24.90% | 2021-11-09至2031-11-08 | 科学研究和技术服务业 |

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心在租户数量、租约期限和剩余租期分布上具有分散性。

**（1）租户数量**

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心共有 25 个租户，除重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司外，另有 22 家租户合计租赁 3,140.93 平方米，占已租面积比例为 2.06%。

**（2）租赁合同期限**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限分散性情况如下：

1 年以内及 3-5 年租约面积分别为 756.18 平方米、489.40 平方米，占比分别为 0.49%、0.32%，占比较小；1-3 年租约面积 19,356.39 平方米，占比 12.67%，主要为小米科技承租之 8 号楼；5 年以上租约面积 132,209.40 平方米，主要为顺捷中恒和小米公司除 8 号楼以外的全部租赁面积，租约期限为 10 年，占比 86.52%，占比最高。综合来看，基础设施项目的整体租约期限较长。

**表 2-2-35 基础设施项目租赁合同期限分布（截至 2025 年 5 月 31 日）**

| 租期 | 已出租面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 0-1年 | 756.18 | 0.49% |
| 1-3年 | 19,356.39 | 12.67% |
| 3-5年 | 489.40 | 0.32% |
| 5-10年 | 132,030.96 | 86.40% |
| 10年以上 | 178.44 | 0.12% |

[54] 小米科技、玄戒技术合并计算。

| | | |
|---|---|---|
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** |

**（3）租赁合同到期**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目剩余租期分散性情况如下：

顺捷中恒剩余租期 6.6 年，小米公司（含小米科技及玄戒技术）剩余加权租期 5.1 年，其他 22 家租户剩余加权租期 0.6 年。其中顺捷中恒全部租赁面积集中于 2032 年及以后到期，占已出租面积的 65.38%。

**表 2-2-36 基础设施项目租赁合同到期分布（截至 2025 年 5 月 31 日）**

| 到期年份 | 已出租面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 2025 | 815.96 | 0.53% |
| 2026 | 1,400.60 | 0.92% |
| 2027 | 290.03 | 0.19% |
| 2028 | 18,095.38 | 11.84% |
| 2031 | 32,012.51 | 20.95% |
| 2032及以后 | 100,196.89 | 65.57% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** |

**（4）因商业模式、经营业态的原因，现金流集中度较高的合理性分析**

基金管理人、计划管理人认为基础设施项目现金流符合《基础设施基金指引》第八条第（四）项及上海证券交易所《审核关注事项》第十六条第（四）项关于合理分散的相关要求，具体分析如下：

**1）项目现金流来自于市场化运营，不依赖非经常性收入**

本项目自 2021 年 11 月开始运营，收入全部来源于市场化运营产生租金收入等，无第三方补贴等非经常性收入。

**2）整租模式具有商业合理性，符合政策导向和园区定位**

本项目定位服务于移动智能产业总部型企业，现金流集中度较高，2024 年两个重要现金流提供方租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%。由于头部企业业务规模大、员工人数多，作为总部入驻所要求的整体承租面积较高，导致园区内租户较为集中，是政策导向和园区定位的综合结果，也符合科技产业园的行业共性。

本项目商业模式和经营业态合理性的具体分析如下：

a) 海淀区着力引导头部企业落地，形成产业有效聚集

本项目位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，属于中关村科学城管辖区域。近年来，海淀区高度重视产业导入，围绕产业发展方向着力引导头部企业落地，大力培育产业链上下游企业，形成有效聚集。

经过多年发展，海淀区已形成龙头企业带动产业链聚集效应，2024 年海淀区 GDP 达 1.29 万亿元，占北京市 25.9%。海淀区提出“率先建成世界领先科技园区”的目标，以新质生产力为核心，推动发展“1+X+1”现代化产业体系（1 个主导产业、X 个新兴产业、1 个未来产业），聚焦人工智能、量子科技等前沿领域。海淀区聚集了近千家行业重点企业、近百家行业龙头企业，其中上地区域聚集了小米、快手、百度、腾讯、新浪等头部企业。

b) 园区承载产业导入的功能使命，软硬件配套围绕总部办公的需求设计

本项目为海淀区上地区域的城市更新项目，在原三元牛奶厂旧址疏解腾退后，项目进行升级改造。为贯彻落实服务产业升级、优化空间布局、带动产业聚集的政策导向，根据海淀区产业发展和规划要求，项目土地性质重新规划为科研用地，侧重信息技术、人工智能等领域，着力导入平台型头部企业。项目建设伊始，就围绕大型企业需求进行空间设计和配套设施规划，拟满足科技互联网头部企业的整体办公需求。

项目建成后，成为区域内稀缺的大型新一代信息技术产业园区。本项目被评为 LEED 铂金级[55]，在园区承载力、电力配置、办公空间布局、室内人性化设计、智能化运营管理等方面，能够满足大型科技互联网企业的需求，为头部科技企业提供空间载体：

①在园区承载力方面，本项目建筑面积合计 203,643.55 平方米，可承载近 2 万人同时办公、生活和活动。园区内包含 5 栋小高层与 6 栋多层独栋研发楼，

[55] LEED 认证，全称 Leadership in Energy and Environmental Design，即能源与环境设计先锋认证，是由美国绿色建筑协会（USGBC）开发并推行的一项绿色建筑认证体系。LEED 认证级别分为认证级（Certified）、银级（Silver）、金级（Gold）和铂金级（Platinum），其中铂金级代表最高水平的绿色建筑成就。

楼宇在园区内彼此相邻，可满足大型企业总部办公和集中管理需求。园区拥有超 5.1 万平方米的园林景观设施、超过 3 万平方米的配套服务空间和容量为 1,798 个车位[56]的机动车停车库，能够满足大型科技互联网企业集中办公、生活、交通出行的需求。

②在电力配置方面，本项目拥有真双路市政供电、5 台应急柴油发电机、室外发电车通用接口的应急发电设施，可满足互联网企业 24 小时不间断电力要求，能够承载互联网企业核心数据机房、研发实验室等高电力供给的要求。

③在办公空间和室内人性化设计方面，室内空间采用开放式办公空间设计，满足客户灵活调整办公空间的需求。同时针对大型企业人员密集的特点，楼宇内配置了高标准的空调、新风系统、PM2.5 级高压静电除尘过滤系统、高压微雾加湿等系统，为工作空间创造良好的室内空气环境。

④在智能化运营管理方面，配电室已实现集中监控，分析能源指标，实现能耗节约。冷站已实现无人值守，系统可以根据负荷自动判断机组加减台数控制，保障室内环境舒适度的同时降低能源消耗。

综上，为承载产业导入功能使命，本项目从功能定位和软硬件配套均围绕科技互联网头部企业的总部办公的需求设计。

c) 海淀区引导两大头部企业入驻，形成总部园区现状

为贯彻落实北京市各项政策及海淀区委区政府《关于进一步加快核心区自主创新和战略性新兴产业发展的意见》（京海发〔2014〕10 号），培育及壮大中关村产业集群，在中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）的推荐下，快手科技和小米集团入驻首农元中心项目。根据原始权益人说明，快手科技租购并举在首农元中心打造全球总部，迁入公司高管及在京员工万余人。小米集团租赁首农元中心作为总部办公的延伸，迁入公司战略职能和核心业务部门。

①快手科技总部入驻首农元中心

[56] 包含已出售予快手科技地下三层部分的车位数量以及人防车位数量。

A.快手科技租购并举在首农元中心打造全球总部

2021 年，快手科技在首农元中心租购并举打造全球总部。经协商，首农信息将 11、12、13 号楼及地下三层约 11.34 万平方米出售给顺捷中恒。

鉴于首农元中心所在的上地区域清河板块内没有其他同品质备选资产，为了满足集中办公统一管理的需求，截至本尽职调查报告出具之日，快手科技通过顺捷中恒另向首农信息租赁 1、2、3、9、10 号楼及地下一层（地上科研办公租赁面积 74,060.39 平方米、地下商业配套租赁面积 25,845.34 平方米），并签订十年租约。

根据公开信息披露，顺捷中恒自购部分支付的含税交易对价达 28 亿元。2023 年上半年，快手科技将总部高管和大部分员工迁入首农元中心的全球总部。

B.首农元中心为快手科技“总办事处及中国主要营业地点”

快手科技上市公司信息披露，快手科技总办事处及中国主要营业地点地址为中国北京海淀区西二旗西路 16 号，对应即首农元中心所在地址。

②小米集团总部毗邻，核心业务部门入驻

A.小米集团总部与首农元中心邻近

根据小米集团上市公司信息披露，小米集团在中国大陆总部及主要营业地点为北京市海淀区安宁庄路小米科技园，建成于 2019 年。首农元中心与小米集团全球总部小米科技园仅一路之隔。

B.小米集团租用首农元中心为总部延伸

2019 年小米集团正式启用小米科技园作为全球总部。由于小米总部面积无法满足其全部办公需求，小米集团于 2021 年租赁紧邻总部的首农元中心项目。在空间使用上，两处办公场所是一体化办公，首农元中心入驻部门也均为小米集团的重要业务板块。

截至 2024 年末，小米集团在首农元中心项目租赁 7 号楼和 14 号楼（部分[57]），2025 年新增租赁 8 号楼，合计租赁面积 49,764.71 平方米。随着小米集团在首农元中心的人员不断扩张，首农信息与小米集团计划在 4 号楼 1-2 层合作打造首农元中心“小米餐厅”，预计于 2025 年 10 月前可投入使用。前述计划尚未正式签署合同，且“小米餐厅”入驻需经海淀区人民政府指派的海淀区产业空间资源统筹联席工作组审议通过后方可实施。

快手科技和小米集团入驻本园区符合海淀区支持科技创新产业发展和吸引总部企业入区的产业政策导向。

d) 头部企业带动产业链上下游集聚，有助于租赁稳定性

头部企业入驻有助于吸引上下游配套企业（如供应商、服务商）逐步入驻，稳定长期出租率。国内外大型互联网企业多采取总部集中办公模式，形成了产业和人才的聚集。国内头部企业如阿里、腾讯、百度等均有购置或自建总部并逐渐集中研发办公的历程。

小米集团和快手科技作为行业龙头企业，入驻首农元中心带动了产业聚集，多家小米集团的生态链企业已在首农元中心租赁工位。本项目自 2021 年运营以来，整体出租率始终保持在 95%左右。

综上所述，本项目租户集中是政策导向和园区定位的综合结果，也符合科技产业园的行业共性，商业模式及经营业态具备合理性。头部企业入驻有助于形成产业链集聚效应，吸引上下游配套企业入驻，有利于维持园区长期出租率的稳定。

**（5）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性**

**1）重要现金流提供方历史租约变化情况**

a) 4 号楼提前退租

[57] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

2023 年底，小米公司因所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积为 5,617.08 平方米，约占可租赁面积的 3.49%，对项目整体现金流影响较小。考虑到退租面积占比较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并免除了其违约金支付义务。

b) 8 号楼换租

2024 年底，随着业务扩张，小米公司为满足其所属集团总部办公编制增加的需求，与原始权益人首农信息及顺捷中恒协商适合的租赁空间。经过三方协商，自 2025 年 1 月 1 日起，顺捷中恒将其租赁 8 号楼换租给小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积为 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%，换租后顺捷中恒不再承担任何 8 号楼的租赁义务，到期后小米公司具有优先续租权。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

**2）租约变动的风险缓释措施**

a) 租赁合同违约条款的设置可以降低重要现金流提供方提前退租的不利影响

承租不满 5 年时，重要现金流提供方若发生提前退租，根据租赁合同约定，项目公司有权扣除重要现金流提供方退租面积对应的 3 个月押金并有权收取 6 个月的租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。因此，当发生重要现金流提供方提前退租情况时，项目公司将有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿），若 9 个月的时间内实现空置面积的重新对外出租，可以降低重要现金流提供方提前退租对项目现金流产生的不利影响。假定重要现金流提供方提前退租后，项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

重要现金流提供方承租满 5 年，若发生提前退租，根据重要现金流提供方租赁合同，可以分为“提前 8 个月通知”和“未提前 8 个月通知”两种情形：

①提前 8 个月通知的情形

若顺捷中恒承租满 5 年选择提前退租，须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，顺捷中恒应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。因此，项目公司自收到顺捷中恒提前退租通知起，针对其退租面积有 10 个月的时间重新招租。

小米公司承租满 5 年提前退租时的罚则同上文承租不满 5 年的情形，项目公司自收到小米公司退租通知起仍有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿）。

因此，假定顺捷中恒或小米公司提前退租后，若项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 2 个月租金或 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

②未提前 8 个月通知的情形

根据顺捷中恒租赁合同，承租满 5 年后若提前退租未提前 8 个月通知（如立即退租），则会触发违约条款，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并收取 6 个月租金作为违约金。此情形下，无论顺捷中恒或者小米公司提前退租，自项目公司得知起，均有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿）。

以上两种情况，除 8 号楼外，重要现金流提供方提前退租时，项目公司有至少 9 个月的时间招商租赁或现金流补偿，将有较为充足的时间实现空置面积的租赁，降低提前退租对项目现金流的影响。假定重要现金流提供方提前退租

后，项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

b) 租约期内的违约成本和搬迁成本合计高于履约成本，降低了重要现金流提供方决策的动机

租约期内，重要现金流提供方的搬迁决策主要受综合成本影响，其核心诉求在于以更低的综合成本获取更高品质的研发办公空间。

从综合成本考量，重要现金流提供方若在租约期内外迁，不仅需承担租赁合同违约带来的直接经济损失，还需负担新址的搬迁、装修及租金等新增成本。当前述违约成本与搬迁成本合计显著高于继续履约的成本时，将降低重要现金流提供方提前退租的经济动机。

根据评估机构调研，截至 2024 年 12 月 31 日，项目周边优质研发办公物业租金水平约在 120-200 元/平方米/月。基于此市场条件及成本测算分析、不考虑重要现金流提供方企业经营重大调整的意外波动，在 2027 至 2031 年间，重要现金流提供方若选择搬迁，其所需承担的违约成本与新增成本之和预计将高于履行现有租约的成本。因此，客观市场条件难以支持其搬迁决策，降低了其在租约期内提前退租的风险。

c) 基金收益分配调节机制的设置可以缓释其他基金份额持有人（不包含原始权益人）收益降低的风险

本项目在 2025 年、2026 年、2032 年、2033 年和 2034 年分别设置基金收益分配调节机制，如因重要现金流提供方提前退租、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则本按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。如被扣减的运营管理费归入本可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，首农信息自愿放弃

所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额。本基金初始发行前两年和重要现金流提供方租约集中到期的情况如下：

①本基金初始发行前两年的情况

2025 年和 2026 年年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元和 29,053.46 万元，因原始权益人持有本基金的份额为 51%，且除 8 号楼外，重要现金流提供方提前退租时，项目公司有至少 9 个月的时间招商租赁或现金流补偿。因此，经测算，2025 年或 2026 年重要现金流提供方提前退租导致当年实际运营净收益下降最大比例将不会超过 51%，其他基金份额持有人通过基金收益分配调节机制可获得不低于本基金首发预测的目标运营净收益。

②重要现金流提供方租约集中到期的情况

考虑到重要现金流提供方到期后续租存在不确定性，评估机构谨慎假设重要现金流提供方均到期不续，并按照 60%、80%和 90%的出租率实现对外租赁。因此，租赁合同到期后，2032 年、2033 年和 2034 年年度的目标运营净收益分别为 20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。预计重要现金流提供方到期均不续租，需要重新招商，则 2032 年、2033 年和 2034 年基于评估机构预测的届时市场租金，研发办公实际出租面积较评估机构预测出租面积分别进一步减少不超过 3.21 万平方米、4.03 万平方米和 4.49 万平方米的情况下，其他基金份额持有人仍可以通过基金收益分配调节机制获得不低于本基金首发预测的目标运营净收益。

综上，根据租赁合同违约条款设置以及基金收益分配调节机制，重要现金流提供方提前退租或到期不续租风险得到了缓释，其他基金份额持有人的收益水平得到了一定保障。

**（6）现金流集中度风险缓释措施**

针对基础设施项目重要现金流提供方退租或不续租等原因而可能对投资人收益产生的潜在风险，本项目已经设置了相应的风险缓释措施，具体如下：

**1）重要现金流提供方租约期内退租的风险缓释安排**

a) 原始权益人基金收益分配调节机制的承诺

本项目针对重要现金流提供方提前退租、降租等因素可能对投资人收益产生的总体潜在风险设置了“基金收益分配调节机制”作为风险缓释措施。

原始权益人首农信息自愿接受收益分配调节机制并不可撤销地自愿承诺如下：

若本项目在 2025 年度内基金份额获准在证券交易所上市交易，则在 2025 年度（自评估基准日（不含）起至 2025 年 12 月 31 日期间）、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度，如因重要现金流提供方（为避免歧义，指北京顺捷中恒科技有限公司及其同一控制下的关联方、小米科技有限责任公司及其同一控制下的关联方）提前退租（包括部分提前退租的情形）、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则首农信息承诺基金管理人可优先按《运营管理服务协议》的约定按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。为避免歧义，上述目标运营净收益以本项目首次申报确定的评估报告底稿中记载的运营净收益为准，其中 2025 年度、2026 年度、2032 年度、2033 年度和 2034 年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元、29,053.46 万元、20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。每年度的实际可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如被扣减的运营管理费归入本基础设施基金当年度可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，本公司自愿放弃所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额，以优先保障本基础设施基金其他基金份额持有人（不含本公司）获得其所持有的本基础设施基金份额对应的基于当年目标运营净收益的预测基金可供分配金额，在其他基金份额持有人（不含本公司）足额获得对应年度目标运营净收益的预测基金可供分配金额的前提下，如有剩余可供分配金额再向本公司按持有的基础设施基金份额比例进行分配；为避免疑义，本公司承诺自

愿放弃的基金可供分配金额，以本公司持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限，实际基金可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由首农信息将等额的货币资金支付给本基础设施基金或专项计划，由本基础设施基金按照上述方式对其他基金份额持有人（不含本公司）进行分配。

根据原始权益人于 2025 年 5 月 29 日出具的承诺函，首农信息作为原始权益人承诺：“在本公司参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，本公司持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。本公司最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。”

b) 违约金设置和适租性优势双机制保障租赁稳定性

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，在租赁期限内，如租户主动提前退租全部或部分租赁物业，租户须向出租方支付对应退租面积的如下费用：

首先，退租面积已缴纳的 2-3 个月租金等额押金不予退还；

其次，结合双方协商情况再支付一定的违约金，最多可补足退租面积 6 个月租金等额违约金。

因此，如果租户顺捷中恒、小米公司主动提前退租，项目公司至少可收取 2-3 个月租金等额押金，最多能够收取金额相当于 9 个月租金的押金和违约金。

此外，如发生提前退租的情形，项目精装修适租性较高的特点将有助于空间快速去化。首农元中心内部装修标准化程度高，项目适租性较好，换租时竞争力强。快手科技和小米集团办公区域与大部分平台经济和科技型企业装修风格类似，以开放式办公空间为主。根据《租赁合同》，顺捷中恒和小米公司退租需满足适租条件，因此办公区内及电梯间、走廊等公共区域硬装修部分基本

无须拆除。故新租户仅须置办办公区域内家具与设备后实现拎包入驻，装修成本低、装修期短。相比新租户自主装修，该约定既利于项目快速招商，也利于新租户降低装修成本与时间成本。

上述违约金可在一定程度上缓释重要现金流提供方提前退租的风险，基金管理人和运营管理机构尽量提前识别提前退租的风险，充分利用退租补偿对应的月份期间，结合项目适租性高的特点，积极招引租户入驻，避免或者降低提前退租对投资人收益产生的影响。

c) 运营管理机构全周期风险监控措施

运营管理机构首农信息针对本项目两大重要现金流提供方的情况，制定了高频的日常沟通及风险识别机制，一是定期（月度）及不定期与企业负责办公租赁相关人员现场沟通交流，掌握企业扩租、续租、退租、缩租动态，了解企业对运营及物业需求并及时作出响应；二是通过定期分析企业财务经营数据，利用园区门禁系统及能源统计系统监控企业人员、能耗变动情况，提前对企业退租、缩租风险进行监控与识别。

如监测到主要租户提前退租、缩租等迹象，运营管理机构将积极协调其他租户及产业链上下游储备租户及时补足，以减少项目整体经营波动风险。

**2）重要现金流提供方租约期外续租的风险缓释安排**

a) 重要现金流提供方续租不及预期的风险缓释措施

原始权益人承诺在重要现金流提供方现有租约全部到期之年份，即 2032 年度、2033 年度及 2034 年度采取基金收益分配调节机制以缓释到期不续的潜在风险，具体表述详见上文承诺事项。

b) 极端不续期情况下预留 1 年时间招商蓄客

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，双方应至少在租赁期限届满之日 6 个月前明确续租意向，就续租合同的签订进行实质性沟通和推进工作，并应于租赁期限届满之日 3 个月前签署第二个租赁期的租赁合同。同时，

运营管理机构定期与顺捷中恒、小米公司沟通租赁情况，及时掌握其扩租、续租、退租、缩租意向。据此，运营管理机构将至少在租赁期限届满之日前 6 个月与租户顺捷中恒、小米公司沟通续租意向并就关键条款展开谈判，如果租户顺捷中恒、小米公司的续租意向不明确或者双方就关键条款存在分歧，运营管理机构将在努力弥合分歧的同时启动与储备意向客户对接，争取在租赁期限届满之日前 3 个月完成《续租合同》或新租户的《租赁合同》的签署。

一般情况下，大租户会在到期时点提前 1 年时间制定租赁成本预算。本项目在《运营管理服务协议》中约定运营管理机构应在主要租户租约到期前 1 年内定期了解主要租户的续租意向，如主要租户无明确回复续租意向，运营管理机构应立即开展招商蓄客准备工作。因此，运营管理机构预计将有较为充足的时间实现去化目标，最大程度降低到期不续的影响。

因此，如顺捷中恒、小米公司到期不续租运营管理机构预计有不少于 1 年的招商蓄客时间。运营管理机构将运用此段时间积极开展招商蓄客、完成新租户接续承租，缓释该等风险对基金份额投资人的影响。

除此以外，发起人首农食品集团和原始权益人首农信息承诺将在本项目上市发行后，尽快启动扩募工作，从底层资产种类、租户行业、资产区域等方面提高现金流分散度。

首农食品集团资产规模充足，仓储物流总资产超过 100 万平方米，目前已运营成熟的常温库有 62 个，资产规模约 74 万平方米，已运营成熟的冷库有 25 个，资产规模约 26 万平方米，相关仓储资产承担着首都生鲜冷链集散、各区域食品分拨、副中心冷链保障等功能。

针对扩募相关事项，首农食品集团承诺如下：

“在本次基础设施 REITs 首发完成后，本公司将按照届时的监管要求，结合本公司的发展规划，继续将本公司旗下产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围。本公司将严格按照新购入基础设施项目相关

指引要求，优先筛选位于京津冀物流枢纽城市的优质的仓储物流（含冷链物流），按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，配合履行必要程序，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，并以本公司所控制的拟购入基础设施项目实际持有主体作为原始权益人按照监管要求认购本项目扩募份额，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。在本次首发完成后，本公司将即刻启动扩募资产发行相关的筹备工作，按照前述资产范围和资产标准梳理拟购入基础设施项目的资产清单，积极配合基金管理人、资产支持证券管理人及各专业机构按照《基础设施基金指引》等相关规定的要求对拟购入基础设施项目开展全面的尽职调查。

本公司确认在满足相关法律法规和监管要求的前提下，以本项目作为本公司相关领域核心的公开募集基础设施证券投资基金上市平台。”

针对扩募相关事项，首农信息承诺如下：

“在本项目首次发行完成后 18 个月内，本公司、首农食品集团及相关资产持有公司将与基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构共同组建资产扩募专项小组，严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，完成拟购入基础设施项目资产清单的梳理工作，配合基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构按照《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，并形成初步扩募方案，若本公司未履行前述承诺，则基金管理人有权敦促本公司切实履行相关职责，并予以警示公告，如警示后本公司仍未履行前述承诺，则基金管理人有权按约定扣减当年固定运营管理费用的 30%。”

## （八）基础设施资产的重要现金流提供方

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）》，在尽职调查基准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。

截至尽职调查基准日，顺捷中恒和小米公司 2024 年度收入占比分别为 72.89%和 24.90%，为基础设施项目重要现金流提供方。

**1. 顺捷中恒**

**（1）基本信息**

**表 2-2-37 北京顺捷中恒科技有限公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 北京顺捷中恒科技有限公司 |
| **成立日期** | 2021年7月5日 |
| **注册资本** | 5,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108MA04CG0U5G |
| **法定代表人** | 银鑫 |
| **企业类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗西路16号院12号楼6层101 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；软件开发；网络与信息安全软件开发；计算机系统服务；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；广告发布；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：网络文化经营；互联网信息服务；第二类增值电信业务；基础电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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**

租赁合同签约主体顺捷中恒为 Kuaishou Technology（快手科技，1024.HK）（即“快手科技”）的受控制结构性实体。根据快手科技官网[58]资料，快手科技作为中国乃至全球领先的内容社区及社交平台，致力于成为全球最痴迷于为客户创造价值的公司。作为一家以人工智能为核心驱动和技术依托的科技公司，快手科技专注于通过持续的技术创新和产品升级，不断丰富服务和应用场景，为客户创造价值。在快手科技旗下的快手 APP 内，用户通过短视频和直播来记

[58] https://ir.kuaishou.com/zh-hant

录和分享他们的生活，发现所需，发挥所长。透过与内容创作者和企业紧密合作，快手科技提供的技术、产品和服务可满足用户的多元化的需求，包括娱乐、线上营销服务、电商、本地生活、游戏等。

快手科技的主营业务由三个主要板块构成，分别为线上营销服务业务、直播业务以及其他服务业务。线上营销服务的收入主要来自于基于效果的营销服务及基于展示的营销服务，直播服务收入来自向平台用户销售可于平台消费的虚拟物品，其他服务收入主要来自电商相关服务如允许商家在平台推荐及销售商品并就商品销售收取佣金。2024 年，快手科技平均月活跃用户达 7.10 亿，同比增长 4.64%，平均日活跃用户达 3.99 亿，2024 年收入达 1,268.98 亿元，其中线上营销服务收入 724.19 亿元，占比 57.1%；直播业务收入 370.61 亿元，占比 29.2%；其他服务业务收入 174.18 亿元，占比 13.7%。

**（3）财务情况**

顺捷中恒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。顺捷中恒的所属集团企业快手科技为香港上市公司，根据其披露的财务报告，快手科技的主要财务数据和财务指标如下：

**表 2-2-38 快手科技主要财务数据和财务指标**[59]

单位：亿元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,268.98 | 1,134.70 | 941.83 | 810.82 |
| 年（期）内（亏损）/利润 | 153.44 | 63.99 | -136.89 | -780.77 |
| 经营性净现金流 | 297.87 | 207.81 | 7.95 | -55.19 |
| 总资产 | 1,398.73 | 1,062.96 | 893.07 | 925.15 |

2021 年-2024 年，快手科技业绩逐年增长，营业收入分别为 810.82 亿元、941.83 亿元、1,134.70 亿元及 1,268.98 亿元，呈逐年增长趋势。与此同步，2021 年-2024 年间，快手科技盈利能力逐年增强，2023 年快手科技实现年内利润 63.99 亿元，为成立以来首次扭亏为盈，2024 年，快手科技实现年内利润

[59] 快手科技财务数据来源为企业年度报告，2021 年经营性净现金流为变更应付票据交易相关的现金流呈现方式前金额。

153.44 亿元，同比增加 139.79%，显示出了较强的增长态势。从资产角度来看，快手科技总资产规模稳中有升，2021 年-2024 年总资产分别为 925.15 亿元、893.07 亿元、1,062.96 亿元及 1,398.73 亿元，截至 2024 年末，快手科技总资产为 1,398.73 亿元，较 2023 年末增长 31.59%。

**（4）资信情况**

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、国家金融监督管理总局网站、中国证监会网站、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局重大税收违法失信主体公布栏网站、中国执行信息公开网网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网等网站，截至尽职调查基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方顺捷中恒在最近三年内，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**

截至 2024 年 12 月 31 日，顺捷中恒不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。

**（6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况**

截至尽职调查基准日，顺捷中恒为快手科技的受控制结构性实体，未发现其与原始权益人存在关联关系。顺捷中恒与原始权益人的业务合作仅为依据房屋销售合同、房屋租赁合同进行的与首农元中心项目有关的房屋买卖业务、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，顺捷中恒的租赁面积为 117,657.93 平方米，租赁面积占可出租面积的 73.09%、已出租面积的 77.06%。截至 2025 年 5 月 31 日，顺捷中恒的租赁面积为 99,905.73 平方米，租赁面积占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%。2024 年，顺捷中恒租赁面积所产生的租金收入占基础设施项目总租金收入的 72.89%。根据租赁合同显示，顺捷中恒的租赁合同期限为

2021 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日，截至尽职调查基准日，剩余租期尚有 7 年以上，当前租约履行正常。

根据《租赁合同》，首农信息与顺捷中恒至少在合同到期 6 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，并应于合同到期 3 个月前签署续租的租赁合同。运营管理机构将保持与顺捷中恒的日常沟通，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，在租赁期限届满前推进合同续签工作。

**2. 小米公司**

**（1）基本信息**

小米科技、玄戒技术分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻首农元中心，两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”作为本项目重要现金流提供方开展分析。

**表 2-2-39 小米科技有限责任公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 小米科技有限责任公司 |
| **成立日期** | 2010年3月3日 |
| **注册资本** | 185,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108551385082Q |
| **法定代表人** | 雷军 |
| **企业类型** | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗中路33号院6号楼6层006号 |
| **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；货物进出口；技术进出口；进出口代理；通讯设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用杂品销售；日用百货销售；日用品销售；化妆品批发；化妆品零售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；玩具销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品零售；文具用品批发；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；针纺织品销售；家用电器销售；日用家电零售；家具销售；礼品花卉销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；照相机及器材销售；照相器材及望远镜批发；照相器材及望远镜零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；食用农产 |

| | |
|---|---|
| | 品批发；食用农产品零售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；电子产品销售；摩托车及零配件零售；摩托车及零配件批发；电动自行车销售；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；自行车及零配件批发；单用途商业预付卡代理销售；商用密码产品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；仪器仪表修理；计算机及办公设备维修；办公设备销售；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；摄影扩印服务；票务代理服务；通讯设备修理；移动终端设备制造；可穿戴智能设备制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第三类医疗器械经营；网络文化经营；出版物零售；出版物批发；食品销售；药品零售；广播电视节目制作经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；基础电信业务；互联网信息服务；信息网络传播视听节目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

**表 2-2-40 北京玄戒技术有限公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 北京玄戒技术有限公司 |
| **成立日期** | 2023年10月26日 |
| **注册资本** | 300,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108MAD25RU39K |
| **法定代表人** | 曾学忠 |
| **企业类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗中路33号院1号楼5层101 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品销售；集成电路设计；软件开发；通讯设备销售；电子产品销售；半导体分立器件销售；半导体器件专用设备销售；电子元器件零售；电子元器件批发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；进出口代理；技术进出口；货物进出口。（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）(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**

租赁合同签约主体小米科技、玄戒技术分别为 Xiaomi Corporation（小米集团，1810.HK）（即“小米集团”）的受控制结构性实体和附属公司。根据小米集团官网[60]资料，小米集团成立于 2010 年 4 月，2018 年 7 月 9 日在香港交易所主板挂牌上市(1810.HK)，是一家以智能手机、智能硬件和 IoT 平台为核心的

[60] https://www.mi.com/about

消费电子及智能制造公司。小米集团是全球领先的智能手机品牌之一，智能手机出货量稳居全球前三。同时，小米集团已经建立起全球领先的消费级 AIoT（人工智能和物联网）平台。目前，集团业务已进入全球逾 100 个国家和地区。2024 年 8 月，小米集团连续六年入选《财富》“世界 500 强排行榜”。截至 2024 年末，全球小米智能手机和平板月活跃用户达 7.02 亿，小米已连接的 IoT 设备（不包括智能手机、笔记本电脑及平板）数达 9.05 亿台。小米集团致力于持续创新，不断追求极致的产品服务体验和公司运营效率，努力践行“始终坚持做感动人心、价格厚道的好产品，让全球每个人都能享受科技带来的美好生活”的公司使命。

小米集团的主营业务由两个主要板块构成，分别为手机×AIoT 业务以及智能电动汽车等创新业务。手机×AIoT 业务的收入主要来自智能手机销售、IoT 与生活消费产品（包括智能大家电、平板、笔记本电脑、人工智能音箱及智能路由器，及本集团生态链产品）的销售以及互联网服务业务（包括广告、网络游戏、金融科技等）收入。智能电动汽车等创新业务的收入主要来自智能电动汽车的销售。2024 年，小米集团收入达 3,659.06 亿元，同比增长 35.04%，其中手机×AIoT 业务收入 3,331.53 亿元，占比 91.00%；智能电动汽车等创新业务收入 327.54 亿元，占比 9.00%；互联网服务业务包含在手机×AIoT 板块中，其收入为 341.15 亿元，占比 9.3%，同比增长 13.31%。

**（3）财务情况**

小米科技、玄戒技术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。小米科技、玄戒技术的所属集团企业小米集团为香港上市公司，根据其披露的财务报告，小米集团的主要财务数据和财务指标如下：

**表 2-2-41 小米集团主要财务数据和财务指标[61]**

单位：亿元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 3,659.06 | 2,709.70 | 2,800.44 | 3,283.09 |

[61] 小米集团财务数据来源为企业年度报告。

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **年度/期间利润** | 235.78 | 174.74 | 25.03 | 192.83 |
| **经营性净现金流** | 392.95 | 413.00 | -43.90 | 97.85 |
| **总资产** | 4,031.55 | 3,242.47 | 2,735.07 | 2,928.92 |

小米集团是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业，其间接全资持有的子公司小米通讯技术有限公司在全国工商联“2024 中国民营企业 500 强”中位列第 23 位。2021 年-2024 年，小米集团营业收入分别为 3,283.09 亿元、2,800.44 亿元、2,709.70 亿元及 3,659.06 亿元，2024 年，小米集团营业收入为 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，实现年度利润 235.78 亿元，同比增长 34.93%。2021 年-2024 年，小米集团总资产分别为 2,928.92 亿元、2,735.07 亿元、3,242.47 亿元及 4,031.55 亿元，截至 2024 年末，小米集团总资产为 4,031.55 亿元，较 2023 年末增长 24.34%，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“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、国家金融监督管理总局网站、中国证监会网站、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局重大税收违法失信主体公布栏网站、中国执行信息公开网网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网等网站，截至尽职调查基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方小米公司（含小米科技、玄戒技术）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**

截至 2024 年 12 月 31 日，小米科技、玄戒技术不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。

**（6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况**

截至尽职调查基准日，小米科技、玄戒技术分别为小米集团的受控制结构性实体及附属公司，未发现其与原始权益人存在关联关系。小米科技、玄戒技

术与原始权益人的业务合作仅为依据租赁合同进行的与首农元中心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，小米公司的租赁面积合计为 32,012.51 平方米，租赁面积占可出租面积的 19.89%、已出租面积的 20.97%。截至 2025 年 5 月 31 日，小米公司的租赁面积为 49,764.71 平方米，租赁面积占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%。2024 年，小米公司租赁面积所产生的租金收入占基础设施项目总租金收入 24.90%。根据相关合同显示，小米公司承租的 7 号楼、14 号楼的租赁合同期限为 2021 年 11 月 9 日至 2031 年 11 月 8 日，承租的 8 号楼的租赁合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日。目前剩余租期均在 2 年以上，当前租约履行正常。

根据《租赁合同》，首农信息与小米公司至少在合同到期 6 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，并应于合同到期 3 个月前签署续租的租赁合同。运营管理机构将保持与小米公司的日常沟通，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，在租赁期限届满前推进合同续签工作。

**3. 重要现金流提供方租金支付方式及违约条款设置情况**

**（1）租金支付方式**

根据顺捷中恒与首农信息签署的《租赁合同》及其补充协议，顺捷中恒的租金支付频次为“押三付一”，需在每个日历月末预付下一个月的租金。顺捷中恒唯一股东北京快手科技有限公司可代付资金，支付方式为电汇或银行承兑汇票，如选择以银行承兑汇票方式支付，则由北京快手科技有限公司选定贴现银行，并承担全部贴现利息。

根据小米公司与首农信息签署的《租赁合同》，小米公司的租金支付频次为“押三付三”，以三个月为一个支付周期，需在每个支付周期末预先支付下一个周期的租金，支付方式为银行转账。

**（2）违约条款**

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，如果重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司主动提前退租，项目公司可扣除 3 个月押金，并有权收取 6 个月的租金作为违约金。例外情形如下：

A.如果顺捷中恒承租满 5 年选择提前退租，须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租。顺捷中恒应提前 8 个月通知出租人，出租人从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用；

B.根据前述换租安排，小米科技就本项目 8 号楼的租赁部分如果选择提前退租，则租赁押金不予以退回。

综上所述，如两个重要现金流提供方出现提前退租的情形，项目公司至少可收取 2-3 个月租金等额押金，最多能够收取的押金和违约金总额相当于 9 个月租金。

由于小米集团旗下附属公司、小米科技同一控制下关联方玄戒技术于 2024 年 7 月入驻首农元中心，本项目重要现金流提供方由顺捷中恒、小米科技变更为顺捷中恒、小米公司（包含小米科技、玄戒技术）。玄戒技术与首农信息签署的《租赁合同》条款，与小米科技所签署之《租赁合同》条款保持一致。

截至本尽职调查报告出具之日，顺捷中恒、小米科技、玄戒技术所签署之《租赁合同》出租人均已自首农信息换签为元创新，上文披露之约定未因合同换签发生变化。

**4. 重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响**

**（1）两大重要现金流提供方所属集团的运营情况**

两大重要现金流提供方所属集团的经营情况平稳上升，业绩优良，长期发展前景良好，具有较强的承租能力。由于重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司因保密性要求无法单独提供 2022 年度-2024 年度审计报告，故分别对其各自所属集团企业快手科技、小米集团的经营情况和业绩情况开展分析。

**1）快手科技财务状况稳健，履约能力强**

鉴于快手科技以全球总部身份入驻首农元中心，园区入驻部门覆盖全业务板块，因此入驻使用者的经营情况可以由快手科技的整体经营情况来反映。

从经营数据角度，快手科技 2024 年全年电商 GMV 达到 13,895.82 亿元，同比增长 17.33%；快手科技应用的 2024 年平均日活跃用户和平均月活跃用户分别达到了 3.99 亿及 7.10 亿，分别同比增长 5.13%和 4.64%，按季度平均日活跃用户计，为中国第三大应用程序。

从财务数据角度，快手科技总资产自 2020 年末的 521.47 亿元增长到 2024 年末的 1,398.73 亿元，收入自 2020 年度 587.76 亿元增长到 2024 年度的 1,268.98 亿元，2024 年全年经调整利润净额达 177 亿元，同比增长 72.5%，经调整净利润率为 14.0%，盈利能力稳步提升。

从业务板块角度，2024 年，快手科技线上营销服务、直播和电商[62]三大业务板块收入占比分别为 57.1%、29.2%和 13.7%，整体业绩良好，用户基数较大。线上营销服务、直播、电商三个核心业务 2024 年的总收入为 1,269 亿，同比增长 11.8%；快手科技 2024 年平均月活跃用户 7.10 亿，同比增长 4.64%。综上，三大板块均为快手科技核心板块，总体具有较好的成长性。

从科技创新角度，截至 2024 年底，快手科技共申请国内外专利达 12,967 件。快手科技作为以 AI 驱动的科技企业，持续投入大量资金进行研发。2021 年至 2024 年，研发投入分别为 149.56 亿元、137.84 亿元、123.38 亿元、121.99 亿元。

整体看，快手科技经营状况良好，财务状况稳健。2025 年快手科技租赁首农元中心租金（不含增值税）预计约 2.23 亿元，占其 2024 年营业收入的 0.18%，租金支出占比小，履约能力强。

**2）小米集团财务状况稳健，履约能力强**

[62]电商业务在快手科技年报中被归类在“其他服务”中。根据审计报告，其他服务的收入主要来自电商相关服务。此处为方便理解，以“电商”指代“其他服务”板块。

从财务数据角度，小米集团总资产自 2020 年末的 2,536.80 亿元增长到 2024 年末的 4,031.55 亿元。2024 年全年，小米集团确认收入 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，经调整净利润为 272 亿元，同比增长 41.3%。

从业务板块角度，2024 年，小米集团手机×AIoT 业务收入为 3,332 亿元，同比增长 22.9%；智能电动汽车等创新业务总收入为 328 亿元。

从科技创新角度，截至 2024 年末，小米集团已在全球获得超 4.2 万件专利，其中智能电动汽车相关专利授权超过 1,000 项；研发人员数达 21,190 人，占员工总数 48.5%。2024 年，小米集团的研发支出达到 241 亿元，同比增长 25.9%。

2025 年小米集团租赁首农元中心租金（不含增值税）预计约 1.06 亿元，占其 2024 年营业收入的 0.029%，租金支出占比极小，履约能力强。

**（2）两大重要现金流提供方所属集团固定资产投资或改造的情况**

由于两大重要现金流提供方所属集团保密性要求，基金管理人、计划管理人无法直接获取其在基础设施项目中的固定资产投资或改造投入的具体情况。

快手科技和小米集团均已持续投入大规模资本支出用于本项目标的资产的定制化改造，显示出其长期租赁的意愿，因此对园区的租赁稳定性较强。快手科技在本项目上租购并举，对购置和租赁部分的办公空间进行了统一装修，并在地下一层配套了高标准的员工食堂等设施。小米集团对标的物业的办公空间也进行了整体装修，已于 2024 年 7 月进一步引入附属公司玄戒技术，在楼宇内投资建设了相关实验室和数据机房，增加投入超亿元。

根据顺捷中恒的公开招标信息，以地上承租面积计算，估算快手科技和小米集团在本项目租赁部分装修投入金额达到 3.10 亿元[63]（其中快手科技估计 1.9 亿元，小米集团估计 1.2 亿元）。

[63] 根据寻标网查询公开招标记录，顺捷中恒 2022 年采购“上地元中心装修工程（1#楼）”及“上地元中心装修工程（BS）”。其中，1 号楼装修工程合同金额 2,407.59 万元，工程规模 10,889.17 平方米，装修单价约 2,211 元/平方米。BS 装修工程合同金额 5,711.50 万元，工程规模 19,773.05 平方米，装修单价约 2,889 元/平方米。此处按照平均装修成本为 2500 元/平方米，计算装修投入金额为 3.10 亿元。

综上所述，两大重要现金流提供方长期租赁意愿较强，经营稳健并长期向好，具有较强的承租能力，历史履约情况良好，且租赁合同针对提前退租设置了较高的违约罚金。因此，本项目作为快手科技全球总部所在地以及小米集团全球总部一街之隔的高质量研发办公园区，两大重要现金流提供方均具备较强的租赁稳定性。因此，基金管理人、计划管理人合理认为两大重要现金流提供方存在长期租赁的意愿。

截至本尽职调查报告出具之日，经与原始权益人首农信息确认，本项目未发现可预见的因两大重要现金流提供方提前退租而导致经营业绩波动的情况。

**（3）重要现金流提供方所属集团在同区域自持及租赁的其他物业情况**

快手科技 2021 年在首农元中心租购并举打造全球总部，目前快手科技全球总部及主要部门已入驻首农元中心，集中办公的意愿较强。小米集团的全球总部（小米移动互联网产业园）与首农元中心项目仅有一路之隔，建设有 8 栋研发办公楼，园区面积 34 万平米。随着业务发展和人员扩张，小米集团入驻首农元中心，进一步加强了总部集中管理。

**图 2-2-4 首农元中心项目及周边园区鸟瞰图**

| 范围 | 楼栋 | 租户 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 元中心入池资产 | T1、T2、T3、T9、T10 | 快手整租 | T15入池范围包含地下一、二、四层，用途为车库（车位共700个）、食堂、厨房等 |
| | T7、T8、T14 | 小米整租 | |
| | T4、T5、T6 | 其它租户 | |
| | T15(B1、B2、B4) | 园区租户 | |
| 不入池资产 | T11、T12、T13、T15(B3) | 快手整购 | 整购范围包含地下三层（B3），用途为车库 |

**1）租赁物业及使用情况**

经公开渠道查询并根据原始权益人说明，快手科技在北京市海淀区租赁的规模性办公场所除首农元中心项目外，仅租赁“万家灯火”，租赁面积约为 4 万平方米，目前该办公场所快手科技员工入驻人数约 3,600-3,800 人，人均办公面积约 10.8 ㎡，工位使用率已基本饱和。

经公开渠道查询并根据原始权益人说明，小米集团在北京市海淀区除本项目外没有租赁其他规模性办公区域。

**2）自持物业及使用情况**

经查询快手科技年报等公开信息并核查原始权益人说明，快手科技在北京市海淀区自持首农元中心项目 3 栋楼宇（11 号楼、12 号楼和 13 号楼）及地下三层合计 11.34 万平方米，可容纳员工人数约 6,000 人。因其自持物业无法容纳全部总部人员研发办公需求，因此选择在本项目租购并举实现总部集中。

经查询小米集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，小米集团在北京市海淀区自持小米移动互联网产业园（即小米集团的全球总部）。由于其自持的全球总部与本项目仅有一路之隔，因此随着业务发展和人员扩张，小米集团在本项目租赁研发办公场所承接其总部外溢需求，从而尽可能维持总部集中。

**3）在建、拟建的物业情况**

经查询两大重要现金流提供方所属集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，截至尽职调查基准日，未发现快手科技、小米集团在北京市海淀区存在在建、拟建物业情况。

**4）同区域可售物业的资产价值、自购物业安排**

经查询两大重要现金流提供方所属集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，截至尽职调查基准日，未发现快手科技、小米集团在北京市海淀区有可售物业，也未查询到其存在公开披露的自购物业安排。

**（4）重要现金流提供方租赁的可替代性分析**

根据本项目的实际情况、所属区域租赁市场情况和产业政策以及运营管理机构和关联方的运营能力和资源协调情况，两大重要现金流提供方具有可替代性。具体分析如下：

**1）本项目不存在对特定租户定制化的情况**

本项目不存在对于特定租户的定制化情况。顺捷中恒和小米公司租赁区域的空间布局及装修风格与大部分互联网和新一代信息技术企业类似，以“开放式办公空间+研发环境+共享会议室”为主，换租后的装修改造成本较低，适租性强。

**2）所属区域租赁市场情况和产业政策**

根据乡级行政区域划分[64]和产业发展进程，将软件园二期所在的马连洼街道与软件园一期及上地信息产业基地所在的上地街道合并为上地板块，清河街道划分为清河板块，西三旗街道及东升乡部分区域紧密相连，发展进程相似，组成了西三旗板块。上地区域包括的上地板块、清河板块和西三旗板块发展建设的时期和阶段各有不同。

上地板块发展最早，板块内项目如上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成于 2003 年至 2007 年，多数作为租赁经营使用，建设时间较早，设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对办公空间的需求。区域内其他项目如中关村软件园二期等多建成于 2011 至 2015 年之间，主要由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部使用。

本项目所在的清河板块主要于 2015 年及以后完成建设发展，其中规模较大的产业园主要由企业自建自用的小米移动互联网产业园和首农元中心构成[65]，其余项目较为零散且规模较小。

西三旗板块过去曾以建材、汽配等传统产业为主，近年来随着城市的发展和产业升级，也在积极向高新技术产业转型。目前已建成了一些优质的科技园区如金隅科技园、东升科技园等，吸引了众多创新企业入驻，聚焦新一代信息技术、人工智能、数字经济、生物医药等前沿领域企业。

本项目位于清河板块内，（1）楼宇成新度高，为 2021 年底新竣工项目；（2）建筑标准高，品质对标甲级写字楼；（3）设计标准高，室内采取无柱化设计，得房率约 80%；（4）硬件条件优，9 点到 24 点超长空调供应，50m³/人/小时的超高新风量配置、87 部高品质电梯以及真双路市政供电配置，为区域内优质产业园区项目。清河板块优质产业园项目约 70 万平方米，主要为首农元中心出租及出售部分合计约 32 万平方米及自用的小米科技园约 34 万平方米，其余约 4 万平方米较为零散、规模较小且建设标准与本项目可比性较弱，故本项

[64] 海淀区人民政府官网：https://zyk.bjhd.gov.cn/kjhd/hdgk/202206/t20220613_4530232.shtml。

[65] “首农元中心”的建设项目备案名称为“中关村移动智能服务创新园”，建设单位为北京首农信息产业投资有限公司。建设项目包括 14 栋地上建筑及 1 幢地下配套建筑，建成后作为“首农元中心”运营，本基础设施项目为除了“元中心已出售部分资产（购买方为北京顺捷中恒科技有限公司）”外其余全部建筑。

目在区域竞品中在楼宇品质、建筑标准、软硬件配置等方面具有稀缺性，具体软硬件配置详见本尽职调查报告之“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（七）基础设施资产现金流的实际情况”之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”之“（5）因商业模式、经营业态的原因，现金流集中度较高的合理性分析”。

产业政策方面，2017 年，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。根据北京市海淀区人民政府要闻动态[66]，截至 2023 年底，海淀区内有国家高新技术企业近万家，约占全市 35%。北京市“专精特新”中小企业 2,289 家，占全市 31.9%；国家级专精特新“小巨人”企业 316 家，占全市 39.7%。上市企业总数 267 家，居全国地级市（区）之首。因此，海淀区域内集聚高精尖企业，产业资源密集，租赁需求旺盛。

综上所述，本项目在区域内具有稀缺性，从产业定位上看，本项目客群与区域内产业发展趋势高度一致，适配的租户行业范围较为广泛，可选租户的数量较大，租户具有可替代性。

**3）运营管理机构及关联方运营管理能力和资源协调安排**

首农信息（运营管理机构）管理层和核心招商人员均具备丰富的商办物业及产业园区运营管理经验，管理层曾参与运营理想国际大厦、北京来福士中心、钻石大厦、SK 大厦等行业标杆项目。招商运营方面，本项目于 2021 年底刚投入运营就促成重要租户快手科技和小米集团入驻并签订长期租约，快速完成园区去化；后续又陆续引入原租赁在上地板块的多家产业链头部企业入驻园区创新中心，体现了运营管理团队具有较强的招商能力和资源。除此以外，运营管理团队积极拓展储备客户资源，包括两大重要现金流提供方产业链上下游企业、创新技术产业链领头企业等。

[66] https://zyk.bjhd.gov.cn/ywdt/hdyw/202401/t20240123_4638023.shtml

本项目发起人为首农食品集团，首农食品集团拥有 3 家国家级工程技术研究中心，4 家市级工程技术研究中心，3 家部级加工技术研发中心，2 家市级以上重点实验室，3 家院士专家工作站，4 家博士后科研工作站，19 家国家高新技术企业，持有专利超过 600 件，产业资源与上下游企业资源丰富。未来如发生极端退租情况，首农食品集团具备协调资源导入的能力。

**4）两大重要现金流提供方存在园区内租赁需求相互转化的可能性**

目前园区主要由顺捷中恒和小米公司两大重要现金流提供方租赁，两大重要现金流提供方在发展过程中存在租赁需求相互转化的情况，也存在内部转化协同的需求。

伴随着重要现金流提供方所属集团的业务发展，其上下游产业链相关企业也存在租赁需求。2024 年，小米集团附属公司玄戒技术以及多家小米集团的生态链企业入驻首农元中心。

2024 年末，随着业务扩张，小米集团为满足其总部办公编制增加的需求，与原始权益人首农信息及快手科技协商适合的租赁空间。经过三方协商，自 2025 年 1 月 1 日起，快手科技将其租赁 8 号楼换租给小米集团，约定租赁期限为 3 年，到期后小米集团具有优先续租权。

综上所述，本项目不存在对特定租户定制化情况，所属区域租赁市场情况和产业政策为本项目提供持续有效租赁需求，运营管理机构及关联方具有较强的运营管理能力和资源协调能力，同时，园区内两大重要现金流提供方存在租赁需求相互转化和扩张的可能性。

**（5）重要现金流提供方租赁期限届满后续租的可能性分析**

**1）重要现金流提供方所属集团业务前景良好，员工数量稳步增长**

快手科技、小米集团均为行业龙头企业，经营稳定，业绩优良，长期发展前景良好，租金支付能力强，对研发办公场所需求持续旺盛。在全国工商联“2024 中国民营企业 500 强”中，小米集团和快手科技分别位列第 23 位、第 163 位，是北京市乃至全国重要的科技互联网头部企业。两企业员工数量稳步

增长，保持旺盛租赁需求。2020 年三季度末至 2024 年末，快手科技员工从 1.99 万增长至 2.77 万，复合增长率超过 8%；2020 年至 2024 年，小米集团员工从 2.21 万增长至 4.64 万，复合增长率超过 20%。

a) 快手科技：

从行业地位角度，快手目前位居国内短视频行业第三，仅次于抖音（日活超 8 亿）和微信视频号（日活约 4.5 亿）。

从用户数量角度，2024 年快手平均日活跃用户达 3.99 亿，平均月活跃用户达 7.10 亿。主要用户群体覆盖广泛，下沉市场和三四线城市的用户对快手的认知度和使用频率较高。

从财务数据角度，快手科技 2024 年度收入为 1,268.98 亿元，2024 年全年经调整利润净额达 177 亿元，同比增长 72.5%，经调整净利润率为 14.0%，盈利能力稳步提升。

从核心竞争力角度，快手科技在下沉市场积累了庞大用户基础，同时拥有对视频编解码、直播互动、广告投放算法等领域的自主研发能力：

①下沉市场与普惠策略

快手科技早期通过“公平普惠”的分发机制，在下沉市场积累了庞大用户基础。其用户群体以 90 后、00 后为主，覆盖三四线城市及农村地区，形成差异化竞争优势。

②AI 技术与智能推荐系统

快手科技通过自主研发的“可灵 AI”系统，结合用户行为数据实现精准内容推荐与广告投放，显著提升用户活跃度和广告转化率。AI 技术还应用于视频剪辑、个性化内容生成等领域，优化创作者效率并增强用户粘性。“可灵 AI”系统在主流文生视频模型测评中居第二位，谷歌 Veo2 位于榜首。

③直播电商与商业化潜力

快手科技 2024 年全年电商 GMV 同比增长 17.33%，达 13,895.82 亿元，2025 年电商平台将重点利用自身资源，拟通过“内循环电商广告”模式，提升转化率。

④内容生态与社区化运营

截至 2024 年底，快手科技专利总数达 12,967 件，在视频编解码、直播互动、广告投放算法等领域有大量的积累。快手科技以短视频和直播为核心，广告系统通过 AI 优化用户行为预测和精准定向，提升投放效率。根据 2025 快手年货节战报，2025 年年货节期间，快手科技直播间 GMV 增速超 100%的主播数量接近 2.2 万个，达人分销交易额同比增长 59%，短视频挂车 GMV 增长 51%。

b) 小米集团：

从财务数据角度，小米集团位列 2024 年《财富》世界 500 强排行榜第 397 位[67]。2024 年全年，小米集团确认营业收入 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，经调整净利润为 272 亿元，同比增长 41.3%。小米集团预计在 2025 年投入研发费用达到 300 亿元[68]。根据小米集团 2024 年年报，新十年的第一个五年，小米集团累计研发投入预计将超过 1,000 亿元。

从行业地位角度，手机销量保持全球第三名，国内销量高增长。根据 Canalys[69]，小米手机 2024 全年出货量接近 1.69 亿部，保持全球第三名，市场份额为 14%，2024 年在 4000 元-5000 元价位段的市占率为 24.3%，排名国内第一。小米 15Ultra 等高端机型的推出，推动了平均售价（ASP）的提升，预计 2025 年 ASP 将达到 1500 元至 1700 元，毛利率有望突破 25%。AIoT 多品类高增长。2024 年，AIoT 业务全球月活用户数达到 6.86 亿，连接 IoT 设备数达 8.61 亿，同比增长 23.2%[70]。据 Canalys，小米平板在 2024 年出货量增长 73%至 922 万台，全球排名第五。根据洛图数据[71]，2024 年，小米系电视国内出货 710 万台，排

[67] https://www.fortunechina.com/fortune500/c/2024-08/05/content_456697.htm
[68] https://www.sohu.com/a/864746332_122004016
[69] Canalys 为全球著名的科技市场独立分析机构，成立于 1998 年，主要致力于为客户提供具有全球高度和本地视角的市场分析，并且协助客户打造具有创新思维的商业模式。
[70] https://www.eeo.com.cn/2024/1227/704276.shtml
[71] 洛图数据，即市场调研机构洛图科技（RUNTO）发布的数据。

名第二；小米监控摄像头在传统主力电商平台的销量和销售额均居首位，市占率都约为 18%；小米系显示器线上销量市场份额 9.3%，排名第三。据小米集团公关部，小米空调 2024 年销量增长 66%、冰箱增长 48%、洗衣机增长 65%、空气净化器增长 30%、智能门锁增长 39%。

**2）所属行业发展**

a) 快手科技

从市场潜力上看，快手科技属于互联网内容与社交平台行业，该行业近年来用户规模持续增长，社交媒体用户数量保持稳定上升趋势。全球社交媒体活跃用户数量已突破 50 亿大关，占全球人口总数的约三分之二。在中国，截至 2024 年 6 月，网民规模近 11 亿人，其中社交媒体用户占据了相当大的比例。市场规模也不断扩大。2015 年至 2023 年，中国社交媒体平台市场规模从 421.7 亿元增长到 2,785.5 亿元，年复合增长率为 26.62%。社交媒体购物正在蓬勃发展，市场增长率高达 50%，并逐渐超过传统的电子商务[72]。未来，随着智能化、沉浸式体验、社交电商融合等趋势的推动，行业将迎来更加广阔的发展前景。

从政策趋势上看，快手科技所属的平台经济已步入常态化监管，监管预期逐渐明朗。2022 年 7 月 28 日政治局会议明确提出，要推动平台经济规范健康持续发展，完成平台经济专项整改，对平台经济实施常态化监管，集中推出一批“绿灯”投资案例。2023 年 7 月 7 日，央行联合证监会、国家金融监督管理局宣布，“金融管理部门工作重点从推动平台企业金融业务的集中整改转入常态化监管”，标志着对平台经济的专项整改接近尾声。当下已经重新形成社会共识，平台经济是实体经济的重要组成部分，在更好地服务实体经济和民生需求、拉动就业等方面大有可为。

但在政策趋严的背景下，快手科技也同时需面对直播、电商等业务面临内容生态治理（如低俗内容、虚假营销）、主播资质与税收监管、未成年人保护

[72] 引自宇博智业的《2023-2028 年中国社交媒体行业项目调研分析及市场前景预测评估报告》。

强化、用户隐私及广告合规等压力，可能持续推高内容审核、资质管理、技术投入等运营成本。

b) 小米集团

小米集团属于消费电子及智能制造行业，同时也涉足互联网服务行业和新能源汽车行业：

①消费电子行业，在政策支持、技术创新和市场需求复苏的多重推动下，保持稳定增长。在中国，消费电子市场规模从 2018 年的 16,587 亿元增长至 2024 年的 19,772 亿元。2024 年，全球智能手机出货量同比增长 7%，达到 12.2 亿台；在中国，智能手机市场受益于国家补贴政策，2024 年第四季度出货量同比增长 5%，全年出货量达到 2.714 亿台。政策方面，国家发改委等部门推出“以旧换新”补贴政策，刺激消费需求，推动市场复苏。技术方面，AI 与 5G 技术深度融合，推动产品智能化升级，如 AI 手机、智能穿戴设备等成为市场热点技术，更新换代迅速。

②智能制造行业，《“十四五”智能制造发展规划》提出，到 2025 年，中国规模以上制造业企业基本普及数字化，重点行业骨干企业初步实现智能转型；到 2035 年，规模以上制造业企业全面普及数字化，骨干企业基本实现智能转型。在我国制造行业逐渐呈现出稳定发展趋势的同时，智能制造行业成为了驱动我国制造行业的主要动力之一。据工信部数据，智能制造产值规模由 2017 年的 1.27 万亿元增长至 2022 年的 2.68 万亿元，2023 年已经超过 3.2 万亿元，年均复合增长率超过 16%。据前瞻产业研究院预测，中国智能制造市场规模预计在 2024 至 2029 年间持续上升，2029 年市场规模将突破 7.6 万亿元，2024-2029 年的复合年增长率达到 15.6%。

③互联网服务行业，2024 年中国互联网信息服务行业收入达到 8,988.38 亿元，同比增长 3.5%，增速较 2023 年提高 3.2 个百分点。截至 2024 年 6 月，中国网民规模已突破 12 亿，移动互联网用户达 11.5 亿，5G 用户占比全球 52%。这表明中国互联网市场具有巨大的消费潜力。智能汽车、智能家居等成为新的流量入口，与智能手机等设备实现多设备协同。通过精准营销、社交电商、本

地生活服务等方式，互联网服务行业的商业变现能力不断增强。生成式人工智能（GAI）、物联网、云计算等新兴技术将继续推动互联网行业的发展，带来新的机遇和增长点。

④新能源汽车行业，新能源汽车渗透率快速提升，2025 年有望突破 50%，销量有望达到 1,650 万辆，占整体汽车市场的 51%-60%，进入“以电为主”的新阶段。自主品牌崛起，市场份额不断扩大，同时加速国际化布局。

小米集团未来也可能面临一些挑战，例如：消费电子方面，如果国家减少补贴或调整政策，可能影响市场需求；智能制造和互联网服务方面，环保要求及数据安全的新法规可能增加合规成本；新能源汽车可能有补贴退坡风险。

综上，整体来看，本项目重要现金流提供方所属集团快手科技和小米集团所处的行业均处于快速发展或稳定发展阶段，有利于租户持续稳定运营。

**3）区域产业政策**

北京市的城市战略定位是“四个中心”，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。其中，科技创新中心是北京城市功能的重要组成部分，也是推动首都高质量发展的核心动力之一。北京市发布《关于制定北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》《北京“十四五”高精尖产业规划》等上位规划，明确重点培育新一代信息技术（含软件和信息服务业）和科技服务业，大力推进以科技创新为核心的全面创新，打造世界高端企业总部聚集之都。

北京市通过多项政策支持科技创新，包括《中关村世界领先科技园区建设方案（2024—2027 年）》和《北京市科技创新国际化提升行动计划（2024-2027 年）》等。这些政策旨在提升科技创新国际化水平，构建具有全球竞争力的创新生态。北京的科技创新功能主要依托“三城一区”（中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区）展开。

北京市也高度重视民营经济的发展。2024 年以来，北京市制定了促进民营经济发展壮大行动方案，多次组织召开民营企业家座谈会，坚持定期走访调研

民营企业，协调推动解决企业发展中遇到的难题。小米集团和快手科技作为北京市在新能源汽车产业和互联网方面的代表性的民营力量，聚焦北京智能制造业的升级和新质生产力的发展，是北京市产业政策重点支持和鼓励的企业。

海淀区通过产业政策引导头部企业落地，带动产业聚集。近年来，本项目所在的海淀区高度重视产业导入，围绕产业发展方向着力引导头部企业落地，大力培育产业链上下游企业，形成有效聚集。为支持科技创新产业发展，海淀区发布多项政策配套，积极吸引国内企业总部和跨国公司地区总部聚集和实体化经营。围绕软件与信息服务业、科技服务业、通信产业、文化创意产业等优势产业领域的总部企业，海淀区出台多项产业支持配套政策，包括产业空间支持政策、人才支持政策、培育保障措施、高新技术企业政策等。

综上，两大重要现金流提供方所属集团自身业务发展稳健，所属行业发展前景向好，北京市及海淀区支持科技创新、民营经济、总部经济、互联网及新一代信息技术的产业政策众多。

综上所述，基金管理人、计划管理人合理认为两大重要现金流提供方存在租赁期限届满后续租的可能性，并已设置重要现金流提供方在租赁期限届满后不续租的风险缓释措施，详见本尽职调查报告之“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（七）基础设施资产现金流的实际情况”之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”之“（6）现金流集中度风险缓释措施”。

## 三、基础设施资产现金流的预测

### （一）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，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

#### 1. 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，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了编号为致同专字

（2025）第 110A013720 号的《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 7 月至 12 月、2026 年度可供分配金额测算审核报告》。

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。基础设施基金现金流测算情况如下：

**表 2-3-1 现金流测算情况**

单位：元

| 项目 | 2025年7-12月预测数 | 2026年度预测数 |
|---|---|---|
| 营业收入 | 158,296,071.32 | 321,148,124.83 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| **可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |
| 投资人净现金流分派率 | 8.29% | 8.23% |

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 3,070,100,000.00 元测算，届时以实际发行规模为准。

**2. 预测报表**

**（1）预测合并利润表**

**表 2-3-2 预测合并利润表**

单位：元

| 项目 | 2025年7-12月 | 2026年度 |
|---|---|---|
| | 预测数 | 预测数 |
| **一、营业收入** | **158,296,071.32** | **321,148,124.83** |
| 减：营业成本 | 73,544,973.79 | 147,009,280.22 |
| 税金及附加 | 35,225,760.14 | 54,397,438.89 |
| 管理费用 | 3,657,509.42 | 7,752,036.01 |
| 其中：固定管理费用 | - | 1,230,000.00 |
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 发行杂费 | 433,904.42 | - |

| | | |
|---|---|---|
| 加：信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |
| **二、营业利润** | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 加：营业外收入 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - |
| **三、利润总额** | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 减：所得税费用 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |
| **四、净利润** | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |

**（2）预测合并现金流量表**

**表 2-3-3 预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年7-12月 | 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 | 186,991,412.20 | 379,083,025.54 |
| **经营活动现金流入小计** | **186,991,412.20** | **379,083,025.54** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,306,895.31 | 10,109,185.64 |
| 支付的各项税费 | 60,460,850.44 | 106,759,626.11 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 4,136,609.42 | 8,565,636.01 |
| **经营活动现金流出小计** | **69,904,355.17** | **125,434,447.76** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **117,087,057.03** | **253,648,577.78** |
| **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 | 2,208,351.49 | 2,274,771.92 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 | - |
| **投资活动现金流出小计** | **2,147,937,308.98** | **2,274,771.92** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-2,147,937,308.98** | **-2,274,771.92** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | |
| 吸收投资收到的现金 | 3,070,100,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **3,070,100,000.00** | **-** |
| 偿还债务支付的现金 | 695,980,289.79 | - |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | - | 254,653,843.13 |
| **筹资活动现金流出小计** | **695,980,289.79** | **254,653,843.13** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **2,374,119,710.21** | **-254,653,843.13** |

| | | |
|---|---|---|
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **343,269,458.26** | **-3,280,037.27** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | 343,269,458.26 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **343,269,458.26** | **339,989,420.99** |

**（3）预测可供分配金额测算表**

**表 2-3-4 可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| | 预测数 | 预测数 |
| **一、净利润(净亏损以“-”号填列）** | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |
| （一）折旧和摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| （二）信用减值损失 | -41,773.01 | -84,890.55 |
| **二、利息、折旧及摊销前利润** | **104,325,820.62** | **227,639,885.16** |
| **三、调整项** | **150,328,022.51** | **24,936,185.96** |
| （一）基础设施基金发行份额募集的资金 | 3,070,100,000.00 | - |
| （二）收购基础设施项目所支付的现金净额 | -2,145,728,957.49 | - |
| （三）偿还借款支付的本金 | -695,980,289.79 | - |
| （四）应收项目的变动 | 12,029,210.69 | 24,254,444.82 |
| （五）应付项目的变动 | 549,684.78 | 1,566,422.59 |
| （六）期初现金余额 | - | 343,269,458.26 |
| （七）本期分配金额 | - | -254,653,843.13 |
| （八）当期资本性支出（不含税） | -2,026,010.55 | -2,086,946.71 |
| （九）其他调整项目 | -88,615,615.13 | -87,413,349.87 |
| 预留付现成本（安全现金余额） | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| **四、可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

**3. 可供分配金额测算表预测的基本假设**

（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 7 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。

**4. 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及发行预留费用假定募集资金为 30.70 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用于收购 SPV 公司及向 SPV 公司实缴、增资、发放股东借款，SPV 公司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，并通过发放股东借款方式向基础设施项目公司追加投资，以置换项目公司存量负债及预留本基金运营所必需的现金储备，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**

营业收入为项目公司的租金收入。假设于基金成立日前，首农信息、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。基础设施项目可租赁面积及可出租车位：科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米；可出租地下车位数量为 700 个。

**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；

a）运营管理服务费：根据本基金签署的《运营管理服务协议》等交易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，本基金聘任首农信息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。

b）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。

c）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；

a）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。

b）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。

c）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）信用减值损失**

本基金参照标的基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

**6）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）借款**

如基本假设所述，专项计划收购 SPV 公司并对其实缴、增资、发放股东借款后，由 SPV 公司以部分募集资金收购首农信息持有的项目公司股权，并在扣除预留现金后以剩余募集资金向项目公司发放借款，用于偿还项目公司原有的借款及预留本基金运营所必需的现金储备。

**4）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 2021 年建成，成新率高，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。

**5）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。

**5. 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、地下停车场租金收入。预测期内，各项收入明细预测情况如下：

**表 2-3-5 营业收入情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 物业出租收入 | 156,870,679.73 | 317,337,844.92 |
| 地下停车场出租收入 | 1,425,391.59 | 3,810,279.91 |
| **合计** | **158,296,071.32** | **321,148,124.83** |

**1）物业租金收入：**

预测期间，对于截至 2025 年 7 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；对于已签订基于承租人的营业额一定比例计算的可变收费租赁合同的租户，按照免租期后至 2025 年 7 月 1 日止期间的平均月营业额，基于已签约合同中对应的比例及月份数量计算物业租金收入。

预测期间，对于假设于 2025 年 7 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”）。

a) 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=标的基础设施项目租约期外可出租面积*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 2-3-6 出租率情况**

| 物业名称 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 科研办公及配套用房 4 号楼 | 15% | 70% |
| 科研办公及配套用房 5-6 号楼 | 95% | 95% |

b) 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，并结合研发用房、产业配套商业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。

c) 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：

**表 2-3-7 市场平均租金单价假设**

| 业态 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 研发办公（元/平方米·天） | 6.50 | 6.63 |
| 联合办公工位（元/个·月） | 1,900 | 1,938 |

假设于 2025 年 7 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）地下停车场出租收入**

预测期间，对于截至 2025 年 7 月 1 日已签订固定收费停车场租赁合同，按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的每个车位月租金单价、租赁个数及租赁期限计算停车场租赁收入。

预测期间，对于未签约停车场租赁收入，本基金根据各标的基础设施项目停车位的历史出租水平及预期利用率，于预测期间对各标的基础设施项目停车场租金收入的各项假设如下表所示：

**表 2-3-8 停车场租金收入情况**

| 物业名称 | 收费标准单价 | 2025 年 7-12 月出租率 | 2026 年度出租率 |
|---|---|---|---|
| 地下停车位 | 500 元/个·月 | 70% | 95% |

据此，停车场租赁收入=地下停车位个数*地下停车位收费标准*预测车位出租率，并假设停车场租金收入按月于当月支付。

**（2）营业成本**

营业成本包含投资性房地产折旧及摊销、运营管理服务费、保险费。预测期内，各项成本明细预测情况如下：

**表 2-3-9 营业成本情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 投资性房地产折旧及摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| 运营管理服务费 | 4,410,174.82 | 8,940,637.40 |
| 保险费 | 398,642.66 | 596,330.19 |
| **合计** | **73,544,973.79** | **147,009,280.22** |

**1）投资性房地产折旧及摊销**

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。

a) 固定管理费

固定管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入*2.5%，固定管理费主要用于覆盖与基础设施项目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现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。

b) 浮动管理费

浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的 50%。

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 7-12 月及 2026 年的财产保险费为 59.63 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、城镇土地使用税、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 2-3-10 税金及附加情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 房产税 | 21,053,971.03 | 41,815,576.23 |
| 增值税附加 | 1,794,831.19 | 3,664,846.80 |
| 印花税 | 3,720,479.57 | 62,619.26 |
| 城镇土地使用税 | 77,596.64 | 116,394.96 |
| 专项计划利息收入增值税 | 8,578,881.71 | 8,738,001.64 |
| **合计** | **35,225,760.14** | **54,397,438.89** |

**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以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 2-3-11 管理费用情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 其他费用 | 433,904.42 | 1,230,000.00 |
| **合计** | **3,657,509.42** | **7,752,036.01** |

**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 0.2%。

**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）信用减值损失**

**表 2-3-12 信用减值损失情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |

注：与历史备考审计报告的预期信用损失率一致。

**（6）所得税费用**

**表 2-3-13 所得税费用情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |

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。

**（7）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 2-3-14 现金净额支出情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|
| 本基金实施募集资金规模 | 3,070,100,000.00 |
| 减：需预留的相关支出及税费 | 4,100,000.00 |
| 减：向项目公司发放借款 | 787,036,662.13 |
| 减：项目公司持有现金 | 133,234,380.38 |
| 取得基础设施项目所支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 |

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 410 万元，本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

专项计划预计将收到募集资金向项目公司发放借款 787,036,662.13 元，其中：项目公司将用于偿还除押金以外的存量负债 695,980,289.79 元，押金 91,056,372.34 元留在项目公司用于租赁合同到期时偿还租赁押金。

项目公司于被收购日持有的现金为 133,234,380.38 元。原始权益人于 2024 年 10 月 1 日将标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及与目标资产相关的部分经营性资产和负债以净资产账面价值划入至项目公司，基础

设施项目归属于 2024 年 10-12 月经营活动产生的现金流量净额归原始权益人所有，归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

**（8）偿还债务支付现金**

**表 2-3-15 偿还债务支付现金情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|
| 专项计划向项目公司提供借款，项目公司偿还债务 | 695,980,289.79 |

项目公司以取得的专项计划借款偿付存量负债 695,980,289.79 元，用于偿还项目公司原除租赁押金以外的存量负债。

**（9）应收和应付项目的变动**

本基金相关调整项包括应收款项的变动。

**表 2-3-16 2025 年 7-12 月应收项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 155,403,808.34 | 158,296,071.32 | 170,522,969.54 | 143,176,910.12 |
| 预付账款 | 365,967.03 | 596,330.19 | 398,642.66 | 563,654.56 |
| **合计** | **155,769,775.37** | **158,892,401.51** | **170,921,612.20** | **143,740,564.68** |

续：

**表 2-3-17 2026 年应收项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 143,176,910.12 | 321,148,124.83 | 345,402,569.65 | 118,922,465.30 |
| 预付账款 | 563,654.56 | 37,469,948.98 | 37,469,948.98 | 563,654.56 |
| **合计** | **143,740,564.68** | **358,618,073.81** | **382,872,518.63** | **119,486,119.86** |

本基金相关调整项包括应付款项的变动。

**表 2-3-18 2025 年 7-12 月应付项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 |
| 其他应付款-押金 | 87,723,033.09 | | 479,100.00 | 87,243,933.09 |
| **合计** | **89,074,270.90** | **2,380,022.59** | **1,830,337.81** | **89,623,955.68** |

续：

**表 2-3-19 2026 年应付项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 2,380,022.59 | 4,760,045.17 | 2,380,022.59 | 4,760,045.18 |
| 其他应付款-押金 | 87,243,933.09 | | 813,600.00 | 86,430,333.09 |
| **合计** | **89,623,955.68** | **4,760,045.17** | **3,193,622.59** | **91,190,378.27** |

预测期，除应收账款、预付账款、预收账款、其他应付款-押金发生变化外，所有付款成本就视同当期全部支付。

**（10）分配利润支付的现金**

**表 2-3-20 分配利润支付的现金情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 本期分配给基金持有人的现金 | - | 254,653,843.13 |

**（11）当期的资本性支出**

**表 2-3-21 当期资本性支出情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 大修支出（不含税） | 2,026,010.55 | 2,086,946.71 |

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实收现金收入的 0.6%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

**（12）将期末/年末现金余额调节至本期/本年可供分配金额**

**表 2-3-22 现金余额调节情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 2026 年期末 |
| --- | --- | --- |
| 期末/年末现金余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| 预留未来合理相关支出 | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| 付款周期的调整 | -339,685.58 | 51,463.19 |
| **本期/本年可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

未来合理相关支出预留为预计下一年度在取得租金收入前需要支付运营成本，按年度付现成本 1 个月预留。

预留租赁押金为已签约合同已经收取未来需要支付的租赁押金。

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。

**6. 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。标的基础设施位于北京市海淀区，租赁客户主要为高新技术企业。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尽职调查报告第二部分之“三”之“（一）”之“5”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，会导致预设期间基础设施项目现金流量发生变化。

**7. 敏感性分析**

可供分配金额测算审核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，可供分配金额测算审核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 2-3-23 2025 年 7-12 月敏感性分析**

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% | 254,653,843.13 | 246,739,039.56 | -3.11% |
| 营业成本 | 上升 5% | 254,653,843.13 | 254,413,402.26 | -0.09% |

**表 2-3-24 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% | 252,576,071.12 | 236,518,664.88 | -6.36% |
| 营业成本 | 上升 5% | 252,576,071.12 | 252,099,222.74 | -0.19% |

注：上表营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动，预测无形资产初始入账后直线法摊销不发生变化。

**（二）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**

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实收现金收入的 0.6%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

资本性支出的预测依据详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（四）基础设施资产的物理状态”之“5.基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等”。

**（三）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**

评估报告及可供分配金额测算报告均已更新基准日至 2024 年 12 月 31 日，其中可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，自基准日至设立日之间的过渡期损益根据项目公司股转协议安排归属于基础设施基金投资人。

**1. 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》，项目公司元创新期初持有现金为133,234,380.38元，为假设原始权益人于2025年7月1日将元创新100%股权转让予元创科时元创新账面留存货币资金余额。上述货币资金为元创新2025年1-6月间开展经营活动于2025年6月末所留存的现金余额。

该现金余额作为过渡期损益归属于基金份额持有人，纳入2025年度可供分配金额合并计算，预计于2026年内向基金份额持有人分配。

**2. 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》的范围基于首农元中心投资性房地产，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。《估价报告》在确认租金收入时，未按照会计准则，考虑免租期按直线法确认租金收入，而是按照租赁合同约定的租金收取时点确认收入。

《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，不仅考虑了首农元中心投资性房地产，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。

《可供分配金额测算审核报告》在确认租金收入时，根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按直线法逐日确认租金收入，并在“应收应付项目的变动情况”处将权责发生制租金收入调整为实收租金口径。

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）扣资本性支出加应收应付变动”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 扣资本性支出加应收应付变动预测数较《估价报告》的预测数分别低 0.001%、5.97%，详见下表：

**表 2-3-25 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》[73] | 《估价报告》 | 《可供分配金额测算审核报告》 | |
| 主营业务收入 | 33,766.84 | 15,829.61 | 34,782.45 | 32,114.81 | 审计机构根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按照直线法逐日确认收入；<br>评估机构按租赁合同约定的租金收取时点确认收入，未考虑免租期等事项<br>另外，2025 年可供预测数仅为半年数字 |
| 付现成本 | 5,376.18 | 4,369.21 | 5,520.59 | 7,168.64 | |
| 营业成本：运营管理费、保险费 | 927.70 | 480.88 | 953.80 | 953.70 | 2026 年差异极小，不到 0.1%。<br>原因是：运管费提取基数为含税租金流入金额。针对该金额，审计机构与评估机构的计算结果存在细小差异<br>2025 年可供预测数为半年数字，假设运管协议于 2025 年 7 月 1 日生效，2025 年上半年付现成本按元创新预算数估计 |
| 税金及附加：房产税、土地使用税、印花税、增值税附加 | 4,448.49 | 2,298.08 | 4,566.49 | 4,565.94 | 2026 年差异极小<br>2025 年可供预测数为半年数字 |
| 税金及附加：发行相关印花税 | - | 366.61 | - | - | 发行首年股转印花税（该费用以预留费用的形式由原始权益人承担，已在股转对价中扣除），估价报告不涉及 |
| 税金及附加：专项计划利息收入增值税 | - | 857.89 | - | 873.80 | 专项计划股东借款利息增值税，估价报告不涉及 |
| 管理费用：管理人报酬 | - | 307.01 | - | 621.15 | 估价报告不涉及 |

[73] 损益数字为 2025 年 7-12 月预测值

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 管理费用：托管费 | - | 15.35 | - | 31.06 | 估价报告不涉及 |
| 管理费用：中介机构费等基金存续期费用 | - | - | - | 123.00 | 管理人预测基金未来存续期费用，估价报告不涉及 |
| 管理费用：首年基金杂费 | - | 43.39 | - | - | 基金成立首年一次性杂费，估价报告不涉及 |
| EBITDA | 28,390.66 | 11,460.40 | 29,262.15 | 24,946.17 | |
| 资本性支出 | 202.60 | 202.60 | 208.69 | 208.69 | 无差异 |
| 应收应付项目的变动情况 | - | 1,257.89 | - | 2,582.09 | 审计机构根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按照直线法逐日确认收入，该收入与实收租金之间的差额，通过营运资金变动予以调整 |
| 交割日项目公司持有现金 | - | 13,323.44 | - | - | 可供报告假设 2025 年 7 月 1 日交割，过渡期损益归属于投资人，估价报告不涉及 |
| 2025 年上半年项目公司实缴所得税 | - | 2,348.78 | - | - | 为统一口径，在交割日项目公司持有现金基础上加回 |
| EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动 | 28,188.06 | 28,187.91 | 29,053.46 | 27,319.56 | |
| 《可供分配金额测算报告》较《估价报告》之差异 | -0.001% | | -5.97% | | |

针对上表，分别说明如下：

（1）将主营业务收入、应收应付项目的变动情况合并看，2026 年度《可供分配金额测算审核报告》预测数较《估价报告》预测数仅低 0.25%，差异极小，主要是审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在细小差异，对预测结果几乎不产生影响。

（2）对比营业成本，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 0.01%，主要是因为运管费提取基数为含税租金流入金额，由于审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在差异，相应运管费计提金额预测结果存在细小差异，对预测结果几乎不产生影响。

（3）对比资本性支出，两个报告预测无差异。

（4）主要差异集中在税金及附加和管理费用。《可供分配金额测算审核报告》相比《估价报告》，补充考虑了发行首年股转印花税、专项计划股东借款

利息增值税及附加、管理人报酬、托管费、基金存续期费用、首年基金杂费共六项额外费用。考虑到发行首年股转印花税、首年基金杂费计入募集规模，除首年费用外其余上述费用 2025 年 7-12 月及 2026 年金额合计分别为 1,180.25 万元、1,649.00 万元。2025 年、2026 年加回上述金额后，《可供分配金额测算审核报告》预测的 2025 年及 2026 年 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动金额分别为 29,368.16 万元、28,968.56 万元，与《估价报告》同口径预测数的差异分别为 4.19%和-0.29%。2025 年可供口径高于评估，主要是因为上半年预算发生的付现成本较评估估计较少、审计机构与评估机构就合同租金支付时点截止性口径存在差异等与过渡期相关的因素。2026 年可供口径与评估口径差异极小，主要原因是审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在差异，对预测结果几乎不产生影响。

（5）根据《可供分配金额测算审核报告》，基金 2025 年及 2026 年可分配的金额与上述 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动预测金额存在差异，主要差异产生原因为项目公司于被收购日持有的现金的分配、所得税、发行预留费用、预留安全现金余额及期间变动、预留租赁押金余额期间变动。对比 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动口径下，《可供分配金额测算审核报告》较《估价报告》之差异，首年差异仅为-0.001%、次年差异仅为-5.97%，处于合理水平。

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、基金存续期费用、基金首年杂费为公募 REITs 产品运行必要费用。而资产组估值是针对首农元中心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、计划管理人认为，《估价报告》现金流与《可供分配金额测算审核报告》现金流之间的差异具备合理性。

# 第三部分 对业务参与人的尽职调查

## 一、对原始权益人首农信息的尽职调查

### （一）基本情况

#### 1. 设立和存续情况

名称：北京首农信息产业投资有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：安东

成立时间：2010 年 9 月 20 日

注册资本：人民币 10,000 万元

统一社会信用代码：91110108562081084J

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 29 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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。）

北京首农信息产业投资有限公司成立于 2010 年 9 月 20 日，前身为“北京华冠乳制品有限责任公司”，由北京三元食品股份有限公司出资 2,074.96 万元设立。公司经营范围为：生产乳制品[液体乳（灭菌乳、酸乳）、其他乳制品（干酪）]，销售自产产品。

2010 年 10 月 11 日，北京三元食品股份有限公司以投入机器设备及电子设备的方式增资，公司注册资本增加至 6,916.53 万元。

2010 年 11 月 17 日，北京三元食品股份有限公司作出股东决定，决定通过北京产权交易所以公开挂牌拍卖的方式转让北京华冠乳制品有限责任公司 100%

股权。2010 年 12 月 17 日，北京西山产业投资有限公司受让北京华冠乳制品有限责任公司 100%股权，成为公司唯一股东。公司股权结构变更为北京西山产业投资有限公司持股 100%。

2012 年 8 月 2 日，北京西山产业投资有限公司对首农信息增资，公司注册资本增加至 14,841.57 万元。

2013 年 9 月 23 日，北京华冠乳制品有限责任公司召开第一届第五次股东会议，会议决定公司名称由“北京华冠乳制品有限责任公司”变更为“北京首农信息产业投资有限公司”，公司经营范围变更为：资产管理，投资管理，投资咨询（未取得行政许可的项目除外）。

2013 年 10 月 22 日，经首农信息第一届第六次股东会议决定，公司注册资本减少至 10,000.00 万元。

2014 年 7 月 9 日，北京西山产业投资有限公司持有的公司 100%股权转让予北京三元嘉业房地产开发有限公司。公司股权结构变更为北京三元嘉业房地产开发有限公司持股 100%。2023 年 11 月 16 日，公司股东北京三元嘉业房地产开发有限公司名称变更为北京三元嘉业集团有限公司。

2025 年 3 月 20 日，三元嘉业作出股东决定，决定公司不设监事及修改公司章程。

截至 2024 年末，公司注册资本为 10,000.00 万元，唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

**2. 股权结构**

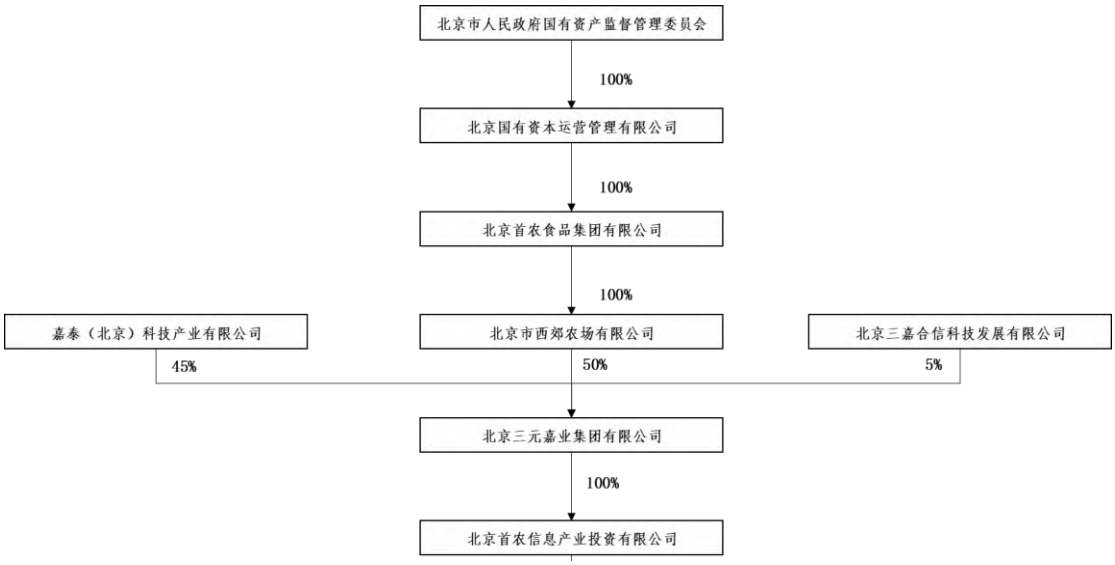
截至尽职调查基准日，首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司，持有首农信息 100%的股权。

**表 3-1-1 首农信息股东明细表**

| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 北京三元嘉业集团有限公司 | 10,000.00 | 100 |
| **合计** | | **10,000.00** | **100** |

截至尽职调查基准日，首农信息股权结构图如下：

**图 3-1-1 首农信息股权结构图**




### 3. 控股股东和实际控制人情况

截至尽职调查基准日，首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 4. 组织架构、治理结构和内部控制情况

#### （1）组织架构

截至尽职调查基准日，首农信息设置职能部门 8 个，包括物业服务部、招商拓展部、品牌推广部、招采合约部、运营设计部、产业拓展部、财务部、综合管理部。

首农信息主要部门的职责如下：

物业服务部：负责项目开发收尾工作及质保期履约工作，跟进缺陷整改、确保质保服务效率及服务质量；作为园区管理方协同物业管理方对既有租户提供全方位的入驻服务；协调租户间、租户物业间的日常工作及纠纷；审核监督园区物业预算编制及执行，督促物业版块收支平衡合理；负责监督物业管理方日常工作质量、负责运营及物业年月度工作计划的审批及监督执行。

招商拓展部：负责园区既有客户的维护、月度租赁账单核对、监督回款、解决租约范畴内的纠纷；承担元动力创新孵化中心持续招商、合约洽谈、新续租赁签订；负责制订租赁策略、价格体系及招商渠道拟订、执行和更新；负责行业资源维护，代理资源维护。

品牌推广部：负责园区品牌宣传对外图文撰写发布；体系内宣文件编写发布；园区主页及新媒体账号内容维护及发布；园区活动策划至落地全流程审阅配合及素材收集；拓展内部客户渠道资源对接品宣业务；领衔搭建园区社群，组织社群活动，社群内部管理；负责品牌注册及手续维护；参与行业交流活动，推销推广项目标杆地位，持续保持项目曝光度。

招采合约部：负责公司成本管理体系搭建；负责公司成本管理制度、标准及流程的建立、修订，指导及监督执行；跟踪、检查执行情况，对成本实行制度监控；包括成本测算，合约规划、资金计划，工程类年度、月度资金计划编制；编制招标计划并跟踪执行；编制招标文件；组织回标、开标、清标、评标工作；负责招标过程中的成本优化工作等；目标成本动态跟踪：负责项目动态成本的跟踪、落实情况，预测成本动态变化，异常变动及时预警，必要时组织相关部门讨论应对策略；编制结算计划并跟踪执行；结算审核。

运营设计部：负责概念设计/方案设计/初步设计/施工图设计阶段的设计管理工作；负责组织各阶段设计评审工作，必要时聘请外部专家；负责设计变更的管理工作；负责组织重大设计变更评审论证，跟进和落实变更结果；配合业主及租户方报批报建工作，提交报建图纸和相关资料；配合成本材料考察，样板封样工作；施工现场技术指导，参与工程样板确认，参与工程验收；配合审核销售合同附图、对销售模型、效果图进行把控；对设计资料进行归档，按公司规定移交至档案管理部门。

产业拓展部：负责园区产业策划、产业资源对接、资产证券化等相关核心业务，具体包含：定期跟踪产业园区类项目相关方向的市场政策动向；定期收集筛选同类产业园区项目信息；定期调研区域投资环境、竞品情况、租金水平等内容；基础设施 REITs 扩募储备项目的拓展、前期尽职调查、商务谈判、投

资协议起草上报、经营策略、经济性评价、项目建议书及可研报告编制等相关工作，并推动相关合约签订，推进项目进程及开发运营管理等工作。

财务部：负责组织制定本公司财务管理制度；根据公司资金情况做好融资工作，对公司重大投资决策提供资金信息支持。负责组织编制公司财务预算，监督经营计划和预算的执行情况。负责拟定与经营相关的税务影响分析，进行会计核算、内控管理及财务分析；负责公司各类收、付款原始单据的收集及审核；依据原始单据编制会计凭证并形成相关财务报表及财务分析报告；编制收、付款台账、编制预算报表、组织年度决算工作。负责对公司经营活动相关的经济行为从财务角度进行内部风险控制，出具财务意见。负责内、外部审计工作。

综合管理部：根据公司的发展战略，制订、修改公司各项人力资源管理制度和管理办法；根据绩效考核管理办法牵头组织公司各部门进行绩效考核并予以指导和监督；协助主管领导制定、修改、完善公司各项规章制度及宣贯工作；负责公司机要档案、印章管理；负责公司车辆、固定资产、办公用品管理工作；负责文件收发、流转、审批等日常运行管理工作。

首农信息严格按照《公司法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，制定了《北京首农信息产业投资有限公司章程》，建立了由股东、执行董事、经理和监事组成的较为健全的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。股东、执行董事、经理和监事均根据《公司法》、《北京首农信息产业投资有限公司章程》行使职权和履行义务。

**（2）治理结构**

**1）股东**

根据《北京首农信息产业投资有限公司公司章程》，股东行使下列职权：

a) 决定公司的经营方针和投资计划；

b) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

c) 审议批准董事的报告；

d) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

e) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

f) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

g) 对发行公司债券作出决定；

h) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

i) 修改公司章程。

**2）董事**

公司不设董事会，设董事一人，由股东委派产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事行使以下职权：

a) 负责向股东报告工作

b) 执行股东的决定；

c) 审定公司的经营计划和投资方案；

d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h) 决定公司内部管理机构的设置；

i) 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；

j) 制定公司的基本管理制度。

**3）监事**

公司不设监事。

**4）经理**

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责，经理行使下列职权：

a) 主持公司的生产经营管理工作；

b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

d) 拟订公司的基本管理制度；

e) 制定公司的具体规章；

f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

g) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

**（3）内部控制情况**

首农信息的唯一股东为三元嘉业，适用三元嘉业的内部控制制度。三元嘉业高度重视内部控制体系的建设，建立了相对完善的内控体系建设与监督工作机制。

截至尽调基准日，在管理制度层面，三元嘉业制定了《公司基本管理制度》、《公司规章制度的制定/修改程序管理制度》、《公司组织机构管理制度》、《公司财务管理制度》、《公司工程管理制度》、《公司资产管理制度》、《公司金融投资管理制度》、《公司成本合约管理制度》、《公司人力资源管理制度》、《公司保密管理制度》、《公司档案管理制度》。

截至尽调基准日，在规定办法层面，三元嘉业从多个层面制定了完善的管理体系。

在资金与财务管理方面，三元嘉业制定了《预算管理办法》、《融资管理办法》、《工程款支付管理办法》、《公司费用报销管理办法》、《现金及银行存款管理办法》、《税务管理办法》。

在人力行政管理方面，三元嘉业制定了《公司招聘管理规定》、《公司培训管理规定》、《公司人员异动管理规定》、《考勤休假管理规定》、《公司员工的奖励规定》、《公司值班管理办法》、《员工违纪处罚管理办法》、《公司办公资产管理规定》、《公司合同管理办法》、《合同编号管理规定》、《公司公文管理规定》、《公司印章管理规定》、《公司档案管理规定》、《公司证照管理规定》、《公司车辆管理规定》、《友谊宾馆办公区停车证、停车券管理办法》、《办公区域环境及安全管理办法》、《会议管理办法》、《居家办公管理办法》、《法务工作管理办法》、《退休及退休返聘人员管理办法》。

在工程管理方面，三元嘉业制定了《工程档案、资料管理规定》、《工程项目进度管理规定》、《工程质量管理规定》、《工程与物业交接管理规定》、《工程安全、环保、文明施工管理规定》、《工程验收管理规定》、《设计变更、工程洽商、现场签证管理规定》。

在成本管理方面，三元嘉业制定了《工程招投标管理办法》、《公司非工程类货物及服务采购招标管理办法》、《工程类合同管理办法》、《工程限价管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程付款审批流程》。

在前期开发方面，三元嘉业制定了《前期开发报批报建管理办法》、《前期开发中心文件资料管理办法》。

在营销管理方面，三元嘉业制定了《营销管理准则》。在金融投资管理方面，三元嘉业制定了《金融投资管理办法》。在资产管理方面，三元嘉业制定了《资产管理办法》。三元嘉业还就设计管理、投资拓展管理制定了相应的规定办法。三元嘉业在业务、财务、风险、人事等方面制定了较为全面、完善的管理制度体系。

针对基础设施 REITs 相关业务，首农信息制定了《关联交易管理制度》、《基础设施 REITs 回收资金管理制度》、《内部审计工作管理制度（试行）》，对基础设施基金发行后关联交易、回收资金、内部审计等事项制定了全面的管理制度体系。

综上，首农信息《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，根据《公司章程》规定的有权机构授权情况符合法律、法规和规范性文件的规定，规章制度建设完善，具备较为完善的内控体系。

**（二）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况**

**1. 项目公司持有基础设施项目**

如本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况”所述，截至尽职调查基准日，原始权益人首农信息已将首农元中心项目无偿划转至项目公司元创新，截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司元创新已取得变更登记后的《不动产权证》，截至本尽职调查报告出具之日，项目公司已持有基础设施项目且权属清晰。

**2. 原始权益人持有项目公司股权**

根据《元创新（北京）科技产业有限公司章程》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至尽职调查基准日，首农信息持有元创新 100%股权，作为项目公司股东持有的项目公司股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

**（三）转让基础设施项目的内部授权与外部审批情况**

**1. 内部授权**

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》，根据 SPV 公司的《公司章程》[74]、项目公司的《公司章程》[75]，本次 SPV 公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司 100%股权转让予 SPV 公司事宜应当由 SPV 公司、项目公司唯一股东首农信息审议决定。

SPV 公司唯一股东首农信息已于 2025 年 5 月 9 日出具了《股东决定》，同意首农信息将其持有的 SPV 公司全部股权及债权（如有）作为基础资产转让予为发行基础设施公募 REITs 所设立的专项计划。同意 SPV 公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

项目公司唯一股东首农信息已于 2025 年 5 月 6 日出具了《股东决定》，同意首农信息将其持有的项目公司全部股权及债权（如有）作为基础资产以不低于国资评估备案价格转让予 SPV 公司或转让予为发行基础设施公募 REITs 所设立的专项计划（具体根据重组时实际需要确定）。同意项目公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

根据首农信息的《公司章程》[76]，本次首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人

[74]《元创科（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

[75]《元创新（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

[76]《北京首农信息产业投资有限公司章程》第十条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者

（代表专项计划）、将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项涉及首农信息的经营和投资计划的变更，应由首农信息董事审定方案并由股东决定。

原始权益人董事已分别于 2022 年 12 月 6 日及 2025 年 5 月 6 日作出执行董事决定，同意就首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs 相关事宜拟定本项目整体方案。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本，决定以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式（以不低于国资评估备案价格）转让给 SPV 公司。

原始权益人的唯一股东三元嘉业已分别于 2022 年 12 月 6 日及 2025 年 5 月 6 日向原始权益人出具股东决定，同意首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs。同意拟定的本项目整体方案（最终实施方案应以相关监管机构最终确认为准）。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本。同意以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。同意首农信息新

减少注册资本作出决定；（八）对发行公司债券作出决定；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（十）修改公司章程”；第十三条“执行董事行使下列职权：（一）负责向股东报告工作；（二）执行股东的决定；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）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；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）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（十）制定公司的基本管理制度”。

设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式（以不低于国资评估备案价格）转让给 SPV 公司。

根据三元嘉业《公司章程》[77]、首农信息的《公司章程》及三元嘉业《公司企业基本管理制度》，三元嘉业全资子公司首农信息处置资产以及发行本项目无需经三元嘉业董事会或股东会审议。

根据发起人的《公司章程》[78]，本次首农食品集团作为发起人参与发行公募 REITs 项目及首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及将其持有

[77]《北京三元嘉业集团有限公司章程》第十二条规定：股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程。董事会的职权范围为：（一）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；（二）执行股东会的决议；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）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；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）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；（十）制定公司的基本管理制度；（十一）公司章程规定的其他职权。

[78]《北京首农食品集团有限公司章程》第二十六条规定：董事会的职责定位是定战略、作决策、防风险。董事会行使下列职权：（一）向市国资委报告工作，执行市国资委决定；（二）制订公司章程和章程修改方案；（三）制定公司的基本管理制度；（四）研究制订公司的主业和定位，报市国资委审核，按照市国资委审核的公司定位和主业，制定公司的中长期发展规划及人才规划等子规划，报市国资委备案；（五）在已批准的主业范围以外，确定 1-3 个新业务领域，经市国资委备案后在投资管理上视同主业对待，根据发展情况申请将其调整为主业；（六）决定经营计划、投资计划和对外担保；（七）决定主业范围内的投资（不含境外）；（八）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；（九）制订公司主业资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；（十）制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；（十一）除依照有关规定须由市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所出资企业的有关事项；（十二）制定公司投资、融资项目的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；（十三）制定公司年度财务预算方案、决算方案；（十四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（十五）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；（十六）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（十七）制定公司发行债券的方案；（十八）决定公司发行中期票据、长期限含权中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产支持票据、项目收益票据、非公开定向债务融资工具(PPN)、私募债、二级及以下企业的发债事项；（十九）制订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；（二十）按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理；决定除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员薪酬。决定聘任或者解聘董事会秘书，根据总经理的提名聘任或者解聘总法律顾问；（二十一）决定公司经理层副职的经营业绩考核事项，并负责制定对经理层副职的业绩考核制度及方案。依据市委市政府、市国资委对企业负责人薪酬制度改革要求和相关办法，制定经理层副职的薪酬分配制度及方案，并报市国资委备案；（二十二）编制当年度工资总额预算方案，报送市国资委核准或备案。（二十三）制定企业年金方案及其重要条款修改方案，决定企业年金实施细则，并报市国资委备案；（二十四）批准核发各级子企业的产权登记表；（二十五）负责对除市政府、市国资委批准实施的经济行为所涉及的评估项目外的其他评估项目进行备案；（二十六）决定集团内部实施资产重组时的国有产权置换行为，国有产权置换以资产评估结果作为确定置换价格的依据，事后报市国资委备案；（二十七）决定集团所持有非上市公司的国有股权管理

的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）、将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项涉及国有产权的变更应当由首农食品集团董事会审议决定。

发起人首农食品集团已于 2022 年 12 月 9 日召开董事会会议，会议通过决议同意本项目整体方案。同意首农食品集团作为发起人，首农信息作为原始权益人以首农元中心项目作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs。同意首农信息以无偿划转方式进行资产重组，将持有的首农元中心相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。

发起人首农食品集团已于 2025 年 5 月 6 日出具《关于调整首农产业园公募 REITs 项目整体方案的批复》，同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给 SPV 公司。

根据《公司法》、项目公司、原始权益人及发起人的《公司章程》的相关规定及其他国资监管要求，首农信息作为原始权益人，就基础设施项目资产无偿划转及 SPV 公司 100%股权转让事宜、项目公司 100%股权转让事宜，已经有权决议机构决议通过。

**2. 外部审批**

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。

方案和股权变动事项；（二十八）变更公司的注册地址；（二十九）向所出资企业推荐或派出股东代表、董事、监事；（三十）负责内部控制的建立健全和有效实施；（三十一）市国资委授予的其他职权。

**（1）《中关村国家自主创新示范区条例》及《北京市高精尖用地意见》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。《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告第 12 号）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”。基础设施项目土地使用权转让应当取得北京市人民政府的批准，并由北京市海淀区人民政府同意豁免优先购买权。

《北京市高精尖用地意见》第二条第二款规定：“经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权”。

就《中关村国家自主创新示范区条例》及《北京市高精尖用地意见》规定的相关转让限制，2023 年 9 月 14 日，北京市人民政府作出《北京市人民政府关于北京首农食品集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字[2023]17 号），同意首农信息将持有的首农元中心项目无偿划转至项目公司，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，对首农信息以项目公司 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。

2023 年 8 月 30 日，北京市海淀区人民政府出具《北京市海淀区人民政府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》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目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。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。相关底层基础设施项目再转让、监管须按照北京市和海淀区相

关规定执行。在公募不动产投资信托基金（REITs）存续期内，首农信息及首农食品集团下属控股公司合计自持基金份额占比应超过三分之一（不含），否则须提前报请海淀区政府审批。首农信息应根据国家发展改革委、中国证监会相关监管规定尽职履责，做好底层基础设施项目的运营管理工作，并确保标的项目坚持整体租赁战略和原有产业发展政策方向并持续稳定运营。

**（2）投资管理手续、监管协议一所涉的转让限制及解除**

基础设施项目所取得的《项目备案变更证明》（京海淀发改（备）[2017]361 号）、建设工程规划许可证（建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号、建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号、建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号、建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号）及《不动产权证书》[79]（京（2021）海不动产权第 0005205 号、京（2022）海不动产权第 0021222 号、京（2022）海不动产权第 0021223 号、京（2022）海不动产权第 0021224 号、京（2022）海不动产权第 0021225 号、京（2022）海不动产权第 0021227 号、京（2022）海不动产权第 0021228 号、京（2022）海不动产权第 0021229 号、京（2022）海不动产权第 0021230 号、京（2022）海不动产权第 0021231 号、京（2022）海不动产权第 0021232 号、京（2022）海不动产权第 0021233 号、京（2023）海不动产权第 0013909 号）等文件均载明：根据《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[2010]480 号，下称“480 号文”）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。480 号文规定，研发、工业项目转让需要向北京市住房和城乡建设委员会提出申请并经过北京市人民政府审批。后北京市出台《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发〔2019〕216 号，以下简称“216 号文”）规定建设单位整体转让已建成研发、工业项目的，买受人应是区政府审定的企

[79] 2025 年 1 月 14 日，底层基础设施项目已经完成不动产权属变更登记，不动产权利人变更为项目公司，《不动产权证书》编号为：京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号。

业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构，产业园研发、工业项目转让由园区管理部门负责审核，北京市住房和城乡建设委员会不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售，并规定 480 号文与 216 号文不一致的，应适用216 号文的规定。

根据首农信息与北京市海淀区人民政府签署的监管协议一约定，中关村科学城管理委员会为基础资产所涉项目的园区管理部门。因此，本项目所涉底层基础设施项目转让需由园区管理部门即中关村科学城管理委员会负责审核。另外，根据监管协议一约定，首农信息在购入土地使用权有效期内，未经北京市海淀区人民政府批准不得将该受让地块全部或部分土地使用权再行转让、出租、分割、改变土地用途、变更投资项目，不得以股权转让、恶意清算等方式变相转让。

就投资管理手续、监管协议一所涉及的转让限制解除，中关村科学城管理委员会已于 2023 年 9 月 19 日出具《产业审核意见书》同意：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议。

2023 年 8 月 30 日，北京市海淀区人民政府作出《北京市海淀区人民政府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》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目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。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。

**（3）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海淀分局已于 2023 年 10 月 18 日对首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》，明确“我局对你公司及下属子公司以名下的中关村移动智能服务创新园项目（以下简称“首农元中心项目”）以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

**（4）买受人资格审查**

根据 216 号文、《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》及《北京市海淀区人民政府关于本区已建成产业项目转让事项办理工作流程的通知》等规范性文件的规定，在海淀区行政区划范围内，规划用途为研发的产业项目，由中关村科技园区海淀园管理委员会（以下简称“海淀园管委会”）对买受人准入资格进行初审，并出具审核意见书。

就买受人资格审查。根据北京市海淀区人民政府政府信息公开网站[80]记载，并经原始权益人与中关村科学城管理委员会确认，中关村科学城管理委员会为北京市政府派出机构，由海淀区代管，中关村科技园区海淀园管理委员会名称保留，但相关职能由中关村科学城管理委员会行使，因此买受人资格审核意见书实际应由中关村科学城管理委员会出具，其已于 2023 年 9 月 19 日以出具

[80] https://zyk.bjhd.gov.cn/xxgkzl/zdgk/jgjj/sydw/hdygwh_59842/

《产业审核意见书》的形式出具买受人资格审查意见：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议。

**（5）国有资产监督管理部门沟通和处理情况**

原始权益人拟将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）及将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项，原始权益人、SPV 公司及项目公司均为国有控股企业，因此 SPV 公司 100%股权转让及项目公司 100%股权转让属于企业国有资产交易行为，应履行相应的审批程序。根据 39 号令的规定，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。

就国有资产监管的限制性规定，北京市国资委已于 2023 年 9 月 18 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首农食品集团有限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》（京国资[2023]59 号），明确“原则同意北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的北京首农信息产业投资有限公司将相关拟发行资产（包括不动产）无偿划转至元创新（北京）科技产业有限公司，相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施”。

**（6）承租人对优先购买权的豁免**

经基金管理人、法律顾问核查，截至本尽职调查报告出具之日，基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。

综上所述，基础设施项目 SPV 公司 100%股权转让、项目公司 100%股权转让事项，SPV 公司、项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，取得了原始权益人间接控股股东、发起人首农食品集团的同意，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海淀分局的确认。底层基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。本项目所涉底层基础设施项目资产已经北京市人民政府和北京市海淀区人民政府出函批准转让，并完成中关村科学城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》《北京市高精尖用地意见》、投资管理手续和监管协议一所涉的转让限制已经解除。本项目所涉 SPV 公司 100%股权转让、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）业务情况**

首农信息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。

首农信息近三年营业收入情况如下表所示：

**表 3-1-2 首农信息近三年营业收入构成**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区运营 | 41,413.02 | 14.01 | 41,593.07 | 100.00 | - | - |
| 物业租赁 | - | - | - | - | 28,364.65 | 75.07 |
| 房地产销售 | 254,139.78 | 85.99 | - | - | - | - |
| 物业管理 | - | - | - | - | 9,418.89 | 24.93 |
| **合计** | **295,552.80** | **100.00** | **41,593.07** | **100.00** | **37,783.54** | 100.00 |

近三年，首农信息营业收入分别为 295,552.80 万元、41,593.07 万元和 37,783.54 万元，2023 年首农信息主营业务收入全部来自园区运营收入，2024 年度首农信息将园区运营收入拆分为物业租赁收入和物业管理收入，其中物业租赁收入 28,364.65 万元、物业管理收入 9,418.89 万元。

首农信息近三年营业成本构成如下表所示：

**表 3-1-3 首农信息近三年营业成本构成**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区运营 | 11,001.09 | 8.93 | 12,823.31 | 188.65 | - | - |
| 物业租赁 | - | - | - | - | 9,573.49 | 72.92 |
| 房地产销售 | 112,147.77 | 91.07 | -6,025.83 | -88.65 | -4,383.32 | -33.39 |
| 物业管理 | - | - | - | - | 7,938.02 | 60.47 |
| **合计** | **123,148.86** | **100.00** | **6,797.48** | **100.00** | **13,128.19** | 100.00 |

近三年，首农信息营业成本分别为 123,148.86 万元、6,797.48 万元和 13,128.19 万元。首农信息营业成本主要为园区运营成本及房地产销售成本，2024 年度首农信息将园区运营成本拆分为物业租赁成本和物业管理成本。

## （五）公司财务情况及主要财务指标分析

首农信息 2022-2024 年度合并财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）、天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）分别审计，出具了致同审字（2023）第 110C027051 号、致同审字（2024）第 110C005218 号、天圆全审字（2025）第 000319 号标准无保留意见的审计报告。

### 1. 基本财务数据

#### （1）资产负债表

**表 3-1-4 首农信息近三年合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 50,500.03 | 9,857.05 | 48,959.09 |
| 交易性金融资产 | - | - | - |
| 应收账款 | 21,872.15 | 20,930.92 | 15,582.09 |
| 预付款项 | 67.61 | 86.36 | 56.20 |
| 其他应收款 | 0.00 | 5.20 | 44.76 |
| 存货 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 476.89 | - | 677.29 |
| **流动资产合计** | **72,916.69** | **30,879.52** | **65,319.43** |
| **非流动资产：** | | | |
| 投资性房地产 | 191,506.79 | 173,365.22 | 163,676.96 |
| 固定资产 | 79.58 | 72.05 | 54.18 |
| 在建工程 | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 8,246.70 | 8,265.07 | 8,246.71 |
| **非流动资产合计** | **199,833.07** | **181,702.35** | **171,977.85** |
| **资产总计** | **272,749.75** | **212,581.87** | **237,297.28** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 49,344.27 | 16,330.01 | 6,423.98 |
| 预收款项 | - | 53.43 | 116.11 |
| 合同负债 | 551.20 | 538.14 | 497.72 |
| 应付职工薪酬 | 65.73 | 3.86 | 2.47 |
| 应交税费 | 23,501.77 | 1,153.51 | 1,167.73 |
| 其中：应交税金 | 23,501.76 | 1,139.11 | 1,141.41 |
| 其他应付款 | 52,306.73 | 101,234.71 | 140,564.78 |
| 其他流动负债 | 32,986.78 | 32,986.78 | 32,986.78 |
| **流动负债合计** | **158,756.49** | **152,300.44** | **181,759.57** |
| **非流动负债：** | | | |
| 递延所得税负债 | 7,120.93 | 5,249.51 | - |
| **非流动负债合计** | **7,120.93** | **5,249.51** | **-** |
| **负债合计** | **165,877.42** | **157,549.94** | **181,759.57** |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本（或股本） | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 资本公积 | 21,121.45 | 21,121.45 | 21,121.45 |

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 盈余公积 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 未分配利润 | 70,750.89 | 18,910.47 | 19,416.26 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 106,872.34 | 55,031.92 | 55,537.71 |
| 少数股东权益 | - | - | - |
| **所有者权益合计** | **106,872.34** | **55,031.92** | **55,537.71** |
| **负债和所有者权益合计** | **272,749.75** | **212,581.87** | **237,297.28** |

**（2）利润表**

**表 3-1-5 首农信息近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **295,552.80** | **41,593.07** | **37,783.54** |
| 其中：营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| **二、营业总成本** | **170,930.34** | **17,273.66** | **19,287.13** |
| 其中：营业成本 | 123,148.86 | 6,797.48 | 13,128.19 |
| 税金及附加 | 44,094.72 | 4,467.45 | 4,388.79 |
| 销售费用 | 2,755.57 | 137.86 | 144.29 |
| 管理费用 | 737.06 | 986.33 | 809.99 |
| 研发费用 | - | - | - |
| 财务费用 | 194.13 | 4,884.53 | 815.88 |
| 其中：利息费用 | 3,112.36 | 5,024.60 | 931.62 |
| 利息收入 | 2,919.71 | 141.92 | 117.78 |
| 加：其他收益 | 171.36 | 94.64 | 1.44 |
| 信用减值损失 | -76.82 | 3.31 | 17.18 |
| 资产处置收益 | - | - | - |
| **三、营业利润** | **124,717.00** | **24,417.36** | **18,515.03** |
| 加：营业外收入 | - | 73.15 | - |
| 减：营业外支出 | 1.35 | - | 3.96 |
| **四、利润总额** | **124,715.64** | **24,490.50** | **18,511.06** |
| 减：所得税费用 | 29,129.09 | 5,830.92 | -494.73 |
| **五、净利润** | **95,586.55** | **18,659.58** | **19,005.79** |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| **七、综合收益总额** | **95,586.55** | **18,659.58** | **19,005.79** |

**（3）现金流量表**

**表 3-1-6 首农信息近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 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 | 78,750.71 | 45,947.38 | 47,407.97 |
| 收到的税费返还 | 1,201.42 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 113,810.80 | 184,491.30 | 22,515.85 |
| **经营活动现金流入小计** | **193,762.93** | **230,438.68** | **69,923.82** |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 23,336.02 | 22,097.00 | 13,749.32 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,175.36 | 1,454.54 | 1,274.22 |
| 支付的各项税费 | 22,122.32 | 36,574.32 | 12,541.80 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 100,281.91 | 206,502.50 | 1,300.53 |
| **经营活动现金流出小计** | **146,915.61** | **266,628.36** | **28,865.87** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **46,847.32** | **-36,189.68** | **41,057.95** |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金 | - | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | - | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,791.71 | 13.73 | 9.41 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | - |
| **投资活动现金流出小计** | **1,791.71** | **13.73** | **9.41** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,791.71** | **-13.73** | **-9.41** |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | - | - | - |
| 偿还债务支付的现金 | - | - | - |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 6,285.07 | 6,457.73 | - |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **筹资活动现金流出小计** | **6,285.07** | **6,457.73** | **-** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-6,285.07** | **-6,457.73** | **-** |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **38,770.54** | **-42,661.14** | **41,048.54** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 11,684.36 | 50,454.90 | 7,793.76 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **50,454.90** | **7,793.76** | **48,842.30** |

**2. 财务分析**

**（1）资产结构分析**

**表 3-1-7 首农信息近三年末资产情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 50,500.03 | 18.52 | 9,857.05 | 4.64 | 48,959.09 | 20.63 |
| 交易性金融资产 | - | - | - | - | - | - |
| 应收账款 | 21,872.15 | 8.02 | 20,930.92 | 9.85 | 15,582.09 | 6.57 |
| 预付款项 | 67.61 | 0.02 | 86.36 | 0.04 | 56.20 | 0.02 |
| 其他应收款 | 0 | 0.00 | 5.20 | 0.00 | 44.76 | 0.02 |
| 存货 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 476.89 | 0.17 | - | - | 677.29 | 0.29 |
| **流动资产合计** | **72,916.69** | **26.73** | **30,879.52** | **14.53** | **65,319.43** | **27.53** |
| 投资性房地产 | 191,506.79 | 70.21 | 173,365.22 | 81.55 | 163,676.96 | 68.98 |
| 固定资产 | 79.58 | 0.03 | 72.05 | 0.03 | 54.18 | 0.02 |
| 在建工程 | - | - | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 8,246.70 | 3.02 | 8,265.07 | 3.89 | 8,246.71 | 3.48 |
| **非流动资产合计** | **199,833.07** | **73.27** | **181,702.35** | **85.47** | **171,977.85** | **72.47** |
| **资产总计** | **272,749.75** | **100.00** | **212,581.87** | **100.00** | **237,297.28** | **100.00** |

2022-2024 年末，首农信息资产规模分别为 272,749.75 万元、212,581.87 万元和 237,297.28 万元，资产主要由投资性房地产构成。2023 年末首农信息资产规模下降，主要系首农信息以货币资金偿还关联方其他应付款及投资性房地产

计提折旧。2024 年末首农信息资产规模上升主要系物业租赁及物业管理收入带来的货币资金增加。

**（2）负债结构分析**

**表 3-1-8 首农信息近三年末负债情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 49,344.27 | 29.75 | 16,330.01 | 10.36 | 6,423.98 | 3.53 |
| 预收款项 | - | - | 53.43 | 0.03 | 116.11 | 0.06 |
| 合同负债 | 551.20 | 0.33 | 538.14 | 0.34 | 497.72 | 0.27 |
| 应付职工薪酬 | 65.73 | 0.04 | 3.86 | 0.00 | 2.47 | 0.00 |
| 应交税费 | 23,501.77 | 14.17 | 1,153.51 | 0.73 | 1,167.73 | 0.64 |
| 其中：应交税金 | 23,501.76 | 14.17 | 1,139.11 | 0.72 | 1,141.41 | 0.63 |
| 其他应付款 | 52,306.73 | 31.53 | 101,234.71 | 64.26 | 140,564.78 | 77.34 |
| 其他流动负债 | 32,986.78 | 19.89 | 32,986.78 | 20.94 | 32,986.78 | 18.15 |
| **流动负债合计** | **158,756.49** | **95.71** | **152,300.44** | **96.67** | **181,759.57** | **100.00** |
| 递延所得税负债 | 7,120.93 | 4.29 | 5,249.51 | 3.33 | - | - |
| **非流动负债合计** | **7,120.93** | **4.29** | **5,249.51** | **3.33** | - | - |
| **负债合计** | **165,877.42** | **100.00** | **157,549.94** | **100.00** | **181,759.57** | **100.00** |

2022- 2024 年末，首农信息负债规模分别为 165,877.42 万元、157,549.94 万元和 181,759.57 万元，负债主要由其他应付款构成，其他应付款主要是集团内部往来款。

**（3）现金流量分析**

**表3-1-9 首农信息近三年合并现金流量情况**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 193,762.93 | 230,438.68 | 69,923.82 |
| 经营活动现金流出小计 | 146,915.61 | 266,628.36 | 28,865.87 |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **经营活动产生的现金流量净额** | **46,847.32** | **-36,189.68** | **41,057.95** |
| 投资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | 1,791.71 | 13.73 | 9.41 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,791.71** | **-13.73** | **-9.41** |
| 筹资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 6,285.07 | 6,457.73 | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-6,285.07** | **-6,457.73** | **-** |

2022- 2024 年，首农信息经营活动产生的现金流量净额分别为 46,847.32 万元、-36,189.68 万元和 41,057.95 万元。2022-2023 年经营活动现金流入主要系收到其他与经营活动有关的现金，2024 年经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金。2023 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因系当年支付工程款金额较高。

**（4）盈利能力分析**

**表3-1-10 首农信息近三年盈利能力分析**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| 营业成本 | 123,148.86 | 6,797.48 | 13,128.19 |
| 利润总额 | 124,715.64 | 24,490.50 | 18,511.06 |
| 净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 毛利率 | 58.33 | 83.66 | 65.25 |
| 净利率 | 32.34 | 44.86 | 50.30 |
| 平均总资产回报率 | 26.63 | 7.69 | 8.45 |
| 平均净资产收益率 | 161.79 | 23.05 | 34.38 |

近三年，首农信息营业收入分别为 295,552.80 万元、41,593.07 万元和 37,783.54 万元，净利润分别为 95,586.55 万元、18,659.58 万元和 19,005.79 万元，净利率分别为 32.34%、44.86%和 50.30%。首农信息 2022 年净利润较高的主要原因系首农信息向顺捷中恒销售了部分物业，确认了收入和利润。2023 年，首农信息营业收入及净利润较 2022 年下降，但净利率上升，主要原因系因上一年

度销售业务确认收入较高，而 2023 年收入主要以租赁业务为主。2024 年度收入持续主要以租赁业务为主。

**（5）偿债能力分析**

**表3-1-11 首农信息近三年偿债能力分析**

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.46 | 0.20 | 0.36 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.20 | 0.36 |
| 资产负债率 | 60.82% | 74.11% | 76.60% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 43.06 | 7.14 | 27.60 |

长期偿债能力指标方面，近三年末，首农信息资产负债率分别为 60.82%、74.11%和 76.60%，2022 年末资产负债率较低，主要系首农信息向顺捷中恒销售了部分物业，对应合同负债下降，资产负债率对应下降。2023 年末及 2024 年末，因与集团往来款增加导致负债增加，资产负债率较 2022 年末提高。

近三年末，首农信息短期偿债能力指标方面，流动比率及速动比率呈波动趋势，短期偿债能力一般。公司主要流动负债为应付三元嘉业的股东借款，分类为流动负债-其他应付款，该笔股东借款来自首农信息唯一股东三元嘉业，对首农信息短期偿债能力影响很小。

近三年，首农信息 EBITDA 利息保障倍数分别为 43.06、7.14 和 27.60，整体偿债能力较强。

**3. 资产权利限制情况**

根据天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天圆全审字（2025）第 000319 号标准无保留意见的审计报告，截至 2024 年末，首农信息受限资产为货币资金 1,167,861.11 元，受限原因为大额存单利息。除上述情况外，截至尽调基准日首农信息无其他资产权利限制情况。

**（六）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况**

首农信息转让首农元中心项目的外部有权机构审批情况详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（三）转让基础设施项目的内部授权与外部审批情况”之“2.外部审批”。

### （七）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.20250116165636134836 38），首农信息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、计划管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、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、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局网站、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、中华人民共和国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、中华人民共和国自然资源部网站等网站，截至尽职调查基准日，首农信息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、对运营管理机构首农信息的尽职调查

### （一）基本情况

#### 1. 设立、存续和历史沿革情况

首农信息的设立、存续和历史沿革情况详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“1.设立和存续情况”。

**2. 股权结构**

首农信息的股权结构详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“2.股权结构”。

**3. 治理结构情况**

首农信息的治理结构情况详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“4.组织架构、治理结构和内部控制情况”。

**4. 持续经营能力**

首农信息近三年主要财务数据如下：

**表 3-2-1 运营管理机构近三年主要财务数据**

| （万元） | 2022 年末/<br>2022 年度 | 2023 年末/<br>2023 年度 | 2024 年末/<br>2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 272,749.75 | 212,581.87 | 237,297.28 |
| 总负债 | 165,877.42 | 157,549.94 | 181,759.57 |
| 资产负债率 | 60.82% | 74.11% | 76.60% |
| 营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| 利润总额 | 124,715.64 | 24,490.50 | 18,511.06 |
| 净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,847.32 | -36,189.68 | 41,057.95 |

首农信息负债规模合理，未来偿债压力较小。近三年末，首农信息总负债规模分别为 165,877.42 万元、157,549.94 万元和 181,759.57 万元，资产负债率分别为 60.82%、74.11%和 76.60%。

近三年末，首农信息短期偿债能力指标方面，流动比率及速动比率呈波动趋势，短期偿债能力一般。公司主要流动负债为应付三元嘉业的股东借款，分类为流动负债-其他应付款，该笔股东借款来自首农信息唯一股东三元嘉业，对首农信息短期偿债能力影响很小。

近三年，首农信息 EBITDA 利息保障倍数分别为 43.06、7.14 和 27.60，整体偿债能力较强。

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，截至尽职调查基准日，前述网站公布的信息中首农信息不存在诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，基金管理人、计划管理人认为，首农信息具有持续经营能力。

**（二）基础设施项目运营管理资质和经验**

**1. 运营资质**

根据北京市海淀区市场监督管理局下发的首农信息《营业执照》，首农信息的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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。）

根据北京市停车管理事务中心出具的《北京市公共停车场经营备案证明》，首农信息作为经营单位经营中关村移动智能服务创新园停车场现有停车位。

**2. 同类基础设施项目运营管理经验**

运营管理机构首农信息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，拥有专业的招商服务团队和服务能力，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。

截至尽职调查基准日，首农信息暂无为基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务的情况。

**3. 主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验**

主要负责人简历详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构首农信息的尽职调查”之“（五）管理人员和员工情况”。

**4. 其他专业人员配备情况**

其他专业人员配备情况详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构首农信息的尽职调查”之“（五）管理人员和员工情况”。

**（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程**

根据首农信息的说明，首农信息的唯一股东三元嘉业已经建立了健全的内部控制制度框架体系，主要包括公司治理运作制度、日常管理制度、财务管理制度、审计管理制度、人力资源制度和关联交易制度等方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系，首农信息作为三元嘉业全资子公司参照三元嘉业制度执行。三元嘉业制定了完善的《资产管理办法》，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等。

首农信息结合其持有的首农元中心项目兼顾甲级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首农元中心项目制定了招租策略与流程。

在招商渠道上，首农信息不但与区市两级投资促进中心、中关村科学城管委会保持着长期的密切关系，同时与北京市场上三百余家活跃的中介机构设置有专用群，随时保持联系。

在品牌推广上，首农信息一方面受邀参与各种行业大会，推广运营经验、获取相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，让潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解首农元中心，提升项目知名度。

在招租内部流程上，首农信息决策效率较高，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，审批时间一般不会超过 48 小时。

**（四）组织架构和内部控制情况**

首农信息组织架构和内部控制情况详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“4.组织架构、治理结构和内部控制情况”。

**（五）管理人员和员工情况**

**1. 管理人员任职情况**

首农信息设置有董事一名，总经理一名，副总经理一名，财务总监一名。

**2. 管理人员专业能力和资信状况**

首农元中心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，主要管理人员简历如下：

安东先生，研究生学历，2005 年毕业于清华大学。现任北京首农信息产业投资有限公司执行董事，负责公司全面发展战略管理运营。曾就职于清华科技园，任职清华创业园和清华留创园副主任；曾任嘉德（北京）投资基金管理有限公司总经理、嘉德投资集团副总裁、国际商业机器（中国）有限公司业务经理。

毛焕华先生，研究生学历，对外经贸大学企业管理硕士。1996 年 9 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司总经理，负责确保公司持有资产运营类项目维持在高招商水平，运营水平及营收水平，并通过专业化市场运作拓展产业规模，实现持续增长。曾任理想产业集团总裁助理、凯德置地北京公司总物业经理兼任凯德金融资管负责人、爱玛克（中国） 有限公司工程经理、

中国海运（集团）总公司大管轮。毛焕华先生任职凯德置地北京公司期间，负责全面管理凯德北京地区大型综合体项目，同时监管公司开发项目外委物业运营，负责北京来福士中心、钻石大厦、SK 大厦的物业运营管理工作；任职理想产业集团期间分管集团所有自持项目的定位及交付后的招商运营物业管理，并成功把理想国际大厦打造成中关村第一地标性甲级写字楼，具备多项目管控经验。

母所光先生，大学学历，九三学社社员，1985 年于哈尔滨工业大学毕业，1985 年 8 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司副总经理，负责工程建设管理，以及参与待建项目的前期定位、设计管理。曾任财京投资公司副总经理、中国中原对外工程公司项目经理、中国纺织工业设计院高级工程师。

郭小虎先生，研究生学历，北京大学光华管理学院 MBA。1993 年 7 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司招商拓展部经理，负责参与确定公司的招商定位。制订各阶段招商计划，对各项业务的洽谈、签约工作进行管理、协调、指导、监督、审核各项业务合同。曾任北京科技园建设集团无锡中关村软件园发展有限公司招商副总经理、北京科技园建设集团有限责任公司高级招商经理、北京世华国际金融有限公司营销总监、北京迅捷科技有限责任公司市场部经理、北京清华大学信息系统工程公司总经理助理。

向淑丽女士，大学学历，中级会计师。2001 年 7 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司财务总监，负责财务部门全面管理工作，公司重大财务事项的监督管理，重大投资、兼并收购、投融资监管审核、经济合同签订、大额资金使用等事项，重大经营风险预警防范和风险监督工作，负责财务人员的培养与队伍建设。曾任北京三元嘉业房地产开发有限公司副总经理、财务总监、北京新恒基房地产开发有限公司会计、新疆瑞新会计师事务所审计员、新疆石河子农业银行综合柜员。

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”，根据查询结果，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人，未涉及重大诉讼以及仲裁事项等。

### 3. 主要运营人员专业能力

截至尽职调查基准日，首农信息共有人员 28 人，其中研究生及以上 6 人、本科 17 人、专科 5 人；从年龄结构上来看，首农信息员工年龄分布较为合理、均衡，其中 45 岁及以上 9 人、40-45 岁 7 人、35-40 岁 4 人、30-35 岁 4 人、30 岁及以下 4 人；从司龄结构上来看，首农信息员工整体保持稳定，10 年及以上 8 人、5-10 年 10 人、3-5 年 6 人、1-3 年 3 人、1 年以内 1 人。同时，首农信息负责项目运营管理的人员共 17 人，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，完全熟悉业务流程并致力于持续创新缔造标杆项目。

### 4. 公司员工结构分布和变化趋势

**表 3-2-2 截至尽调基准日首农信息员工构成**

| 划分依据 | 事项 | 人数 | 占比 |
|---|---|---|---|
| **学历构成** | 研究生及以上 | 6 | 21% |
| | 本科 | 17 | 61% |
| | 专科 | 5 | 18% |
| | **员工总人数** | **28** | **100%** |
| **年龄构成** | 45 岁以上 | 9 | 32% |
| | 40-45 岁（含） | 7 | 25% |
| | 35-40 岁（含） | 4 | 14% |
| | 30-35 岁（含） | 4 | 14% |
| | 30 岁及以下 | 4 | 14% |
| | **合计** | **28** | **100%** |
| **司龄** | 10 年及以上 | 8 | 29% |
| | 5-10 年 | 10 | 36% |
| | 3-5 年 | 6 | 21% |
| | 1-3 年 | 3 | 11% |
| | 1 年以内 | 1 | 4% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **合计** | **28** | **100%** |

## （六）公司财务情况及主要财务指标分析

首农信息财务情况及主要财务指标分析详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（五）公司财务情况及主要财务指标分析”。

## （七）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

### 1. 资产独立性

截至尽职调查基准日，除租赁合同换签、不动产权证书变更登记外的资产重组已完成，截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司已合法合规持有基础设施项目相关权益，取得换发的基础设施资产相关权属证书，资产所有权独立归属于项目公司，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**

**（1）针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》**

①除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

**（2）《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施**

《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施详见本尽职调查报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（三）同业竞争与关联交易”之“1.同业竞争”之“（2）上 述参与机构与项目公司的同业竞争情况及相关避免措施”之“2）可能出现的利益冲突的避免措施”之“b）《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施”。

**（八）资信情况**

首农信息的资信情况详见本尽职调查报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（七）资信情况”。

**（九）运营管理费收取机制可以有效实现激励约束、保障投资人利益**

本项目运营管理费的计算方式和考核目标具体安排如下：

**（1）固定运营管理费**

固定运营管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入×2.5%

当年基础设施项目实际取得的租金收入：以项目公司审计报告的现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额为准。

固定运营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，取费基数为上一季度项目公司现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。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“销售商品、提供劳务收到的现金”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运营管理费存在差异，项目公司向运营管理机构支付当季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当季度应支付的运营管理费或要求运营管理机构退还运营管理费，因基金管理人、项目公司检查发现问题要求运营管理机构进行赔偿的金额不予补偿。

**（2）浮动运营管理费**

浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

运营净收益实际值：当期项目公司实际运营净收益根据对应期间的审计报告确定。为免疑义，运营净收益的计算方式应与评估机构预测运营净收益一致，计算公式为：运营净收益=营业收入+应收款项的减少额+应付款项的增加额+上一年度预收的归属于本年度的不含税租金-本年度预收的归属于下一年度的不含税租金+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销-营业外支出-税金及附加-预计资本性支出（当年基础设施项目实际取得的租金收入×0.6%）±其他与经营收入成本相关的必要调整项。

运营净收益目标值：基金合同生效后首 2 年按照基础设施基金首次申报确定的评估报告中确定的运营净收益为考核基准，在此以后的每个自然年度系根据评估机构出具的最近一期跟踪评估报告中的运营净收益，并充分结合运营管理机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定。

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的 50%。

特别的，在基础设施项目重要现金流提供方租赁合同 2031 年底和 2032 年初到期前，基金管理人将与运营管理机构共同制定重要现金流提供方续租方案，为推进重要现金流提供方续租，基金管理人与运营管理机构同意，2032 年和 2033 年项目公司将额外设置销售费用用于推进重要现金流提供方续租，2032 年和 2033 年每年度的销售费用=当年基础设施项目实际取得的租金收入×1.8%，超出部分的销售费用由运营管理机构承担。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 30%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理机构根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

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。

当运营管理机构完成的运营净收益实际值低于目标值时，基金将倒扣运营管理机构的固定管理费，低于目标值的金额越高，则需要倒扣越多的固定管理费（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%）作为惩罚措施，以此来约束运营管理机构勤勉尽责。浮动管理费计算如下表所示：

**表 3-2-3 浮动运营管理费计算公式表**

| 差额绝对值（A） | 浮动比例 | 实际值≥目标值（正向浮动） | 实际值<目标值（负向扣减） | 上限 |
|---|---|---|---|---|
| (0,500 万元] | 20% | 浮动运营管理费增加 A×20% | 浮动运营管理费扣减 A×20% | 固定运营管理费用的 50% |
| (500 万元,1,000 万元] | 25% | 浮动运营管理费增加 A×25% | 浮动运营管理费扣减 A×25% | |
| 超过 1,000 万元（不含） | 30% | 浮动运营管理费增加 A×30% | 浮动运营管理费扣减 A×30% | |

除浮动运营管理费以外，基金管理人还将结合租金收入、成本控制、净租金收入、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因素，每年定期对运营情况进行综合考核。如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。

综上所述，调整后的运营管理费率和考核目标能够更加适应市场变化的情况，有效激励运营管理机构发挥主观能动性，保障项目的稳定运营。此外，奖惩对等的机制也可以约束运营管理机构勤勉尽责。因此，基金管理人、计划管理人认为通过以上设置能够有效实现激励约束目标，从而有效保障投资人利益。

## 三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查

### （一）基本情况

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101174712L）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，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

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

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2008]776 号

联系人：北京银行资产托管部

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）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批复》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 3 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城市副中心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，因此基金管理人、计划管理人认为，北京银行担任基金托管人和北京银行城市副中心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。根据北京银行股份有限公司于 2024 年 12 月签署、于 2025 年 1 月 1 日生效的《关于托管业务授权的通知》，北京银行城市副中心分行被授权以分行名义办理托管产品准入审批、托管协议签署和托管运营事项。北京银行城市副中心分行具备担任专项计划托管人的法定资质，并已获得合法有效的内部授权，符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第八条的规定。

综上，北京银行、北京银行城市副中心分行具备相关业务资质，符合《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规中对托管人业务资质的要求。

**（三）资信水平**

根据基金管理人、计划管理人、法律顾问对基金托管人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、金管总局网站、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，截至尽职调查基准日，基金托管人（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）财务状况和风险控制指标**

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

**表 3-3-1 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 |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 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% |

**（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施**

**（1）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。

**（2）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。

**（3）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**

a）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。

b）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。

c）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。

d）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。

**（4）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）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）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 3-3-2 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。 |
| 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。 |
| 石嘉琳 | 内控稽核 | 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，目前主要从事托管运营内控稽核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。 |

## 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

根据原始权益人以及中介机构基金管理人、计划管理人、财务顾问、资产评估机构、会计师事务所及律师事务所（以下合称“中介机构”）的书面确认，并经基金管理人和计划管理人自查、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，原始权益人及其相关人员以及中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰基础设施基金挂牌上市审核、基础设施资产支持证券挂牌转让审核的情形；原始权益人及其相关人员不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查，尚未结案的情形；截至专项核查意见出具日，近三年内原始权益人及其相关人员以及中介机构及相关人员不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

# 第四部分 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业务尽职调查工作指引》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，为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金、第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划联合尽职调查报告签字盖章页）

调查人员签名：

创金合信基金管理有限公司

2025 年 6 月 11 日

（此页无正文，为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金、第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划联合尽职调查报告签字盖章页）

调查人员签名：

第一创业证券股份有限公司

2025年6月11日

# 五、财务顾问报告

# 创金合信首农产业园
# 封闭式基础设施证券投资基金
# 财务顾问报告

财务顾问：中信建投证券股份有限公司

# 财务顾问声明

中信建投证券股份有限公司作为“创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金”的财务顾问，已按照《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业务尽职调查工作指引》的要求，对基础设施项目相关事项进行了尽职调查。《财务顾问报告》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《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。

财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具财务顾问报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具财务顾问报告；

（2）本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各

方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，财务顾问不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）财务顾问就本基金相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（4）对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断；

（5）财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

（6）本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，财务顾问不承担任何责任。

中信建投证券股份有限公司

2025 年 6 月 12 日

# 目 录

**释义 ..... 4**

**风险揭示 ..... 7**

**一、与基础设施项目相关的特有风险 ..... 7**

**二、与基础设施基金相关的风险 ..... 21**

**三、与基础设施项目相关的特别风险因素 ..... 31**

**四、财务顾问提示 ..... 34**

**第一部分 尽职调查情况描述 ..... 35**

**一、尽职调查基准日 ..... 35**

**二、尽职调查的人员 ..... 35**

**三、尽职调查的对象 ..... 35**

**四、尽职调查的方法 ..... 35**

**五、尽职调查的程序 ..... 36**

**六、尽职调查的内容 ..... 36**

**七、尽职调查主要结论 ..... 37**

**第二部分 对基础设施项目的尽职调查 ..... 40**

一、对首农元中心项目的尽职调查 ..... 40

二、基础设施资产情况 ..... 132

**三、基础设施资产现金流的预测 ..... 244**

**第三部分 对业务参与人的尽职调查 ..... 269**

一、对原始权益人首农信息的尽职调查 ..... 269

二、对运营管理机构首农信息的尽职调查 ..... 296

**三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查 ..... 307**

**第四部分 尽职调查结论性意见 ..... 315**

# 释义

1、 基金/本基金/基础设施基金/基础设施 REITs：指创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

2、 基金管理人/创金合信：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

3、 基金托管人/北京银行：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

4、 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、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）或基金管理人依法聘请的其他机构

5、 法律顾问：指北京金诚同达律师事务所（以下简称“金诚同达”）或基金管理人依法聘请的为本基金提供法律服务的其他机构

6、 资产评估机构/评估机构：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”）及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供评估服务的其他机构

7、 会计师事务所/审计机构：指致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）及其继任机构或基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的其他机构

8、 专项计划/资产支持专项计划：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。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划

9、 资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人：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实际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“一创证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

10、 资产支持证券托管人/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城市副中心分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

11、 监管银行：指根据《监管协议》担任监管银行的北京银行股份有限公司中轴路支行和北京银行股份有限公司东直门支行的统称，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构

12、 首农食品集团：指北京首农食品集团有限公司

13、 首农信息：指北京首农信息产业投资有限公司

14、 原始权益人：指基础设施项目的原所有人。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，原始权益人是指首农信息

15、 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，运营管理机构是指首农信息或其继任机构

16、 基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施项目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，系指元创新

17、 元创新：指元创新（北京）科技产业有限公司

18、SPV 公司：指根据特殊目的载体的相关交易安排，由原始权益人或其他相关主体设立的特殊目的公司，拟由 SPV 公司受让项目公司股权。原则上，

SPV 公司与项目公司应进行吸收合并，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。在本基金设立时，对应受让元创新 100%股权的 SPV 公司为元创科（北京）科技产业有限公司

19、 元创科：系指首农信息出资设立并持有 100%股权的元创科（北京）科技产业有限公司

20、 基础设施项目/基础设施资产：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的基础设施项目，基础设施基金进行历次扩募前，指本基金根据《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》）于本基金成立时通过专项计划、项目公司初始持有的首农元中心项目

21、首农元中心项目/中关村移动智能服务创新园项目：指北京市海淀区西二旗西路 16 号院中关村移动智能服务创新园 1-10 号楼、14 号楼及 15 号楼（即地下一、二、四层）及该等建筑物占有范围内的土地使用权，对应《不动产权证书》编号为“京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号及京（2025）海不动产权第 0002991 号”。

# 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、与基础设施项目相关的特有风险

### （一）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. 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，分别为北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”，为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体[1]，2021 年 12 月入驻本项目）和小米公司（包含小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”，为小米集团（01810.HK）旗下的受控制结构性实体[2]，2021 年 11 月入驻本项目）、北京玄戒技术有限公司（以下简称“玄戒技术”，为小米集团（01810.HK）旗下的附属公司[3]，2024 年 7 月入驻本项目），两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”））。2024 年，两家重要现金流提供方合计贡献基础设施项目收入的 97.79%，其中顺捷中恒贡献收入约 72.89%、小米公司贡献收入约 24.90%。截至本财务顾问报告出具之日的历史运营期间，重要现金流提供方租赁情况发生的主要变化如下：

[1] 快手科技 2024 年报

[2] 小米集团 2024 年报

[3] 小米集团 2024 年报、小米通讯技术有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(高成长产业债）（第一期）募集说明书

（1）2023 年底，小米公司因其所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积 5,617.08 平方米，占可租面积的比例为 3.49%。考虑到退租面积较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并减免了其违约金支付义务；

（2）2025 年初，因小米公司租赁需求增加，经原始权益人首农信息、小米公司和顺捷中恒协商一致，8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

根据小米公司签署之租赁合同，租约期内若发生提前退租，项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金，并要求小米公司支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。

根据顺捷中恒签署之租赁合同，承租不满 5 年发生提前退租，项目公司有权扣除顺捷中恒退租面积对应的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付退租面积对应的 6 个月租金作为违约金。承租满 5 年发生提前退租，顺捷中恒须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。另外，根据租赁合同约定，承租满 5 年，若顺捷中恒提前退租且未提前 8 个月通知（比如选择立即提前退租），则顺捷中恒构成违约，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并要求顺捷中恒支付 6 个月租金作为违约金。

未来若顺捷中恒和小米公司因所属集团办公场所整体调整或其他租赁需求波动情形提前退租，可能会引发现金流波动。同时也存在提前退租或违约后，租户被扣除的押金、支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响的风险。另外，提请投资者关注顺捷中恒承租满 5 年提前退租罚则相较承租未满 5 年时发生变化，

重要现金流提供方提前退租后，再次招租的租金水平可能不及原租金水平，可能对基础设施项目现金流产生不利影响的风险。

相关风险缓释措施详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（七）基础设施资产现金流的实际情况”之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”之“（5）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性”。

**2. 租户集中度高及整租的风险**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目共计 25 家租户，已出租面积 152,811.37 平方米（不含地下停车位）。顺捷中恒、小米科技、玄戒技术三个租户租赁面积合计 149,670.44 平方米，占可出租面积的 92.98%、已出租面积的 97.94%，2024 年三个租户租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%，其中顺捷中恒整租园区内 1-3 号楼、9-10 号楼及地下一层合计 99,905.73 平方米，占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%，2024 年租金收入贡献占整体收入比例为 72.89%；小米科技、玄戒技术整租园区内 7-8 号楼和 14 号（部分[4]）楼合计 49,764.71 平方米，占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%，2024 年合计租金收入贡献占整体收入比例为 24.90%；除 8 号楼外，三家大租户均就其租赁面积签署 10 年长期租约（8 号楼租约期限为 3 年零 1 个月）。本基金运作期内，如发生顺捷中恒、小米公司提前退租、到期不续租、经营情况陷入困境或者拒绝履约等情形，可能会对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。

**3. 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，目前已签约大租户将集中于 2031 年底和 2032 年初到期，到期租户租赁面积合计 131,918.24 平方米。顺捷中恒租约合同起始时间为 2021 年 12 月 23 日，合同到期日为 2032 年 1 月 22 日；小米科技除 8 号楼以外租约合同起始时间为 2021 年 11 月 9 日，合同到期日为 2031

[4] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

年 11 月 8 日，8 号楼租约合同到期日为 2028 年 1 月 31 日；租约集中到期的时间距离当前较长，运营管理机构有足够的时间与租户协商续租或储备潜在租户。考虑到现有租户整租面积较大、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。

**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所属集团企业快手科技（01024.HK）、小米集团（01810.HK）是我国民营经济的代表企业，在全国工商联“2023 中国民营企业 500 强”中，快手科技、小米集团分别位列第 130 位和第 19 位，也是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业。但由于科技服务、互联网信息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，本项目时点出租率为 94.8%，2024 年的平均日租金[5]为 6.56 元/平方米/天，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。

[5] 平均日租金=年度日均租金收入/可出租面积。

**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**

截至本财务顾问报告出具之日，部分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。

**（二）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。中关村移动智能服务创新园项目（简称“首农元中

心”）是位于北京市中关村科技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海淀区上地区域，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。

**（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**

本基础设施项目为 2021 年底新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内。运营管理机构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，对项目未来 10 年期空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了预测，未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元。本项目资本性支出按含税租金收入的 0.6%计提，根据评估机构预计的含税收入计算，基金运营期内金额约为每年 235.40 万元，能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。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**

根据原始权益人首农信息与基础设施项目土地使用权出让人北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，“土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准”。因此，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首农元中心项目并获得经营收益。

根据《国有建设用地使用权出让合同》，土地使用者申请续期未获批准的，出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构

筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。由于《国有建设用地使用权出让合同》中未明确约定残余价值的计算方式，且北京市尚未有土地使用权 20 年项目收回时补偿土地使用权人的案例，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目在基准日更新时不再将建筑物剩余价值纳入估值。如未来项目公司获得建筑物残值补偿，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。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要支付相应款项，且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。

**（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）虽然已建立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首农信息，首农信息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《中华人民共和国证券投资基金法》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）高精尖产业用地政策对基础设施项目存在相关限制的风险**

**1. 基础设施项目、项目公司股权转让限制风险**

基础设施项目涉及高精尖产业用地，其土地使用权经协议出让方式取得，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）》及《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（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。

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。

**2. 租户入驻未取得主管部门同意的风险**

根据首农信息与北京市海淀区人民政府于2020年11月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）于2025年1月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”），自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过1,000平方米或整层租赁）及商业配套设施的租户入驻首农元中心项目需取得中关村科学城管委会或其他《履约监管协议》中规定的主管部门同意。首农信息在招租过程中，根据与主管部门沟通情况具体执行，截至本财务顾问报告出具之日，需经主管部门同意的相关租户入驻均已取得主管部门同意。

首农信息在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如由于未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**3. 首农元中心项目存在楼宇产出指标可能不符合经济指标约束导致违约的风险**

《履约监管协议》对首农元中心项目运营的产出强度或税收强度规定了指标约束，具体为：自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企

业为主体进行核算，原则上年收入应不低于 3 亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于 600 万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管委会公布的科技企业平均增幅。根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”截至尽职调查基准日，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。但是，无法排除基金未来存续期间，首农元中心项目因楼宇产出指标不符合经济指标约束，导致违反《履约监管协议》的约定，进而导致承担对正常经营构成不利影响的违约责任的风险。

针对上述风险，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

**（七）关联方租户风险**

基础设施项目存在来源于原始权益人关联方北京麦当劳食品有限公司的租金收入，详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（三）同业竞争与关联交易”之“2.关联交易”。

本基金涉及初始关联交易包括本基金将向原始权益人购买基础设施项目，并将委托北京首农信息产业投资有限公司对基础设施项目提供运营管理服务。基础设施项目重组完成后，首农元中心 6 号楼地下 1 层 23 个地下工位拟由运营管理机构首农信息租赁作为办公用房。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目已自首农信息划转至元创新，截至 2025 年 1 月 14 日，不动产权变更登记已完成，首农信息拟与元创新于本基金发行前完成租赁合同的签订工作。

本基金存续期间可能涉及关联交易如下：本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于与本基金关联方之间发生的购买基础设施资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、受让项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为；项目公司层面，本基金存续期间，可能仍然会向项目公司或外部管理机构关联方采购包括但不限于基础设施项目的维修、采购等服务，可能存在项目公司或外部管理机构关联方承租基础设施项目。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。

不具备合理性或公允性的关联交易可能导致利益输送，导致基础设施基金的资金、利润被非法转移，基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益被损害。因此，提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

**（八）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。

**（九）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。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。

**（十）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。

### （十一）基金预测分派率较高但土地使用权剩余年限较短的风险

本基金 2025 年 7-12 月[6]、2026 年度可供分配金额预测数分别为 25,465.38 万元及 25,257.61 万元，假设基金募集规模为 30.70 亿元[7]，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配，2025 年 7-12 月、2026 年度投资人净现金流分派率预测数分别为 8.29%及 8.23%。本基金分派率预测数水平较高与基础设施项目土地剩余年期较短，从而估值预测收益年期较短相关，需关注前述土地到期安排不确定性的风险。

## 二、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。

[6] 根据《项目公司股权转让协议》，自评估基准日（不含）起基础设施项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于基础设施项目运营所得收入、基础设施项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有。可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，项目公司归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

[7] 分派率预测数的计算基于假设基金募集规模 30.70 亿元，并按照可供分配金额预测数的 100%向投资者分配计算。实际募集规模将根据本基金询价发售募集规模确定。基金募集规模的假设详见本财务顾问报告第二部分之“三”之“（一）”之“4”之“（1）基金募集情况假设”。

**（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。

在采用收益分配调节机制的 2032 年度、2033 年度、2034 年度原始权益人持有的基金份额限售期已经届满，如触发收益分配调节机制，其他基金份额持有人（不含原始权益人）获得的原始权益人自愿放弃的其持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额以原始权益人届时持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限。

原始权益人不可撤销地自愿承诺，在参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，原始权益人持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至 2034 年 12 月 31 日的期间。原始权益人最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。

**（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、SPV 公司股权未能在约定期限内交割、项目公司与 SPV 公司之间的吸收合并未能在约定期限内完成等风险，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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划。如因第一创业-首农产业园基础设施 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-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划，该资产支持专项计划将按照《SPV 公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购 SPV 公司全部股权，完成股权收购后，向 SPV 公司实缴出资、增资及发放股东借款。SPV 公司后续按照《项目公司股权转让协议》的约定自原始权益人处收购项目公司全部股权，支付股权转让价款并向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。最后，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除项目公司股权外）、负债。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，将可能对本基金的顺利运作造成不利影响，可能导致基金份额持有人收益水平不及预期，甚至可能导致基金合同提前终止。

**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。资产支持专项计划对 SPV 公司发放股东借款，以供 SPV 公司支付项目公司股权转让价款及向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债等。项目公司吸收合并 SPV 公司后，将承继其对专项计划的股东借款，形成项目公司与专项计划之间直接债权债务关系。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 年末，项目公司已完成重组，截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权已自首农信息变更登记至元创新。截至本财务顾问报告出具之日，存在部分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（元创新）的补充协议）的风险。根据《项目公司股权转让协议》约定，转让方承诺将根据无偿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，存在本基金向发起人、原始权益人及其关联方等主体收购相关资产及委托其运营该等产业园的情况。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。

## 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，就本次拟收购的首农元中心项目而言，政策相关的转让限制提请投资者阅读本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽

职调查”之“（三）转让基础设施项目的内部授权与外部审批情况”之“2.外部审批”。

**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，可供分配金额的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、财务顾问提示

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。

# 第一部分 尽职调查情况描述

## 一、尽职调查基准日

本《财务顾问报告》的基准日为2024年12月31日。

## 二、尽职调查的人员

以下为财务顾问成员，参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：

余彦平、刘雅星、贺思嘉、邹士昕、张慎达、张山南、刘珍材、黄兆瑞

## 三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》（2019修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》、《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）》、《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》等有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，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、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：

（一）查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

（二）对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

（三）列席相关方案讨论论证会；

（四）查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；

（五）咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

（六）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；

（七）对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

## 五、尽职调查的程序

中信建投证券股份有限公司（作为财务顾问）作为尽职调查实施主体，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本基金有关法律、审计、评估、现金流预测尽职调查等专项问题，财务顾问与北京金诚同达律师事务所、致同会计师事务所（特殊普通合伙）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司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。

本次尽职调查按照如下程序进行：

（一）收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

（二）对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；

（三）查阅、分析评估公司、律师、会计师事务所等中介机构工作文件；

（四）对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

（五）整理尽职调查工作底稿；

（六）撰写《财务顾问报告》。

## 六、尽职调查的内容

（一）对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况：尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

基础设施资产情况：尽职调查的内容包括基础设施资产审批情况、资产安全性及投资价值的调查，现金流真实性、稳定性和分散度，现金流预测情况，重要现金流提供方，风险因素等。

（二）对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括公司设立、存续情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；基础设施项目的权属情况；基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权；公司财务状况；基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况；公司资信水平；商业信用情况。

运营管理机构：尽职调查的内容包括公司的设立、存续和历史沿革情况；股权结构及治理结构；持续经营能力；同类型基础设施项目运营管理经验；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、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度。内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性；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；公司财务状况；运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；公司资信水平；在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在违法违规记录等。

托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况；资信水平；业务资质；托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

## 七、尽职调查主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本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、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件作出判断。

中信建投证券股份有限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》及《同意函》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，财务顾问认为截至尽职调查基准日：

（一）项目公司元创新具有独立的中国企业法人资格，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行本基金有关交易的资质；项目公司经营基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）截至尽职调查基准日，首农信息已将首农元中心项目相关资产、负债、人员以国有资产无偿划转的方式于 2024 年 10 月 1 日划转至元创新。截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目相关不动产权证书已完成变更登记，项目公司元创新已合法享有首农元中心项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，依法拥有拟入池不动产的所有权。基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动；基础设施项目现金流独立、具有一定波动性，重要现金流提供方经营稳定、业绩优良；基础设施资产界定清晰，权属明确，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

（三）原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善。

（四）运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力。

（五）托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力。

财务顾问合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《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（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）》、《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》等法律法规中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

# 第二部分 对基础设施项目的尽职调查

本基金拟初始投资的基础设施项目为首农元中心项目。首农元中心项目相关资产、负债、人员已于2024年10月1日由原始权益人首农信息划转至项目公司元创新，截至尽职调查基准日，暂未完成不动产权变更登记。2025年1月14日，首农元中心项目不动产权自原始权益人首农信息变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。原始权益人首农信息拟通过将其所持项目公司元创新100%股权转让至基础设施基金的方式，完成基础设施项目的转让。

## 一、对首农元中心项目的尽职调查

### （一）项目公司的基本情况

#### 1. 设立情况

##### （1）基本信息

根据北京市海淀区市场监督管理局于2023年1月19日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108MAC5XM3L4U）的记载，截至本财务顾问报告签署之日，元创新的基本情况如下：

**表 2-1-1 元创新基本情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 安东 |
| 成立日期 | 2023年1月19日 |
| 注册资本 | 人民币10万元 |
| 注册地址 | 北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101 |
| 经营范围 | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（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

2023 年 1 月 19 日，北京市海淀区市场监督管理局出具《企业、农民专业合作社设立登记审核表》，准予元创新设立登记。元创新取得北京市海淀区市场监督管理局颁发的注册号为 91110108MAC5XM3L4U 的《营业执照》，设立时的主要信息如下：

**表 2-1-2 元创新设立情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 安东 |
| 成立日期 | 2023年1月19日 |
| 营业期限 | 2023年1月19日至无固定期限 |
| 注册资本 | 人民币10万元 |
| 注册地址 | 北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101 |
| 经营范围 | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

经财务顾问核查，元创新设立程序、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。

**2. 历史沿革情况**

根据元创新提供的工商底档及财务顾问于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，元创新自设立后无登记变更事项。

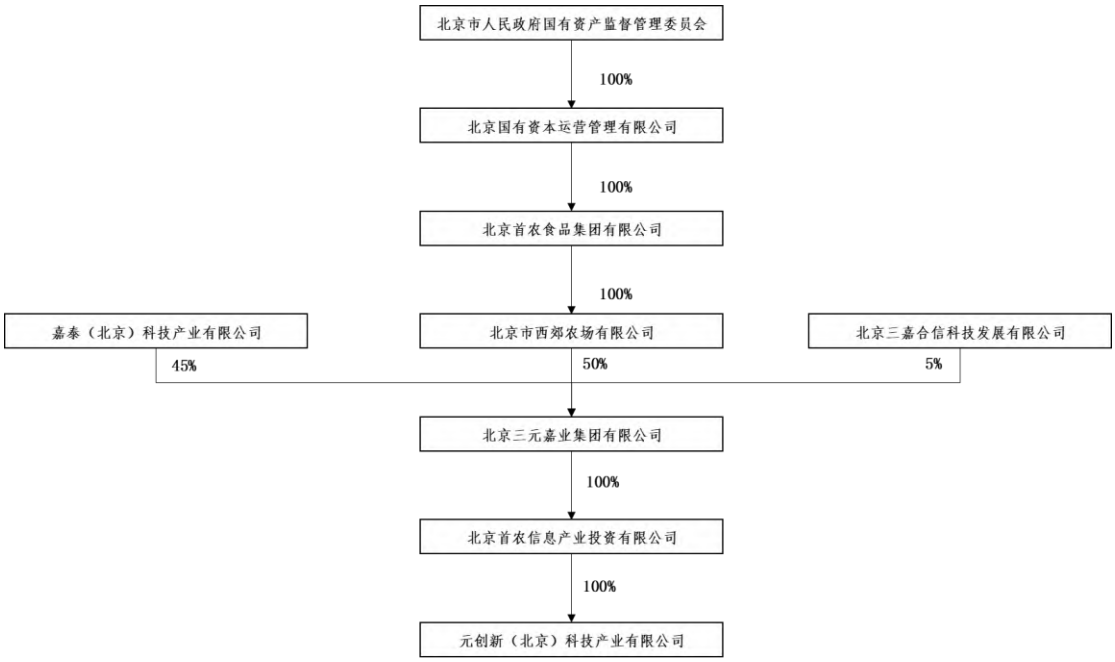
**3. 股东出资情况**

**（1）项目公司股东人数、住所、出资比例等符合规定的情况**

截至尽职调查基准日，首农信息持有项目公司 100%的股权，北京三元嘉业集团有限公司（以下简称“三元嘉业”）是首农信息的唯一股东，北京市西郊农场有限公司控制三元嘉业，首农食品集团为北京市西郊农场有限公司的唯一股东，首农食品集团是北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北

京市国资委”）实际控制的企业，因此北京市国资委为项目公司的实际控制人。元创新股权结构图如下：

**图 2-1-1 元创新股权结构图**




元创新的唯一股东为首农信息，首农信息的住所、出资比例等符合规定，具体详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”。

**（2）股东合法拥有出资资产权属的情况**

经财务顾问核查，截至尽职调查基准日，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转的方式，将其持有的首农元中心项目（原名中关村移动智能服务创新园项目）相关资产、负债（“标的资产及负债”）划转予划入方元创新。

根据《国有企业无偿划转协议》，划出方和划入方同意依据交割审计出具的交割审计报告，按照约定进行账务调整，划出方相应调整增加其对划入方的长期股权投资金额，划出方将标的资产及负债无偿划转给划入方，划入方无需向划出方支付任何价款，划入方应根据交割审计报告项下所载截至资产交割日的数值进行账务调整，包括但不限于对标的资产及负债项下的资产、负债进行记

账。资产交割日，是指标的资产及负债项下动产、资金、债权（如有）全部完成之日，系 2024 年 10 月 1 日。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《元创新（北京）科技产业有限公司 2024 年 9 月 30 日审计报告》（致同审字（2024）第 110C028567 号），作为本次无偿划转的交割审计报告。根据交割审计报告，本次无偿划转相关资产负债主要有应收账款、其他应收款、投资性房地产、预收账款、其他应付款等，所有者权益全部计入划入方资本公积。

2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权自原始权益人首农信息变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。

**（3）资产权属不存在纠纷或潜在纠纷的情况**

经财务顾问核查，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新。截至尽职调查基准日暂未完成不动产权变更登记，2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目不动产权自原始权益人首农信息变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目，不存在资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况。

**（4）股东投入资产的计量属性**

经财务顾问核查，元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新，已于 2025 年 1 月 14 日将首农元中心项目不动产权变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目，已完成股东资产投入。

根据《国有企业无偿划转协议》，划出方和划入方同意依据交割审计出具的交割审计报告，按照约定进行账务调整，划出方相应调整增加其对划入方的长期股权投资金额，划出方将标的资产及负债无偿划转给划入方，划入方无需向划出方支付任何价款，划入方应根据交割审计报告项下所载截至资产交割日的数值进行账务调整，包括但不限于对标的资产及负债项下的资产、负债进行记

账。资产交割日，是指标的资产及负债项下动产、资金、债权（如有）全部完成之日，系 2024 年 10 月 1 日。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《元创新（北京）科技产业有限公司 2024 年 9 月 30 日审计报告》（致同审字（2024）第 110C028567 号），作为本次无偿划转的交割审计报告。根据交割审计报告，本次无偿划转相关资产负债主要有应收账款、其他应收款、投资性房地产、预收账款、其他应付款等，所有者权益全部计入划入方资本公积。

**（5）重大股权变动的合法合规性情况**

经财务顾问核查，元创新自设立以来，未发生股权变更。

**4. 重大重组情况**

截至本财务顾问报告出具之日，元创新已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，原始权益人首农信息与项目公司元创新已签署《国有资产无偿划转协议》，约定首农信息作为划出方，将其持有的中关村移动智能服务创新园项目相关资产、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元创新，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。

经核查《国有资产无偿划转协议》、原始权益人股东决定、三元嘉业股东会决议、首农食品集团董事会决议、中关村科学城管委会产业审核意见书、海淀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，中关村移动智能服务创新园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。

元创新股东首农信息已于 2024 年 10 月 1 日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，已取得基础设施项目的所有权。

除上述重大重组事件外，元创新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。

**5. 组织架构**

**（1）公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会和交易所有关规定的情况**

经财务顾问核查，元创新已具备由股东方签署并生效的《公司章程》，公司章程的制定符合当时法律、法规及规范性文件的规定，履行了必要的法律程序，合法有效。

**（2）有权机构授权情况符合规定的情况**

经财务顾问核查，截至尽调基准日，根据元创新《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：

a) 决定公司的经营方针和投资计划；

b) 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；

c) 审议批准执行董事的报告；

d) 审议批准监事的报告；

e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

g) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

h) 对发行公司债券作出决议；

i) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

j) 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：

a) 负责向股东报告工作；

b) 执行股东的决议；

c) 审定公司的经营计划和投资方案；

d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h) 决定公司内部管理机构的设置；

i) 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；

j) 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：

a) 检查公司财务；

b) 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；

c) 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；

d) 向股东提出提案；

e) 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：

a) 主持公司的生产经营管理工作；

b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

d) 拟订公司的基本管理制度；

e) 制定公司的具体规章；

f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

g) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

**（3）内部组织架构**

经财务顾问核查公司章程，截至尽职调查基准日，元创新的决策机构包含股东、执行董事，监督机构包括监事。执行董事为公司的法定代表人。除上述有权机构外，公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，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由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

元创新执行董事兼法定代表人为安东，为原始权益人首农信息现任执行董事，负责首农信息、元创新全面发展战略管理运营。截至尽职调查基准日，基础设施项目已由首农信息划转至元创新，必要管理团队已同步划转至元创新，

本基金发行后，元创新必要管理团队将被剥离至运营管理机构首农信息，将根据《运营管理服务协议》继续为首农元中心项目提供运营管理服务，基金管理人将自行派员负责元创新的财务管理。

**6. 项目公司资产独立性**

**（1）主要资产的权属、占有情况**

经财务顾问核查，元创新股东首农信息已于2024年10月1日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新，已于2025年1月14日将首农元中心项目不动产权变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。无偿划转情况见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（一）项目公司的基本情况”之“4.重大重组情况”。

**（2）商标权、专利权、版权、特许经营权等情况**

经财务顾问核查，截至尽职调查基准日，元创新无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产。

**（3）其他应收款、其他应付款等情况**

截至尽职调查基准日，根据天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的天圆全审字[2025]000320 号《审计报告》，元创新账面存在其他应收款、其他应付款。

截至尽职调查基准日，元创新账面存在其他应收款 483,129.00 元，其中包括代扣住房公积金 36,729.00 元及首农信息代元创新收取租赁押金 446,400.00 元。元创新账面存在其他应付款 846,934,804.87 元，其中包括应付三元嘉业关联借款本息合计 713,073,538.92 元、应付首农信息工程款 42,310,493.61 元及租赁押金 91,550,772.34 元。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年

度及 2024 年度备考财务报表审计报告》，截至尽职调查基准日，基础设施项目相关的其他应收款，相关的其他应付款情况如下：

**表 2-1-3 首农元中心项目最近三年末相关的其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2022年末 | 2023年末 | 2024年末 |
|---|---|---|---|
| 关联方借款 | 1,060,714,218.04 | 849,935,464.27 | 703,757,355.44 |
| 关联方借款利息 | - | - | 9,316,183.48 |
| 房租押金 | 93,703,482.19 | 90,901,872.34 | 91,502,772.34 |
| 其中：顺捷中恒（押三付一） | 69,258,034.59 | 69,258,034.59 | 69,258,034.59 |
| 小米科技（押三付三） | 24,068,975.10 | 20,481,065.25 | 20,481,065.25 |
| 沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司（以下简称“沃歌斯”） | 126,472.50 | 126,472.50 | 126,472.50 |
| 北京星巴克咖啡有限公司（以下简称“星巴克”） | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 北京麦当劳食品有限公司（以下简称“麦当劳”） | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 北京企泰远恒咨询服务有限公司（以下简称“企泰远恒”） | - | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 北京合享智慧科技有限公司（以下简称“合享智慧”） | - | 455,100.00 | 506,400.00 |
| 北京标信智链科技有限公司（以下简称“标信智链”） | - | 220,800.00 | 220,800.00 |
| 北京安州科技有限公司（以下简称“安州科技”） | - | 50,400.00 | 50,400.00 |
| 深圳市亚克尼斯半导体技术有限公司北京分公司（以下简称“亚克尼斯”） | - | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 北京普巴大数据有限公司（以下简称“普巴大数据”） | - | - | 64,500.00 |
| 华景传感科技（无锡）有限公司（以下简称“华景传感”） | - | - | 36,000.00 |
| 上海龙旗科技股份有限公司 | - | - | 54,000.00 |
| 追觅（天津）信息技术有限公司 | - | - | 104,700.00 |
| 追觅贸易（天津）有限公司北京分公司 | - | - | 54,000.00 |
| 上海南基颖毅科技有限公司 | - | - | 12,000.00 |
| 追觅创新科技（苏州）有限公司北京分公司 | - | - | 120,000.00 |
| 深圳绿米联创科技有限公司 | - | - | 32,400.00 |
| 青岛易来智能科技股份有限公司 | - | - | 48,000.00 |
| 天津华来科技股份有限公司北京分公司 | - | - | 24,000.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **合计** | **1,154,417,700.23** | **940,837,336.61** | **804,576,311.26** |

最近三年末，基础设施项目相关的其他应付款分别为 115,441.77 万元、94,083.73 万元和 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金。截至 2024 年末的其他应付款中，关联方借款本息合计 71,307.35 万元（债权人为三元嘉业），租金押金 9,150.28 万元，其中关联方借款已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，2024 年末关联方借款本息于元创新账面挂账，后续由元创新以 2024 年四季度应收租金在基础设施基金发行前部分偿还，剩余部分由募集资金通过在股权转让对价中扣除的方式在基础设施基金发行后予以清偿；租金押金支付义务已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，相关租赁合同预计于 2025 年 6 月全部完成换签，后续由元创新按照租赁合同和商业惯例进行退还。由于租金押金支付义务对应的货币资金并未同步自首农信息划转至元创新，押金支付义务对应的金额将于股权转让对价中相应扣减，扣减资金于项目公司层面留存，以消除未来偿还押金对基金现金流的影响。

**（4）项目公司不存在资产被占用情况**

经财务顾问核查，截至尽职调查基准日，首农元中心基础资产已由首农信息以国有资产无偿划转方式划转至元创新。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，已取得基础设施项目的所有权。经财务顾问核查，元创新持有首农元中心基础资产，不存在重大经济、法律等潜在纠纷，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

**7. 项目公司财务独立性**

**（1）部门和人员设置**

元创新执行董事兼法定代表人为安东，为原始权益人首农信息现任执行董事，负责首农信息、元创新全面发展战略管理运营。截至尽职调查基准日，基础设施项目已由首农信息划转至元创新，必要管理团队已同步划转至元创新；本基金发行后，元创新必要管理团队将被剥离至运营管理机构首农信息，根据

《运营管理服务协议》继续为首农元中心项目提供运营管理服务，基金管理人将自行派员负责元创新的财务管理。

**（2）制度建设**

元创新的财务管理制度适用三元嘉业制定的内部控制制度。

为对公司经营状况进行财务反映，对经营过程中的风险进行监督和管理，围绕公司整体利益，整合财务体系资源，实现公司整体利益最大化，整体财务风险最小化，在管理制度层面，三元嘉业制定了《公司财务管理制度》，在规定办法层面，三元嘉业制定了《预算管理办法》、《融资管理办法》、《工程款支付管理办法》、《公司费用报销管理办法》、《现金及银行存款管理办法》、《税务管理办法》等财务管理办法。财务管理制度及财务管理办法对公司财务核算、全面预算、资金管理、债权债务等权益管理、内控监督、财务档案、财务保密等工作进行了规范。

针对基础设施 REITs 相关业务，元创新适用北京首农信息产业投资有限公司制定的《关联交易管理制度》、《基础设施 REITs 回收资金管理制度》、《内部审计工作管理制度（试行）》。

**（3）账户设置**

元创新已独立开具银行账户，详情如下：

**表 2-1-4 元创新账户设置情况**

| 序号 | 账户名称 | 账号 | 开户银行 | 账户性质 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 元创新（北京）科技产业有限公司 | 20000092627200156883436 | 北京银行股份有限公司东直门支行 | 基本存款账户 |
| 2 | 元创新（北京）科技产业有限公司 | 20000092627200157882100 | 北京银行股份有限公司中轴路支行 | 一般存款账户 |

截至尽职调查基准日，元创新共有 2 个银行账户，其中 1 个基本户、1 个一般户。元创新建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税，财务管理工作由首农信息统筹。元创新不存在与控股股东、实际控制人及其控制的

企业共用银行账户的情形。公募基金成立后，由于北京银行下属支行拟作为监管行，上述账户拟保留作为监管账户。

综上，截至尽职调查基准日：（1）项目公司元创新已实际持有基础设施资产，截至 2025 年 1 月 14 日，基础设施项目首农元中心项目由元创新实际占有并具备完整、合法的财产权属凭证，不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。（2）元创新财务管理独立，已独立在银行开户并独立纳税，财务管理工作由首农信息统筹。本基金发行后，基金管理人将自行派员负责元创新的财务管理，元创新将具备财务独立性。

**8. 商业信用情况**

**（1）项目公司纳税及合同履约情况**

根据元创新提供的资料并经核查，元创新持有北京市海淀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110108MAC5XM3L4U 的《营业执照》，元创新独立进行纳税申报并缴纳税款。

截至尽职调查基准日，元创新适用的税种和税率情况如下：

**表 2-1-5 元创新适用税种和税率情况**

| 税种 | 计税依据 | 税率/征收率 |
|---|---|---|
| 增值税 | 应税收入 | 9% |
| 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% |
| 土地使用税 | 土地使用面积 | 3元/平方米 |

经财务顾问核查元创新最近一年审计报告、查询国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局网站和国家税务总局北京市税务局网站[8]，并取得元创新提供的国家税务总局北京市海淀区税务局于 2025 年 5 月 7 日出具的《无欠税证明》（京海税无欠税证[2025]5062 号），截至尽职调查基准日，元创

[8] http://beijing.chinatax.gov.cn/

新经营过程中均按期向税务主管机关缴纳相关税费，最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

根据元创新提供的资料并经尽调实施主体核查，并于全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)、中国执行信息公开网(http://zxgk.court.gov.cn/)的公开信息查询，截至尽职调查基准日，元创新正在履行期内的合同均正常履约，不存在涉诉情况，未发现违反合同约定的情形。

**（2）项目公司不存在重大违法、违规或失信情况**

项目公司成立于2023年1月19日，经财务顾问核查项目公司出具的承诺函及查询中国证券监督管理委员会网站、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、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网，项目公司自成立至今在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录。

**（3）项目公司行政处罚以及相应的整改情况**

经财务顾问核查，截至尽调基准日，项目公司不存在行政处罚。

## （二）项目公司所在行业和经营模式

### 1. 行业情况及竞争状况

**（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）所属行业监管体制及政策趋势**

**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、国家税务总局、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**

基础设施项目所在行业主要法律法规及政策如下：

**表 2-1-6 国家部委关于开发区类主要法律法规及政策**

| 序号 | 年份 | 颁布部门 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012年 | 国家发改委、财政部 | 《关于推进园区循环化改造的意见》 | 为贯彻落实《循环经济促进法》、国家“十二五”规划纲要和中央经济工作会议精神，加快转变经济发展方式，推进园区绿色低碳循环发展，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，现就推进园区循环化改造提出如下意见。 |
| 2 | 2014年 | 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》 | 为适应新的形势和任务，进一步发挥国家级经济技术开发区（以下简称国家级经开区）作为改革试验田和开放排头兵的作用，促进国家级经开区转型升级、创新发展，经国务院同意，现提出如下意见。 |
| 3 | 2015年 | 国务院 | 《京津冀协同发展规划纲要》 | 《纲要》在深刻分析京津冀协同发展重大意义、面临的主要问题和发展的有利条件的基础上，对协同发展需要坚持的基本原则、总体目标和发展定位、疏解北京非首都功能、交通环保产业三个领域率先突破、体制机制改革以及组织领导等方面，都进行了部署。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 2015年 | 国务院 | 《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》 | 该意见确定了各项政策措施，旨在不断拓展大众创业、万众创新的空间，汇聚经济社会发展新动能，促进我国经济保持中高速增长、迈向中高端水平。 |
| 5 | 2015年 | 国务院办公厅 | 《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》 | 该意见确定了加快构建众创空间的目标，为总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间提出了相关建议。 |
| 6 | 2016年 | 国务院办公厅 | 《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》 | 牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，在培育发展新动力、拓展发展新空间、构建产业新体系和发展新体制等方面，持续发挥国家级经开区窗口示范和辐射带动作用，培育有全球影响力的先进制造业、现代服务业发展基地。 |
| 7 | 2016年 | 工信部、国家标准委 | 《绿色制造标准体系建设指南》 | 指出加快绿色园区等重点领域标准制修订，促进园区转型升级。 |
| 8 | 2017年 | 国务院办公厅 | 《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》 | 要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。 |
| 9 | 2018年 | 国家发改委、科技部、国土资源部、住建部、商务部、海关总署 | 《中国开发区审核公告目录》（2018年版） | 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）。 |
| 10 | 2019年 | 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》 | 以供给侧结构性改革为主线，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资本项目收入结汇支付便利化、不动产投资信托基金等试点。 |
| 11 | 2020年 | 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》 | 到2025年，国家高新区布局更加优化，自主创新能力明显增强，体制机制持续创新，创新创业环境明显改善，高新技术产业体系基本形成，建立高新技术成果产出、转化和产业化机制，攻克一批支撑产业和区域发展的关键核心技术，形成一批自主可控、国际领先的产品，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业和产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区。 |
| 12 | 2020年 | 生态环境部 | 《关于进一步加强产业园区规划环境影响评价工作的意见》 | 夯实主体责任、推进规划环评与生态环境分区管控衔接、指导入园建设项目环评改革、加强规划环评质量监管，切实提升产业园区规划环评效力，促进区域绿色发展 |
| 13 | 2022年 | 科技部 | 《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》 | 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。 |

**表 2-1-7 北京市及海淀区相关政策及法律法规**

| 序号 | 年份 | 颁布部门 | 法规或政策名称 | 主要内容 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2012年 | 北京市海淀区人民政府 | 《海淀区促进商业服务业发展支持办法》 | 为进一步贯彻落实海淀区建设中关村国家自主创新示范区核心区和北京市打造国际商贸中心的战略部署，引导区域商业服务业调整结构，服务民生，繁荣市场，促进区域经济又好又快发展，根据《北京市商业流通发展专项资金管理暂行办法》和区委区政府《关于加快核心区自主创新和产业发展的若干意见》（京海发〔2012〕12号），结合实际情况，制定本办法。 |
| 2 | 2017年 | 北京市人民政府 | 《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）》 | 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。 |
| 3 | 2018年 | 中关村科技园区管理委员会 | 《关于推动中关村科技军民融合特色园建设的意见》 | 为深入贯彻习近平总书记军民融合发展战略思想和党的十九大精神，落实北京市委市政府关于军民融合发展决策部署，引导中关村相关专业园打造科技军民融合创新示范载体，实现中关村示范区科技军民融合创新资源聚合效应，构建中关村科技军民融合先导区，着力推动中关村科技军民融合特色园（以下简称特色园）建设，制定本意见。 |
| 4 | 2020年 | 中关村国家自主创新示范区领导小组 | 《中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020年-2035年）》 | 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。 |
| 5 | 2021年 | 北京市人民政府 | 《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》 | 2025年主要目标：以高精尖产业为代表的实体经济根基更加稳固，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等为新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，产业关键核心技术取得重大突破，国产化配套比重进一步提高，生产效率达到国际先进水平，绿色发展更加显著，京津冀产业协同发展和国际产能合作迈向更高层次。 |
| 6 | 2021年 | 北京市经济和信息化局 | 《北京市“新智造100”工程实施方案（2021-2025年）》 | 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。 |
| 7 | 2021年 | 北京市中关村科技园区管理委员会 | 《“十四五”时期中关村国家自主创新示范区发展建设规划》 | 强化企业创新主体地位，激发企业创新活力，优化国际一流的创新创业生态，完善一区多园统筹发展机制，培育若干世界级产业集群，努力打造新时代深化改革的试验田、世界级原始创新的策源地、引领高质量发展的新高地、全球创新网络的关键 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 枢纽，加快建设世界领先的科技园区。 |
| 8 | 2023年 | 北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会 | 《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》 | 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。 |

**（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况**

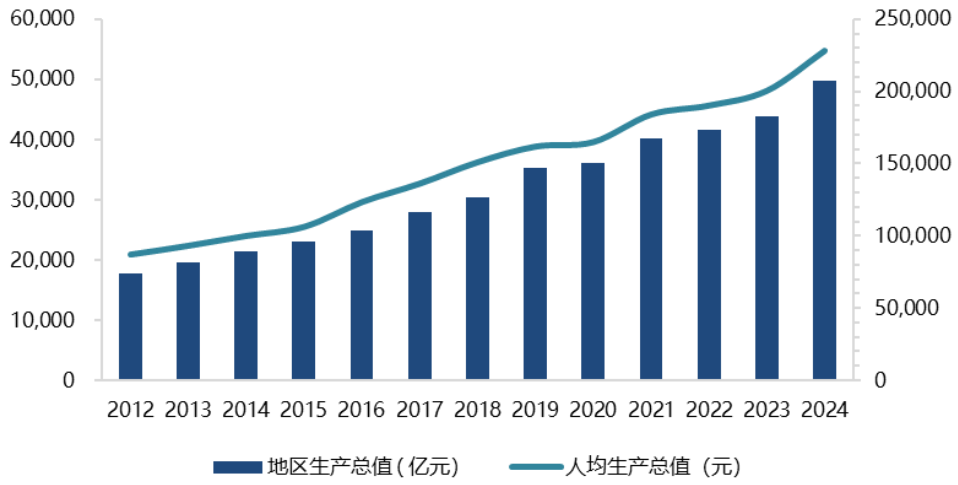
**1）市场环境**

a) 北京市

北京市为国家首都，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，北京坚持稳中求进，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 年全年北京市实现地区生产总值 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%。

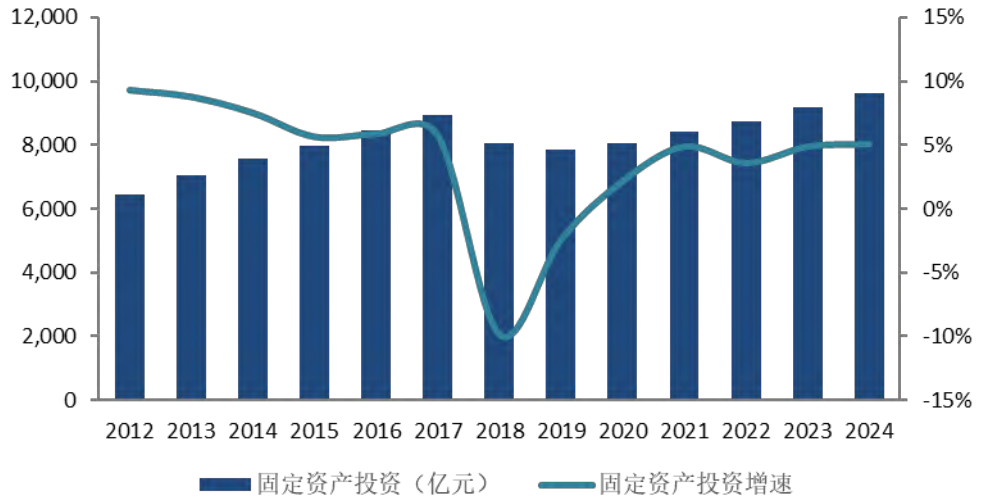
**图 2-1-2 2012-2024 年北京市 GDP 与人均 GDP[9]**




[9] 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%。

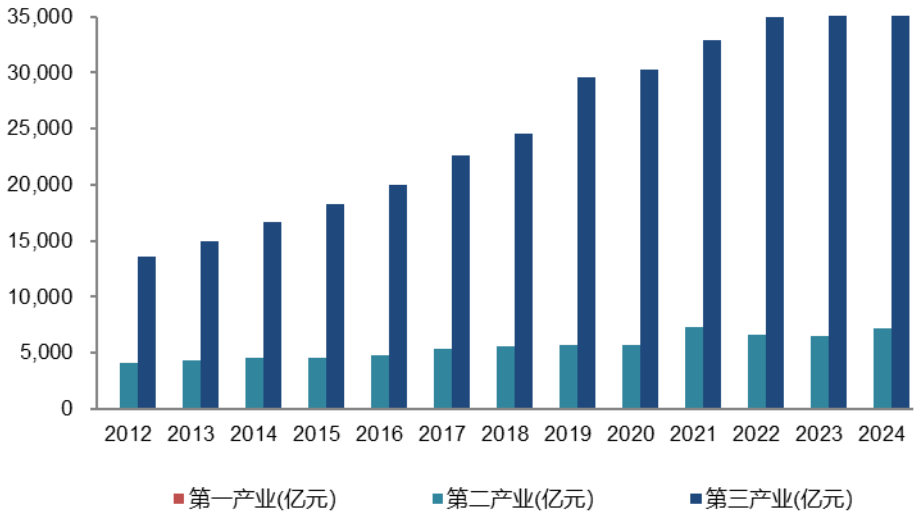
**图 2-1-3 2012-2024 年北京市固定资产投资[10]**




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。

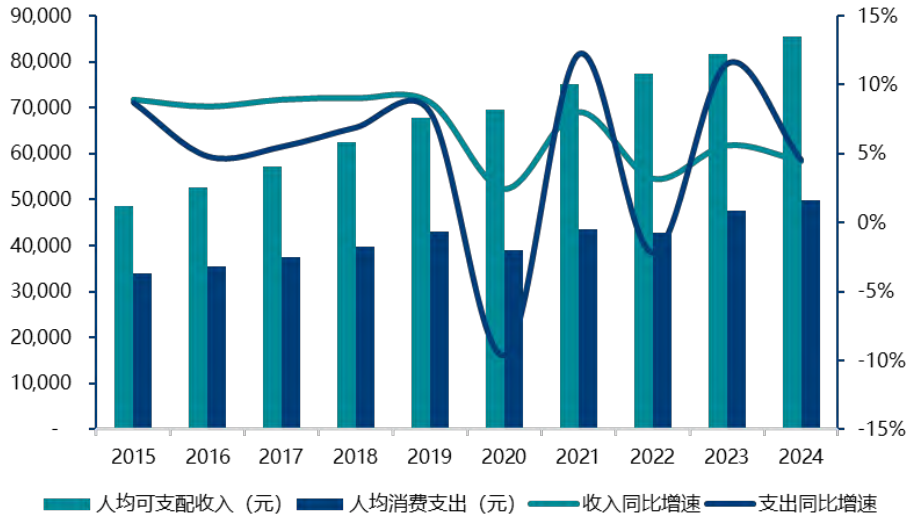
**图 2-1-4 2012-2024 年北京市各产业生产总值[11]**

[10] 数据来源：北京市统计局。
[11] 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%。

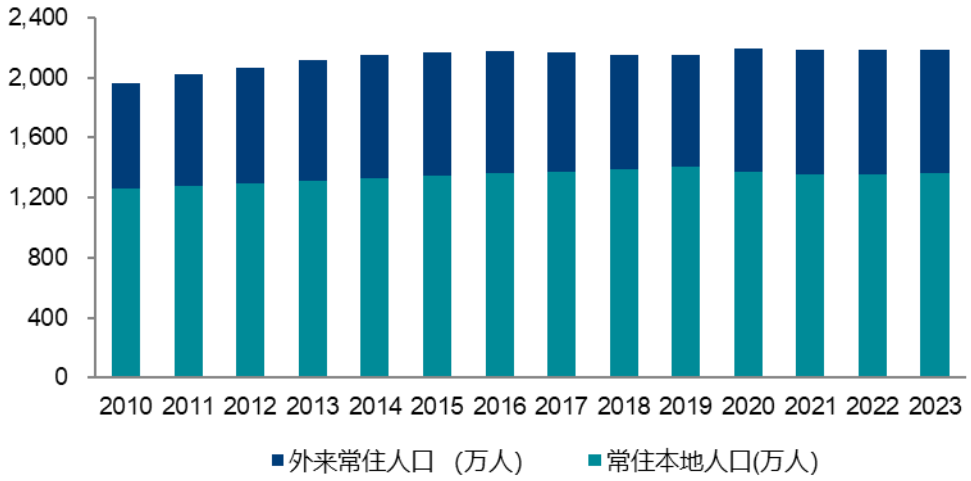
**图 2-1-5 2015-2024 年北京市居民人均可支配收入和人均消费支出[12]**




[12] 数据来源：北京市统计局。

2024 年，北京市全市年末常住人口 2,183.2 万人，比上年末减少 2.6 万人。其中，城镇人口 1,926.0 万人，占常住人口的比重为 88.2%。

**图 2-1-6 2010-2023 年北京市常住人口[13]**




北京市面对外部压力和内部困难，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全市认真贯彻落实党中央、国务院和市委、市政府决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持“五子”联动服务和融入新发展格局，全力稳增长、抓改革、强创新、保民生、防风险，生产需求逐步改善，民生保障坚实有力，发展质量不断提升，经济保持回升向好态势，首都经济发展质量不断提升。

北京市加快建设国际科技创新中心。北京全社会研究与试验发展（R&D）经费投入强度（研究与试验发展经费与地区生产总值之比）自 2019 年以来连续保持在 6%以上，稳居全国各省（区、市）首位。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市大中型重点企业研发费用合计 3,421.3 亿元，同比增长 6.8%，较上年同期提高 2.6 个百分点。分行业看，在电子制造、新能源汽车制造带动下，工业企业研发费用保持较快增长，研发费用为 509.4 亿元，同比增长 13.9%；随着 AI 大模型技术进步、智算能力建设加快，信息传输、软件和信息技术服务业企业研发费用为 2,624.7 亿元，同比增长 5.8%；

[13] 数据来源：北京市统计局；2024 年北京市外来常住人口和本地常住人口数据暂未公布。

科技研究和技术服务业企业研发费用为 287.2 亿元，同比增长 4.1%。1-11 月，全市专利授权量 18.4 万件，同比增长 2.7%，其中发明授权量 11.2 万件，同比增长 12%；每万人发明专利拥有量达到 301.1 件，同比增长 15.9%。

北京市推动全球数字经济标杆城市建设。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市数字经济核心产业规模以上企业收入突破 5 万亿元，同比增长 10.8%。高端数字产品生产势头较好，新能源汽车产量增长 2.5 倍，工业机器人、智能手机、集成电路等产量均增长超 1 成，增速分别为 38.8%、18.0%和 10.7%。数字经济领域完成固定资产投资同比增长 49.9%，其中数字产品制造投资增长 83.8%，互联网数据服务投资增长 1 倍左右。

北京市稳步推进国际消费中心城市培育建设。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年 1-11 月，全市市场总消费额同比增长 2.1%，其中服务性消费额增长 6.8%。居民文旅需求旺盛，前三季度全市游客接待量、旅游总收入分别增长 13.5%和 15.1%，1-11 月客运周转量同比增长 28.6%。2024 年 1-11 月，全市限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额 5,304.1 亿元，占社会消费品零售总额的比重达 41.2%，为近年来最高水平。其中，即时零售模式发展势头较好，限额以上便利店、超市、仓储会员店等业态通过公共网络合计实现的零售额同比增长 9.4%。商业单位触网率不断提升，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业企业触网率由 2019 年的 34.3%提升至 49.3%，其中餐饮业由 52.5%提升至 61.6%。

北京市以“两区”建设推动高水平开放。根据北京市统计局官方微信公众号“北京统计”披露，2024 年，北京“两区”建设统筹推进示范区 2.0 方案与自贸试验区提升战略、对接国际高标准推进制度型开放试点工作等任务，制度型开放引领性进一步巩固，开放型经济迈上新台阶，开放平台活力迸发，以高水平开放助推高质量发展迈出坚实步伐。2024 年 1-11 月，北京地区进出口总额 3.3 万亿元，占全国的 8.3%。“两场四区”开放新格局初步形成。首都机场国际旅客吞吐量 1,142.9 万人次，同比增长 1.1 倍；国际货邮吞吐量 60 万吨，同比增长 46.6%。大兴机场国际旅客吞吐量 374.6 万人次，同比增长 1.5 倍；国际货邮

吞吐量 7.2 万吨，同比增长 1.2 倍；大兴机场综保区进出口 91.4 亿元，同比增长 7.6 倍。中关村综保区开关运作，8 月首单保税研发货物顺利入区通关。9 月，亦庄综保区获批设立。天竺综保区进出口额连续 2 年突破千亿元，罕见病药品保障先行区建设成效显著，进口医药材及药品 916.9 亿元、人用疫苗 317.7 亿元，分别占全国同类商品进口的 27.3%、93.3%。

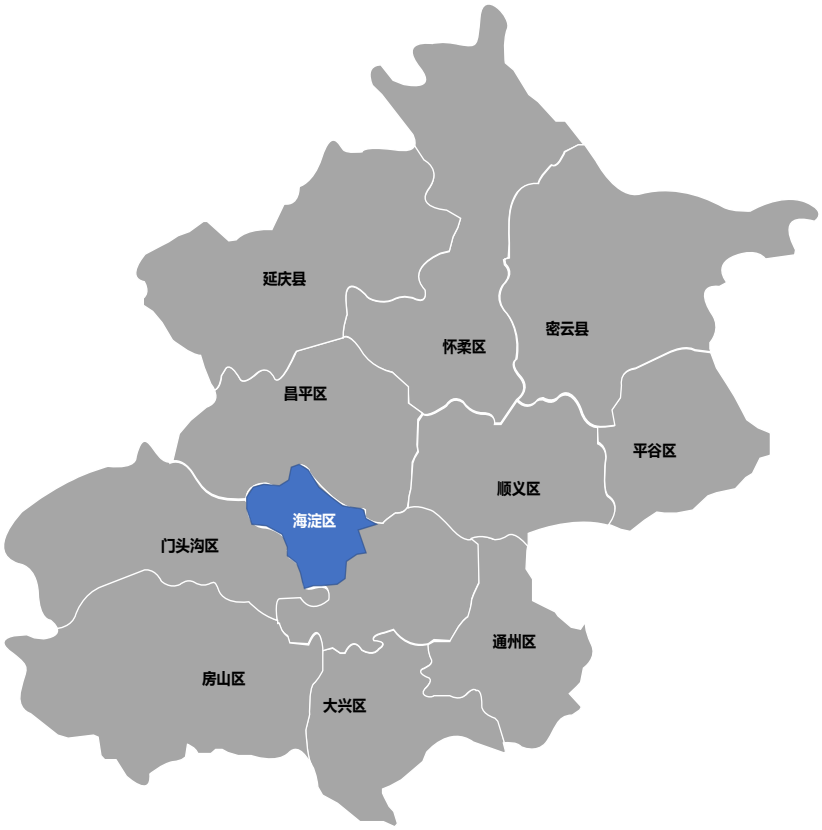
近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新兴业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。

b) 海淀区

海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，面积 431 平方千米。海淀区地处华北平原的北部边缘地带，兼有山地平原，地势西高东低。山地海拔 100 米至 1,278 米，平原海拔 50 米左右。15%的面积是山地，85%是平原，水域面积在北京近郊区居第一位。

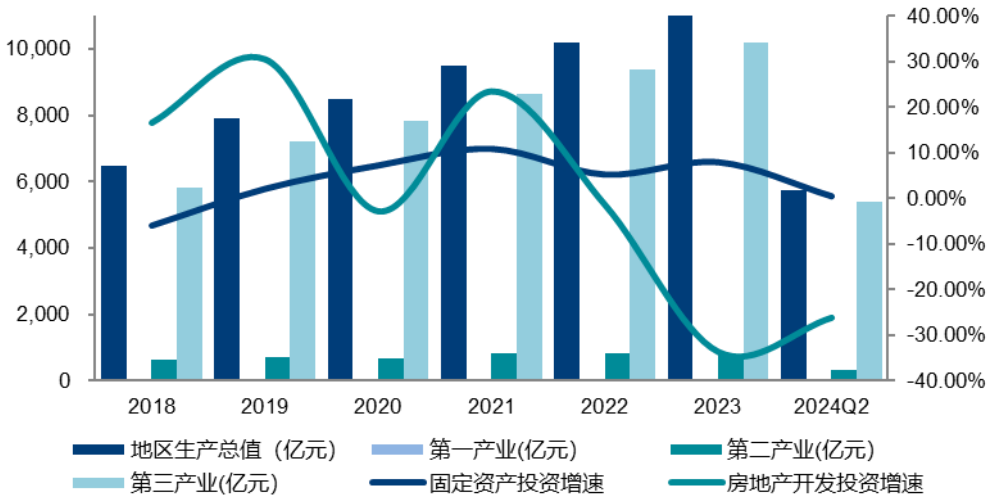
截至 2023 年末，海淀区下辖 22 个街道办事处、7 个镇政府。2023 年末全区常住人口 312.5 万人，比上年末增加 0.1 万人。其中，常住外来人口 105.0 万人，占常住人口的比重为 33.6%。常住人口出生率 4.80‰，死亡率 3.74‰，自然增长率 1.06‰。年末全区户籍人口 246.9 万人，比上年末增加 1.4 万人。

**图 2-1-7 海淀区位置示意图**




根据地区生产总值统一核算结果，2024 年，海淀区实现地区生产总值 12,907.1 亿元，占北京市全市生产总值的 26%。按不变价格计算，同比增长 6.0%，其中，第三产业占比约 92%。

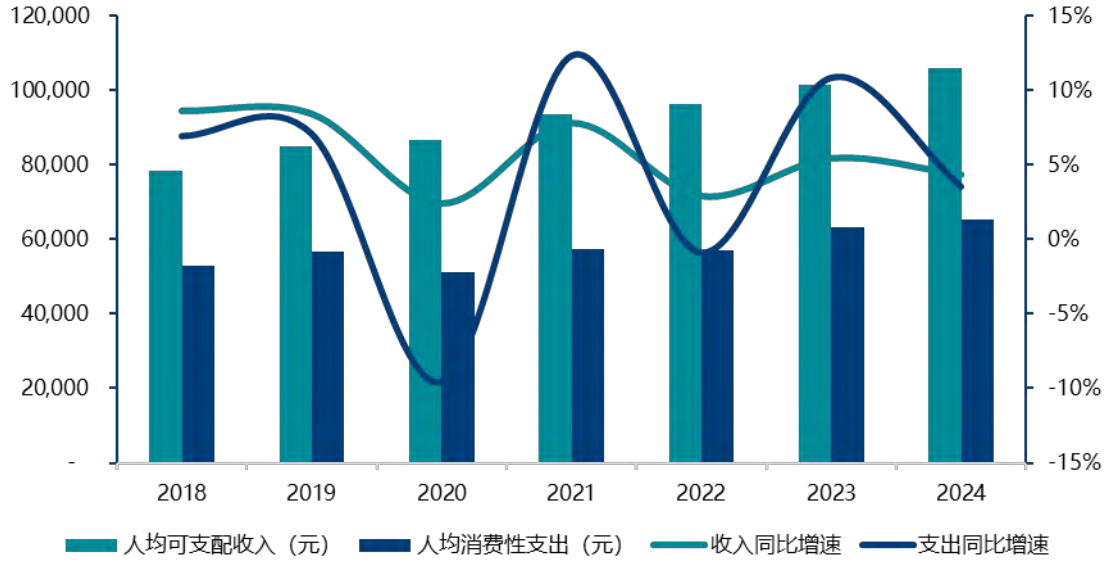
**图 2-1-8 海淀区各产业生产总值及固定资产投资[14]**




[14] 数据来源：北京市海淀区人民政府

根据北京市海淀区人民政府数据显示，2024 年全区居民人均可支配收入 105,701 元，同比增长 4.3%，比北京市全市居民人均可支配收入高 20,286 元。2024 年全区居民人均消费支出 65,316 元，同比增长 3.5%。

**图 2-1-9 海淀区居民人均可支配收入和消费支出[15]**




道路交通方面，海淀区内有三环路、四环路、五环路、六环路、京藏高速公路、京新高速公路等；铁路有京张铁路、北京铁路西北环线等；轨道交通有北京地铁昌平线、北京地铁 4 号线、北京地铁 10 号线、北京地铁 9 号线、北京地铁 6 号线、北京地铁 15 号线、西郊线等。

海淀区作为北京市高校最为聚集的区域，高校密度高，拥有著名高等学府北京大学、清华大学、中国人民大学、北京师范大学、北京航空航天大学等，凝聚了众多专业学者及高新技术人才。同时，海淀区也是全国规模最大、自主创新能力最强的高新技术及企业的聚集地，包括百度、联想、新浪、网易、小米、快手、字节跳动等公司总部均位于区内，吸引众多高知人群在此就业。

c) 上地区域

[15] 数据来源：北京市海淀区人民政府

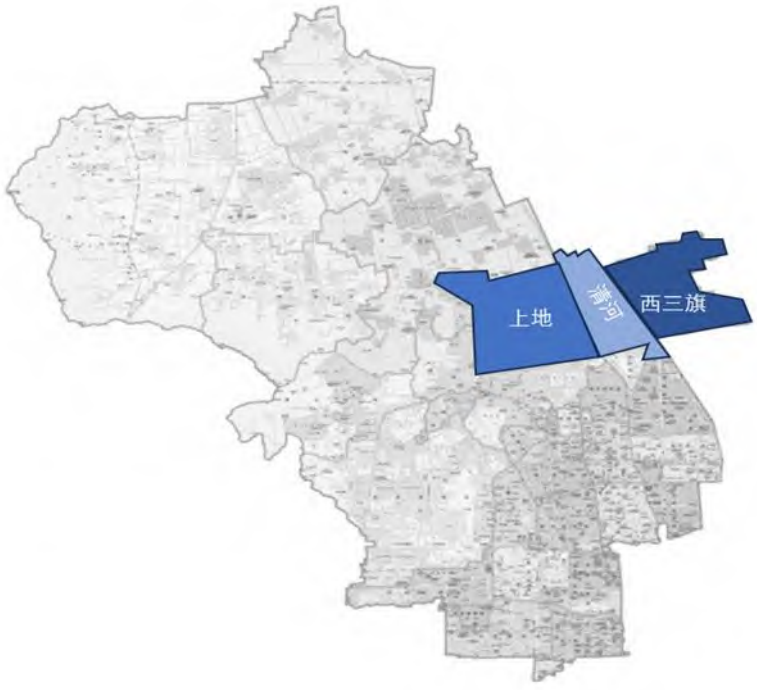
上地区域位于海淀中关村南区和海淀北部科学城之间的过渡区域，以上地信息产业基地为第一发展组团经过多年建设后逐步拓展至包括上地板块[16]、清河板块[17]及西三旗板块[18]在内的区域，兼具南区坚实的产业发展基础和北部国际化建设潜力的城市空间资源。距离中关村约 5 公里，区域内有京藏高速、西二旗北路等主干道路，距离首都机场约 25 公里，距离北京站约 19 公里。

上地区域是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。历经多年，上地区域已发展成为国家级软件与信息服务业创新基地，汇集上地信息产业基地、中关村软件园、东升国际科学园等高新技术产业园区，逐步成为高新技术企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一，也是优质研发制造用房的集中区域。

上地区域周边约 10km 范围内覆盖了以北京大学、清华大学为代表的近 40 所高等院校，为区域发展不断输送人才，形成高精尖人群的聚集地，加快了高科技产业的发展。目前，上地区域已吸引了多位院士、千人专家、百余位博士以及千余位智能制造行业科技人才的进驻，不断构建起国家级重点实验室、科技成果孵化与转化平台、行业领军企业及多家“独角兽”企业的高精尖产业客户结构，区域内园区运营以来已累计产出知识产权超过千件，行业涵盖独立软件开发、计算机与互联网服务、软件与信息服务外包、金融信息服务、生物医药等，各项成果均在行业内处于领先水平。

**图 2-1-10 上地区域位置示意图**

[16] 涵盖马连洼街道和上地街道
[17] 涵盖清河街道
[18] 涵盖西三旗街道和东升乡部分区域




交通环境：根据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，在上清桥南站及清河火车站预留了 19 号线线路北延交通廊道，可联系上地软件园、永丰组团、生命科学园等北部重点地区，加密清河、西三旗等居住组团，提高上地地区轨道对外可达性。随着近几年道路、轨道交通、高铁站的修建及改造，上地区域已形成了四通八达的交通网络体系。

轨道交通：区域内有地铁 8 号线、13 号线、昌平线、16 号线 4 条地铁线从东至西分别贯穿上地区域；设有西二旗站、马连洼站、清河站、上地站、西小口站、永泰庄站等众多站点。

公共交通：区域内共有多条公交线路途经，有 333 路、392 路、608 路、570 路、963 路、专 193 路等，公共交通较为便利。

道路交通：区域内道路通达，道路交通便捷。毗邻八达岭高速公路入口、有北五环上清桥、京藏、京承、京新等高速公路通过，整体区域客流对外可实现快速流转。

d) 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。

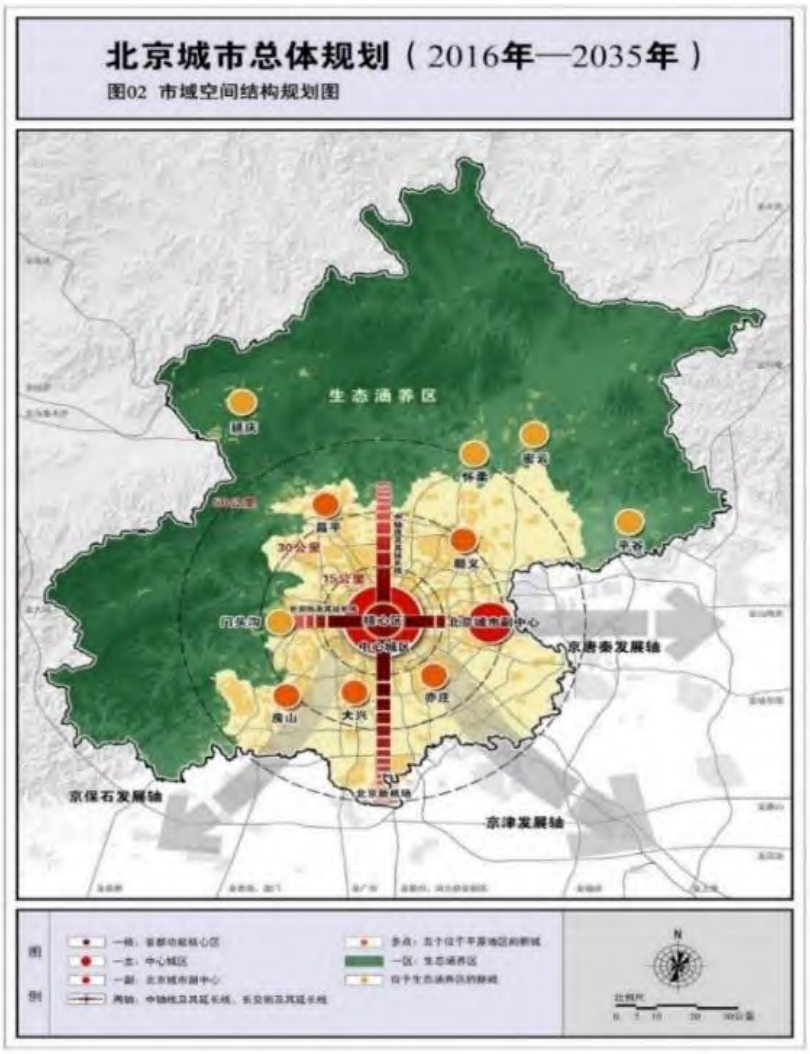
一副：北京城市副中心，北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

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 2-1-11 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。

**2）市场容量**

a) 全国先进制造产业园发展概况

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。首农元中心项目位于中关村科技园范围内，是新一代总部型移动智能服务园区的代表。

**表 2-1-8 先进制造业百强园区（2023）TOP30[19]**

| 排名 | 园区名称 | 所在地区 |
|---|---|---|
| 1 | 中关村科技园区 | 北京市 |
| 2 | 广州经济技术开发区 | 广东省 |
| 3 | 苏州工业园区 | 江苏省 |
| 4 | 北京经济技术开发区 | 北京市 |

[19] 资料来源：中国电子信息产业发展研究院

| | | |
|---|---|---|
| 5 | 深圳市高新技术产业园区 | 广东省 |
| 6 | 成都高新技术产业开发区 | 四川省 |
| 7 | 天津经济技术开发区 | 天津市 |
| 8 | 上海张江高新技术产业开发区 | 上海市 |
| 9 | 武汉东湖新技术开发区 | 湖北省 |
| 10 | 广州高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 11 | 杭州高新技术产业开发区 | 浙江省 |
| 12 | 西安高新技术产业开发区 | 陕西省 |
| 13 | 烟台经济技术开发区 | 山东省 |
| 14 | 南京高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 15 | 无锡高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 16 | 青岛经济技术开发区 | 山东省 |
| 17 | 长沙高新技术产业开发区 | 湖南省 |
| 18 | 厦门火炬高技术产业开发区 | 福建省 |
| 19 | 江宁经济技术开发区 | 江苏省 |
| 20 | 昆山经济技术开发区 | 江苏省 |
| 21 | 佛山高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 22 | 合肥高新技术产业开发区 | 安徽省 |
| 23 | 苏州高新技术产业开发区 | 江苏省 |
| 24 | 宁波经济技术开发区 | 浙江省 |
| 25 | 广州南沙经济技术开发区 | 广东省 |
| 26 | 东莞松山湖高新技术产业开发区 | 广东省 |
| 27 | 南京经济技术开发区 | 江苏省 |
| 28 | 武汉经济技术开发区 | 湖北省 |
| 29 | 合肥经济技术开发区 | 安徽省 |
| 30 | 长沙经济技术开发区 | 湖南省 |

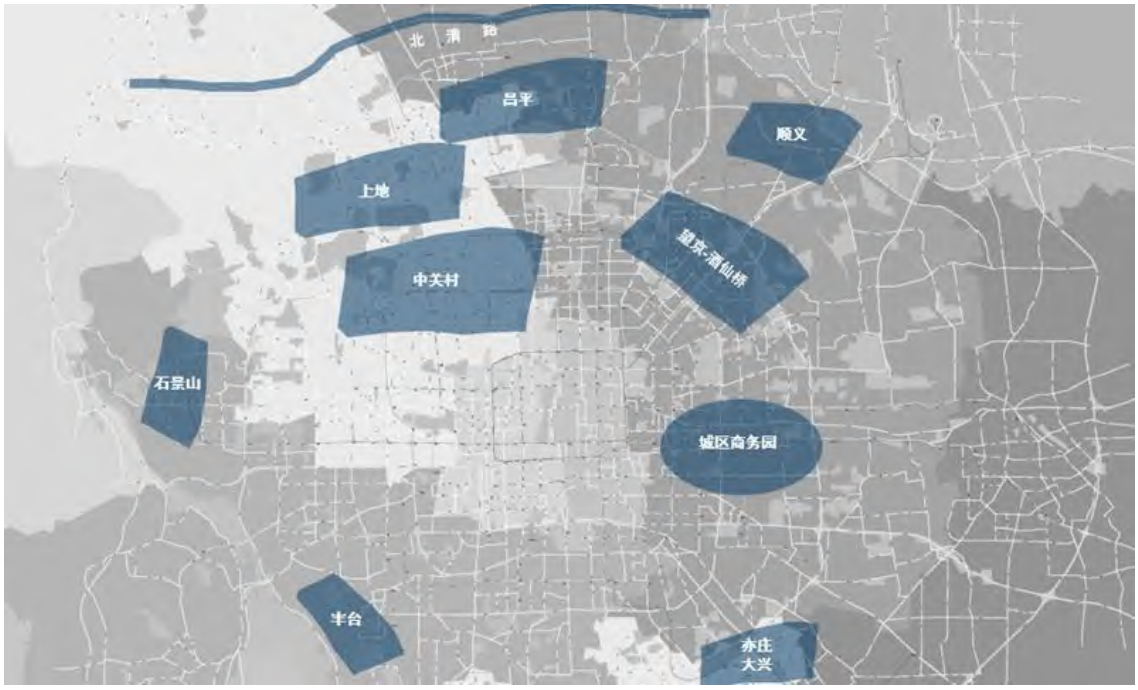
从区域发展来看，东南部地区高新技术企业已逐渐形成集聚，江苏、浙江和广东先进制造业百强园区拥有高新技术企业最多，其拥有量占百强园区总拥有量的 44%；其次是沿海港口地区，如山东、天津和上海等，西部地区和东北地区先进制造业百强园区拥有高新技术企业则较少。

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。

b) 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 2-1-12 北京市产业园区市场分布[20]**




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%。各商圈的产业园区存量详见下图：

**图 2-1-13 2024 年二季度末北京市各区域内产业园区存量[21]**

[20] 资料来源：戴德梁行
[21] 资料来源：戴德梁行

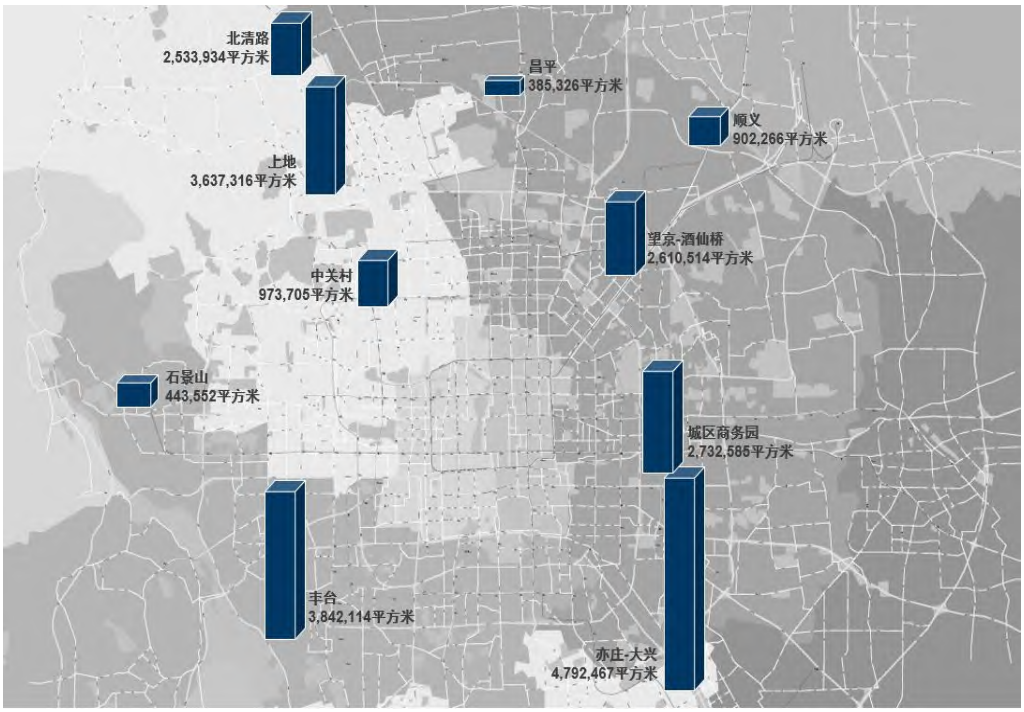
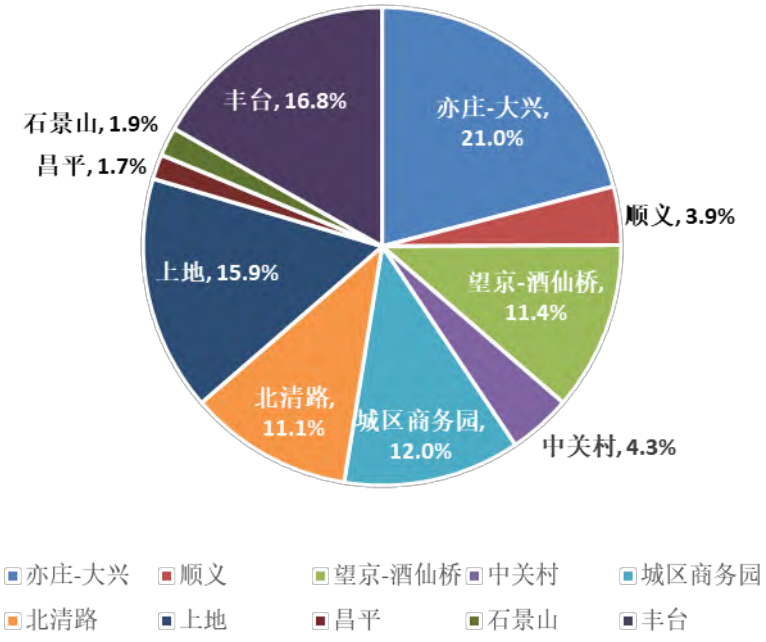



**图 2-1-14 2024 年二季度北京市各区域产业园区存量占比[22]**




### 3）市场细分

[22] 资料来源：戴德梁行

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 2-1-9 我国产业园区特点[23]**

| 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<br>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<br>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完善） |

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。

[23] 资料来源：戴德梁行

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。

**4）进入壁垒**

a) 专业经验壁垒

产业园区运营是系统性的工程，包括产业定位、建筑设计、开发建设、产业招商、园区运营、资产管理、资产退出的资产运营全生命周期，每个环节环环相扣。若产业定位偏离实际无法落地，则后续无论设计与建设的标准多高，后续产业招商事倍功半；若设计与建设无法匹配产业定位，则无法满足产业企业客户需求，招商面临困境，产品的调改又无形增加园区成本；若园区运营市场化、专业化程度低，未能打造良好的园区服务与环境，则企业客户稳定性大大降低。因此，产业园区运营对各个环节都提出了较高的综合管理能力要求，要求运营主体需拥有专业的团队和丰富的项目经验，具备高水准、成熟的运营体系。换言之，产业园的专业经验壁垒，也形成了专业产业园区运营商的护城河。

b) 资金壁垒

产业园开发运营为重资产模式，在土地购置、产业定位、开发建设等环节，都需要投入大量资金支持。园区完工后，培育到成熟普遍需要3-5年，且部分园区在获地之初就有着较为严格的销售限制与产业限制，散售面积有限，销售回款无法及时补充现金流。产业园资金投入大、资金回收周期长，园区开发运营商需拥有充足的资金储备和稳定的融资能力。因此，资金限制是进入行业的重要壁垒之一。

**5）供求情况**

a) 近年北京市科研用地土地出让情况

在科研用地方面，我国部分产业园以科研用地为载体建设。科研用地是指国家为扶持科技事业发展，保障科技创新用地，在城市建设用地分类下设立的用地类型，出让形式包括划拨、协议出让和挂牌出让。

**表 2-1-10 2019 至 2024 年北京市科研用地供给情况[24]**

| 年份 | 划拨 | | 出让（协议/挂牌） | | 总计 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 推出地块 | 建设用地面积（万平方米） | 推出地块 | 建设用地面积（万平方米） | 推出地块 | 建设用地面积（万平方米） |
| **2019** | 2 | 10.43 | 9 | 52.54 | 11 | 62.96 |
| **2020** | 12 | 18.53 | 5 | 49.43 | 17 | 67.96 |
| **2021** | 1 | 2.38 | 5 | 30.17 | 6 | 32.55 |
| **2022** | 2 | 8.39 | 19 | 42.18 | 21 | 50.57 |
| **2023** | 5 | 19.96 | 16 | 38.60 | 21 | 58.56 |
| **2024** | 5 | 13.82 | 15 | 59.77 | 20 | 73.59 |
| **合计** | **27** | **73.50** | **69** | **272.69** | **96** | **346.19** |

从科研用地供给情况看，2019 至 2024 年北京市科研用地供给呈现波动变化趋势，出让形式以协议出让为主，2023 年开始出现挂牌出让。2024 年，北京市划拨科研用地推出地块共计 5 块，出让科研用地推出地块共计 15 块，其中挂牌出让 3 块。

[24] 资料来源：中国土地市场网

从成交价格来看，北京市科研用地成交价格差异较大，主要受土地使用年限不同、所处区域价格因素等影响。2024 年北京市成交土地均价约为 16,000 元/平方米，其中由腾讯科技（北京）有限公司摘得的北京市海淀区学院路北端地块，土地使用年限较长，其均价超过 90,000 元/平方米，剔除该地块后 2024 年北京市成交土地均价约为 5,900 元/平方米。

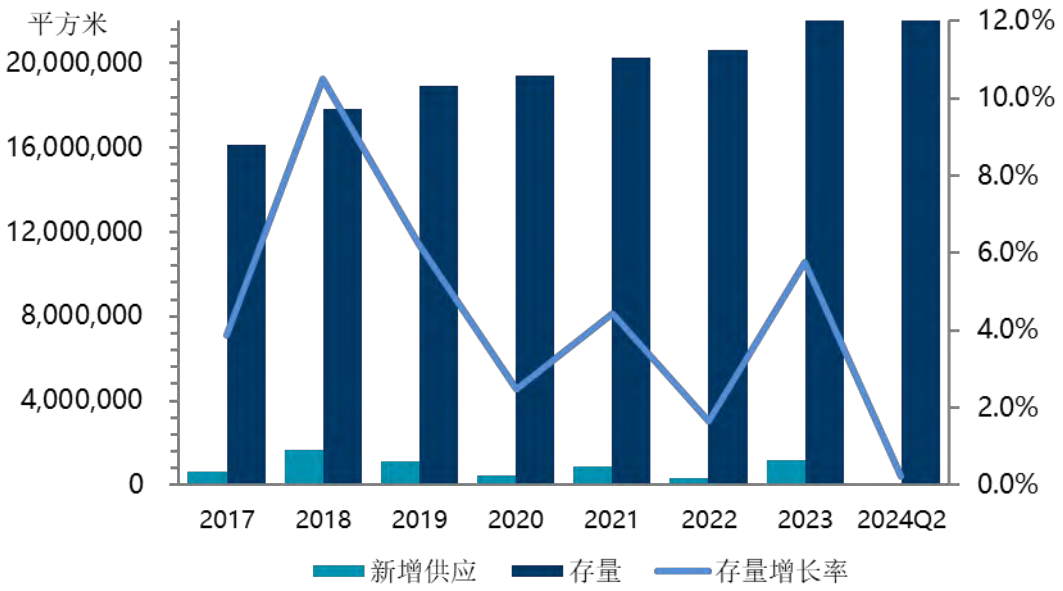
b) 北京市产业园区历史供应分析

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。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 2-1-15 北京市产业园区历史供应分析[25]**

[25] 资料来源：戴德梁行




c) 上地区域产业园区发展概况及供求情况

随着我国信息技术与智能研发行业的高速发展，2003 年至 2007 年，上地区域内上地信息产业基地、中关村软件园一期等高新技术产业园区开始集中供应。2011 年之后，大量新兴互联网巨头企业开始购地自建产业园区，多集中于中关村软件园二期内。随着产业的持续扩张，区域内东部开始发展建设，2009 年至 2016 年区域内的东升科技园·北领地、奥北科技园等优质园区相继入市。2016 年之后东部区域发展加快，小米科技园、金隅科技园、中关村东升科学城·东升科技园等建设标准较高、物业品质更优的产业园区接连投入市场，为区域发展增添新的动力。历经多年发展，上地区域内物业建成时间跨度较大，导致区域内物业品质、成新差异的两极分化情况明显。

目前区域内主要园区为中关村软件园一期、二期，上地信息产业基地，小米科技园，金隅科技园，中关村东升科技园·北领地，奥北科技园，中关村东升科学城·东升科技园等。

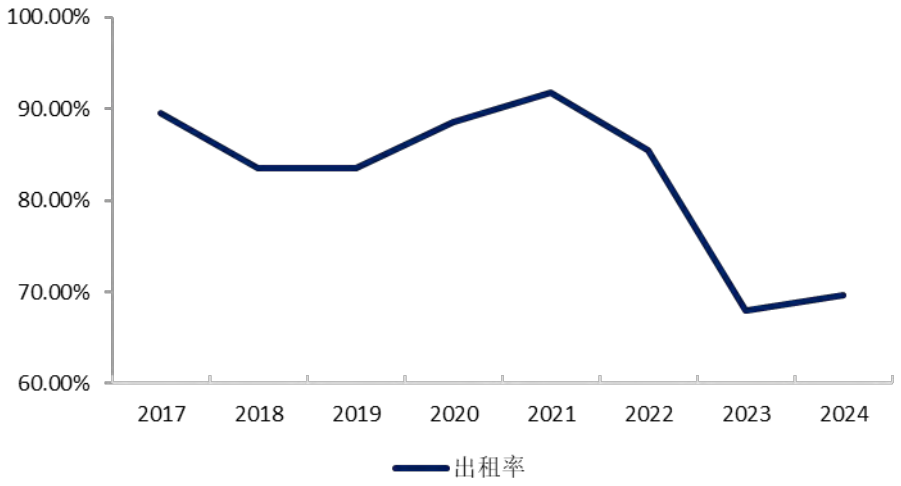
**图 2-1-16 区域内主要园区分布概况**

伴随着近年来信息技术与智能研发产业的发展，上地区域内研发用房需求不断扩张，从 2017 年至 2024 年平均每年约有 22 万平方米新增项目进入市场。截至 2024 年末，上地区域产业园区总量约为 363.7 万平方米。

近年来，信息技术与智能研发产业是发展较快的行业之一，随着智能制造与智能研发企业的快速发展，企业办公面积的扩张需求较为旺盛。上地区域作为智能研发产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入驻，提升了区域行业的聚集度。2017 年至 2021 年，上地区域出租率呈现基本稳定下的小幅波动，自 2022 年以来出租率持续下降。其中，2023 年受到宏观经济形势和行业整合的进一步影响，加之大面积的新项目入市，使得出租率持续下降至 70%左右。2024 年末，出租率水平维稳，继续保持在 70%左右。

**图 2-1-17 上地区域历年出租率[26]**

[26] 资料来源：戴德梁行




d) 项目区域产业园区未来供应分析

据不完全统计，上地区域未来三年内计划入市项目 3 个。

**表 2-1-11 未来三年上地区域科研用地供给情况[27]**

| 序号 | 项目名称 | 产权方 | 业态 | 建筑面积（平方米） | 预计完工时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中关村东升科技园二期·总部园（L18 地块） | 海开控股、纳恩博、京北方 | 研发办公 | 150,000 | 2027 年 5 月 |
| 2 | 中关村东升科技园二期·海开园（L25 地块） | 海开控股 | 研发办公 | 240,000 | 2025 年 6 月 |
| 3 | 金隅生命科学创新中心(科实五金改造项目) | 金隅集团 | 厂房及产业配套 | 49,600 | 2026 年初 |

**6）竞争情况**

产业园区是区域经济与产业发展间的桥梁，在经济和社会发展中起到催化剂和助推器的作用。产业园区行业政策主导性强，三种开发模式均与地方政府相关，产业园区定位与区域产业基础密切相关。因此，除少数参与主体在全国范围展业外，大部分参与主体呈现出较强的区域性。根据参与主体类型的不同，我国产业园区行业的参与主体可以大致分为四类，即专业运营商、政府运营商、地产运营商和资本运营商。上述四类参与主体的特点如下：

[27] 资料来源：戴德梁行

a) 专业运营商

专业运营商凭借运营专业化、招商市场化以及建设标准化的特点，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。专业运营商依托品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。

b) 政府运营商

国内早期的产业园区基本都具有政府和国资背景，具有政府和国资背景的园区在政策支持下，具备土地、税收、招商等资源优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点。然而，由于各地政策差异以及政府和国资决策流程规范谨慎的特点，政府运营商具有较强的属地化特征。

c) 地产运营商

地产运营商通过住宅和商业地产业务积累丰富的不动产开发和融资经验，在产业园区的开发建设方面具备优势。但地产运营商早期参与产业园区行业的盈利模式以“开发-销售”为主，除少量地产运营商正在向专业运营商或政府运营商转型外，多数地产运营商的运营能力和产业资源尚不成熟。

d) 资本运营商

近年来，实体和金融行业内的资本方也陆续参与产业园区行业。其中，实业资本以服务主业为核心，金融资本以获取投资收益为核心。资本运营商凭借主业优势或资金优势，可以获得地方政府的政策支持和优惠条件，尤其是实业资本可通过自建园区整合产业资源，形成产业聚集，解决产业园区的招商需求。作为跨界的市场参与者，资本运营商目前正在积累产业园区开发建设、招商运营等方面的经验。

**7）未来变动情况**

近年来，我国产业园区行业发展正处于转型升级阶段，增长方式从注重规模向更加注重质量转变；资源配置由粗放式向集约化转变；产业结构由以制造业为主向更加注重高新技术产业或国家战略新兴产业转变；配套建设由注重硬

件向更加注重软件转变等。相应的，我国产业园区运营呈现以下主要发展趋势：a）链式发展和集群化趋势；b）产业园区的产城融合趋势不断加快；c）各地产业的园区化进程不断加快；d）园区内产业出现一定的融合趋势；e）智慧园区建设需求将持续增大，基于“互联网+”的绿色智慧、生态共聚的产业园区将成为新的发展方向。

受产业升级、转移和结构调整等因素影响，产业园区行业发展将表现出较为明显的分层特征，不同地区在不同阶段预计将对产业园区行业提出不同的市场需求：东部区域走在全国产业升级的前列，发展重点在战略性新兴行业和金融、信息等生产性服务业，如北京、上海、深圳，未来发展将更侧重研发、金融等高端服务性行业，对应的市场需求是科技园区、总部经济园区等其他专业园区等；中西部及大城市周边城市承接东部产业转移，长江经济带助推中部和川渝地区产业承接能力，工业仍以传统制造业为主，主要市场需求是工业园区、物流园区等其他专业园区；长江经济带将催生对基建、港口等大量的投资机会，未来航运能力提高将极大刺激物流地产需求。

**（4）行业的发展前景及行业发展的有利和不利因素**

**1）行业发展概况**

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。

得益于我国经济的高速发展，产业园区作为区域经济发展的主要载体，经历四十余年的发展，园区模式更新迭代，大体上经历了四个发展阶段。

第一代产业园（20 世纪 80 年代）：以中国最早的蛇口工业区为代表，基本是政府主导建设，多是工业园区。低成本导向，主要产业类型为低附加值、劳

动密集型传统产业。园区建筑基本上是单一的工业厂房，缺少配套设施，是典型的劳动密集型园区，园区功能为加工型、单一的产品制造、加工。园区为了招商引资，针对外资企业制定了一系列贸易补偿政策和税收减免政策。

第二代产业园（20 世纪 90 年代）：开始重视技术研发，不再停留在技术含量较低的加工生产层面，开始向外向型产业转型，其中以电子及通讯设备制造业为主，产业特征为资本和技术密集。国家和地方相继出台科技产业鼓励政策，全国各地新区、主题科技园、大学科技园、科技创业中心、留学生创业园等多样产学研载体如雨后春笋兴起，遍及沿海发达城市、中部及内陆部分省市。产业园区功能方面，除生产制造以外的科技研发、商务办公等功能开始出现。同时，产业园除具有产业支撑外，配套条件也在进一步完善。

第三代产业园（21世纪初）：我国经济开始迈入产业结构调整、产业升级换代阶段，高技术含量、高附加值、高产业带动性的战略新兴产业成为众多园区的主导产业，以互联网科技、生物技术、新材料和先进制造技术等为主要产业类型，新兴产业对载体空间、产业链协同、配套、服务等有着更高的要求。园区运营商及当地政府也有意识地打造产业链，力争形成产业聚集效应，促进产业协同。大型产业园区内配套会加强公共服务平台建设，为企业提供一站式的工商、税收、金融、技术等系统化服务与支持。同时，园区外的片区高端产业服务配套亦同步完善，可支持行业展会、创业大赛、企业发布会等商务与会务需求。园区建筑标准进一步升级，可满足办公、科技研发、服务贸易等企业的多元需求。

第四代产业园（2010 年-至今）：面对产业园区同质化、“产业空城”等现象出现，产业生态链与产业社区概念开始兴起。地方政府为避免产业园区千园一面，鼓励园区开发商与运营商围绕区域资源禀赋、产业基础，构建具有核心竞争力与核心产业链的产业园区，并大力推动片区形成产业集群。通过实施规划、建设、招商、运营的一体化操盘，引进新型产业，推动产业园区的高质量发展，实现产业园区和城市的深度融合。第四代产业园功能、配套、空间与环境打造上，更为丰富全面，多个产业园通过智慧园区平台建设、园区企业社群打造入

手，将产业资源、园区资源与片区资源整合，逐渐打造出充满生命力、创造力、可持续发展的新型产业园区。

**2）行业发展前景**

a) “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。

b) 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。

c) 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。

d) 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。

e) 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。

**3）有利因素**

a) 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管理的进一步加强。

b) 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。

**4）不利因素**

a) 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。

b) “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。

c) 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）行业内主要企业及市场份额情况**

**表 2-1-12 行业内主要企业情况**

| 序号 | 企业简称 | 持有产业园区情况 |
|---|---|---|
| 1 | 招商蛇口 | 截至2023年末，公司布局国内核心一二线15个城市，公司管理范围内的产业园在营主要项目30个，总经营建筑面积约226万平方米，在建及筹备项目5个，规划经营建筑面积约40万平方米。2023年度产业园运营收入实现12.77亿元，EBITDA完成6.70亿元。 |
| 2 | 张江高科 | 2023年，公司主要开发建设项目19个，其中竣工2个，续建16个，新建1个。总建筑面积324万平方米，计划总投资额504亿元，当年完成投资60亿元。已完工项目2个，总完工面积约32万平方米。2023年度园区综合开发-租赁收入实现10.47亿元，毛利率63.68%。 |
| 3 | 兆润集团 | 公司持有型物业主要位于苏州工业园区内，业态涵盖租赁住房、产业园、工业厂房、写字楼、街区商业、集中商业及邻里中心社区商业等，截至2024年3月末可出租面积达852万平方米。 |
| 4 | 中发展集团 | 2023年度，公司租赁与物业板块实现主营业务收入18.15亿元，截至2023年末公司园区出租面积约为55万平方米，主要集中在北京市海淀区范围内。 |
| 5 | 上海临港 | 2023年末，园区物业总在租面积313.3万平方米，园区物业租金收入29.97亿元，园区物业租赁毛利率70.81%。园区企业全年固定资产投资总额达到320亿元，同比增长2.05%，园区企业营收规模超过13,983亿元，同比增长16.43%，纳税总额超过430亿元，同比增长33.38%。 |
| 6 | 联东集团 | 截至2023年末，联东集团在全国94座城市已布局526个产业园区，服务入园企业达到19,700家，已投入运营的产业园区总建筑面积约2,902万平方米。其中，联东集团产业园区合计可租赁面积约641万平方米。 |
| 7 | 中新集团 | 公司在苏州工业园区的标准厂房、定制厂房、研发办公、蓝白领长租公寓等自营载体合计建筑面积203万平方米。截至2023年末，载体综合出租率93%，其中厂房载体122万平方米、综合出租率超95%。2023年度园区开发运营收入实现28.53亿元，毛利率58.44%。 |
| 8 | 外高桥 | 2023年，公司实现物业经营业务收入20亿元，较上年同比增长22.78%。在2023年全国主要城市的产业园区空置率呈上升趋势的情况下，公司各类物业综合空置率为7.98%，其中厂房、仓库等产业物业空置率仅为7.36% |
| 9 | 浦东金桥 | 公司主营业务主要集中在产业园区，涉及的物业类型包括工业、办公、科研、住宅、公寓、商业地产等。2023年度，公司全年实现新租扩租6.1万㎡，房地产租赁业务实现收入18.10亿元，毛利率57.74%。 |
| 10 | 东湖高新 | 截至2023年末，公司完成租赁类招商面积10.33万平方米，园区物业总在租面积46.67万平方米。2023年，公司科技园区板块实现营业收入12.08亿元。 |
| 11 | 金地商置 | 截至2023年底，金地商置在中国经营22个产业园，持有在营运的产业园总建面约200万平方米，2023年录得租赁及相关服务总收入约8.3亿元，同比增长24%。 |

**（6）行业技术水平、技术特点**

**1）行业特点**

a) 政策主导性强

我国大部分园区仍以政府主导型的开发模式为主，在初始规划、建设及招商引资环节，产业园区内的主导产业在一定程度上受到国家宏观产业政策及当地政府具体产业规划的影响。在园区前期招商阶段，为加快园区培育发展及成熟，地方政府为园区制定大量的优惠政策，为引进优质企业量身定制优惠政策；

在园区运营阶段，部分地方政府会给予一定的租金补贴、税收减免等优惠，以期扶持企业发展。部分产业园区的发展与园区内企业的发展，对政策依赖程度较高，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。

b) 集群效应和生态效益明显

产业园区通过各种优惠政策吸引产业上下游的企业入驻园区，使得企业集聚，最终形成产业集群，并在此基础上通过产业协作各环节衍生出一批具有分工协作关系的关联企业，进一步壮大产业集群。另一方面，园区内的企业之间相互竞争、合作，进而实现知识、信息甚至人才的共享，从而实现生产力的快速发展。园区就是规模经济的一个典型，在产业集群形成规模经济的同时，园区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边的第二、三产业发展，从而带动地方经济快速发展。

c) 多元化组合式收入来源

传统模式下，物业租售是园区开发运营商最主要也是最基本的收入来源。大部分园区总收入中的物业租售占比基本能达到 80-90%。随着内外部环境变化，传统模式逐渐向“物业销售+物业出租+产业服务+产业投资+轻资产服务”的多元化盈利模式转变，园区运营的收入，由园区开发、园区租赁收入、物业管理收入、资产增值服务、产业增值服务、代运营服务、多经收入等多元化收入构成。

**2）行业技术特点**

根据 2019 年住房和城乡建设部发布的《科研建筑设计标准》（JGJ91-2019），科研办公楼的建筑设计标准需遵守的规范要求部分列示如下：

a) 科研办公区宜独立布置，也可与其他科研区域混合布置。混合布置或贴邻布置时，应避免互扰，并对污染采取相应的防治措施。

b) 科研办公区应与其他科研区域建立密切高效的联系，采用连廊等形式，保证科研人员在不同科研空间活动的便捷性。

c) 科研办公区宜设置便于公共交往的开放研讨区，可与科研建筑中的公共交通空间、展示空间等结合设计，但不应影响交通组织和安全疏散。

d) 科研办公区中的研究工作室及相关区域中的办公工位数量应按使用要求确定，研究工作室的使用面积不宜小于 5 ㎡/人；敞开式办公区每个工位的平均使用面积不宜少于 6 ㎡。

根据 2019 年住房和城乡建设部发布的《办公建筑设计标准》（JGJ/T67-2019），办公建筑设计标准需遵守的规范要求部分列示如下：

a) 办公建筑应根据使用性质、建设规模与标准的不同，合理配置各类用房。办公建筑由办公用房、公共用房、服务用房和设备用房等组成。

b) 办公建筑空间布局应做到功能分区合理、内外交通联系方便、各种流线组织良好，保证办公用房、公共用房和服务用房有良好的办公和活动环境。

c) 办公建筑应进行节能设计，并符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》（GB 50189）和《民用建筑热工设计规范》（GB 50176）的有关规定。办公建筑在方案与初步设计阶段应编制绿色设计专篇，施工图设计文件应注明对绿色建筑相关技术施工与建筑运营管理的技术要求。

d) 办公建筑应根据使用要求、用地条件、结构选型等情况选择开间和进深，合理确定建筑平面，提高使用面积系数。

**（7）行业周期性、区域性或季节性特征**

在招商运营方面，产业园区行业的季节性特征不显著，存在一定周期性特征。受区域经济水平、产业基础和政策支持等因素的影响，产业园区行业呈现出“东强西弱”的地理分布特点，区域性特征较为明显。

**1）季节性**

产业园区在招商运营阶段主要以收取租金、服务费等方式实现收入，园区运营成熟后通常较为稳定，季节性特征不显著。

**2）周期性**

产业园区的招商运营与区域经济发展密切相关，随着宏观经济的周期性变动，园区内客户的经营发展也将随之发生波动，通过出租率、租金或服务费单价、园区软硬件水平等指标影响产业园区行业的利润水平。随着我国产业升级转型和结构调整，产业园区行业出现一定周期性特征，园区运营商需要适时调整招商策略并持续提升运营能力，以满足行业周期性发展的需要。

**3）区域性**

受我国东西部经济发展不平衡以及产业分布不均衡的影响，全国范围内产业园区行业的区域性特征较为明显。京津冀、长三角、珠三角等经济发达区域经历了产业园区行业的早期发展阶段，对科技园区的需求旺盛，并且对园区运营商的综合能力要求较高；成都、武汉、杭州、合肥等核心城市拥有优势产业或企业，处于从工业园区向科技园区过渡的阶段，对园区运营商的招商运营能力要求较高；中西部地区和一线城市周边地区承接经济发达区域的产业转移和配套，对工业园区的需求旺盛，对园区运营商的开发建设能力要求较高。

**（8）行业经营模式**

**1）产业园区的运营模式**

产业园运营模式主要分为政府主导模式、企业主导模式、政企合作模式，三种模式各有长短。

a) 政府主导模式

最常见的运营模式，国内各种类型的经开区、开发区、高新区等功能区都以政府主导模式为主，其行政主体通常是管委会，形式有“管委会+公司平台”“管委会园政合一”两种形式。地方政府负责统筹管理园区事务，负责统一规划，牵头招商引资，下设的公司平台或开发部门及招商部门负责具体的土地整理、开发建设、招商引资和园区运营。政府主导模式在大型产业导入方面具有得天独厚的优势，但若采用“管委会园政合一”形式，也会导致管委会集权较

大、行政与经济职权过度交叉，市场化运作不足，影响效率，活力不足，在创新意识和创新能力上有待提高。

b) 企业主导模式

该模式以市场化机构为主体，运行效率高、专业化程度高，对市场化机构的运营能力、资金实力、产业招商能力要求较高，要求开发运营商具备较强的综合能力。龙头市场化机构在全周期建设运营中，深度参与到产业链各个环节，在产业招商、产业孵化、产业培育等方面进行协同合作，进而促进园区产业规模增长、资产增值、产业投资溢价与获取产服增值收益。部分市场机构在产业引导及培育上仅停留在“开发商”和“房东”的角色，产业运营能力仍有待提高。

c) 政企合作模式

该模式是指政府和企业联合设立园区项目平台公司，共同对产业园进行开发和运营。在设立之初，政府和企业权责分明，政府提供土地，负责战略规划、产业规划、组织协调、监督监管、公共服务和项目审批决策等，平台公司负责土地开发、项目建设、运营服务等项目具体实施。该类模式可有效发挥双方的优势，兼具市场的灵活性与政府的指导性，也可最大限度借助政府资源，高效率推动园区的建设和运营管理。

**2）产业园区的盈利模式**

产业园区运营初期的主要盈利模式为资产出售、基础物业服务。伴随园区及园区企业的入驻及成长，园区盈利模式拓展为园区运作与资本运作，同时随着产业服务需求的增多，园区运营商还可以提供产业增值服务，实现增值收益的同时，有效维护园区客户与提高租金溢价。

a) 销售盈利模式

该模式是指开发者在土地获取后，通过一二级开发，获取土地溢价增值、已建成资产出售等利润。因产业园开发投资巨大，产业园的出售退出可迅速回笼资金。

b) 运营盈利模式

通过运营收取租金与物业管理费，同时面向入驻企业提供多元化的产业服务，包括资源对接、培训、工商登记、税务申报、技术转化等服务，以获取增值服务收益。

c) 投资盈利模式

产业园区运营商可通过自有资金或借助产业基金定向投资入园企业开展投资业务，对企业进行投资、孵化培育，在实现投资收益的同时，也可打造园区的竞争力，实现“基地+基金”双轮驱动，实现资本投资与园区运营的双赢。按需定制开发产业地产，实现低风险收益。

**2. 项目公司经营模式**

**（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性**

**1）主营业务概况**

截至尽职调查基准日，元创新股东首农信息已通过国有企业无偿划转将首农元中心项目划转予项目公司元创新，已于2025年1月14日将首农元中心项目不动产权变更登记至项目公司元创新，自该日起项目公司元创新直接持有首农元中心项目。项目公司元创新主营业务为首农元中心项目的对外租赁业务。

**2）业务开展的时间**

首农元中心项目自2021年11月开始运营，截至尽职调查基准日，已稳定运营不少于3年。

**3）经营模式**

首农元中心项目的营业收入主要来自不动产出租及车位出租，2024 年 9 月 30 日及以前，项目采取首农信息自有管理团队开展现场经营的经营模式，2024 年 10 月 1 日起，必要管理团队划转至元创新，经营模式同步转变为由元创新管理团队开展现场经营的经营模式。

首农信息、元创新结合其持有的首农元中心项目兼顾甲级写字楼品质与产业集聚效应的特点，融合了产业招商和写字楼招商的各种渠道和方式为首农元中心项目制定了招租策略与流程。

在招商渠道上，首农信息、元创新不但与区市两级投资促进中心、中关村科学城管委会保持着长期的密切关系，同时与北京市场上三百余家活跃的中介机构设置有专用群，随时保持联系。

在品牌推广上，首农信息、元创新一方面受邀参与各种行业大会，推广运营经验、获取相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，让潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解首农元中心，提升项目知名度。

在招租内部流程上，首农信息、元创新决策效率较高，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，审批时间一般不会超过 48 小时。

**4）盈利和现金流的稳定性和持续性**

本基础设施项目现金流全部来源于租户租金，主要包括北京顺捷中恒科技有限公司、小米科技有限责任公司、北京玄戒技术有限公司等租户。

近三年内，除北京麦当劳食品有限公司以外，其他租户均为北京首农信息产业投资有限公司非关联方，不存在影响基础设施项目市场化运营的情况。

首农元中心项目营业收入、净利润、息税折旧摊销前利润（EBITDA）根据租赁合同的约定及《企业会计准则第 21 号——租赁》计算并入账，总体呈平稳小幅波动趋势，如下表所示：

**表 2-1-13 首农元中心项目近三年历史现金流情况**

单位：万元

| 类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 35,135.98 | 33,158.89 | 28,267.45 |
| 净利润 | 19,949.12 | 13,921.25 | 7,930.14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 息税折旧摊销前利润(EBITDA) | 31,787.89 | 27,786.23 | 22,836.97 |
| 经营活动现金流入（不含增值税） | 10,843.45 | 34,073.98 | 33,498.83 |
| 经营活动现金流出（不含增值税） | 3,258.77 | 7,424.16 | 9,967.13 |
| 经营性净现金流（不含增值税） | 7,584.68 | 26,649.82 | 23,531.70 |

注：息税折旧摊销前利润(EBITDA)=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

最近三年，首农元中心项目经营性净现金流分别为 7,584.68 万元、26,649.82 万元和 23,531.70 万元。

2022 年经营性净现金流量较低，主要是因为小米科技、顺捷中恒免租期所致。对小米科技、顺捷中恒租赁合同而言，其免租期均于 2022 年三季度结束。因此，从现金流入角度看，2022 年三季度末起，小米科技、顺捷中恒才开始支付租金，因此当年租金流入较少，导致当年经营性净现金流较低。2024 年经营活动现金净流略有下降，主要是因为小米科技 2023 年底重新签订补充协议，2024 年首农元中心 4 号楼处于空置状态。

**5）基金存续期内运维模式**

基金管理人拟聘请首农信息作为基础设施基金的运营管理机构，具体职责及运维模式如下：

首农信息作为首农元中心项目的运营管理机构，负责首农元中心项目的现场运营工作，包括运营管理委托事项和运营管理协助事项。运营管理委托事项主要包括：制定项目经营计划和落实项目经营管理、制定和落实项目预算管理计划、落实项目租赁合同管理、落实项目收益归集及财务管理、落实物业管理服务、配合基金管理人对基础设施项目运营管理工作的检查、项目资本性支出、落实消防安全管理和安全生产管理、协助基金管理人落实日常临时信息披露管理、其他事项。运营管理协助事项包括：项目公司的相关管理服务、应基金管理人要求运营管理机构提供的其他运营管理服务。

**6）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**

a) 基础设施资产涉及的准入产业类别、经济指标约束、租户入驻前置程序的具体情况

首农信息与北京市海淀区人民政府于2020年11月签署的《海淀区高精尖产业用地履约监管协议书》（以下简称“监管协议一”）及首农信息、首农食品集团与中关村科学城管委会于2025年1月签署的《海淀区高精尖产业项目履约监管协议书（REITs项目）》（以下简称“监管协议二”，与监管协议一合称“《履约监管协议》”）对首农元中心项目承租人产业定位、收入规模、税收强度设定了相关要求：

①根据《履约监管协议》，准入产业类别为大信息、高端装备制造、新能源及医药健康产业等，原则上主要吸引符合上述产业定位的企业入驻，并达到此类企业所占物业面积不低于园区总面积50%的目标[28]。

②根据《履约监管协议》，自持楼宇部分，产出指标以单栋楼宇为单位，以楼宇入驻企业为主体进行核算，原则上年收入应不低于3亿元/万平方米/年，或区级贡献应不低于600万元/万平方米/年，年增幅原则上不应低于中关村科学城管理委员会公布的科技企业平均增幅。入驻自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过1,000平方米或整层租赁）须按照本项标准进行产业承诺，在中关村科学城管理委员会备案，并取得中关村科学城管理委员会书面同意后方可入驻。

根据《履约监管协议》，租户入驻首农元中心项目需履行的程序包括：

1、入驻自持楼宇重点项目（单体租赁面积超过1000平方米或整层租赁）须按照本项标准进行产业承诺，应符合大信息、高端装备制造、新能源及医药健康产业等产业定位，在中关村科学城管理委员会备案，并取得中关村科学城管理委员会书面同意后方可入驻；

2、上述项目建成使用后，可按照《海淀区构建高精尖经济结构产业空间资源管理办法（试行）》及相关规定配置一定商业配套设施，配套设施的商业形态

[28] 目前首农元中心的重要现金流提供方小米科技所属集团企业小米集团、顺捷中恒所属集团企业快手科技均为我国数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业，行业定位符合新一代信息技术，合计租赁面积占可租赁面积比例超过50%，符合《履约监管协议》对租户行业属性的要求。

和规划方案需经海淀区人民政府指派的海淀区产业空间资源统筹联系工作组审议通过后方可实施。

b) 租户入驻前置程序的履行情况

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心现有租户入驻审核情况详见下表：

**表 2-1-14 截至 2025 年 5 月 31 日现有租户入驻审核情况**

| 序号 | 楼号 | 承租人名称 | 租赁方式 | 承租面积/工位数量 | 是否需要入驻审核 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1/2/3/9/10/地下一层（B1） | 北京顺捷中恒科技有限公司 | 按面积租赁 | 99,905.73 平方米 | 是，超过 1,000 平方米，已取得 |
| 2 | 7/8/14 号楼 | 小米科技有限责任公司 | 按面积租赁 | 42,059.99 平方米 | |
| 3 | 14 号楼 | 北京玄戒技术有限公司 | 按面积租赁 | 7,704.72 平方米 | |
| 4 | 5 号楼 | 北京麦当劳食品有限公司 | 按面积租赁 | 291.40 平方米 | 是，商业配套，已取得 |
| 5 | 6 号楼 | 沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司 | 按面积租赁 | 198.00 平方米 | |
| 6 | 6 号楼 | 北京星巴克咖啡有限公司 | 按面积租赁 | 178.44 平方米 | |
| 7 | 地下二层（B2） | 中国通信建设第一工程局有限公司 | 按面积租赁 | 112.72 平方米 | 否 |
| 8 | 14 号楼 | 北京中发芯测科技有限公司 | 按面积租赁 | 51.78 平方米 | |
| 9 | 6 号楼 | 北京标信智链科技有限公司等 17 家租户 | 租赁工位 | 226 个 | |
| 10 | 4 号楼 | 空置，改造中 | 租赁工位 | 360 个 | |

在实际工作过程中，首农信息根据与主管部门沟通情况具体执行。

①租户入驻前置程序的执行情况

截至本财务顾问报告出具之日，首农元中心涉及入驻审核的包含 3 个重点项目租户和 3 个商业配套租户，目前均已取得管委会同意入驻的函件。

<u>重点项目租户</u>

截至本财务顾问报告出具之日，单体租赁面积超过 1,000 平方米或整层租赁的租户有顺捷中恒、小米科技、玄戒技术。

其中，顺捷中恒、小米科技两家租户 2021 年入驻首农元中心已通过《中关村科学城综合事务部关于商请支持北京快手科技有限公司、小米科技有限责任公司租赁研发设计用房的函》取得中关村科学城管委会的书面同意。

2024 年 7 月，小米科技向其同一控制下关联公司玄戒技术转租了其承租的 14 号楼共计 7,756.50 平方米的面积，转租物业用于科技研发与办公。根据小米集团年报，玄戒技术为小米集团附属企业、小米科技同一控制下关联方，所属行业为软件和信息技术服务业，符合《履约监管协议》约定的基础设施项目的产业定位。

2025 年 1 月，顺捷中恒、小米科技与首农信息共同签署三方协议，约定自 2025 年 1 月 1 日起由小米科技租赁原由顺捷中恒租赁的首农元中心 8 号楼，顺捷中恒自 2025 年 1 月 1 日起不再租赁 8 号楼。

根据中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会已知晓并对前述两次转租事项无异议。

**商业配套租户**

截至本财务顾问报告出具之日，商业配套设施租户有麦当劳（餐饮）、北京星巴克咖啡有限公司（以下简称“星巴克”，餐饮）、沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司（以下简称“沃歌斯”，餐饮）及顺捷中恒租赁地下一层 25,845.34 平方米用于餐饮等配套设施。其中，就沃歌斯、星巴克、麦当劳三家租户的入驻，首农信息已于 2022 年 3 月 4 日向中关村科学城管委会提交《中关村移动智能服务创新园配套设施申请》，中关村科技园区海淀园管理委员会于 2022 年 6 月 6 日分别出具了对沃歌斯、星巴克、麦当劳入驻首农元中心的《关于中关村移动智能服务创新园房屋权属和用途的证明》，同意上述租户入驻首农元中心。

根据中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会确认顺捷中恒租赁地下一层用于建设食堂等配套设施已履行前置审批程序。

综上所述，截至本财务顾问报告出具之日，首农元中心相关租户入驻均已取得中关村科学城管委会同意，均已履行入驻前置程序。

c) 楼宇产出指标符合约束的履行情况

关于首农元中心项目楼宇产出指标符合约束的情况，中关村科学城管委会2025 年 3 月 17 日已出具《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，明确回复：“截至目前我单位暂未发现已入驻企业（特指按照已签署履约监管协议书要求，需经我单位审批的企业）存在违反我区高精尖产业空间产业承诺方面的行为。”

d) 关于《履约监管协议》原始权益人的说明

针对首农元中心项目《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》（以下简称“《说明与承诺函》”）。

《说明与承诺函》对指标约束履行情况说明如下：《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束达标情况由中关村科学城管理委员会负责判定。本公司将尽力配合中关村科学城管理委员会开展工作，将尽一切最大可能使得首农元中心项目产出强度或税收强度指标始终满足《履约监管协议》约定的水平。

e) 租户入驻前置程序不会影响项目的持续稳定运营

本项目位于高新技术企业聚集的北京市海淀区上地区域，本项目产业准入类别与园区周边既有产业聚集情况相吻合，入驻前置程序对后续租户入驻的影响较小。历史运营期间未因入驻前置程序影响运营，中关村科学城管委会也未对企业入驻科技园区设置激励或奖惩措施。同时，待去化面积主要以联合办公工位对外灵活出租，受《履约监管协议》影响较小。

首先，历史运营期间未因入驻前置程序影响运营。

中关村科学城管委会为符合产业准入类别的优质企业入驻本项目提供了大力支持，本项目历史运营期间未出现过因前置审批程序履行时间长，导致意向租户无法按期入驻的情形。

其次，待去化面积主要以工位对外出租，受《履约监管协议》影响较小。

本项目剩余可租赁面积集中在 4 号楼，拟引入“小米餐厅”。运营管理机构首农信息为 4 号楼其余面积规划可供租赁工位 360 个，将按联合办公工位的方式灵活出租。在此租赁策略下，待去化面积受《履约监管协议》影响较小。

最后，中关村科学城管委会不存在入驻要求的激励或奖惩配套措施。

根据《履约监管协议》以及中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会对企业入驻科技园区方面，未设置其他激励或奖惩措施。根据财务顾问核查以及中关村科学城管委会 2025 年 3 月 17 日出具的《关于北京首农产业投资有限公司申请事项的答复》，中关村科学城管委会对企业入驻科技园区方面，不存在针对企业入驻进行补贴的行为。

f) 关于《履约监管协议》违约风险的缓释措施

①针对产出强度或税收强度指标约束的违约责任的风险缓释措施

根据《履约监管协议》，关于产出强度或税收强度指标约束的违约责任条款有：

由于首农信息服务和管理不善造成重点企业（项目）外流，主导产业的企业数量不断减少，产业聚集度明显低于认定标准要求的，连续两年未达到承诺年均形成区级财政贡献的，海淀区人民政府有权采取暂停办理各项后续手续、停止首农信息所有优惠政策等限制性措施。

根据财务顾问核查及原始权益人说明，首农元中心项目固定资产投资等相关手续已办理齐备，首农信息、元创新未享受来自海淀区人民政府的专项优惠政策。

财务顾问根据《履约监管协议》及原始权益人说明，截至 2024 年末，未发现可能对首农元中心正常经营产生不利影响的产出强度或税收强度指标约束相关违约责任。

针对首农元中心项目《履约监管协议》中约定的产出强度或税收强度指标约束，原始权益人首农信息已出具《关于履约监管协议的说明与承诺函》进行风险缓释，其中承诺：如因首农元中心项目产出强度或税收强度未达到《履约监管协议》中约定的指标，导致协议签署方或相关主管部门对项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求项目公司承担其他违约责任或发生任何法律纠纷等情况的，首农信息将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

②入驻前置审核的风险缓释措施

为缓释入驻前置审核的风险，原始权益人承诺，若因未执行《履约监管协议》受到处罚的，将赔偿基金实际损失。

本基金发行后，首农信息作为运营管理机构将以符合首农元中心的产业定位为标准，开展重点租户招租工作，继续保持与主管部门的密切合作，及时与主管部门同步意向租户信息，根据与主管部门沟通情况具体执行前置审批程序，尽最大可能保证前置审批程序不对本项目收益产生不利影响。

为最大程度保障投资者的权益，首农信息承诺在后续招商租赁过程中，将充分积极沟通主管部门意见，如因未执行《履约监管协议》造成主管部门对项目公司作出处罚，或由于前置审批程序耗时过长、意向租户无法按期入驻导致对基金收益造成不利影响的，首农信息将按照《运营管理服务协议》中违约责任的约定，赔偿基础设施基金遭受的实际损失，避免上述情形对基础设施项目预期收益产生影响。

**（2）基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统、管理人员、管理经验等**

**1）现金流的回收流程**

自运营起始至2024年9月30日，首农元中心项目由首农信息实际持有。自2024年10月1日起，首农信息已将首农元中心项目资产通过国有企业无偿划转方式转让予项目公司元创新。首农元中心项目现金流入主要为租金流入，其中研发办公空间的租金收取的方式为月/季预付，商业配套的租金收取方式为月后付。其租金收取管理流程如下：

（1）根据租赁合同约定的租金收款时间，首农信息物业部向运营中心及财务部发送账单通知单，要求财务部按期向承租人出具租金账单；

（2）首农信息财务部根据收到的账单通知单，按期向承租人出具加盖财务专用章的租金账单，要求承租人按期预付下一租期租金；

（3）承租人按期预付或月后付租金至首农信息（租赁合同换签前）或元创新（租赁合同换签后）租金收款账户；

（4）首农信息（租赁合同换签前）或元创新（租赁合同换签后）根据收取租金的情况，向承租人开具北京增值税专用发票。

首农信息（租赁合同换签前）或元创新（租赁合同换签后）不涉及以现金形式收取租金的情况。

资产重组完成后，存续的租赁合同将换签至元创新。基础设施基金发行后，将由首农信息根据《运营管理服务协议》为元创新提供运营管理服务，租金收取管理流程拟安排如下：

首农信息物业部按照换签后的租赁合同按期向财务部发送账单通知单，首农信息财务部根据物业部发来的账单通知单按期向承租人发送租金账单，要求承租人依据换签后的租赁合同按期向元创新支付租金，元创新将根据收取租金的情况向承租人开具北京增值税专用发票。

**2）管理系统**

目前首农元中心项目由首农信息持有，由首农信息通过财务软件进行管理。首农信息使用的财务软件为用友公司根据首农食品集团的统一安排搭建的财务管理平台。

**（3）相关重要合同**

元创新股东首农信息已于2024年10月1日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。元创新自2024年10月1日起实际运营首农元中心项目。截至尽职调查基准日，首农元中心项目租赁合同未换签，出租人签约主体仍为首农信息。截至本财务顾问报告出具之日，首农元中心重要在执合同共 6 份，其中包括顺捷中恒、小米科技、玄戒技术等重要租户的租赁合同，全部重要在执合同均已完成换签、出租人签约主体已变更为元创新。

经财务顾问核查首农信息提供的资料，截至本财务顾问报告出具之日，首农元中心项目正在履行期内的重要在执合同具体情况如下：

**表 2-1-15 截至财务顾问报告出具之日首农元中心重要在执合同**

| 不动产租赁合同 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **序号** | **合同名称** | **租赁详情** | **合同相对方** | **签署日期** | **租赁期限** |
| 1 | 《北京首农信息产业投资有限公司与北京顺捷中恒科技有限公司中关村移动智能服务创新园租赁合同》及相关补充协议 | 租赁 1-3#、9-10#，地上建筑面积共计 74,060.39 平方米；<br>租赁地下一层，建筑面积 25,845.34 平方米； | 北京顺捷中恒科技有限公司 | 2021 年 8 月 2 日（陆续签署补充协议） | 2021 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日 |
| 2 | 《北京首农信息产业投资有限公司与小米科技有限责任公司中关村移动智能服务创新园租赁合同》及相关补充协议 | 租赁 7-8#、14#之 5-10 层，地上建筑面积共计 42,059.99 平方米； | 小米科技有限责任公司 | 2021 年 10 月 26 日（陆续签署补充协议） | 7#、14#：2021 年 11 月 9 日~2031 年 11 月 8 日；8#：2025 年 1 月 1 日~2028 年 1 月 31 日 |
| 3 | 《北京首农信息产业投资有限公司与北京麦当劳食品有限公司关于北京市西二旗西路麦当劳餐厅之租赁合同》 | 租赁：5#一层 101 室 291.4 平方米； | 北京麦当劳食品有限公司 | 2021 年 10 月 29 日 | 2023 年 2 月 6 日至 2028 年 2 月 5 日 |
| 4 | 《北京首农信息产业投资有限公司与北京星巴克咖啡有限公司之店铺租约》 | 租赁：6#一层 602 室 178.44 平方米； | 北京星巴克咖啡有限公司 | 2022 年 3 月 24 日 | 2022 年 8 月 25 日至 2034 年 8 月 24 日 |
| 5 | 《房屋租赁合同》 | 租赁：6#一层 101 室 198.00 平方米； | 沃歌斯（北京） | 2021 年 12 月 15 日 | 2022 年 5 月 5 日至 2027 年 5 月 4 日 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 餐饮管理有限公司 | | |
| 6 | 《北京首农信息产业投资有限公司与小米科技有限责任公司 北京玄戒技术有限公司中关村移动智能服务创新园补充协议五》及相关补充协议 | 14#1-4 层、11-13 层，其中 4 层部分区域（51.78 平方米）除外，地上建筑面积共计 7,704.72 平方米； | 北京玄戒技术有限公司 | 2024 年 7 月 16 日 | 2024 年 6 月 24 日至 2029 年 6 月 23 日租赁期限届满，玄戒技术不再续租的，由小米科技继续租赁，直至 2031 年 11 月 8 日止 |
| **其他借款合同** | | | | | |
| **序号** | **合同名称** | **内容概要** | **合同相对方** | **签署日期** | **合同履行期限** |
| 1 | 《借款协议》（及其补充协议） | 北京三元嘉业房地产开发有限公司出借给北京首农信息产业投资有限公司用于支付中关村移动智能服务创新园项目建设款项，合同金额为 12 亿元。 | 北京三元嘉业集团有限公司 | 2021 年 8 月 26 日 | 2021 年 8 月 27 日至 2026 年 8 月 26 日 |

根据原始权益人提供的截至尽职调查基准日的租赁合同台账及租赁合同，截至尽职调查基准日，尚在履行中的租赁合同存在如下特殊条款：

1）租赁期限限制：尚在履行中的租赁合同均约定了明确的租赁期限，该等期限未超过法定最长租赁期限，除此之外，未对租赁的最短或最长期限以及续期次数做出限制，部分租赁合同约定了承租人在租赁期限届满时有权优先续租。

2）转租限制：尚在履行中的租赁合同约定，承租人向自身关联方以外的主体转租承租物业应当取得出租人的书面同意。

3）优先购买权安排：尚在履行中的部分租赁合同约定了原始权益人对外转让基础设施项目应当取得承租人同意，截至本财务顾问报告出具之日，原始权益人已经适当通知承租人，并取得了承租人放弃基础设施项目优先购买权的书面函件。

4）提前退租：尚在履行中的部分租赁合同约定，承租人提前退租将会有如下后果：

①出租人有权扣除承租人已支付的全部租赁押金；

②承租人必须整栋退租，不得分散退租，退租面积的押金不予退还，且需向出租人支付相当于退租面积 6 个月租金或已享有的 6 个月免租期所对应租金的等额押金；或，

③承租人应当按照租赁合同的约定支付提前退租费用。

5）租金优惠减免：尚在履行中的部分租赁合同向承租人提供了免租期，截至尽职调查基准日，除以下尚未履行完毕的免租期外，全部租赁合同免租期均已届满：

①研发办公承租人顺捷中恒于 2031 年 12 月 23 日-2032 年 1 月 22 日享有的免租期尚未履行；

②商业配套承租人 A 可以每五个租赁年度对该店铺进行一次重新装修和修理（简称“再次装修”）。在再次装修期间，出租人同意给予商业配套承租人 A 三十(30)天的装修期（简称“再次装修期”），在再次装修期内，商业配套承租人 A 仅需支付管理费及实际消耗的公用事业费用，而不必支付租金；

③商业配套承租人 A 在租赁合同约定的清淡期[29]期间有权选择不开业，在不开业期间承租人应付租金全免。如清淡期持续 365 天或以上，则商业配套承租人 A 有权向出租人发出书面通知立即解除租约，而不需对出租人承担任何责任。

经核查，本项目租赁合同中不存在依据当地行业政策规定设置的限制性条款。

## （三）同业竞争与关联交易

### 1. 同业竞争

#### （1）原始权益人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人的业务情况

[29] 在该店铺正式开业日期之后，如果在任何连续三十(30)天的期间内，根据承租人 A 或承租人 A 聘请的第三方的统计，园区总入口人流量每天不足 3000 人，该等情形的发生将被视为“清淡期情形”。如果发生任何清淡期情形，承租人 A 可向出租人发出书面通知(简称“清淡期确认通知”)，确定园区的经营状态为清淡期(简称“清淡期”)。

**1）原始权益人、运营管理机构业务情况**

本基金的原始权益人、运营管理机构为首农信息，由三元嘉业 100%持股；首农食品集团间接持股 50%；原始权益人为项目公司的全资股东。首农信息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。

截至尽职调查基准日，必要管理团队已自首农信息划转至元创新，元创新负责运营本基金拟入池目标资产首农元中心项目，包括北京市海淀区西二旗西路 16 号院的 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层），合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物。首农信息作为元创新唯一股东，继续统筹负责首农元中心项目的运营管理。除本基金拟入池目标资产外，元创新、首农信息未为其他资产提供运营管理服务。

截至尽职调查基准日，首农信息为首农元中心项目已出售部分提供物业管理服务并收取物业管理费，包括北京市海淀区西二旗西路 16 号院的 11-13 号楼及 15 号楼地下三层，合计 3 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物其中的一层（以下简称“元中心已出售部分资产”）。上述已出售部分的实际持有方为北京顺捷中恒科技有限公司。

**2）控股股东、实际控制人业务情况**

原始权益人首农信息的唯一股东为三元嘉业，三元嘉业的间接控股股东为首农食品集团，实际控制人为北京市国资委。

三元嘉业是国有控股、民营参股的股份制企业，成立于 2005 年，由北京市西郊农场有限公司、嘉泰（北京）科技产业有限公司、北京三嘉合信科技发展有限公司等三方共同出资，公司经营范围为房地产开发、出租办公用房、物业管理、从事房地产经纪业务、住房租赁经营，历史开发项目主要有“海淀·上郡”等保障房项目及其他房地产项目。截至尽职调查基准日，除首农元中心项目外，三元嘉业未持有或运营同类资产。

首农食品集团成立于1992年10月，为北京国有资本运营管理有限公司100%持股的大型产业集团，是经北京市国资委批准改组的国有资本投资公司。首农食品集团确立了大型农牧产业集团的定位，在推进京津冀区域农产品供应网络一体化和“菜篮子”、“米袋子”、“奶瓶子”、“肉案子”外埠基地建设等方面继续发挥积极作用，形成了从田间到餐桌的全产业链条，为首都食品供应服务提供保障。首农食品集团主要有六大业务板块，分别为食品制造与销售、现代农牧渔业、供应链运营与服务、商贸服务、农副产品生物科技开发、园区开发与运营管理。其中，园区开发与运营管理主要指各类园区的开发建设、物产经营、保障类住房建设等。首农食品集团在北京拥有库房、办公楼、文化设施等经营性实物资产，各下属企业根据北京城市更新的要求进行园区等改造。首农食品集团在环北京周围拥有较多土地资源，按照中央和北京市政府保障性住房建设有关要求及规划，从事保障性住房开发建设。首农食品集团还拥有多处经营性实物资产，通过收取租金和物业管理费用取得经营收入。

截至尽职调查基准日，首农食品集团已投入运营的产业园类资产情况如下表：

**表 2-1-16 截至尽职调查基准日首农食品集团持有的已投运产业园类资产情况**

| 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） | 首农食品集团直接或间接持股比例 | 如首农食品集团间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 17,561 | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | - | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 东枫德必园区 | 产业园 | 北京市朝阳区东风南路 | 已运营 | 59,844 | 40,853 | 100% | 持有北京首农东风资产管理有限公司100%的股权 |
| E9区创新工场 | 产业园 | 北京市朝阳区双树路与双桥南街交叉口西150米 | 已运营 | 67,881 | 23,796 | 35.34% | 持有北京三元食品股份有限公司35.34%股权 |
| 和义文化产业园 | 产业园 | 北京市丰台区和义西里二区36号院 | 已运营 | 36,670 | 30,775 | 100% | 通过北京市南郊农场有限公司100%持有 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号1幢等4幢 | 已运营 | 6,110 | 2,339.86 | 100% | 通过北京首农东风资产管理有限公司100%持有 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号南院 | 已运营 | 5,518 | | 100% | 通过北京首农东风资产管理有限公司100%持有 |
| 大磨坊文化创意产业园 | 产业园 | 北京市东城区永定门外三元街17号 | 已运营 | 12,377 | 9,480.00 | 100% | 通过北京首农发展有限公司100%持有 |
| 丰台创新科技产业园（首农发展创新产业园园区改造） | 产业园 | 北京市丰台区南苑路112号 | 已运营 | 43,586 | 4,639.00 | 100% | 通过北京首农发展有限公司100%持有 |
| 北京塞隆国际文化创意园 | 产业园 | 北京市朝阳区双桥东路 | 已运营 | 34,124 | 2,890.47 | 100% | 持有北京市双桥农场有限公司100%股权 |
| **合计** | - | - | - | **317,033** | | - | - |

**（2）上述参与机构与项目公司的同业竞争情况及相关避免措施**

**1）原始权益人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人相关业务与项目公司存在同业竞争的情况**

a) 首农信息相关业务与项目公司同业竞争情况

截至尽调基准日，首农信息未持有除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产，与项目公司之间不存在同业竞争。元中心已出售部分资产实际持有方为北京顺捷中恒科技有限公司，与首农信息不存在关联关系。

截至尽调基准日，首农信息未为除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产提供运营管理服务，为元中心已出售部分资产提供物业管理服务并收取物业管理费，其服务内容不包括招商招租、营销推广等，仅包括物业管理。因此，首农信息为元中心已出售部分资产提供物业管理服务不构成与项目公司的同业竞争。

综上，首农信息与项目公司之间不存在同业竞争。

b) 三元嘉业相关业务与项目公司同业竞争情况

截至尽职调查基准日，三元嘉业未持有或运营除拟入池资产以外的其他位于北京市海淀区的产业园类资产，与项目公司之间不存在同业竞争。

c) 发起人、间接控股股东首农食品集团相关业务与项目公司同业竞争情况

截至尽职调查基准日，发起人、间接控股股东首农食品集团持有的位于北京市海淀区的产业园类资产情况如下表所示：

**表 2-1-17 截至尽职调查基准日首农食品集团持有的位于北京市海淀区产业园类资产情况**

| 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） | 首农食品集团直接或间接持股比例 | 如首农食品集团间接持有，说明间接持有的具体方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 17,561 | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | - | 100% | 通过北京市西郊农场有限公司100%持有 |
| **合计** | - | - | - | **50,923** | | - | - |

首农食品集团持有并运营位于北京市海淀区东北旺南路 29 号、资产规模约 2.70 万平米的蓝海中心，及位于北京市海淀区东北旺唐家岭路路东、资产规模约 2.40 万平米的北京百旺弘祥文化科技创意产业园，与拟入池资产首农元中心项目同样位于北京市海淀区，因此与拟入池资产首农元中心项目存在同业竞争情况。

截至尽职调查基准日，首农食品集团持有的其他已投运产业园类资产位于北京市朝阳区、丰台区及东城区，与拟入池资产首农元中心项目不存在同业竞争情况。

**2）可能出现的利益冲突的避免措施**

a) 针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

①除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，

自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

b) 《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：

①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；

②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；

③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目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项；

④运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

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：

（a）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、各类监管要求和本协议的约定，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；

（b）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，不得向首农信息及其关联方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息。

c) 针对同业竞争，唯一股东三元嘉业已出具《北京三元嘉业集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

①除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因首农元中心项目与竞品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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

d) 针对同业竞争，发起人、间接控股股东首农食品集团已出具《北京首农食品集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》

①除首农元中心项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与首农元中心项目存在潜在竞争关系的其他产业园项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园项目（“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待首农元中心项目和该等竞品项目或其他项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因首农元中心项目与竞品项目和其他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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

**（3）对基础设施项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况进行核查，对同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较**

截至尽职调查基准日，发起人、间接控股股东首农食品集团持有同类资产情况，包括区域分布、盈利能力情况如下表所示：

**表 2-1-18 截至尽调基准日首农食品集团持有同类资产运营情况**

| 资产名称 | 所属行业 | 所在区域 | 资产状态 | 资产规模（建筑面积）（㎡） | 2024年租金收入（万元，会计口径） |
|---|---|---|---|---|---|
| 蓝海中心 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺南路29号 | 已运营 | 26,973 | 3,994.33 |
| 东枫德必园区 | 产业园 | 北京市朝阳区东风南路 | 已运营 | 59,844 | 6,670.00 |
| E9区创新工场 | 产业园 | 北京市朝阳区双树路与双桥南街交叉口西150米 | 已运营 | 67,881 | 3,203.23 |
| 和义文化产业园 | 产业园 | 北京市丰台区和义西里二区36号院 | 已运营 | 36,670 | 2,119.40 |
| 北京百旺弘祥文化科技创意产业园 | 产业园 | 北京市海淀区东北旺唐家岭路路东 | 已运营 | 23,950 | 1,802.10 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号1幢等4幢 | 已运营 | 6,110 | 1,651.24 |
| 康乐园区 | 产业园 | 北京市朝阳区麦子店街78号南院 | 已运营 | 5,518 | |
| 大磨坊文化创意产业园 | 产业园 | 北京市东城区永定门外三元街17号 | 已运营 | 12,377 | 1,101.04 |
| 丰台创新科技产业园（首农发展创新产业园园区改造） | 产业园 | 北京市丰台区南苑路112号 | 已运营 | 43,586 | 2,311.63 |
| 北京塞隆国际文化创意园 | 产业园 | 北京市朝阳区双桥东路 | 已运营 | 34,124 | 2,173.00 |
| **合计** | **-** | **-** | **-** | **317,033** | **25,025.97** |

**2. 关联交易**

**（1）项目公司或基础设施项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间最近三年关联交易情况**

**1）元创新关联交易情况的说明**

元创新股东首农信息已于2024年10月1日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。元创新自2024年10月1日起实际运营首农元中心项目，自2024年10月1日至尽职调查基准日元创新关联交易情况已包含在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第110A025126号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务2021年11-12月、2022年度、2023年度及2024年度备考财务报表审计报告》中。

**2）首农元中心项目关联交易情况的说明**

报告期内，首农信息自2022年1月1日至2024年9月30日实际运营首农元中心项目，自2022年1月1日至2024年9月30日首农信息与首农元中心相关的关联交易情况已包含在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第110A025126号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务2021年11-12月、2022年度、2023年度及2024年度备考财务报表审计报告》中。

根据首农信息、元创新出具的说明、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第110A025126号的标准无保留意见《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务2021年11-12月、2022年度、2023年度及2024年度备考财务报表审计报告》，首农产业园基础设施项目1-10#楼、14#楼、15#楼的相关资产以及业务近三年内与关联方之间的关联交易主要包括支付利息、确认租金收入、关联方应收应付款项。具体情况如下：

a) 支付利息

**表 2-1-19 最近三年首农元中心项目支付利息情况**

单位：万元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 支付利息 | 4,154.21 | 5,571.95 | 5,671.30 |

元创新唯一股东首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

b) 确认租金收入

**表 2-1-20 最近三年首农元中心项目确认关联方租金收入情况**

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 北京麦当劳食品有限公司 | 餐厅租赁 | 681,971.52 | 441,733.21 | - |

北京麦当劳食品有限公司为元创新唯一股东首农信息的间接控股股东北京首农食品集团有限公司的联营企业，与首农信息签订租赁合同，租赁首农元中心项目 5 号楼地上一层 101 商铺，使用面积为 291.4 平方米；初始租赁期为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。该餐厅于 2023 年 2 月 6 日正式开业。截至本财务顾问报告出具之日，上述租赁合同已完成合同换签，出租人由首农信息变更为元创新。

c) 关联方应收应付款项

**表 2-1-21 最近三年首农元中心项目关联方应收应付款项情况**

单位：元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **应收账款：** | | | |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 58,628.11 | 50,554.85 | - |
| **合计** | **58,628.11** | **50,554.85** | **-** |
| **其他应付款：** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 北京三元嘉业集团有限公司 | 713,073,538.92 | 849,935,464.27 | 1,060,714,218.04 |
| 北京麦当劳食品有限公司 | 150,000.00 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| **合计** | **713,223,538.92** | **850,085,464.27** | **1,060,864,218.04** |

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，首农元中心项目对关联方首农信息之唯一股东三元嘉业的其他应付款账面余额分别为 106,071.42 万元、84,993.55 万元及 71,307.35 万元，主要系北京三元嘉业集团有限公司作为首农信息唯一股东，对首农元中心项目发放的股东借款及应付利息，该笔股东借款已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，变更为元创新应付三元嘉业之拆借款。股东借款主要用于首农信息开展首农元中心项目的投资建设。随着首农元中心不断收取租金、积累经营净现金流入，该笔股东借款余额不断下降。上述股东借款应付利息及本金中的一部分将由元创新以 2024 年四季度应收租金在基础设施基金发行前偿还，剩余本金部分由募集资金通过在股权转让对价中扣除的方式在基础设施基金发行后予以清偿。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，首农元中心项目对关联租户北京麦当劳食品有限公司其他应付款余额保持在 15 万元不变，为应付北京麦当劳食品有限公司租赁押金，该押金支付义务已于 2024 年 10 月 1 日自首农信息划转至元创新，变更为元创新应付北京麦当劳食品有限公司的应付押金。

**3）本基金发行后项目公司拟开展的关联交易情况说明**

除北京麦当劳食品有限公司预计将继续租赁元创新持有的首农元中心项目、运营管理机构预计将持续租赁 6 号楼地下一层 23 个工位作为日常办公使用外，预计本基金发行后项目公司无其他拟开展的关联交易情况。

**（2）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**

经核查并经首农信息、元创新确认，截至 2024 年 9 月 30 日，首农元中心项目原持有方首农信息（2024 年 9 月 30 日之前）未单独制定内部管理制度，适用首农食品集团的关联交易管理制度。首农食品集团根据《中华人民共和国公司

法》《上市公司治理准则》《证券交易所股票上市规则》《公司章程》的有关规定及国家财政部、中国证监会颁布的相关规则，在各项投融资及内部决策制度中对关联交易进行规范。自 2024 年 10 月 1 日起，现持有方元创新（2024 年 10 月 1 日之后）开展关联交易适用首农信息制定的《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，关联交易内容符合相关法律法规的规定及内部管理制度。

经核查上述关联交易的交易合同、首农信息、元创新的说明，上述关联交易均按照内部制度履行了必要的决策程序，且均系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和集团内部管理制度，合法有效。

截至尽职调查基准日，首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，其中规定该制度适用于首农信息本部及下属子公司，且规定公司内部关联交易遵循以下原则：市场化；实质重于形式；规范业务流程，提高运营效率；公司开展内部关联交易不得影响或妨碍公司业务的独立性，关联交易应当具有必要性、合理性、公允性；严格禁止通过关联交易的方式将北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施 REITs 的净回收资金投向商品住宅开发领域。

自发布之日起，首农信息、元创新及首农元中心项目关联交易均受《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》的约束与管理。

**（3）关联交易定价依据及公允性**

根据《北京首农信息产业投资有限公司关联交易管理制度》，关联交易价格指关联交易所涉及商品或劳务等的交易价格。关联交易业务的定价原则为：有政府定价的执行政府定价；无政府定价、但存在活跃市场的按市场价格定价；无政府定价、也不存在活跃市场的，参照实质上相同或相似交易的市场价格定价；不具备上述任何条件之一的，由交易双方协商按成本价合理利润确定交易价格。

根据首农信息出具的说明、首农信息与关联方之间关联交易涉及的交易合同、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第

110A025126 号的标准无保留意见《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》及其他相关资料，并经核查，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。

就首农信息与麦当劳的关联交易，根据首农信息与麦当劳签订的《租赁合同》，对租金的约定为按照年销售额的比例计算租金，前述租金定价方式为连锁快餐类型租户常见的定价方式，且租金水平与麦当劳其他同类型店面处于相同水平；麦当劳的租金水平与沃歌斯、星巴克等园区内相同类型的非关联租户亦处于相同水平。因此该笔关联交易定价具有公允性。

根据首农信息出具的《北京首农信息产业投资有限公司关于规范与减少关联交易的承诺函》，首农信息承诺：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。

根据首农食品集团出具的《北京首农食品集团有限公司关于规范与减少关联交易的承诺函》，首农食品集团承诺：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。

**（4）基础设施资产现金流来源情况**

截至尽职调查基准日，首农元中心项目现金流主要来源于小米科技、顺捷中恒等非关联方外部租户。来自关联方租户的租金仅有来自麦当劳的租金收入。

截至尽职调查基准日，首农元中心项目 5 号楼 1 层 101 室由麦当劳租赁并签署租赁合同，租赁面积为 291.40 平方米，占首农元中心项目总已出租面积 152,673.69 平方米的比例为 0.19%，占比极低。该租赁合同于 2023 年 2 月 6 日正式起租，2023 年度及 2024 年，来自该租赁合同的租金流入（含税）占同期总租金流入的比例分别约为 0.12%、0.20%，占比极低。根据备考审计报告，首农元中心项目来自麦当劳的收入及占比具体情况如下：

**表 2-1-22 关联方租户收入占比情况**

| 租户名称 | 收入期间 | 租赁面积（㎡） | 租赁面积占比 | 收入贡献（万元） | 现金流贡献占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京麦当劳食品有限公司 | 2023年 | 291.40 | 0.19% | 44.17 | 0.12% |
| | 2024年 | 291.40 | 0.19% | 68.20 | 0.20% |

该关联交易的交易背景合理、交易价格公允，在基础设施资产现金流中占比极低，不影响基础设施项目的市场化运营。

**（四）财务与会计调查**

## 1. 审计报告

元创新股东首农信息已于2024年10月1日通过国有企业无偿划转将首农元中心项目标的资产及负债、人员划转予项目公司元创新，截至尽职调查基准日，无偿划转工作已完成。报告期内，首农信息自2022年1月1日至2024年9月30日实际运营首农元中心项目，元创新自2024年10月1日起实际运营首农元中心项目。

本基金拟入池资产为首农元中心项目，截至尽职调查基准日，首农元中心项目的持有主体为元创新。首农信息作为元创新唯一股东，已出具首农元中心项目近三年备考财务报表，备考财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了致同审字（2025）第110A025126号标准无保留意见的备考审计报告。经审计的备考财务报表列示如下：

### （1）备考资产负债表

**表2-1-23 首农元中心项目近三年备考资产负债表**

单位：元

| 项目 | 2022年末 | 2023年末 | 2024年末 |
|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | - | - | 56,912,964.68 |
| 应收账款 | 219,672,051.43 | 209,309,153.31 | 158,403,369.49 |
| 预付款项 | 534,041.10 | 459,573.18 | 562,020.80 |
| **流动资产合计** | **220,206,092.53** | **209,768,726.49** | **215,878,354.97** |
| 非流动资产： | | | |
| 投资性房地产 | 1,915,067,941.14 | 1,733,652,235.84 | 1,636,769,642.67 |
| 在建工程 | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **1,915,067,941.14** | **1,733,652,235.84** | **1,636,769,642.67** |
| **资产总计** | **2,135,274,033.67** | **1,943,420,962.33** | **1,852,647,997.64** |
| 流动负债： | | | |
| 应付账款 | 308,967,168.71 | 104,581,327.21 | 42,310,493.61 |
| 预收款项 | - | 525,568.43 | 1,153,882.59 |
| 其他应付款 | 1,154,417,700.23 | 940,837,336.61 | 804,576,311.26 |

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动负债合计** | **1,463,384,868.94** | **1,045,944,232.25** | **848,040,687.46** |
| **负债合计** | **1,463,384,868.94** | **1,045,944,232.25** | **848,040,687.46** |
| 净资产 | 671,889,164.73 | 897,476,730.08 | 1,004,607,310.18 |
| **负债和净资产总计** | **2,135,274,033.67** | **1,943,420,962.33** | **1,852,647,997.64** |

**（2）备考利润表**

**表 2-1-24 首农元中心项目近三年备考利润表**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **351,359,794.43** | **331,588,857.04** | **282,674,464.29** |
| 其中：营业收入 | 351,359,794.43 | 331,588,857.04 | 282,674,464.29 |
| **二、营业总成本** | **151,097,076.20** | **173,397,015.57** | **158,466,619.13** |
| 其中：营业成本 | 62,450,988.32 | 66,379,896.87 | 66,785,445.17 |
| 税金及附加 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 销售费用 | 1,212,302.59 | 1,477,012.75 | 1,340,346.33 |
| 管理费用 | 5,866,760.82 | 4,086,202.92 | 3,245,336.27 |
| 财务费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| 其中：利息费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| 加：信用减值损失 | -771,552.61 | 36,397.53 | 178,796.03 |
| **三、营业利润** | **199,491,165.62** | **158,228,239.00** | **124,386,641.19** |
| 营业外收入 | | 731,480.09 | - |
| **四、利润总额** | **199,491,165.62** | **158,959,719.09** | **124,386,641.19** |
| 减：所得税费用 | - | 19,747,209.23 | 45,085,283.17 |
| **五、净利润** | **199,491,165.62** | **139,212,509.86** | **79,301,358.02** |

**（3）备考现金流量表**

**表 2-1-25 首农元中心项目近三年备考现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 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 | 107,621,787.12 | 339,953,540.84 | 334,387,358.30 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 812,708.12 | 786,300.00 | 600,900.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **经营活动现金流入小计** | **108,434,495.24** | **340,739,840.84** | **334,988,258.30** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 855,614.31 | 837,565.03 | 1,473,448.10 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 6,086,690.21 | 6,678,469.74 | 6,425,966.26 |
| 支付的各项税费 | 24,854,008.42 | 65,481,639.24 | 90,638,711.21 |
| 其中：税金及附加 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 企业所得税 | - | 19,747,209.22 | 45,085,283.17 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 791,403.03 | 1,243,940.04 | 1,133,179.38 |
| **经营活动现金流出小计** | **32,587,715.97** | **74,241,614.05** | **99,671,304.95** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **75,846,779.27** | **266,498,226.79** | **235,316,953.35** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| **投资活动现金流入小计** | - | **-** | **-** |
| **投资活动现金流出小计** | **-** | **-** | **-** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **-** | **-** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **-** | **-** |
| 偿还债务支付的现金 | 19,133,763.22 | 210,778,753.78 | 146,178,108.83 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 32,225,879.84 |
| **筹资活动现金流出小计** | **75,846,779.27** | **266,498,226.79** | **178,403,988.67** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-75,846,779.27** | **-266,498,226.79** | **-178,403,988.67** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-** | **-** | **-** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-** | **-** | **56,912,964.68** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | **-** | **-** | **-** |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **-** | **-** | **56,912,964.68** |

**2. 备考利润表分析**

**（1）营业收入、营业成本及毛利率情况**

**1）营业收入**

首农元中心项目营业收入均为租金收入，收入来源为承租人所支付的租金。2022年度、2023年度和2024年度，首农元中心项目分别取得营业收入35,135.98万元、33,158.89万元及28,267.45万元。首农元中心项目根据租赁合同约定的总租金及租赁期限，根据会计准则按照直线法确认租金收入，租金收入总体保持平稳。

首农元中心位于北京市海淀区中关村科技园内，建设用地占地 60,421.48 平方米，建筑面积约 20.36 万平米，其中地上建筑面积约 13.47 万平米，地下建筑面积约 6.89 万平米，可出租面积合计约 160,967.36 平方米（不含地下停车位），其中地上可出租面积 133,535.96 平米，地下可出租面积 27,431.40 平米，项目总投资约为 18.34 亿元。主要经营业态为科研办公、配套商业，截至 2024 年末，首农元中心已出租面积约 152,673.69 平方米，出租率（已出租面积/可出租面积）为 94.85%，租户资质优良、现金流情况稳定。

截至 2024 年末，首农元中心存续的已签署租赁合同 21 份，已签署的重要租赁合同租赁期均为 10 年，且均约定了承租人的优先续租权或自动续约条款。首农元中心项目近三年收入中不含政府补贴资金。

**2）营业成本**

首农元中心营业成本包括投资性房地产折旧、职工薪酬、财产保险费等，折旧等非付现成本占比超过 90%，付现成本主要是职工薪酬。近三年营业成本明细列示如下：

**表2-1-26 首农元中心项目近三年营业成本构成**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧 | 58,211,869.22 | 93.21 | 61,527,392.45 | 92.69 | 62,440,981.66 | 93.49 |
| 职工薪酬 | 3,293,868.67 | 5.27 | 3,940,471.47 | 5.94 | 2,973,463.04 | 4.45 |
| 财产保险 | 654,636.12 | 1.05 | 561,588.68 | 0.85 | 634,705.97 | 0.95 |
| 消防安全物资 | 128,151.50 | 0.21 | 231,578.62 | 0.35 | 635,209.41 | 0.95 |
| 维修改造支出 | - | 0.00 | - | 0.00 | 71,601.83 | 0.11 |
| 业务经费 | 139,273.04 | 0.22 | 53,494.61 | 0.07 | 23,822.88 | 0.04 |
| 其他 | 23,189.77 | 0.04 | 65,371.04 | 0.10 | 5,660.38 | 0.01 |
| **合计** | **62,450,988.32** | **100.00** | **66,379,896.87** | 100.00 | **66,785,445.17** | **100.00** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目营业成本分别为 6,245.10 万元、6,637.99 万元和 6,678.54 万元，基本保持稳定。其中投资性房地产折旧费分别为 5,821.19 万元、6,152.74 万元和 6,244.10 万元，占营业成本的比例分别为 93.21%、92.69%和 93.49%，付现成本占营业成本的比例分别为 6.79%、7.31%和 6.51%。

**3）毛利润及毛利率**

2022年度、2023年度和2024年度，首农元中心项目毛利润分别为28,890.88万元、26,520.90 万元和 21,588.90 万元，毛利润水平稳定良好。毛利率分别为82.23%、79.98%和 76.37%，盈利情况稳定良好。

**（2）期间费用情况**

**表2-1-27 首农元中心项目近三年费用情况**

单位：元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 管理费用 | 5,866,760.82 | 4,086,202.92 | 3,245,336.27 |
| 财务费用 | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| **合计** | **62,579,776.87** | **59,805,675.93** | **44,787,399.59** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，首农元中心项目期间费用分别为 6,257.98 万元、5,980.57 万元和 4,478.74 万元，期间费用占营业收入的比重分别为17.81%、18.04%及 15.84%。由于首农元中心项目持续取得租金现金收入，根据经营现金流入情况持续偿还股东借款，财务费用逐渐下降，导致期间费用占营业收入的比重逐年下降。

首农元中心项目的期间费用主要是财务费用，近三年，财务费用占期间费用比重分别为90.63%、93.17%和92.75%。财务费用主要为关联方借款利息支出。

经财务顾问核查，近三年首农元中心项目无研发费用。

**（3）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，近三年首农元中心项目无重大投资收益和计入当期损益的政府补助。

**3. 备考资产负债表分析**

**（1）资产结构分析**

**表 2-1-28 首农元中心项目近三年资产结构**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **流动资产：** | | | | | | |
| 货币资金 | - | 0.00 | - | 0.00 | 56,912,964.68 | 3.07 |
| 应收账款 | 219,672,051.43 | 10.28 | 209,309,153.31 | 10.77 | 158,403,369.49 | 8.55 |
| 预付款项 | 534,041.10 | 0.03 | 459,573.18 | 0.02 | 562,020.80 | 0.03 |
| **流动资产合计** | **220,206,092.53** | **10.31** | **209,768,726.49** | **10.79** | **215,878,354.97** | **11.65** |
| **非流动资产：** | | | | | | |
| 投资性房地产 | 1,915,067,941.14 | 89.69 | 1,733,652,235.84 | 89.21 | 1,636,769,642.67 | 88.35 |
| **非流动资产合计** | **1,915,067,941.14** | **89.69** | **1,733,652,235.84** | **89.21** | **1,636,769,642.67** | **88.35** |
| **资产合计** | **2,135,274,033.67** | **100.00** | **1,943,420,962.33** | **100.00** | **1,852,647,997.64** | **100.00** |

截至最近三年末，首农元中心项目资产规模分别为 213,527.40 万元、194,342.10 万元及 185,264.80 万元，主要为投资性房地产、应收账款等。其中，投资性房地产占比最高。截至最近三年末，首农元中心项目投资性房地产占总资产的比例分别为 89.69%、89.21%及 88.35%。

截至最近三年末，首农元中心项目投资性房地产账面价值分别为 191,506.79 万元、173,365.22 万元[30]和 163,676.96 万元[31]，2023 年末、2024 年末投资性房地产账面价值连续减少，主要系：1）投资性房地产折旧摊销；2）根据对首农元中心项目建设总包方的工程结算情况，重新预估建安成本等相关成

[30] 2023 年首农信息对中建三局和中建八局等施工单位的工程进行了结算，并重新预估土地相关成本，根据自持和出售部分的面积分拆，自持部分原值减少 118,232,567.58 元。

[31] 2024 年首农信息持续对中建三局和中建八局等施工单位的工程进行了结算，调整了工程结算金额，根据自持和出售部分的面积分拆，自持部分原值减少 34,441,611.51 元。

本费用，结算金额的减少在自持和出售部分之间按面积分拆，导致自持部分投资性房地产原值减少。

截至最近三年末，首农元中心项目应收账款分别为 21,967.21 万元、20,930.92 万元和 15,840.34 万元，主要系北京顺捷中恒科技有限公司以及小米科技有限责任公司免租期间按照直线法确认收入，形成应收账款，非因欠缴租金所致。

截至 2025 年 1 月 14 日，元创新所持首农元中心项目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 2-1-29 首农元中心项目近三年负债结构**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **流动负债：** | | | | | | |
| 应付账款 | 308,967,168.71 | 21.11 | 104,581,327.21 | 10.00 | 42,310,493.61 | 4.99 |
| 预收账款 | - | 0.00 | 525,568.43 | 0.05 | 1,153,882.59 | 0.14 |
| 其他应付款 | 1,154,417,700.23 | 78.89 | 940,837,336.61 | 89.95 | 804,576,311.26 | 94.87 |
| **流动负债合计** | **1,463,384,868.94** | **100.00** | **1,045,944,232.25** | **100.00** | **848,040,687.46** | **100.00** |
| **负债合计** | **1,463,384,868.94** | **100.00** | **1,045,944,232.25** | **100.00** | **848,040,687.46** | **100.00** |

截至最近三年末，首农元中心项目负债规模分别为 146,338.49 万元、104,594.42 万元及 84,804.07 万元，主要以其他应付款及应付账款为主。其中，截至最近三年末，首农元中心项目其他应付款占总负债的比例分别为 78.89%、89.95%及 94.87%。首农元中心项目负债规模逐年减少，主要是因为逐年偿还其他应付款中的股东借款。

截至最近三年末，首农元中心项目已运营期间应付账款分别为 30,896.72 万元、10,458.13 万元和 4,231.05 万元，主要为应付工程款，2023 年末应付账款较

2022 年末减少主要系对外支付了部分工程款以及与总包结算调减项目建设成本、剩余应付工程款减少。2024 年 10 月 1 日，该笔应付工程款连同首农元中心资产自首农信息一并划转至元创新，划转金额为 4,231.05 万元，形成元创新对首农信息的其他应付款。根据《国有资产无偿划转协议》，该其他应付款金额不因首农信息对外支付工程款或与总包结算调整等因素而进一步调整。

截至最近三年末，首农元中心项目已运营期间其他应付款分别为115,441.77万元、94,083.73 万元和 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金。其中2024 年末其他应付款中，应付关联方借款本息合计 71,307.35 万元（债权人为三元嘉业），租金押金 9,150.28 万元。

**（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，元创新持有首农元中心项目，元创新拟不保留对外借款。

**（4）对基础设施项目未来经营有重大影响的资产权属情况**

截至尽职调查基准日，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、受限情况详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况”之“1.基础设施资产法律权属情况”。

**4. 财务分析**

**（1）盈利能力分析**

**表 2-1-30 首农元中心项目近三年盈利能力分析**

单位：元，%

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 351,359,794.43 | 331,588,857.04 | 282,674,464.29 |
| 营业成本 | 62,450,988.32 | 66,379,896.87 | 66,785,445.17 |
| 利润总额 | 199,491,165.62 | 158,959,719.09 | 124,386,641.19 |
| 净利润 | 199,491,165.62 | 139,212,509.86 | 79,301,358.02 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 毛利率 | 82.23 | 79.98 | 76.37 |
| 净利润率 | 56.78 | 41.98 | 28.05 |
| 平均总资产回报率 | 9.83 | 6.83 | 4.18 |
| 加权平均净资产收益率 | 40.06 | 17.74 | 8.34 |

近三年，首农元中心项目营业收入分别为 35,135.98 万元、33,158.89 万元和 28,267.45 万元，为首农元中心项目按已签署的租赁合同条款计提租金收入取得，净利润分别为 19,949.12 万元、13,921.25 万元和 7,930.14 万元。

首农元中心项目 2023 年度净利润较 2022 年减少 6,027.87 万元，主要原因为：（1）2023 年度营业收入较 2022 年度减少 1,977.09 万元，主要系 2023 年 12 月首农信息与租户小米科技签订租赁合同补充协议，审计机构重新按照直线法计算 2023 年度应收租户小米科技租金；（2）2023 年度税金及附加较 2022 年度上升 2,088.04 万元，租户小米科技和顺捷中恒免租期集中在 2022 年度，免租期间按照从价计征计算房产税，免租期后包括 2023 年度按照从租计征计算房产税，导致房产税缴纳金额上升；（3）2023 年度所得税费用为 1,974.72 万元，2022 年度为 0 元，2022 年度经纳税调整后的应纳税所得额均为负数，无需缴纳所得税。2022 年度和 2023 年度已按照完整年度确认收入和各项成本费用，首农元中心项目备考财务报表的净利润已连续两年为正，预期在当前收入成本结构下未来净利润将持续为正。

首农元中心项目 2024 年度净利润较 2023 年减少 5,991.12 万元，主要原因为：

（1）2024 年度所得税费用较 2023 年增加 2,533.81 万元，主要是因为 2023 年首农元中心项目尚存在前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损约 2,260.91 万元，该可抵扣亏损在当年抵扣所得税费用，使得 2023 年所得税费用仅确认 1,974.72 万元。上述可抵扣亏损于 2023 年内已使用完毕，2024 年首农元中心项目不再存在可抵扣亏损，导致 2024 年所得税费用金额上升。

（2）2024 年度营业收入较 2023 年度减少 4,891.44 万元，主要系：1）2024 年 7 月首农信息与租户顺捷中恒签订租赁合同补充协议，调降合同租金增长率，

并将第一次租金增长时点延迟到原设定的第二次租金增长时点；2）2025 年 1 月首农信息与租户小米科技、玄戒技术签订租赁合同补充协议，并将第一次租金增长时点延迟到原设定的第二次租金增长时点；3）2025 年 1 月首农信息与租户顺捷中恒、小米科技签订租赁合同补充协议，自 2025 年 1 月 1 日起将 8 号楼自顺捷中恒转租予小米科技，并将 8 号楼租约期限自 2032 年 1 月 22 日缩短至 2028 年 1 月 31 日。由于上述三项调整，顺捷中恒、小米科技及玄戒技术租赁合同全周期总租金合计数整体下调，根据直线法计算的截至 2024 年末应确认租金收入总数相应下调。由于首农元中心 2024 年租金收入按截至 2024 年末应确认租金收入总数减去截至 2023 年末已确认租金收入总数计算得来，上述变动使得首农元中心项目 2024 年营业收入较 2023 年营业收入整体下降。

（3）2024 年度财务费用较 2023 年度下降 1,417.74 万元，主要是因为随着首农元中心不断获取租金收入，股东借款余额自 2023 年末至 2024 年末下降 14,617.81 万元，2024 年确认财务费用相应减少。

近三年，首农元中心项目毛利率分别为 82.23%、79.98%和 76.37%，净利率分别为 56.78%、41.98%和 28.05%。自 2022 年起，首农元中心项目经营稳定，盈利情况良好，盈利指标较为稳定，净利润指标有所下降主要是来自租赁合同未来租金增长相关条款的调整，对报告期内租金收取情况并未产生实质影响。

2024 年度，首农元中心项目平均总资产回报率为 4.18%，加权平均净资产收益率为 8.34%，回报率水平良好。

**（2）偿债能力分析**

**表 2-1-31 首农元中心项目近三年偿债能力分析**

单位：元，%

| 会计科目 | 2022 年末/年度 | 2023 年末/年度 | 2024 年末/年度 |
|---|---|---|---|
| **流动资产** | 220,206,092.53 | 209,768,726.49 | 215,878,354.97 |
| **流动负债** | 1,463,384,868.94 | 1,045,944,232.25 | 848,040,687.46 |
| 其中：股东借款 | 1,060,714,218.04 | 849,935,464.27 | 703,757,355.44 |
| **总资产** | 2,135,274,033.67 | 1,943,420,962.33 | 1,852,647,997.64 |

| 会计科目 | 2022 年末/年度 | 2023 年末/年度 | 2024 年末/年度 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.15 | 0.20 | 0.25 |
| 速动比率 | 0.15 | 0.20 | 0.25 |
| 资产负债率 | 68.53 | 53.82 | 45.77 |
| **息税前利润** | 256,204,181.67 | 214,679,192.10 | 165,928,704.51 |
| **财务费用** | 56,713,016.05 | 55,719,473.01 | 41,542,063.32 |
| EBIT利息保障倍数 | 4.52 | 3.85 | 3.99 |

从短期偿债能力来看，近三年末，首农元中心项目的流动比率分别为 0.15、0.20 和 0.25，速动比率分别为 0.15、0.20 和 0.25。考虑到其他应付款中包含应付三元嘉业的股东借款 10.61 亿元、8.50 亿元和 7.04 亿元，且该股东借款无需在一年内偿还，调整该股东借款影响后，近三年末，首农元中心项目的流动比率分别为 0.55、1.07 和 1.50，速动比率分别为 0.55、1.07 和 1.49。考虑到首农元中心项目对应租期长，现金流稳定充足，项目公司短期出现偿付困难的可能性低。

从长期偿债能力来看，近三年末，首农元中心项目的资产负债率分别为 68.53%、53.82%和 45.77%，随着租户合同起租，首农元中心项目持续盈利、租金持续流入，资产负债率显著下降。近三年，首农元中心项目的 EBIT 利息保障倍数分别为4.52、3.85和3.99，可合理预期后续出现利息偿付困难的可能性低。

**（3）现金流量分析**

**表 2-1-32 首农元中心项目近三年现金流量分析**

单位：万元

| 会计科目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 10,843.45 | 34,073.98 | 33,498.83 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,258.77 | 7,424.16 | 9,967.13 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **7,584.68** | **26,649.82** | **23,531.70** |
| 投资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **-** | **-** |
| 筹资活动现金流入小计 | - | - | - |

| 会计科目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 筹资活动现金流出小计 | 7,584.68 | 26,649.82 | 17,840.40 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-7,584.68** | **-26,649.82** | **-17,840.40** |
| **现金及现金等价物净增加额** | **-** | **-** | **5,691.30** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | - | - |
| **期末现金及现金等价物余额** | **-** | **-** | **5,691.30** |

近三年，首农元中心项目经营活动现金流量净额分别为 7,584.68 万元、26,649.82 万元及 23,531.70 万元，现金流量充足宽裕。

2022 年经营活动现金净流量较少，主要是因为 2022 年顺捷中恒、小米科技前三季度仍处于免租期，当年仅支付一个季度的租金。2024 年经营活动现金净流量略有下降，主要是因为小米科技 2023 年底重新签订补充协议，2024 年首农元中心 4 号楼处于空置状态。

近三年，首农元中心项目筹资活动产生的现金净流出主要为偿还存量债务及支付利息。

**5. 日后事项、或有事项及其他重要事项**

**（1）日后事项、或有事项**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露承诺事项及其他或有事项。

资产负债表日后事项如下：

1）2025 年 1 月，首农信息与顺捷中恒、小米科技签订《中关村移动智能服务创新园换租协议》，具体约定如下：自 2025 年 1 月 1 日起，将 8 号楼全部地上可租面积 17,752.20 平方米自顺捷中恒换租予小米科技，8 号楼租约到期日由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。

2）除上述换租协议外，2025 年 1 月首农信息与小米科技、玄戒技术签署补充协议，取消原约定的第一次租金递增，将递增时点延后至原约定的第二次租金递增时点执行。

截至2025年5月12日，首农元中心项目不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

**（2）其他重要事项**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第110A025126号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露的其他重要事项。

**（3）诉讼或仲裁事项**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第110A025126号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露的未决诉讼。

经财务顾问于2025年2月11日登录“全国法院被执行人信息查询系统”核查元创新的诉讼及仲裁、诉讼案件情况，以及于2025年3月25日登录中国裁判文书网分别核查元创新、首农信息的诉讼及仲裁、诉讼案件情况，查询结果显示，截至核查当日，首农元中心项目不涉及正在进行中重大诉讼、仲裁或执行情况。

**6. 项目公司对外担保情况**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第110A025126号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在应披露的对外担保事项。

**7. 资产权利限制情况**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2025）第110A025126号标准无保留意见的备考审计报告，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

**8. 期后事项**

**（1）项目公司纳入基础设施基金后人员、财务、运营等相关安排**

**1）项目公司人员的相关安排**

元创新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 SPV 公司的股东，SPV 公司为元创新的股东，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，任命元创新的法定代表人、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元创新的实际管理。

**2）项目公司财务的相关安排**

元创新纳入基础设施基金后，按照法人独立结构，独立建账、独立核算，基金管理人指派元创新的董事、监事及财务负责人，并审批元创新的年度经营计划和财务预算。元创新的财务负责人由基金管理人委派，负责元创新的财务管理。

**3）项目公司运营的相关安排**

元创新纳入基础设施基金后，基金管理人委托运营管理机构首农信息进行基础设施项目的运营管理，签署《运营管理服务协议》，首农信息将根据《运营管理服务协议》的约定在运营管理期限内提供基础设施项目运营管理服务。

经财务顾问适当核查及评估，元创新纳入基础设施基金后，人员安排合理、财务状况独立、运营安排详尽合理，相关安排可满足基础设施基金正常运作的需要。

**（2）重组情况**

首农元中心重组情况见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（一）项目公司的基本情况”之“4.重大重组情况”。

## 二、基础设施资产情况

### （一）基础设施资产账面价值和评估情况

**1. 基础设施资产评估价值**

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目市场价值估价报告》，北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园项目，即总建筑面积为 203,643.55 平方米科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 15.94 年科研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 3,066,000,000 元，折合总建筑面积单价 15,056 元/平方米。

**2. 基础设施资产组账面价值**

根据《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》（致同审字(2025)第 110A025126 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、货币资金、预付款项科目中列示，相关负债分别在预收款项、其他应付款（押金）中列示，一并纳入资产组，2024 年 12 月 31 日基础资产组经审计后的账面价值为 175,999.13 万元。

截至本次评估基准日 2024 年 12 月 31 日的经审计的资产组情况如下所示：

**表 2-2-1 评估基准日目标基础设施资产组经审计的资产组情况**

单位：元

| 科目 | 金额 |
|---|---|
| **流动资产** | **215,878,354.97** |
| 货币资金 | 56,912,964.68 |
| 应收账款 | 158,403,369.49 |
| 预付账款 | 562,020.80 |
| **非流动资产** | **1,636,769,642.67** |
| 投资性房地产 | 1,636,769,642.67 |
| **资产总计** | **1,852,647,997.64** |
| **流动负债** | **92,656,654.93** |
| 预收款项 | 1,153,882.59 |

| | |
|---|---|
| 其他应付款（房租押金） | 91,502,772.34 |
| **非流动负债** | **-** |
| **负债合计** | **92,656,654.93** |
| **所有者权益合计** | **1,759,991,342.71** |

**3. 账面价值与评估价值差异情况**

目标基础设施资产的市场价值为306,600.00万元，账面价值为175,999.13万元，资产组评估价值相较于账面价值增加130,600.87万元，增值率74.21%。

**4. 主要参数和假设条件**

**（1）估值方法**

依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**（2）报酬率选取**

本次估价测算采用 6.0%[32]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，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，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%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，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，此外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，在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 0.78%，综合风险报酬率取值为 4.28%。

[32] 按照0.25%归整。

**（3）收益年期**

估价对象土地使用权终止日期为2040年12月8日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为15.94年；估价对象于2021年至2022年陆续建成，属于钢筋混凝土结构，设计寿命为50年，至价值时点2024年12月31日，按最早完工时间计算已使用约3年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限约为47年，根据孰短原则，估价对象收益年期为15.94年。

**（4）收入假设**

**1）租金收入**

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。

确定科研办公物业市场租金时，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。可比实例选取依据的具体分析如下：

a) 区位条件

估价对象位于北京市产业聚集度较高的上地区域，区域内较多类似的科研办公项目，故评估机构选择区域内的项目，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与估价对象具有可比性。

b) 规模及品质类型

估价对象总建筑面积达 20.4 万平方米，是具有一定规模的产业园项目。可比项目建筑体量在 16.0-72.1 万平方米之间，均为具有一定规模的产业园区，是成熟运营商运营的产业园区。在成新度及品质上，估价对象为2021-2022年建成

的针对 TMT 类型企业的总部基地，品质较高，故本次选取的可比案例也都是成新度较高，品质接近的产业园区。

c) 产业定位

在产业定位层面，估价对象所在园区主要为新一代信息技术等高新技术产业租户为主，可比案例类似，主要定位为人工智能、智能制造、软件和信息服务业等高新技术产业，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、规模及品质类型及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。

**①科研办公市场租金**

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似产业园实例作为估价对象科研办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表 2-2-2 科研办公市场租金可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 海淀区东升科技园北街 6 号院 | 海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | 海淀区西小口路 66 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（元/平方米/天） | N/A | 6.5 | 5.0 | 6.1 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 建筑面积（平方米） | —— | 1,000 | 920 | 1,246 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**估价对象位置**

对上述案例，评估机构从交易时间、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，期间北京市科研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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**表 2-2-3 科研办公市场租金比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 6.50 | 5.00 | 6.10 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.99 | 0.99 | 0.99 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.00 | 1.17 | 1.04 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.06 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 0.99 | 1.26 | 1.09 |
| 修正价格(元/平方米/天) | - | 6.4 | 6.3 | 6.7 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价取算术平均数 | - | 6.5 元/平方米/天 | | |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象科研办公的市场比准租金单价为（6.4+6.3+6.7）/3=6.5 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

**②商业市场租金**

确定商业市场租金时，确定了三个类似商业实例作为估价对象 L1 层的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表 2-2-4 商业市场租金可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 上地三街某配套商业 | 上地南路某配套商业 | 信息路某配套商业 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 上地三街 | 上地南路 | 信息路 |
| 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（元/平方米/天） | N/A | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 规模 | 中等 | 小 | 小 | 小 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**估价对象位置**

对上述案例，评估机构从交易时间、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，期间北京市商业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商圈繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、临街状况、楼层等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、租赁面积、设施设备、

装修、层高、进深、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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**表 2-2-5 商业市场租金比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.02 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 1.00 | 0.98 | 1.00 |
| 修正价格（元/平方米/天） | - | 7.0 | 6.0 | 6.0 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价<br>取算术平均数 | - | 6 元/平方米/天 | | |

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象用途一致，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 L1 层商业的比准市场租金单价为（7.0+6.0+6.0）/3=6 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）（取整至个位）。

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，结合评估机构对周边市场同类型物业楼层差异市场调查，并对估价对象租赁状况进行分析：估价对象商业主要分布于 B2-L2 层，各楼层间租金单价因店铺位置及可达性等因素存在差异，各楼层市场租金在 L1 层商业市场租金基础上考虑 40%-80%楼层、临街等修正系数，估价对象除 L1 层外各楼层商业比准市场租金单价范围为 2.4-4.8 元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

**③车位市场租金**

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，车位签约租金单价为 530 元/个/月，评估机构对周边市场同类型物业停车位进行市场调查，周

边车位租金主要在 300-650 元/个/月之间，结合估价对象实际状况进行分析，车位市场租金采用 500 元/个/月。

④工位市场租金

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，联合办公工位签约租金单价在 1,700-2,300 元/个/月之间，平均单价为 2,096 元/个/月，我们对周边市场同类型联合办公工位进行市场调查，周边联合办公工位租金主要在 1,500-1,800 元/个/月之间，结合估价对象装修、办公环境及配套服务较优异的实际状况进行分析，联合办公工位市场租金采用 1,900 元/个/月。

**2）出租率**

估价对象于 2021-2022 年陆续竣工，自 2021 年末出租率达到 96.5%之后一直保持较高的出租率水平。截至评估基准日，估价对象共签约租户 21 个，已出租面积为 152,673.69 平方米，出租率约为 94.8%。估价对象历史出租率统计如下：

**表 2-2-6 首农元中心历史出租率情况**

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.70% | 96.50% | 94.50% |
| 期末出租率 | 96.80% | 94.40% | 94.80% |

根据市场调研，估价对象位于北京市上地区域，所在区域产业聚集度较好，周边区域围绕新一代信息技术、智能制造等产业，吸引了以联想、百度、新浪、网易、腾讯、小米、滴滴、快手、贝壳等为典型代表的诸多实力雄厚的头部科技企业入驻，产业需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、头部企业的号召力及便利的交通方式等，出租率处于较高水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象运营相对稳定，出租率呈平稳趋势。估价对象整租楼宇租约期内按照租约约定租赁，租约期后考虑大租户影响，给予一定审慎考虑，到期后 3 年出租率分别设定为 60%、80%、90%，之后出租

率设定为 95%；估价对象散租 4 号楼根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率 2025 年为 15%，2026 年为 70%，其后年度为 95%；估价对象 5 号楼、6 号楼产业配套及联合办公工位设定出租率为 95%；估价对象车位设定出租率 2025 年为 70%，其后年度为 95%。

**3）收缴率**

首农元中心项目历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率，收缴率均为 100%，本次评估按照收益期内租金收入的收缴率为 100%进行测算。

| 类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% |

**4）租金增长率**

a) 周边同类项目增长情况

本项目位于北京市上地区域，是目前北京市优质产业园区集中的区域，所在区域以电子信息产业为主导，重点发展计算机、通信、机电一体化、生物工程等高新技术产业，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，地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，上地区域产业氛围良好，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。

b) 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。

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，预计估价对象科研办公、配套用房市场租金单价年增长率为 2%，车位市场租金单价增长率为每 3 年 3%。

**（5）成本费用、税金及附加假设**

**1）成本费用**

项目历史营业成本主要为房屋出租成本即管理服务费。项目历史管理费用主要为人员工资及财产保险费。项目历史销售费用为支付的中介服务费。

本次评估测算的成本和费用参考了历史水平并结合市场水平进行适当调整。本次评估成本费用取含税租金收入的 2.5%计，同时考虑大租户到期后续约或换租可能造成的成本费用增加，本次评估测算中 2032 年至 2033 年运营成本除上述基础运营成本外，按收入的 1.8%考虑了可能增加的相应成本。

本次测算中的保险费包含财产一切险、公众责任险、营业中断险、机器损坏险，参考历史年度保险费率标准，预计未来年度估价对象每年支付的保险费约为 63 万元。

**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。

估价对象为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，历史未产生资本性支出，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年总运营收入（含税）的 0.6%计提。

**3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。具体情况如下：

**表 2-2-7 首农元中心项目税金及附加假设表**

| 税金及附加类型 | 具体名称 | 税率 | 计税依据 |
|---|---|---|---|
| 增值税 | 租金增值税销项税额 | 9% | 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% |
| 增值税附加 | 城建税 | 7% | 按照增值税税额的一定比例征收 |
| | 教育费附加 | 3% | |
| | 地方教育附加 | 2% | |
| 房产税 | 房产税-从租 | 12% | 按照房产租金为计税基数 |
| | 房产税-从价 | 70%*1.2% | 依照房产原值一次减除 30%后的余值计算 |
| 城镇土地使用税 | | 3 元/平方米/年 | 定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据 |
| 印花税 | | 1‰ | 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 |

**（6）土地到期后建筑物剩余价值**

2017 年 12 月 31 日，北京市人民政府发布的《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）规定：“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。新产业、新业态建设项目的土地用途，按照国家相关政策确定。工业用地和科研用地的出让底价，按照国家相关规定执行。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。”

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号）约定“第二十六条：土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿”。

根据北京市住房和城乡建设委员会 2016 年 5 月 25 日发布的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》，北京市住房和城乡建设委员会授权北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会发布并更新北京市房屋重置成新价评估技术标准。北京市住房和城乡建设委员会授权北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会 2016 年 6 月 1 日发布的《北京市房屋重置成新价评估技术标准》“重置成新价，是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格。”因此，收回建设用地使用权时，对地上可继续使用的建筑物、构筑物的补偿价格应根据届时建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格经评估确认。

综上所述，财务顾问认为，土地出让期限届满时点距离评估基准日时点时间较长，土地到期后给予土地使用者的补偿金额、支付时间等存在不确定性。因此，出于审慎考虑，本项目不再将建筑物剩余价值纳入估值。

**（7）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

**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 12 月末估值及 2025 年、2026 年运营净收益为计算基础，基础设施项目 2025 年、2026 年资本化率分别为 9.19%、9.48%。

**6. 关于资产评估重要参数的合理性分析**

**（1）可比项目选取的合理性**

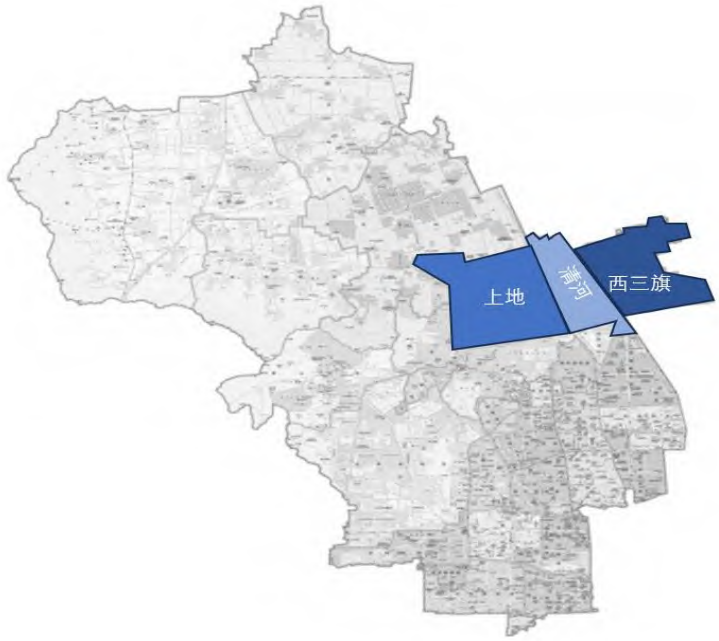
可比项目选择的主要原则为在区域、实物及权益等方面具备可比性。本项目估值测算选择的可比项目与本项目 1）在区域关系上具备较强的关联影响；2）在租户结构上具备相似性；3）在项目建设标准等方面较为相似；4）在租金价格水平上具备可比性。综上所述，可比项目的选择是合理的，虽然可比项目截至目前出租率仍较低，但是仍然具备较强的可比性。具体分析如下：

**1）区域发展关联性较强**

本项目和可比项目均位于北京市海淀区上地区域。从产业分布定义的上地区域通常指代北京市海淀区以上地信息产业基地为第一发展组团经过多年建设后逐步拓展形成的区域，包括上地板块、清河板块及西三旗板块。可比项目所

在的西三旗板块，与本项目所在的清河板块地理位置上相近，在产业发展等方面相互关联、相互影响。

**图 2-2-1：海淀区上地板块、清河板块及西三旗板块位置分布图**




图片来源：海淀区政府

a) 上地板块

上地板块中的上地信息产业基地是中关村科技园区第一发展组团，1991 年经国家科委和北京市人民政府批准建设，是我国第一个以电子信息产业为主导的综合性高科技工业园。该基地分为南区和北区，占地面积 232 公顷，总建筑面积约 250 万平方米。1992 年，联想、四通、方正等第一批民营高新技术企业入驻上地信息产业基地，随后 IBM、美国通用电气、华为、百度、用友等众多国内外知名企业纷纷入驻，逐渐形成产业集群。

上地板块发展最早，板块内项目如上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成于 2003 年至 2007 年，多数作为租赁经营使用，建设时间较早，设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对办公空间的需求。区域内其他项目多建成于 2011 至 2015 年之间，主要包括中关村软件园二期及其他由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部使用的物业项目。

b) 清河板块

清河板块依托海淀区的科技资源和人才优势，初期吸引了一些小型科技企业和创业团队入驻，这些企业大多处于技术研发和市场探索的初期，主要聚焦于软件技术、电子信息等领域，在较为简陋的办公环境中开展业务。随着基础设施的不断完善和政策环境的逐步优化，越来越多的高新技术企业选择在清河板块扎根，初步形成了一定的产业集聚效应，为后续发展奠定了基础。特别是小米集团于 2019 年入驻小米移动互联网产业园以来，对上下游产业链的带动作用明显，吸引了大量配套企业和服务机构入驻，形成了较为完整的产业生态体系。紧随其后的是本项目在 2021 年作为快手科技全球总部所在地投入运营，进一步显示清河板块的高新技术企业正处于从快速发展向成熟壮大迈进的关键阶段，成为推动海淀区乃至北京市科技创新和经济发展的重要力量。

本项目所在的清河板块主要于 2015 年及以后完成建设发展，其中规模较大的产业园主要由企业自建自用的小米移动互联网产业园和首农元中心构成，其余项目较为零散、规模较小，建设标准与本项目不存在可比性。

c) 西三旗板块

西三旗板块过去曾以建材、汽配等传统产业为主，自 2016 年起，金隅集团疏解并搬迁天坛家具厂、翔牌墙体材料、金隅涂料、科实五金等多家传统企业，并在海淀区政府的支持下，以原金隅天坛家具公司生产空间为载体，打造以大信息及智能制造为核心产业的创新型科技产业园区，板块开始进入转型期。2017 年《北京加强全国科技创新中心建设重点任务实施方案（2017-2020）》等重点项目清单发布，西三旗板块建设进入了快速发展阶段，产业园项目建设多开始于这个时期，目前已建成有中关村东升科技园·北领地、中关村东升科学城·东升科技园、金隅科技园等优质园区，吸引了众多创新企业入驻，聚焦新一代信息技术、人工智能、数字经济、生物医药等前沿领域企业。此外，西三旗板块在城市建设方面不断推进，商业、教育、医疗等配套设施也在不断增加和优化，区域也在加强环境整治和生态建设，整体形象得到极大提升。

近年来，随着产业更迭和企业发展，也有部分企业从上地信息产业基地转移至西三旗板块，近年来西三旗板块的产业园建设仍在持续进行中，在另外两个板块土地供应已经很少的情况下，西三旗的产业园供应预计未来将陆续承接另外两个板块的溢出需求。因此从区域上来看，与本项目具有较高可比性。但因建成时间普遍较晚，目前板块内产业园出租率整体偏低。

**2）可比项目租户行业较为接近**

上地板块主要以软件和信息技术服务业及互联网和相关服务业为主，汇集了发展较早的百度、腾讯、联想、新浪等传统头部互联网技术企业。清河板块以移动互联网及人工智能产业为主，拥有近年发展较迅速、规模扩展较快的小米集团及快手科技两大头部企业的全球总部所在园区。西三旗板块着力发展智能智造、生物医药、人工智能、通信技术等高新技术智能制造产业，如云知声智能科技股份有限公司、北京旷视科技有限公司、北京水木东方医用机器人技术创新中心有限公司等科技制造类企业集聚于此。

可比项目和本项目的租户从行业类型上看较为接近，虽然各有突出的细分领域，但都是以电子信息产业为主导，着力发展新一代信息技术产业，三个板块的企业在整个上地区域形成了紧密的上下游以及实验研发测试全生产流程的配合，因此租户对办公及研发空间的需求上也较为接近。可比项目所在的西三旗板块近年供应的产业园项目建设标准高，具备进一步吸纳高新技术及规模型企业进入的潜力。

**3）设计建设标准功能较为接近**

本项目建设的设备设施标准较高，配置了 PM2.5 级过滤及冬季空气加湿系统，150W/m²的供电系统（配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口），可以为耗电量较大的高新技术企业提供电力保障，确保租户的供电不间断。

选取的可比项目均为近期建成的建设标准较高的项目，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。具体如下表所示：

**表 2-2-8 本项目及可比项目设备设施情况**

| 可比项目 | 本项目 | 可比项目一 | 可比项目二 | 可比项目三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心项目 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 建成时间 | 2021 年 | 2023 年入市 | 2021 年 | 2009 年（2019 年更新改造） |
| 配套设施 | 配电真双路+5 台应急柴发+室外发电车接口<br>电量 150W/m²<br>新风 PM2.5 级过滤<br>50m³/人的配置 | 双路供电<br>电量 100W/m²<br>新风四管制风机盘管 | 双路供电<br>电量 100W/m²<br>新风 PM2.5 级过滤 | 双路供电<br>电量 80W/m²<br>新风 30m³/人的配置 |

**4）西三旗板块租赁市场供应充足，租金价格对市场水平反映较充分**

可比项目均位于西三旗板块，如前所述西三旗板块产业园截至近期仍然在持续建设陆续进入市场供应。

可比项目一中关村东升科学城·东升科技园，2023 年入市，受经济环境影响，招商进度明显偏低，截至 2024 年末出租率仍不理想约为 35%。根据评估机构调研，项目招商策略及价格已进行了相应调整，截至目前该项目已经签约入驻较多知名优质的企业，优质企业的先期进驻也会为日后尽快去化出租提供支持。

可比项目二金隅科技园一期，2021 年入市，早期策略为销售，考虑到市场环境影响转换为出租方式，依托金隅智能制造产业园已有的优质租户优势，截至 2024 年末出租率为 13%。

可比项目三中关村东升科技园·北领地，2009 年入市，凭借完善的园区配套设施和产权方提供的优质服务，截至目前仍保持了较高的出租水平，出租率始终保持在不低于 95%，是西三旗板块中较为优质的项目之一。

综上所述，可比项目一、二入市较晚、出租率低，去化过程中承租人对价格的主导力强，可比项目三运营成熟、出租率稳定，三个可比项目租金价格均可以较充分地反映市场租金水平。

**（2）出租率**

**1）本项目年度加权平均出租率**

基础设施项目于 2021 年正式整体入市，顺捷中恒和小米科技起租时间分别为 2021 年 12 月 23 日和 2021 年 11 月 9 日。经统计，基础设施项目在 2022 年度至 2024 年度年内期间平均出租率分别为 96.7%、96.5%、94.5%，各年度期末出租率分别为 96.8%、94.4%、94.8%，各年度出租率基本保持稳定。历史出租率具体如下表：

**表 2-2-9 基础设施项目历史出租率**

| 年份 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.7% | 96.5% | 94.5% |
| 期末出租率 | 96.8% | 94.4% | 94.8% |

基础设施项目报告期内出租率基本保持稳定，2023 年度期末出租率低于其余年度的主要原因为当年小米科技退租 4 号楼。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目租户租约均未到期，无续租的历史记录。

**2）退租后去化时间**

按照租赁关系及结果来看，本项目累计发生了一次退租，为小米科技于 2023 年底将其承租的 4 号楼（租赁面积 5,617.08 平方米）研发办公用房退租。

考虑到现有园区内的配套面积如食堂餐饮等设施面积不足，无法满足园区约 20,000 员工以及企业访客的需求，原始权益人自 4 号楼退租以来开始规划设计将其改造为餐饮服务配套设施以及服务于中小型成长型企业的办公工位，近期建筑改造设计已初步完成，具体实施方案系将 4 号楼的 1-2 层改造为食堂餐饮空间形式，3-5 层改造为联合办公工位，预计改造工程于 2025 年 6 月底前完成，并同步开展招商工作。根据原始权益人说明，其正在与小米集团洽谈“小米餐厅”的合作，预计 2025 年 6 月底前可完成相关协议的签署；3-5 层联合办公工位将同步开展招商工作，预计 2025 年内可完成大部分工位的租赁。基于上述规划调整及工期实施安排，4 号楼自小米科技退租以来未进行对外出租，因此本项目无法统计退租后去化时间。

**3）可比项目去化情况**

可比项目一中关村东升科学城·东升科技园、可比项目二金隅科技园一期，两个项目投入运营时间较短，当前尚在拓展租户资源，处于爬坡去化阶段。可比项目三中关村东升科技园·北领地项目自入市以来出租率持续维持在 95%以上，租户稳定性较高，无大量退租面积。因此，三个可比项目均无法获取退租后去化时间。

**4）市场平均出租率**

如前所述，上地区域包括的上地板块、清河板块和西三旗板块发展建设的时期和阶段各有不同。

上地板块内的上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成在 2003 年至 2007 年，由于建设时间较早，截至目前设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对空间的需求，上述项目近期出租率出现明显下降；区域内中关村软件园二期主要由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部的方式为主。

清河板块项目建设发展是近年完成的，除了本基础设施项目外，主要为企业自建并自用的小米移动互联网产业园和快手购买结合租赁后作为总部的首农元中心 11-13 号楼。以上项目均为企业自用物业，不涉及历史出租情况。就本项目而言，历史出租率始终保持在 95%左右，保持稳定。

西三旗板块自 2017 年开始进入建设发展阶段，截至目前西三旗板块产业园新建的供应于租赁市场的优质产业园项目较为充足，由于供应增加造成该板块整体出租率被拉低，但是西三旗板块内优质项目的出租率均能保持持续稳定水平，区域内新增供应主要承接如上地板块、清河板块及传统中关村地区的企业溢出需求。

2017 年至 2021 年，上地区域出租率在 80%-90%之间波动，租金呈上升趋势，但是自 2022 年以来，受到宏观经济形势、行业整合及新增供应入市影响，出租率及租金均出现下降，截至 2024 年中期该区域出租率约为 70%左右。

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的共 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。具体如下表所示：

**表 2-2-10 调查项目优质产业园出租率情况（截至 2024 年末）**

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积（平方米） | 入市时间 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 本项目 | 203,644 | 2021 年 | 94.8% |
| 2 | 融科融智·蜂巢工场 | 20,000 | 2018 年 | 78% |
| 3 | 中关村华侨创新产业园 | 11,000 | 2019 年 | 80% |
| 4 | 中关村东升科技园·北领地 | 160,000 | 2009 年 | 95% |
| 5 | 中关村东升科技园·永泰园 | 7,700 | 2009 年 | 95% |
| 6 | 中关村东升国际科学园 | 98,000 | 2015 年 | 95% |
| 7 | 奥北科技园 | 104,000 | 2012 年 | 90% |
| 8 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 721,300 | 2023 年 | 35% |
| 9 | 金隅科技园一期 | 224,400 | 2021 年 | 13% |
| 10 | 金隅科技园二期 | 181,300 | 2023 年 | 暂未对外出租 |
| 11 | 中关村东升科技园枫烨园数字经济产业园 | 32,800 | 2019 年 | 95% |

数据来源：戴德梁行调研

**5）预测期内各年的出租率情况及变化原因**

a) 预测期内各年的出租率情况

本次评估机构假设的预测期内各年出租率情况如下表所示：

**表 2-2-11 预测期内出租率假设情况**

| **项目** | **楼栋** | **范围** | **2022 年末、2023 年末及 2024 年末时点出租率** | **出租率假设** |
|---|---|---|---|---|
| 整租部分 | 1 号楼、2 号楼、3 号楼、9 号楼、10 号楼及地下一层 | 99,905.73 平方米的研发办公及产业配套 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2032 至 2034 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |

| 项目 | 楼栋 | 范围 | 2022 年末、2023 年末及 2024 年末时点出租率 | 出租率假设 |
|---|---|---|---|---|
| | 7、14 号楼 | 32,064.29 平方米的研发办公 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2031 至 2033 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| | 8 号楼 | 17,752.20 平方米的研发办公 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年（2028 至 2030 年）分别为 60%、80%、90%，之后 95% |
| 散租部分 | 4 号楼 | 2,146.02 平方米的产业配套及 360 个联合办公工位 | 2022 年末：100%<br>2023 年末：0%<br>2024 年末：0%[33] | 2025 年 15%，2026 年 70%，之后 95% |
| | 5 号楼、6 号楼联合办公工位 | 230 个工位 | 2022 年末：0%<br>2023 年末：55%<br>2024 年末：86%[34] | 每年 95% |
| | 5 号楼、6 号楼产业配套 | 904.56 平方米产业配套 | 2022 年末：55%<br>2023 年末：100%<br>2024 年末：100% | 每年 95% |
| 车位 | 车位 | 地下 700 个车位 | 2022 年末：0%<br>2023 年末：59%<br>2024 年末：66%[35] | 2025 年 70%，之后 95% |

截至 2025 年 5 月 31 日，根据租赁合同约定，承租方顺捷中恒分别租赁地上办公 74,060.39 平方米、地下配套 25,845.34 平方米，范围包括 1 号楼、2 号楼、3 号楼、9 号楼、10 号楼及地下一层，租赁期限为 10 年，租赁截止日期为 2032 年初。本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2032 至 2034 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2035 年起其后年度按照出租率 95%假设。

[33] 因 4 号楼将进行规划改造，故目前处于空置状态。

[34] 为价值时点建筑面积口径出租率，对应工位口径出租率为 85.2%；截至 2025 年 3 月，实际工位已签约 224 个，工位口径出租率为 97.39%。

[35] 车位时点出租率仅计算快手科技、小米集团等企业固定停车位租赁情况，项目预留部分车位作为临时车位使用，未计算在车位时点出租率中。

除 8 号楼外，小米公司（含中发芯测承租的 14 号楼 4 层 51.78 平方米）合计租赁面积 32,064.29 平方米，范围包括 7 号楼及 14 号楼，租赁期限为 10 年，租赁截止日期为 2031 年底。本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2031 至 2033 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2034 年起其后年度按照出租率 95%假设。

针对 8 号楼，于 2025 年 1 月 1 日起，小米科技租赁本项目 8 号楼 17,752.20 平方米，租赁期限为 3 年，租赁截止日期为 2028 年初，本次评估测算中假设上述合同到期后 3 年（2028 至 2030 年）出租率分别为 60%、80%、90%，自 2031 年起其后年度按照出租率 95%假设。

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目 4 号楼可租面积为 2,146.02 平方米的产业配套及 360 个联合办公工位，根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率 2025 年为 15%，2026 年为 70%，其后年度为 95%。

5 号楼、6 号楼及地下部分包含可出租的 904.56 平方米的产业配套及 230 个联合办公工位[36]，本次评估测算中假设出租率每年为 95%。地下 700 个车位假设 2025 年出租率为 70%，其后年度为 95%。

6 号楼地下一层 43 个地下工位中，除 20 个工位对外出租外，拟将剩余 23 个工位租赁给运营管理机构作为日常办公使用，本次评估测算中假设出租率每年为 100%，对应估值约 400 万元，仅占项目整体估值 30.66 亿元的 0.1%。园区内为了服务于租户的临时需求，还配备了如展厅、会议室、俱乐部、路演厅等空间设施，本次评估未包含前述空间设施的潜在收入。

b) 重要现金流提供方合同到期后出租率假设的合理性分析

[36] 2025 年 4 月 17 日，元创新在 6 号楼地下一层改造 4 平方米公共空间为 2 个地下工位，租赁予非关联租户，租赁期自 2025 年 5 月 6 日起至 2026 年 5 月 5 日止。因此，截至 2025 年 5 月 31 日，6 号楼联合办公工位合计 232 个，较 2024 年末增加 2 个，其中地下工位合计 45 个，较 2024 年末增加 2 个。

考虑到重要现金流提供方到期后续租的不确定性，评估机构审慎处理到期后 3 年的出租率设定，按照 60%、80%和 90%的出租率去化，予以三年的去化期。出租率爬坡设置的合理性如下：

①租户稳定性较强

本基础设施项目重要现金流提供方为顺捷中恒和小米公司，租赁面积为 149,670.44 平方米，占总可租赁面积的 92.98%，租赁规模较大。小米公司所属集团小米集团自建总部园区与项目相邻，租赁本园区 3 栋办公楼还进一步引入附属公司及上下游企业；顺捷中恒所属集团快手科技则租购并举，购置本园区 3 栋办公楼并租赁 5 栋办公楼及地下 1 层食堂。重要现金流提供方所属集团将首农元中心定位为全球总部职能所在地，租户稳定性较强，续租可能性较高。

②谨慎考虑市场风险，到期租金回归市场水平

根据评估机构假设，于 2031-2032 年重要现金流提供方到期后，采用接近签约租金的市场租金进行租赁，市场租金的设定已考虑了市场风险，对大租户续租或者新租户承租均具有一定吸引力，降低租赁风险。

③区域市场优势，对租户吸引力较高

基础设施项目所在区域，依托周边高校及科研院所的支持，汇聚了众多高新技术企业，形成了高端产业聚集区，租户承租能力较优。地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，此区域对租户有较强的吸引力，租户稳定性较高。

④出租率爬坡所设定出租率低于上地区域历史出租率

上地区域作为智能研发产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入驻。2017 年至 2021 年，上地区域出租率在 80%-90%之间波动，租金呈上升趋势，但是自 2022 年以来，受到宏观经济形势、行业整合及新增供应入市影响，出租率及租金均出现下降，截至 2024 年中期该区域出租率约为 70%左右。2024 年末，出租率水平维稳，继续保持在 70%左右。

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的共 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。

本项目设置到期后首年去化率 60%，低于上地区域 2024 年末整体出租率水平，设置到期后第三年去化率 90%，处于 2024 年末清河板块和西三旗板块内优质产业园项目出租率水平的平均下限，去化速度的假设较为谨慎。

⑤本项目入市后爬坡速率高于评估机构设定主力租户到期后的爬坡速率

本项目于 2021 年 10 月 9 日取得规划验收，截至 2021 年 12 月 31 日，出租率已达 96.5%。入市后快速去化，主要得益于本项目品质较高。本项目为区域内稀缺的大型新一代信息技术产业园区，具备较强的市场竞争力，可以支撑较强的租约到期去化能力。

因此，主要合同到期后，本项目设置去化速度较为谨慎，结合本项目历史去化速度较快、竞争力强，重要现金流提供方到期后如果不续租，按照 60%、80%和 90%去化速率，具备可实现性。

综上，本项目的重要现金流提供方均将本项目定位为全球总部职能所在地，重要现金流提供方续租可能性较大，但考虑到重要现金流提供方到期后续租存在不确定性，评估机构谨慎假设重要现金流提供方均到期不续，并按照 60%、80%和 90%的出租率去化，予以三年的去化期，之后达到 95%的长期稳定出租率。因此，重要现金流提供方合同到期后出租率假设具有谨慎性、合理性。

财务顾问及评估机构通过实地调研、访谈等形式开展尽调分析后认为，本项目的出租率参数设置具备审慎及合理性。本项目的重要现金流提供方所属集团快手科技、小米集团均为全球知名的互联网及高科技企业，本项目承担了快手科技、小米集团的全球总部职能，租户稳定性较强。评估测算中对上述租户合同到期后的出租率进行了一定的下调估计，主要为了反映租户合同到期后可能产生的如退租、换租、续租优惠等情形，出租率参数设置具备合理性。主要分析如下：

**6）项目历史出租率保持稳定**

经统计，基础设施项目在 2022 年度至 2024 年度年内期间平均出租率分别为 96.7%、96.5%、94.5%，各年度期末出租率分别为 96.8%、94.4%、94.8%，出租率基本保持稳定。历史出租率稳定从本质上来说，也直接反映了租户的业务稳定。重要现金流提供方所属集团快手科技、小米集团自入驻本项目以来的期间其业务收入、员工数量持续增长，显示租户所属集团的业务处于增长阶段，因此租户的租赁需求也将保持稳定。

**7）项目所在地区出租率保持稳定**

评估机构对清河板块和西三旗板块内优质产业园项目的出租率进行了调查，调查范围涉及包括本项目在内的 11 个项目，除了部分入市周期较短的项目外，大部分项目稳定期的出租率在 90%-95%。基础设施项目属于区域内优质园区，因此评估机构假设的稳定期出租率为 95%。

**8）项目所在地区优势突出**

本基础设施项目位于上地区域清河板块，上地区域是中国乃至世界知名的互联网高科技企业聚集的地区，享有“中国硅谷”的美誉。

上地区域位于中关村科学城区域内，中关村科学城是北京国际科技创新中心核心区，拥有以北大、清华、中科院为代表的知名大学、科研院所，基础研发资源雄厚；拥有百度、小米、联想等一批知名科技企业，字节跳动、寒武纪、旷视等新兴领军企业，微软、IBM、SAP 等国际企业，已形成大信息、大健康为代表的高精尖产业体系。

**9）租户稳定性较强**

详见本财务顾问报告“二、基础设施资产情况”之“（八）基础设施资产的重要现金流提供方”。

**（3）租金单价及其增长率**

**1）报告期内基础设施项目租金单价及增长率情况**

基础设施项目近三年的平均租金较稳定，报告期内在执租赁合同无租金增长，平均租金单价具体如下表所示：

**表 2-2-12 基础设施项目近三年的平均租金单价[37]**

| 业态 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发办公及产业配套（元/平方米/天） | 6.54 | 6.56 | 6.56 |
| 联合办公工位（元/个/月） | / | 2,093 | 2,096 |
| 车位（元/个/月） | / | 530 | 530 |

**2）市场平均租金假设**

戴德梁行对基础设施项目于 2024 年 12 月 31 日的市场租金单价假设如下表所示：

**表 2-2-13 市场平均租金单价假设（2024 年末）**

| 业态 | 市场平均租金单价 |
|---|---|
| 研发办公（元/平方米/天） | 6.5 |
| 产业配套（元/平方米/天） | 4.54 |
| 研发办公及产业配套平均（元/平方米/天） | 6.13 |
| 联合办公工位（元/个/月） | 1,900 |
| 车位（元/个/月） | 500 |

数据来源：戴德梁行

**3）所属区域平均租金单价及增长率情况**

经戴德梁行调查研究，基础设施项目所在区域未来新增供应主要集中在西三旗板块，西三旗板块产业园在 2021 年至 2024 年之间入市面积约 110 万平方米，未来 3 年西三旗板块预计仍有约 44 万平方米的优质产业园项目入市。西三旗板块因存量及未来供应影响，去化存在一定压力，清河板块未来三年内无新增供应，去化压力相对较小，但受到宏观经济形势及西三旗板块新增供应影响，2024 年市场租金有所下降，随着经济逐渐回暖及依托区域产业发展的优势，市

[37] 平均租金单价=年度租金收入/（可租赁面积*年租赁天数）（未考虑免租期影响）。

场租金水平将逐步稳定。截至 2024 年 12 月 31 日，周边优质物业研发办公业态的租金单价水平在 120-200 元/平方米/月之间。

基础设施项目所在区域，依托周边高校及科研院所的支持，推进以软件产业、信息服务和信息制造业为代表的特色产业发展，汇聚了众多高新技术企业，形成了高端产业聚集区，租户承租能力较优，可以为优越的办公环境支付相应报酬。区域内甲级写字楼、中高端住宅、星级酒店林立，地铁昌平线、8 号线及 13 号线均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。根据过往历史年度的租赁惯例，该区域租赁合同签约时间一般为2-3年，合同期内租金保持不变，到期后签约租金增长率在 3%-6%之间。

**4）租金单价假设情况**

本项目租金单价参照市场平均租金确定，含税租金单价（已综合考虑免租期等折扣条款影响）及增长率参数设置详见下表：

**表 2-2-14 评估基准日租金单价及增长率参数设置**

单位：元/平方米/天、元/个/月

| 业态 | 租金单价假设 | 增长率假设 |
| --- | --- | --- |
| 研发办公 | 6.5 | 每年增长 2% |
| 产业配套 | 4.54 | 每年增长 2% |
| 联合办公工位 | 1,900 | 每年增长 2% |
| 车位 | 500 | 每 3 年增长 3%，第一次增长发生在 2028 年 |

数据来源：戴德梁行

评估机构按照可比替代原则选取了可比项目，并将可比项目的租金价格调整后作为市场租金单价，该市场租金单价低于当前基础设施项目签约平均租金的水平，可实现性较高，具备合理性。此外，增长率假设不仅参考了基础项目租约情况，也对所在地区及可比项目进行了调查，在此基础上设定的增长率参数是合理的。

**5）租金单价合理性**

**a）可比项目选取合理**

可比项目的合理性详见本财务顾问报告“二、基础设施资产情况”之“（一）基础设施资产账面价值和评估情况”之“6.关于资产评估重要参数的合理性分析”之“可比项目选取的合理性”，在确定本基础设施项目合理市场租金的过程中，选取了可比性较高的项目，这些可比项目在区域、实物及权益等方面与本基础设施项目具有较强的相似性。可比项目市场租金在 5.00-6.50 元/平方米/天之间，确定可比项目后对三个案例在交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，最终得到本基础设施项目合理的研发办公市场租金单价为 6.5 元/平方米/天、产业配套市场租金单价为 4.54 元/平方米/天、研发办公及产业配套加权平均市场租金单价为6.13元/平方米/天。综上，评估机构通过科学合理的方式选取可比项目，并运用专业的评估方法进行适当修正，最终确定了本项目的合理市场租金。

**b）市场租金水平低于当前签约租金水平**

本项目采用的研发办公及产业配套、联合办公工位、车位市场租金均低于签约租金，评估机构已审慎考虑区域市场可能面临的波动风险，市场租金单价可实现性较高，具备合理性。具体如下表所示：

**表 2-2-15 在执行平均租金与市场租金情况对比**

单位：元/平方米/天、元/个/月

| 业态 | 在执行平均租金 | 市场租金 |
| --- | --- | --- |
| 研发办公及产业配套 | 6.56 | 6.13 |
| 联合办公工位 | 2,096 | 1,900 |
| 车位 | 530 | 500 |

**c）市场租金单价假设在周边优质物业租金水平范围内**

经戴德梁行调查研究，截至 2024 年 12 月 31 日，周边优质物业研发办公业态的租金单价水平在 120-200 元/平方米/月之间，戴德梁行对基础设施项目研发办公的租金单价假设为 6.5 元/平方米/天（月租金为 197.71 元/平方米/月），市场租金单价假设在周边优质物业租金水平范围内，因本项目在建筑标准、配套设

施、园区环境等方面在周边区域产业园区中具备一定优势，所以市场租金单价假设符合项目实际状况，具备合理性。周边优质物业租金水平具体如下表所示：

**表 2-2-16 周边优质物业研发办公业态的租金（截至 2024 年末）[38]**

| 序号 | 项目名称 | 租金（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 1 | 融科融智·蜂巢工场 | 120-135 |
| 2 | 中关村华侨创新产业园 | 120-135 |
| 3 | 中关村东升科技园·北领地 | 160-190 |
| 4 | 中关村东升科技园·永泰园 | 120-150 |
| 5 | 中关村东升国际科学园 | 140-180 |
| 6 | 奥北科技园 | 140-180 |
| 7 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 160-200 |
| 8 | 金隅科技园一期 | 150-180 |
| 9 | 金隅科技园二期 | 暂未对外出租 |
| 10 | 中关村东升科技园枫烨园数字经济产业园 | 160-190 |

数据来源：戴德梁行调研

**6）租金单价增长率合理性**

本次评估机构结合区域优质园区租金情况，设定研发办公市场为 6.5 元/平方米/天，市场租金增长率为每年 2%。

对于租约期外及空置房屋，评估机构根据设定的市场租金测算其潜在收入，设定参数具备合理性。

**a）市场租金增长后与届时执行合同租金接近**

戴德梁行结合周边可比项目及区域市场情况审慎确定了基础设施项目的研发办公市场租金及增长率参数，所采用的研发办公市场租金低于基准日合同租金水平。两个大租户租赁面积主要集中于 2031 年底、2032 年初到期，到期后设定的市场租金接近届时合同租金单价，合同到期后均假设按照届时市场租金水平预测收入，且仅考虑 60%的出租率，未来收入的可实现性较高。

**b）预测期内租金增长率假设水平符合周边市场情况**

[38] 数据来源：戴德梁行调研

如上文所述，根据过往历史年度的租赁惯例，该区域内的优质物业租赁合同签约周期一般为2-3年。在整个合同期内，租金会维持在一个固定的水平，基本不会出现变动的情况，当租赁合同到期后，市场规律驱动着租金的调整，签约租金增长率在 3.0%-6.0%之间。基础设施项目的租金增长率假设为每年增长2%，相较周边优质项目，租金单价增长率假设在合理范围内。

**c）城市宏观经济发展稳定，为租金持续增长提供支持**

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）为 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%，整体维持在合理健康的上涨水平。

展望未来，根据《中关村世界领先科技园区建设方案（2024-2027 年）》，到2027 年中关村科技园成为世界科技园区发展的重要标杆；展望 2035 年，全面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。将中关村科技园区打造成全球领先的原始创新策源地、建设成世界高水平人才集聚地、培育为世界一流的创新型企业、打造具有世界影响力的产业集群、营造具有全球竞争力的开放创新生态等五方面，切实支撑科技强国和制造强国建设。随着区域的不断发展、创新，区域内的租金水平有望进一步提升。

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。

综上所述，评估机构对基础设施项目的租金增长率假设具备合理性。

**（4）折现率**

**1）折现率（即报酬率）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，无风险报酬率按照评估基准日 2024 年 12 月 31 日时点中国十年期国债收益率即 1.68%进行取值。本项目首次申报时，无风险报酬率按照当时的评估基准日 2024 年 6 月 30 日时点中国十年期国债收益率即 2.21%进行取值。本次评估取值较首次申报时下调 0.53%。

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，主要包含投资不动产的风险补偿、缺乏流动性风险补偿、区位风险补偿、行业及管理负担风险补偿、合规风险补偿、增长风险补偿、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。

在风险报酬率的考量中，主要考虑因素具体如下：

a）所在城市，基础设施项目位于一线城市北京，是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代化国际城市。2024 年，北京市实现地区生产总值 49,843.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%，全市第三产业增加值按不变价格计算，比上年增长 5.1%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 11,068.8 亿元，增长 11.0%。

b）区位方面，基础设施项目位于上地区域清河板块，清河板块及西三旗板块为科创产业集聚区的核心位置，园区环境及楼宇私密性较好。基础设施项目楼宇品质、物业管理都维持较高水平，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，整体产业园物业品质较高，智能研发氛围良好。基础设施项目周边规划布局合理，周边分布有领秀新硅谷、上第 MOMA、西三旗

万象汇等居住社区和商业中心，分布有地铁 13 号线及昌平线，设有众多公交站，周边公共交通设施完善。

c）经营情况方面，本基础设施项目历史三年运营稳定，出租率水平均在 95%左右，租赁年限主要为 10 年，租户均为互联网及智能制造头部企业，符合海淀区产业园区高科技、智能制造和高新技术发展定位，租户承租能力较强。且作为该企业的全球总部，园区配套成熟，租户长期稳定。

d）租户情况方面，本项目主要由两个重要现金流提供方租赁，其租户所属集团拥有较强的抗风险能力，续租能力较强，但评估机构审慎考虑了租户集中度较高的风险。

e）行业政策方面，海淀区近年颁布若干政策，包括《关于促进中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团产业发展的若干支持政策》《海淀区支持科技中小企业创新发展的若干措施》《海淀区促进重点产业发展支持办法》等，大力支持企业研发能力提升、国际化水平提高、知识产权创造、保护和运用，支持创新创业服务，人才培育和引进。

基于上述市场情况及项目所在区域产业发展情况和风险情况，评估机构判断该地区类型业务的风险报酬率在 3%-5%之间。风险报酬率根据项目所在城市能级、项目区位条件、经营情况、行业政策等综合分析确定为 4.28%，叠加无风险报酬率 1.68%后，最终折现率取值为 6.0%（0.25%归整）。本项目的折现率计算如下：

**表 2-2-17 折现率计算表**

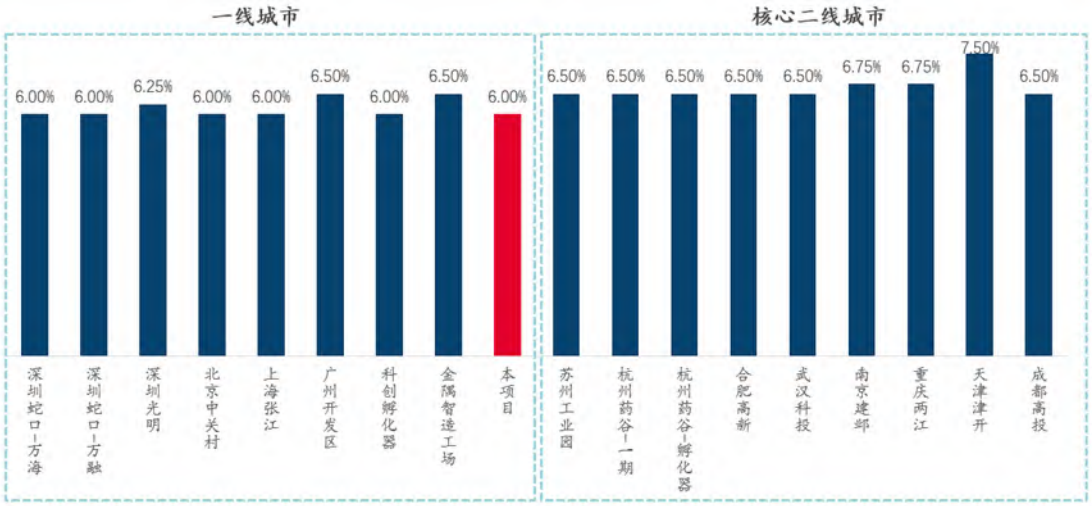
| 风险因素 | 报酬率 |
| --- | --- |
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整 | 0.78% |

| 风险因素 | 报酬率 |
| --- | --- |
| 报酬率[39] | 6.0% |

**2）折现率假设与已发行项目折现率相符**

截至 2024 年 12 月 31 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 折现率水平如下：

**图 2-2-2 已发行的产业办公公募 REITs 折现率取值**




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。

综合分析标的基础设施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 6.0%具备合理性。

**（5）收缴率**

**1）收缴率及保障机制**

[39] 上述报酬率按照 0.25%归整

项目主要采用“三个月押金+月度和季度预付制”租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平。基础设施项目重要现金流提供方顺捷中恒租金收取方式为月度收取，小米公司租金收取方式为季度收取，重要现金流提供方的租金均采用预付形式，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，同时收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。若扣款后仍不足以补偿项目公司损失的，租户应在收到项目公司书面通知之日起一定时间内向项目公司支付应由租户承担的费用差额，同时补足押金至租赁合同约定标准，并可启动换租招商工作清退欠租租户。

因此，基础设施项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

**2）基础设施项目近三年收缴率**

近三年，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产经营历史期内租金收缴率均为 100%。

**表 2-2-18 基础设施资产历史租金收缴率[40]**

| 类别 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% | 100% |

**3）租户结构及租户经营状况对收缴率有保障**

本项目重要现金流提供方经营情况详见本财务顾问报告“二、基础设施资产情况”之“（八）基础设施资产的重要现金流提供方”。

重要现金流提供方所属集团均为各自领域的头部企业，经营情况良好，租户承租能力较强，重要现金流提供方除承租的 8 号楼签署了 3 年租约外，其余承租面积均签署了 10 年的长租约，租约期内收缴率有一定的保障。

基础设施项目作为快手科技的全球总部，且紧邻小米集团的全球总部，重要现金流提供方租赁相对稳定，到期后有一定的续租可能性。如到期后租户发

[40] 租金收缴率=已收当期金额/应收当期金额

生变更，基础设施项目作为全球总部定位的建设标准、质量及办公环境仍对大中型租户有一定吸引力，仍将吸引战略性新兴行业、高精尖产业领域的大中型研发企业，其经营已进入相对稳定期，科技创新属性较强，且入园企业均要求具备一定收入及税收体量，因此租户客群租金支付能力较强，租金欠缴或真正形成租金损失的风险相对较小。

综上所述，考虑到基础设施项目的租户客群特点、历史收缴情况及项目公司的管理措施，基础设施项目由于租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小，本次评估机构采用 100%收缴率具备合理性。

**（6）关联租赁**

**1）运营管理机构使用相关物业的租金计入收入的合理性**

截至 2024 年末，地下一层除顺捷中恒租赁面积外，主要包含 43 个工位[41]及 5 个会议室、路演厅。43 个地下工位中，20 个工位已出租，拟将剩余 23 个工位租赁给运营管理机构作为日常办公使用。

首农信息作为本项目的运营管理机构，已在正常使用拟租赁区域，用于与租户保持密切且常态化的沟通交流，并及时响应并满足租户对于租赁物业的各类服务需求，具有真实的租赁需求。在本项目发行前，项目公司将与运营管理机构签署租赁协议，明确租赁合同条款，包括但不限于使用期限、用途范围、费用支付方式、维护责任界定等关键要素，将在租赁合同中清晰且明确地规定，关键要素与评估假设之间将不存在实质区别。

综上所述，运营管理机构基于真实的使用需求，并且将签订合法合规的租赁合同，因此财务顾问认为运营管理机构使用物业所支付的租金计入收入具备合理性。

**2）运营管理机构工位租金价格的合理性与公允性**

[41] 2025 年 4 月 17 日，元创新在 6 号楼地下一层改造 4 平方米公共空间为 2 个地下工位，租赁予非关联租户，租赁期自 2025 年 5 月 6 日起至 2026 年 5 月 5 日止。因此，截至 2025 年 5 月 31 日，6 号楼地下联合办公工位合计 45 个，较 2024 年末增加 2 个。

截至 2024 年 12 月 31 日，评估机构预测的联合办公工位市场租金为 1,900 元/个/月，在此基础上，与运营管理机构首农信息协商确定最终租金为 1,500 元/个/月，工位租金价格定价合理性及公允性分析如下：

1）首农信息拟与项目公司签署 10 年长期租赁协议，工位租赁市场惯例一般租期为1-3年。长期租赁关系显著降低物业空置风险和降低招租成本，基于现金流稳定性，予以运营管理机构 10%折让；

2）地下一层工位在自然采光、通风条件等方面较地上办公区域存在一定差异，基于物业条件差异，予以运营管理机构 10%折让。

按照以上逻辑，运营管理机构每月单个工位租金为 1,900×0.8=1,500 元（取整）。

综上，财务顾问认为运营管理机构使用相关物业的租金应当计入收入，租金价格合理公允。按照以上假设，如运营管理机构工位租金不计入收入，则估值结果将下调约 400 万元，占项目整体估值 30.66 亿元的 0.1%，对估值影响较小。

**（7）运营管理费**

**1）基础设施项目历史运营成本及构成明细**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2025）第 110A025126 号标准无保留意见的备考审计报告，基础设施项目历史运营成本及构成明细如下：

**表 2-2-19 基础设施项目历史运营成本及构成明细**

单位：元

| 科目 | 2021 年 11-12 月 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|---|
| 主营业务成本 | 438,613.90 | 4,239,119.10 | 4,852,504.42 | 4,344,463.51 |
| ——职工薪酬 | 400,852.26 | 3,293,868.67 | 3,940,471.47 | 2,973,463.04 |
| ——财产保险 | 34,629.78 | 654,636.12 | 621,588.68 | 634,705.97 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ——消防安全费用 | - | 128,151.50 | 231,578.62 | 635,209.41 |
| ——维修改造支出 | - | - | - | 71,601.83 |
| ——业务经费 | 3,131.86 | 139,273.04 | 53,494.61 | 23,822.88 |
| ——其他 | - | 23,189.77 | 5,371.04 | 5,660.38 |
| 销售费用 | - | 1,212,302.59 | 1,477,012.75 | 1,340,346.33 |
| ——职工薪酬 | - | 1,070,342.90 | 847,783.06 | 633,816.72 |
| ——业务宣传费 | - | 93,069.31 | 204,135.36 | 384,250.51 |
| ——销售服务费 | - | 48,890.38 | 425,094.33 | 312,845.14 |
| ——其他 | - | - | - | 9,433.96 |
| 管理费用 | 1,681,851.44 | 2,403,903.12 | 2,430,457.65 | 3,245,336.27 |
| ——职工薪酬 | 107,735.77 | 1,722,478.64 | 1,890,215.21 | 2,818,686.50 |
| ——办公费 | 69,724.15 | 115,355.30 | 39,827.73 | 53,503.00 |
| ——业务招待费 | 131,361.98 | 145,176.58 | 352,435.97 | 251,114.19 |
| ——劳动保护费 | - | 53,782.95 | - | - |
| ——交通费 | - | 43,247.75 | 6,365.74 | 6,653.15 |
| ——会议费 | - | - | 141,613.00 | - |
| ——中介费 | 1,360,849.02 | 266,136.80 | - | - |
| ——残疾人就业保障金 | - | - | - | 64,299.43 |
| ——其他 | 12,180.52 | 57,725.10 | - | 51,080.00 |
| 付现成本合计 | 2,120,465.34 | 7,855,324.81 | 8,759,974.82 | 8,930,146.11 |
| 税金及附加 | 2,229,969.48 | 24,854,008.42 | 45,734,430.02 | 45,553,428.04 |
| 所得税费用 | - | - | 19,747,209.23 | 45,085,283.17 |
| 相关税费合计 | 2,229,969.48 | 24,854,008.42 | 65,481,639.25 | 90,638,711.21 |
| 历史运营成本合计 | 4,350,434.82 | 32,709,333.23 | 74,241,614.07 | 99,568,857.32 |

**2）固定运营管理费符合基础设施项目基本运营情况，能够保障基础设施项目的稳定运营**

根据上表统计，2022 至 2024 年，本项目付现成本分别约 785.53 万元、876.00 万元及 893.01 万元。

本项目招募说明书披露的运营管理机构收取的固定运营管理费为当年基础设施项目实际取得的租金收入的 2.5%，根据《可供分配金额测算审核报告》对租金收入[42]的预测，2025 年 7-12 月及 2026 年运营管理机构预计收取的固定运营管理费分别为 441.02 万元、894.06 万元，与历史付现成本水平基本一致，符合基础设施项目基本运营情况，能够覆盖运营管理机构合理运营成本负担，能够保障基础设施项目的稳定运营。

**（8）资本性支出**

在项目运营中，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。基础设施项目自 2024 年 12 月 31 日起每年计提资本性支出，本次评估机构假设资本性支出为含税运营收入的 0.6%，2025-2026 年资本性支出金额及折合建筑面积单价列示见下表：

**表 2-2-20 基础设施项目资本性支出金额及折合建筑面积单价情况**

| 年份 | 资本性支出金额（万元）[43] | 折合建筑面积资本性支出单价（元/平方米/年） |
|---|---|---|
| 2025 | 220.84 | 10.8 |
| 2026 | 227.48 | 11.2 |

**1）资本性支出假设符合原始权益人未来资本性支出预测**

依据原始权益人提供的资本性支出预计费用明细，未来基础设施项目的设备设施更新改造工作主要集中在土建系统、空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统和消防系统。本次评估参考原始权益人提供的未来大修改造预计发生金额，约为每年 190.4 万元，假设每年资本性支出为含税运营收入的 0.6%，金额约为每年 235.40 万元。该假设金额能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。

**2）整租运营模式可控制大修成本支出**

[42] 指《可供分配金额测算审核报告》现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额
[43] 含税口径

目前项目采用整租租赁的模式，租赁期限较长，较长的租赁期限使得租户更注重资产的维护，减少了因频繁更换使用者而可能带来的损耗，设备设施的使用状况相对稳定，故整租的运营模式结合日常的物业维护工作，预计可控制未来大修成本支出。

**3）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，本项目首年资本性支出假设折合建筑面积单价为 10.8 元/平方米/年，处于已上市项目的资本性支出假设区间之内，因此，本项目资本性支出假设在合理范围内。

**（9）估值结果调整情况**

本项目评估基准日已由 2024 年 6 月 30 日更新至 2024 年 12 月 31 日，基准日更新后的基础设施项目评估结果由首次申报稿的 33.01 亿元调整为 30.66 亿元，调降约 7.12%。根据市场情况的变化并结合项目的运营情况，估值参数主要调整了出租率、建筑物剩余价值、折现率等。具体参数对比如下：

**表 2-2-21 基准日更新前后估值参数对比**

| 类型 | 业态 | 20240630 参数 | 20241231 参数 | 调整情况 | 调整原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 估值 | 项目整体 | 33.01 亿元 | 30.66 亿元 | 下调 7.12% | （1）剔除建筑物残值，估值下降<br>（2）价值时点变化导致收益期限减少，估值下降；<br>（3）自身运营情况调整，估值下降 |
| 建筑物残值折现值 | 项目整体 | 建筑物残值折现值为 2.22 亿元 | 建筑物残值折现值为 0 | 下调 100% | 土地到期后关于资产处置须经过相应的程序决策，对残余价值的回收方式目前无法确定，出于审慎考虑，本次更新时点剔除残值。 |
| 市场租金 | 研发办公 | 6.5 元/平方米/天 | 6.5 元/平方米/天 | 未调整 | 无变化 |
| | 产业配套 | 4.63 元/平方米/天 | 4.54 元/平方米/天 | 下调 1.94% | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 联合办公工位 | 2,000 元/个/月 | 1,900 元/个/月 | 下调 5.00% | 根据实际经营情况进行审慎调整。 |
| | 车位 | 500 元/个/月 | 500 元/个/月 | 未调整 | 无变化 |
| 出租率假设 | 整租部分 | 整租 1：租约期内 100%，<br>合同到期后 2 年分别为 70%、92%，之后维持 92%<br>整租 2：租约期内 100%，<br>合同到期后 2 年分别为 50%、92%，之后维持 92% | 租约期内 100%，合同到期后 3 年分别为 60%、80%、90%，之后 95% | （1）整体下调整租到期后去化阶段出租率<br>（2）适当上调长期稳定出租率 | （1）考虑到租户到期后续租的不确定性，整体下调到期后去化出租率<br>（2）考虑到目前实际出租率为 94.8%，历史三年全年平均出租率为 95.9%，历史三年期末平均出租率为 95.33%，适当上调稳定出租率。 |
| | 散租 4 号楼 | 2024 年 70%，之后 92% | 2025 年 15%，2026 年 70%，之后 95% | 2025 年由 92%下调至 15%<br>2026 年由 92%下调至 70%<br>2032 年及之后上调至 95% | 4 号楼将进行规划改造，目前处于空置状态，根据改造及招商计划，设定出租率爬坡去化 |
| | 散租 5 号楼、6 号楼 | 2024 年 70%，之后 92% | 每年 95% | 由 92%上调至 95% | 该区域目前实际出租率约为工位 97%、配套商业 100%，根据实际情况进行调整 |
| | 车位 | 2024 年 70%，2025-2031 年 92%，2032 年 70%，之后 92% | 2025 年 70%，之后 95% | 2025 年由 92%下调至 70%<br>2026 年及之后上调至 95% | 根据当前出租率情况设定 |
| 租金增长率假设 | 研发办公、产业配套及联合办公工位 | 每年递增 2% | 每年递增 2% | 未调整 | 无变化 |
| | 车位 | 每 3 年递增 3% | 每 3 年递增 3% | 未调整 | 无变化 |
| 折现率 | 项目整体 | 6.50% | 6.0% | 下调 0.5 个百分点 | （1）剔除建筑物残值，现金流不确定风险有所下降（建筑物残值约 6.49 亿元，折现值约 2.22 亿元）<br>（2）无风险报酬率（十年期国债收益率）由 20240630 时点的 2.21%下调至 20241231 时点的 1.68%，下调 0.53% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 运营管理费 | 项目整体 | 首年为含税年总运营收入的 2.5%，后续每年递增 2% | 含税年总运营收入的 2.5% | 后续每年递增 2%，调整为每年收入的 2.5% | 根据运营管理合同调整 |
| 补充销售费用 | 项目整体 | 2032-2033 年，设定含税年总运营收入的 1.8% | 2032-2033 年，设定含税年总运营收入的 1.8% | 未调整 | 无变化 |
| 保险费 | 项目整体 | 67.07 万元 | 63.21 万元 | 下调 5.75% | 根据最新保险合同调整 |
| 资本性支出 | 项目整体 | 含税年总运营收入的 0.5% | 含税年总运营收入的 0.6% | 上调 0.1% | 根据企业最新资本性支出安排调整 |
| 增值税 | 项目整体 | 9.0% | 9.0% | 未调整 | 无变化 |
| 增值税附加 | 项目整体 | 12.0% | 12.0% | 未调整 | 无变化 |
| 房产税 | 项目整体 | 从租：12.0% | 从租：12.0% | 未调整 | 无变化 |
| | | 从价：70%*1.2% | 从价：70%*1.2% | 未调整 | 无变化 |
| 城镇土地使用税 | 项目整体 | 3 元/平方米/年 | 3 元/平方米/年 | 未调整 | 无变化 |
| 印花税 | 项目整体 | 1‰ | 1‰ | 未调整 | 无变化 |

**（10）同类型已上市基础设施基金的单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况**

截至目前，已上市产业园区项目单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况具体如下：

**表 2-2-22 已上市产业园区项目的估值参数选取、单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况**

| 项目名称 | | 基准日 | 建面单价（元/平方米） | 资本化率 |
|---|---|---|---|---|
| 本项目 | 首农元中心 | 2024/12/31 | 15,056 | 9.19% |
| 博时招商蛇口 REIT | 深圳招蛇-万融 | 2020/12/31 | 24,816 | 4.20% |
| | 深圳招蛇-万海 | 2020/12/31 | 27,858 | 4.58% |
| 华安张江光大 REIT | 上海张江科技园 | 2020/12/31 | 28,853 | 4.73% |
| | 张润大厦 | 2022/12/31 | 24,398 | 4.69% |
| 建信中关村 REIT | 中关村软件园-孵化器加速器 | 2021/6/30 | 15,392 | 5.59% |
| | 中关村软件园-互联网创新中心 5 号楼 | 2021/6/30 | 18,842 | 4.76% |
| | 中关村软件园-协同创新中心 4 号楼 | 2021/6/30 | 22,388 | 5.04% |
| 广州开发区 | 广州开发区-创新 | 2024/4/30 | 7,313 | 4.35% |

| 项目名称 | | 基准日 | 建面单价（元/平方米） | 资本化率 |
|---|---|---|---|---|
| 高新产业园 REIT | 基地 | | | |
| | 广州开发区-创新大厦园区 | 2024/4/30 | 7,476 | 5.36% |
| | 广州开发区-创意大厦园区 | 2024/4/30 | 7,548 | 5.50% |
| 招商科创孵化器 REIT | 国定路 1 号楼 | 2024/6/30 | 12,491 | 5.02% |
| | 国定路 3 号楼 | 2024/6/30 | 11,785 | |
| | 湾谷园 B5 号楼 | 2024/6/30 | 15,697 | |
| 华夏金隅智造工场产业园 REIT | 金隅智造工场产业园 | 2024/9/30 | 12,200 | 7.60% |

数据来源：上海证券交易所、深圳证券交易所

**（11）同行业上市公司重大资产重组的情况**

经财务顾问查询，近三年来暂未查询到上市公司重大资产重组的可比案例。

**（12）同区域大宗交易的情况**

根据不完全统计项目所在区域具有代表性的研发办公产业园成交案例，大宗交易的成交价格明显高于本项目 15,056 元/平方米的评估单价。因此，本项目评估结果较大宗交易成交价格具有一定的谨慎性。

**表 2-2-23 北京市海淀区近年以来产业园区大宗交易情况**

| 资产名称 | 交易年份 | 业态 | 城市 | 建筑面积（平方米） | 资产价格（万元） | 建面单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金隅科技园 T7 | 2023 | 研发办公 | 北京 | 8,905 | 33,839 | 38,001 |
| 智谷大厦 | 2022 | 研发办公 | 北京 | 30,822 | 90,575 | 29,387 |
| 金隅科技园 T5 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 11,235 | 42,695 | 38,000 |
| 金隅科技园 T4 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 11,235 | 43,032 | 38,300 |
| 中创芯中心项目 5 号楼 | 2021 | 研发办公 | 北京 | 4,849.38 | 26,000 | 53,615 |

数据来源：上市公司公开信息披露

综上所述，本项目评估基准日由 2024 年 6 月 30 日更新至 2024 年 12 月 31 日后，综合考虑市场情况的变化并结合项目的运营情况，并结合已上市产业园区项目的估值参数选取、单位面积价格和首个完整会计年度的资本化率的情况以及同区域大宗交易的情况，本次评估结果由首次申报稿的 33.01 亿元调整为 30.66 亿元，财务顾问认为评估结果具备合理性。

**（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况**

**1. 基础设施资产法律权属情况**

截至尽职调查基准日，首农信息为基础设施资产的合法所有权人，原始权益人已于 2024 年 10 月 1 日将首农元中心项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转的首农元中心项目不动产权证书已变更登记至元创新，元创新已取得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**

2020 年 12 月 9 日，首农信息与北京市规划和自然资源委员会海淀分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号），约定首农信息以协议出让方式取得宗地编号为 110108017001GB00430，宗地总面积为 60,421.48 平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路 29 号的土地。宗地的用途为科研用地。使用权出让年限为 20 年。该项目用地中 749.52 平方米已于 2015 年 8 月 28 日由首农信息与北京市土地整理储备中心海淀区分中心签订《北京市海淀区中关村移动智能服务创新园教育科研用地土地开发建设补偿协议》（京土整储（海）开字[2015]第 001 号）。土地出让价款为 1,106,608,647.20 元，其中政府土地收益为 1,090,009,597.20 元，土地开发建设补偿费为 16,599,050 元。

2023 年 2 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局与首农信息签署了《补充协议》，依据该项目竣工测量结果，双方经协商，共同对于 2020 年 12 月 9 日签订的位于北京市海淀区西二旗中路 29 号地块项目的《北京市国有土地

使用权出让合同》作出变更：将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路 16 号院；将出让合同第二章第五条及第三章第十三条所约定的出让宗地范围内规划建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写 1,090,009,597.20 元）”，变更为：壹拾壹亿零玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写 1,100,904,327.9 元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写 10,894,730.7 元）。

土地出让合同主要内容如下：

**表 2-2-24 首农元中心项目土地出让合同主要内容**

| | |
|---|---|
| **文件名称** | 国有建设用地使用权出让合同（合同编号：京（海）地出（合）字（2020）第0001号） |
| **出让人** | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 |
| **受让人** | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| **签署时间** | 2020年12月9日 |
| **主要内容** | 1.首农信息以协议出让方式取得宗地编号为110108017001GB00430，宗地总面积为60,421.48平方米，宗地坐落于北京市海淀区西二旗中路29号的土地。<br>2.宗地的用途为科研用地。<br>3.土地使用权出让年限为20年。<br>4.土地出让价款为1,106,608,647.20元，其中政府土地收益为1,090,009,597.20元，土地开发建设补偿费为16,599,050元。 |
| **文件名称** | 补充协议 |
| **出让人** | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 |
| **受让人** | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| **签署时间** | 2023年2月7日 |
| **主要内容** | 1.将出让合同所约定的宗地位置核定为：海淀区西二旗西路16号院；<br>2.将出让合同第二章第五条及第三章第十三条所约定的出让宗地范围内规划建筑使用性质变更为：科研设计用房、科研附属（辅助）用房、自行车库、机动车库、设备用房；<br>3.将出让合同第二章第八条“本合同项下宗地的国有建设用地使用权其中政府土地收益为人民币大写壹拾亿玖仟万玖仟伍佰玖拾柒点贰元（小写1,090,009,597.20元）”，变更为：壹拾壹亿零玖拾万肆仟叁佰贰拾柒元玖角（小写1,100,904,327.9元），本次应补缴政府土地收益壹仟零捌拾玖万肆仟柒佰叁拾元柒角（小写10,894,730.7元）。 |

**（2）房屋所有权**

截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司元创新已取得首农元中心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 2-2-25 首农元中心项目房屋不动产权证书**

| 序号 | 资产名称 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 房屋坐落 | 房屋用途 | 建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1号楼 | 京（2025）海不动产权第0002967号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院1号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 11,695.48 |
| 2 | 2号楼 | 京（2025）海不动产权第0002981号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院2号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 5,518.09 |
| 3 | 3号楼 | 京（2025）海不动产权第0002984号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院3号楼-4至11层101 | 科研用地/科研楼 | 17,426.48 |
| 4 | 4号楼 | 京（2025）海不动产权第0002960号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 5,778.48 |
| 5 | 5号楼 | 京（2025）海不动产权第0002979号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院5号楼-1至2层101 | 科研用地/科研楼 | 1,796.19 |
| 6 | 6号楼 | 京（2025）海不动产权第0002965号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院6号楼-4至5层101 | 科研用地/科研楼 | 3,793.81 |
| 7 | 7号楼 | 京（2025）海不动产权第0002992号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院7号楼-4至12层101 | 科研用地/科研楼 | 18,021.63 |
| 8 | 8号楼 | 京（2025）海不动产权第0002963号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院8号楼-4至12层101 | 科研用地/科研楼 | 18,296.22 |
| 9 | 9号楼 | 京（2025）海不动产权第0002978号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院9号楼-4至5层101 | 科研用地/服务配套用房 | 4,470.99 |
| 10 | 10号楼 | 京（2025）海不动产权第0002969号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院10号楼-4至14层101 | 科研用地/科研楼 | 38,466.14 |
| 11 | 14号楼 | 京（2025）海不动产权第0002983号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院14号楼-4至13层101 | 科研用地/科研楼 | 14,855.72 |
| 12 | 15号楼-101 | 京（2025）海不动产权第0002991号 | 元创新 | 海淀区西二旗西路16号院15号楼-4层至-1层-101 | 科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 | 63,524.32[44] |
| **合计** | - | - | - | - | - | **203,643.55** |

截至尽职调查基准日，首农信息已将首农元中心项目相关资产、负债、人员以国有资产无偿划转的方式于 2024 年 10 月 1 日划转至元创新。截至 2025 年 1 月 14 日，首农元中心项目相关不动产权证书已完成变更登记，项目公司元创

[44] 2022 年 6 月 1 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局向首农信息下发《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第 0021233 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 93,169.79 平方米，用途为科研用地/机动车库、设备用房，科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。其中：不动产单元号为 1101080170001GB00430F00010001，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-4 层至-1 层-101 的不动产房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，由项目公司持有，属于基础设施项目范围；不动产单元号为 1101080170001GB00430F00010003，坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 的不动产房屋建筑面积为 29,645.47 平方米，该项不动产单元已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会做出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司，不属于基础设施项目范围。

新已合法享有首农元中心项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，依法拥有拟入池不动产的所有权。

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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。

根据财务顾问于 2025 年 4 月 14 日在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对首农信息及元创新的查询，及首农信息、元创新的确认，截至尽职调查基准日，未见以首农信息、元创新为出质人的动产抵押登记信息，不存在任何资产抵押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

**2. 项目公司经营资质**

项目公司已完成本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（一）项目公司的基本情况”之“4.重大重组情况”所述除租赁合同换签外的基础设施资产重组，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，财务顾问认为，项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

**3. 基础设施资产权利限制情况及应付未付义务**

**（1）权利限制情况**

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，首农元中心项目基础资产权利人为元创新，截至尽职调查基准日，基础资产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。

根据财务顾问于 2025 年 4 月 14 日在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统对元创新、首农信息的查询及元创新、首农信息的确认，截至尽职调查基准日，首农元中心项目上不存在任何抵押、融资租赁、查封、冻结等权利限制。

**（2）应付未付义务**

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的致同审字（2025）第 110A025126 号《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务 2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》，截至尽职调查基准日，基础设施项目应付未付义务组成如下：

**表 2-2-26 尽调基准日基础设施项目应付未付义务**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末余额 |
| --- | --- |
| 应付账款 | 4,231.05 |
| 其他应付款 | 80,457.63 |

截至 2024 年末，首农元中心项目应付账款为 4,231.05 万元，全部为应付工程款；其他应付款为 80,457.63 万元，主要系关联方借款和租金押金，其中关联方借款 70,375.74 万元（债权人为首农信息唯一股东三元嘉业）、关联方借款利息 931.62 万元，租金押金 9,150.28 万元。

**4. 基础设施项目相关待履行事项**

**（1）基础设施项目权属转移登记进展情况**

基础设施项目已于 2025 年 1 月 14 日完成权属转移登记工作，基础设施项目证载权利人已由北京首农信息产业投资有限公司变更为元创新（北京）科技产业有限公司。

根据北京市海淀区不动产登记中心 2025 年 5 月 9 日出具的《不动产登记信息查询结果告知单》（海（2025）0022088（窗）），首农元中心项目权利人为元创新（北京）科技产业有限公司，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。

**（2）国资重组转让备案流程进展情况**

2024 年 10 月 1 日，原始权益人已将与首农元中心项目相关的资产、负债和人员的劳动关系一并无偿划转至项目公司。截至本财务顾问报告出具之日，项目公司国有资产股权评估备案工作已完成。SPV 公司国有资产股权评估备案工作正在有序推进中，预计在 2025 年 6 月中下旬完成。

**（3）项目公司合同换签进展情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目涉及租赁合同换签的租户共有 21 家，截至 2025 年 5 月 31 日减少 1 家、新增 4 家。目前，项目公司已主动与全部租户就租赁合同换签事宜进行了沟通，租户已明确表示积极配合租赁合同的换签工作，并启动了对租赁合同换签协议文本的协商。截至本财务顾问报告出具之日，应换签的 24 家租户中已有 22 家完成合同换签。考虑到租户的协议审批流程时间、部分租户总部在外地或境外等因素，预计项目公司、原始权益人和租户可在 2025 年 6 月内完成剩余应换签租赁合同的换签工作。

**（4）原始权益人对基础设施项目具有完全所有权**

截至本财务顾问报告出具之日，项目公司元创新为首农元中心项目的权利人。根据本项目法律顾问出具的法律意见书，并查阅项目公司的工商档案以及国家企业信用信息公示系统，原始权益人合法持有项目公司 100%的股权，且项目公司 100%的股权之上不存在质押、查封等权利负担、权利限制。原始权益人依法合规通过项目公司间接拥有底层基础设施项目所有权，项目公司依法持有底层基础设施项目，不存在重大权属纠纷或者争议。

综上所述，财务顾问认为原始权益人首农信息具有基础设施项目完全所有权。

**（三）基础设施资产审批情况**

**1. 基础设施资产固定资产投资管理相关手续情况**

经财务顾问及法律顾问核查，首农元中心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：

**表 2-2-27 首农元中心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 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 企业投资项目备案 | | 2014-8-25、2016-7-19、2017-6-22、2017-12-13 | 北京市海淀区发展和改革委员会 | 京海淀发改（备）[2014]162 号、京海淀发改（备）[2016]242 号、京海淀发改（备）[2017]215 号、京海淀发改（备）[2017]361 号 | / |
| 规划 | 建设项目选址意见书 | / | / | / | 不适用 |
| | 建设用地规划许可证 | / | / | / | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函，具体见本节“（1）” |
| | 建设工程规划许可证 | 2021-2-2、2021-2-8 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号、建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号、建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号、建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号 | / |
| 土地 | 土地取得方式 | 协议出让 | | | |
| | | 2015-8-28、2020-12-9、2023-2-7 | 北京市土地整理储备中心海淀区分中心、北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 京土整储（海）开字（2015）第 001 号、京（海）地出（合）字（2020）第 0001 号及补充协议 | 为协议出让，已签署出让合同、全额支付土地出让金及相关契税 |
| | 土地预审意见 | 2014-11-28 | 北京市国土资源局海淀分局 | 京国土海预[2014]0063 号 | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函，具体见本节“（1）” |
| | 建设用地批准书（2019 年以前） | / | / | / | 已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局出具的复函，具体见本节“（1）” |
| | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2025-1-14 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 | / |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号 | |
| 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2015-11-26 | 北京市海淀区环境保护局 | 海环保审字[2015]1197 号 | / |
| | 排污许可证（2016 年以后） | / | / | / | 不适用 |
| 施工许可 | 施工许可证 | 2021-4-29 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 编号 110108202104290101、编号 110108202104290201 | / |
| 竣工验收 | 综合验收 | 2021-10-20、2022-11-3 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 0644 海竣 2021（建）0074 号、0645 海竣 2021（建）0075 号、0527 海竣 2022（建）0041 号 | / |
| | 专项验收-档案验收 | 2021-8-26 | 北京市规划和自然资源委员会 | 2021 建档验字 0178 号、2021 建档验字 0180 号、2021 建档验字 0177 号、2021 建档验字 0179 号 | / |
| | 专项验收-人防验收 | 2021-10-15 | 海淀区人民防空办公室 | （2021）京防（海）竣备字 0025 号、（2021）京防（海）竣备字 0024 号 | / |
| | 专项验收-规划验收 | 2021-10-9 | 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 | 2021 规自（海）竣字 0069 号、2021 规自（海）竣字 0070 号、2021 规自（海）竣字 0068 号、2021 规自（海）竣字 0071 号 | / |
| | 专项验收-环保验收 | 2022-9-23 | 北京市海淀区生态环境局 | / | |
| | 专项验收-消防验收 | 2021-9-18、2022-9-29 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会 | 海建消验字[2021]第 0432 号、海建消验字[2021]第 0431 号、海建消验字[2022]第 0072 号 | / |
| | 专项验收-节能验收 | 2021-10-18 | / | / | 根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民 |

| 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件编号 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10 号），自 2016 年 2 月 18 日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。根据《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》及《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》显示，基础设施项目已经完成节能验收。 |
| 外资 | 不涉及 | / | / | / | 不适用 |
| 其他重要手续 | 节能审查 | 2017-5-10 | 北京市发展和改革委员会 | 京发改（能评）[2017]20 号 | / |

**（1）建设用地规划许可证、用地预审意见、用地批准书相关情况**

经核查，首农元中心项目所对应项目土地原为首农食品集团下属三元食品股份有限公司办公及牛奶生产厂房旧址，系通过出让方式取得的国有工业用地，2014 年，首农信息向北京市海淀区发展和改革委员会申请办理了《项目备案通知书》（京海淀发改（备）[2014]162 号），对首农元中心项目进行立项；向北京市规划委员会海淀分局申请办理了《北京市规划委员会建设项目规划条件（自有用地）》（2014 规（海）条字 0011 号），将规划建设用地性质调整为研发设计用地，确定了各项规划条件；向北京市国土资源局海淀分局申请办理了《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土海预[2014]0063 号），完成用地预审。2016 至 2017 年，首农信息为首农元中心项目办理了立项变更手续和规划设计方案审查。之后，由于《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）项下的弹性供地政策实施细则，即《北京市海淀区人民政府关于构建高精尖经济结构产业空间资源管理和利用的实施意见（试行）》于 2019 年 5 月 24 日出台，首农信息据此申请办理后续用地及规划审批手续，导致首农信息于 2014 年已取得的《建设项目用地预审意见》过期，且在 2019 年前未能取得《建设用地规划许可证》与《建设用地批准书》。

北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2023 年 10 月 18 日向首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》（京规自海函〔2023〕1006 号）：根据 2019 年发布的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，第一条“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”及第二条“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书”。根据 2019 年修订的《北京市城乡规划条例》，为巩固北京市营商环境和改善工程建设项目审批制度，建设用地规划许可证不再办理。北京市规划和自然资源委员会官网已公示“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”的信息。北京市自 2019 年已取消办理建设用地规划许可证，《建设用地规划许可证》已不具备办理条件。综上，首农元中心项目无需重新办理《建设项目用地预审意见》，无需办理《建设用地批准书》以及无需补办《建设用地规划许可证》。首农元中心项目不会因未取得上述手续遭受行政处罚。

综上所述，财务顾问和法律顾问认为，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，基础设施项目均已完成相应的权属登记，取得了不动产权证书，合法合规。

**2. 业务资质情况**

如本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况”之“2.项 目公司经营资质”所述，项目公司从事基础设施资产对外出租业务无需取得特别的经营资质。

**3. 工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况**

根据首农信息 2021 年 10 月 18 日出具的《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》及《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》，五方一致认为：工程质量符合有关法律、法规和工程强制性标准，符合设计文件及合同要求，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

**4. 竣工验收情况**

基础设施项目已取得的竣工验收审批相关文件如下：

**（1）规划验收**

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0068 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（3#科研楼 7 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0009 号）批准的内容，总建筑面积共计 121,664.68 平方米。

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0069 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0006 号）批准的内容，总建筑面积共计 57,070.34 平方米。

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0070 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼 6 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0008 号）批准的内容，总建筑面积共计 111,178.33 平方米。

2021 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局作出《北京市规划和自然资源委员会海淀分局建设工程规划核验意见》（2021 规自（海）竣字 0071 号），北京首农信息产业投资有限公司在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等 3 项），已纳入《北京市工程建设项目全过程服务监督系统》进行了管理，符合《建设工程规划许可证》（2021 规自（海）建字 0010 号）批准的内容，总建筑面积共计 53,753.88 平方米。

**（2）消防验收**

2021 年 9 月 18 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2021]第 0431 号），位于海淀区西二旗中路 29 号的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计 176,952.47 平方米。

2021 年 9 月 18 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2021]第 0432 号），位于海淀区西二旗中路 29 号的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计 164,278.16 平方米。

2022 年 9 月 29 日，北京市海淀区住房和城乡建设委员会向首农信息下发了《北京市海淀区住房和城乡建设委员会建设工程消防验收意见书》（海建消验字[2022]第 0072 号），位于海淀区西二旗中路 29 号的中关村移动智能服务创新园

（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经评定建设工程消防验收合格，申报面积共计 1,809.8 平方米。

**（3）档案验收**

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0177 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0178 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（3#科研楼等 7 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0179 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等 3 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

2021 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会向首农信息下发了《北京市规划和自然资源委员会建设工程档案验收意见书》（2021 建档验字 0180 号），在海淀区西二旗中路 29 号建设的中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项）工程档案内容基本齐全，并已按规定要求进行整理、组卷。

**（4）环保验收**

根据环境保护部发布的《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）及北京市生态环境局发布的《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位为建设项目竣工环境保护验收的责任主体，建设项目由建设单位制作验收报告、将验收报告向社会公示并向所在地县级以上环境保护主管部门报送相关信息。

2022 年 9 月 23 日，北京市海淀区生态环境局向首农信息下发的《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》载明：“中关村移动智能服务创新园项目竣工环境保护自主验收报告及自主验收公示信息材料已收到”。

**（5）人防验收**

2021 年 10 月 15 日，北京市海淀区人民防空办公室向首农信息下发了《人防工程竣工验收备案通知单》（（2021）京防（海）竣备字 0024 号），中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）经备案审查合格，总建筑面积为 178,762.27 平方米。

2021 年 10 月 15 日，北京市海淀区人民防空办公室向首农信息下发了《人防工程竣工验收备案通知单》（（2021）京防（海）竣备字 0025 号），中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）经备案审查合格，总建筑面积为 164,278.16 平方米。

**（6）竣工备案**

根据首农信息提供的 2021 年 10 月 20 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0644 海竣 2021（建）0074 号）中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 176,952.47 平方米，备案内容为：7#科研楼；13#科研楼；4#科研楼；14#科研楼；12#科研楼；地下车库（西区）；4#人防出入口；3#科研楼；6#科研楼。

根据首农信息提供的 2021 年 10 月 20 日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0645 海竣 2021（建）0075 号）中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 164,278.16 平方米，备案内容为：2#人防出入口；1#科研楼；10#科研楼；2#科研楼；地下车库（东区）；11#科研楼；8#科研楼；1#人防出入口；9#服务配套用房。

根据首农信息提供的2022年11月3日北京市海淀区住房和城乡建设委员会出具的《工程竣工验收备案表》（0527 海竣 2022（建）0041 号）中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）5#科研楼工程已经竣工并完成备案，备案规模共计 1,809.80 平方米，备案内容为：5#科研楼。

**（7）节能验收**

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项的通知》（京建法〔2017〕10 号），自 2016 年 2 月 18 日起，北京市新取得立项批准文件的建设工程，取消民用建筑节能专项验收备案事项。建设单位应当按照规定组织建筑节能专项验收。

根据首农信息 2021 年 10 月 18 日出具的《中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项）竣工验收报告》，中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项；1#科研楼等 3 项），位于北京市海淀区西二旗中路 29 号，东临西二旗中路、南临小米科技园、西临西二旗西路、北临铭科苑小区，工程规划许可证编号为：2021 规自（海）建字 0008 号、2021 规自（海）建字 0010 号，总建筑面积为 164,278.16 平方米，验收内容包括节能系统检测，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

根据首农信息2021年10月18日出具的《中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项）竣工验收报告》，中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项；3#科研楼等 7 项），位于北京市海淀区西二旗中路 29 号，东临西二旗中路、南临小米科技园、西临西二旗西路、北临铭科苑小区，工程规划许可证编号为：2021 规自（海）建字 0006 号、2021 规自（海）建字 0009 号，总建筑面积为 178,762.27 平方米，验收内容包括节能系统检测，五方单位一致通过本工程竣工验收，质量评定合格。

**5. 安全生产、环境保护符合城市规划要求的情况**

**（1）安全生产**

根据元创新、首农信息的说明，并经财务顾问核查中华人民共和国应急管理部网站，首农元中心项目建设过程中，未发生安全事故，亦未因安全生产相关的事项受到主管部门的行政处罚，符合安全生产的相关要求。

**（2）环境保护**

2015 年 11 月 26 日，北京市海淀区环境保护局向首农信息下发《北京市海淀区环境保护局关于对中关村移动智能服务创新园项目环境影响报告表的批复》（海环保审字[2015]1197 号），同意“中关村移动智能服务创新园”项目建设，项目位于海淀区西二旗中路 29 号，建筑面积 348,044 平方米。2022 年 9 月 23 日，北京市海淀区生态环境局向首农信息下发的《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》载明：“中关村移动智能服务创新园项目竣工环境保护自主验收报告及自主验收公示信息材料已收到”。

根据上述文件，财务顾问认为，首农元中心项目已完成项目建设前的环境保护评价报批手续及项目建设后的环保竣工验收手续，符合环境保护要求。

**（3）城市规划**

2014 年 9 月 30 日，北京市规划委员会海淀分局向首农信息下发了《北京市规划委员会建设项目规划条件（自有用地）》（2014 规（海）条字 0011 号），项目位于海淀区西二旗中路 29 号，东临安宁庄西路，南临安宁庄北路，西临西二旗西路，北临西二旗智学苑中路。项目总用地规模为 69,236 平方米，规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑使用性质为科研设计用房。

2016 年 1 月 28 日，北京市规划委员会海淀分局向首农信息下发了《北京市规划委员会关于中关村移动智能服务创新园项目规划设计方案审查意见的复函》（2016 规（海）复函字 0002 号），项目位于海淀区西二旗中路 29 号，东临安宁庄西路，南临安宁庄北路，西临西二旗西路，北临西二旗智学苑中路。项目总规划用地面积为 69,860.414 平方米，规划建设用地性质为 B23 研发设计用地，建筑使用性质为科研设计用房，总建筑面积为 346,448.69 平方米。

如本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（三）基础设施资产审批情况”之“1.基础设施资产固定资产投资管理相关手续情况”之“（1）建设用地规划许可证、用地预审意见、用地批准书相关情况”所述，首农元中心项目无需补办《建设用地规划许可证》。

2021 年 2 月 2 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（12#科研楼等 3 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 57,016.14 平方米，其中对应底层基础设施项目 4 号楼人防出入口。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（2#科研楼等 6 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 110,776.82 平方米，其中对应底层基础设施项目 2 号楼、8 号楼和 15 号楼东区。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（3#科研楼等 7 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 121,746.13 平方米，其中对应底层基础设施项目 3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、14 号楼及 15 号楼西区。

2021 年 2 月 8 日，首农信息就首农元中心项目取得了北京市规划和自然资源委员会海淀分局颁发的编号为建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号的《建设工程规划许可证》，建设项目名称为中关村移动智能服务创新园（1#科研楼等 3 项），建设位置为海淀区西二旗中路 29 号，建筑规模为总面积 53,501.34 平方米，其中对应底层基础设施项目 1 号楼、9 号楼和 10 号楼。

根据上述文件，财务顾问认为，首农元中心项目符合城市规划。

**6. 不存在受自然灾害、汇率变化等其他因素影响的情况**

经财务顾问核查，截至尽职调查基准日，首农元中心项目不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境等其他因素影响的情况，也不存在担保、重大诉讼和仲裁等相关影响基础设施项目稳定运营的情况。

**（四）基础设施资产的物理状态**

**1. 基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划**

首农元中心项目对应项目土地原为首农食品集团下属三元食品股份有限公司办公及牛奶生产厂房旧址，系通过出让方式取得的国有工业用地，坐落于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，资产范围东至西二旗中路、西至西二旗西路、南至西二旗南路、北邻铭科苑。如本财务顾问报告之“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（三）基础设施资产审批情况”之“5.安全生产、环境保护符合城市规划要求的情况”所述，首农元中心项目无需补办《建设用地规划许可证》并已取得《建设工程规划许可证》，符合建设规划要求。

**2. 基础设施资产使用状况**

基础设施项目入池资产包括首农元中心项目的 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层），合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物（包含车位 700 个），于 2021 年 11 月投入运营，实际使用用途为高新技术企业研发办公及部分商业服务配套。

**3. 保险购买、承保范围和保险金额情况**

截至尽职调查基准日，项目公司已就首农元中心项目于中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司投保了财产一切险、机器损坏保险、营业中断保险、公众责任保险、雇员忠诚保险（保险单号：PQYC202411010000012244、PQA0202411010000001183、PQSD202411010000005753、PQA0202411010000001182、PZCG202411010000009212、PBBT202411010000000117）。具体情况如下：

**表 2-2-28 首农元中心项目保险情况-机损险及营业中断险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 元创新（北京）科技产业有限公司北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 机器损坏保险、营业中断保险 | |
| **承保条件** | 机器损坏保险 | 保额 RMB92,100,000.00<br>每次事故免赔额为人民币 500 元 |
| | 营业中断保险 | 保额 RMB300,000,000.00<br>免赔 3 天 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**表 2-2-29 首农元中心项目保险情况-公众责任险及雇员忠诚险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 北京首农信息产业投资有限公司<br>元创新（北京）科技产业有限公司<br>北京仲量联行物业管理服务有限公司第一分公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 公众责任保险、雇员忠诚保险 | |
| **承保条件** | 公众责任保险 | 累计赔偿限额 RMB30,000,000.00<br>附加停车场责任：累计赔偿限额 RMB30,000,000.00<br>免赔：<br>第三者财产损失：每次事故免赔额为人民币 500 元或 5%，以高者为准；第三者人身伤亡：医疗费用免赔 500 元，身故无免赔<br>附加停车场责任：每个事故每个车位免赔额 500 元 |
| | 雇员忠诚保险 | 累计赔偿限额 RMB500,000.00 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**表 2-2-30 首农元中心项目保险情况-一切险及营业中断险**

| | | |
|---|---|---|
| **投保人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **被保险人** | 元创新（北京）科技产业有限公司 | |
| **项目名称** | 中关村移动智能服务创新园保险项目 | |
| **投保险种** | 财产一切险、营业中断保险 | |
| **承保条件** | 财产一切险 | 保额 RMB4,028,713,500<br>免赔：一般免赔：每次事故免赔额为人民币 500 元<br>地震：每次事故赔偿限额不超过主保险金额的 80%，每次事故免赔额不低于人民币 40 万元或损失金额的 5%，两者以高者为准<br>恐怖袭击：每次事故免赔 10 万元；每次事故赔偿限额为分项保险金额的 70% |
| | 营业中断保险 | 保额 RMB300,000,000.00<br>免赔 3 天 |
| **保险期限** | 自 2024 年 12 月 11 日 0:00 起至 2025 年 12 月 10 日 24:00 止 | |

**4. 基础设施资产各项设施设备现状**

首农元中心项目各项设施设备齐全，维护保养良好，运行状况正常，可以维持正常使用。

**5. 基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等**

首农元中心项目为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，运营管理机构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，对项目未来 10 年期空调系统、给排水系统、强弱电系统、热站系统及消防系统等大、中修费用进行了预测，未来 10 年的平均资本性支出预计为 190.4 万元，评估测算时，假设每年资本性支出为含税运营收入的 0.6%，金额约为每年 235.40 万元，该假设金额能够覆盖原始权益人的预计数据，具备合理性。因此本项目资本性支出按含税租金收入的 0.6%计提。

**6. 15 号楼地下 3 层未纳入基础设施资产范围的说明**

**（1）地下三层未纳入资产范围的背景**

2021 年，经中关村科学城管委会同意，首农信息将 15 号楼的地下三层转让予顺捷中恒，顺捷中恒已单独办理不动产权证。地下三层用途为机动车库，建筑面积为 29,645.47 平方米。未出售前 15 号楼整体产权面积为 93,169.79 平方米，地下三层面积约占 31.8%。

地下一层主要由顺捷中恒租赁用于配套服务设施，地下二层至地下四层均为机动车库，共用停车出入口。机动车库由首农信息统一管理，地下三层的出售不会对地下一层、二层和四层的经营活动产生不利影响。

**（2）风险缓释措施**

根据 2021 年 12 月首农信息与顺捷中恒签署的《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，中关村移动智能服务创新园范围内的公共区域的物业管理均由首农信息负责，包括“受委托管理的区域、设备和共用的区域、设备设施的维护、运维、养护和管理；公共绿化的养护和管理；公共环境卫生的维护和管理（物业共有部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通、外墙清洗、杀虫及消毒等）；公共区域的公共秩序维护服务；

公共区域内的节日装饰等物业相关服务”。根据首农信息拟与项目公司、基金管理人签署的《创金合信首农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》，首农信息拟接受项目公司及基金管理人的委托，为基础设施项目提供物业管理服务，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权。基于对外出售资产与纳入资产范围的资产的物业运营管理统一由首农信息负责，项目后续物业运营维护等事项上可以保持一致。而根据《创金合信首农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》约定，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权。

2025 年 1 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局就基础设施项目第 15 号楼向项目公司下发《不动产权证书》（京（2025）海不动产权第 0002991 号），使用期限至 2040 年 12 月 8 日，土地面积为 60,421.48 平方米，房屋建筑面积为 63,524.32 平方米，用途为科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他，权利性质为出让。

首农信息作为运营管理机构已出具《关于公平对待对外出售资产的承诺函》，承诺：

“坐落于海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-3 层-301 建筑面积为 29,645.47 平方米的不动产房屋（以下简称“对外出售资产”），已经北京市海淀区人民政府批准，并由中关村科学城管理委员会作出《产业审核意见书》转让予北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”），不属于底层基础设施项目范围。2021 年 12 月本公司与顺捷中恒签署了《中关村移动智能服务创新园物业管理服务委托协议》，本公司受顺捷中恒委托，为对外出售资产提供物业管理服务。本公司承诺将保证本公司管理范围内的底层基础设施项目及对外出售资产涉及的公共空间以及设施设备对全体业主开放，并将采取有效措施，公平对待底层基础设施项目资产和对外出售资产。”

原始权益人首农信息具备一定区域资源优势以及竞争优势，且本项目出租率长期保持稳定，平均出租率始终不低于 94%左右。园区地下一层为商业配套

使用，二、三和四层均为地下车库，园区地下公共空间以及设施设备对全体业主开放。

综上所述，15 号楼，即地下一、二和四层，纳入资产范围的部分资产已经取得了独立的不动产权证书，未纳入部分资产占 15 号楼建筑面积未超过 50%，对外出售资产与纳入资产范围的资产的物业运营管理统一由首农信息负责，项目后续物业运营维护等事项上可以保持一致，项目公司及基金管理人对首农信息提供的物业管理服务事项具有决定权，外部管理机构已按照《产业园区指引》的规定出具了承诺函。因此，财务顾问、律师认为地下三层未纳入资产范围符合《产业园区指引》第二条、第三条的相关规定。

**（五）基础设施资产的市场和客群情况**

**1. 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**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1. 行业情况及竞争情况”之“（4）行业的发展前景及行业发展的有利和不利因素”。

**2. 基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1. 行业情况及竞争情况”之“（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况”之“1）市场环境”。

**3. 基础设施资产运营相关的客群分析**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1. 行业情况及竞争情况”之“（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市

场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况”之“2）市场容量”。

**4. 区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“1.行业情况及竞争情况”之“（3）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况”之“5）供求情况”。

**5. 区域内可比竞品分析**

**（1）上地区域产业园区项目分布情况**

随着我国信息技术与智能研发行业的高速发展，2003 年至 2007 年，上地区域内上地信息产业基地、中关村软件园一期等高新技术产业园区开始集中供应。2011 年之后，大量新兴互联网巨头企业开始购地自建产业园区，多集中于中关村软件园二期内。随着产业的持续扩张，区域内东部开始发展建设，2009 年至 2016 年区域内的东升科技园·北领地、奥北科技园等优质园区相继入市。2016 年之后东部区域发展加快，小米科技园、金隅科技园、中关村东升科学城·东升科技园等建设标准较高、物业品质更优的产业园区接连投入市场，为区域发展增添新的动力。历经多年发展，上地区域内物业建成时间跨度较大，导致区域内物业品质、成新差异的两极分化情况明显。

目前，区域内主要园区为中关村软件园一期、二期，上地信息产业基地，小米科技园，金隅科技园，中关村东升科技园·北领地，奥北科技园，中关村东升科学城·东升科技园等。

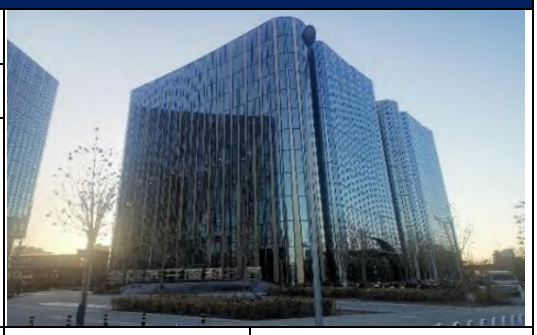
**图 2-2-3 区域内主要园区分布概况**

**（2）可比物业分析[45]**

| 可比物业一 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 中关村东升科学城·东升科技园 | | |
| **楼层** | 地上 11-14 层，地下 4 层 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区东升科技园北街 6 号院 | | |
| **竣工时间** | 2022 年末（入市时间 2023 年） | **建筑面积** | 约 721,300 平方米 |
| **物业管理** | 高力国际/龙湖/万物梁行 | **商业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 2.7 米 | **车位数** | 3,270 个(含充电桩、无障碍车位) |
| **租金报价水平** | 160-200（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 35%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**西小口路口南、西小口路口北<br>**公交线路：**公交 478 路、520 路<br>**地铁站点：**西小口<br>**地铁线路：**地铁 8 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了国投证券、中车科技创新（北京）有限公司、椭圆时空（北京）科技有限公司等知名企业 | | |
| **交房标准** | 毛坯交房，可定制装修 | | |

[45] 资料来源：百度地图、戴德梁行整理

| | |
|---|---|
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统（直燃机溴化锂机组）<br>**保安消防：**设火灾报警及自动灭火系统，设保安监控系统 |
| **周边配套** | **休闲娱乐：**清河万象汇、星巴克<br>**餐饮住宿：**万丽轩·中餐厅、吉野家、汉堡王、万丽酒店、东升汇·啤酒花园<br>**住宅小区：**新馨苑小区、文龙家园、文晟家园<br>**医院诊所：**中日医院<br>**邮政金融：**中国建设银行、北京银行、中国银行、中国民生银行 |
| **可比性** | 中关村东升科学城·东升科技园距离首农元中心直线距离 3.7 公里，两者均位于上地区域，均为新建成物业，区位条件与基础设施条件相似，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。 |

| 可比物业二 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 金隅科技园一期 |  | |
| **楼层** | B3-F11/B3-F13 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | | |
| **竣工时间** | 2021 年 | **建筑面积** | 约 224,400 平方米 |
| **物业管理** | 北京金隅投资物业管理集团有限公司 | **物业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 约 3 米 | **车位数** | 约 2800 个 |
| **租金报价水平** | 150-180（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 13%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**枫丹丽舍小区南、枫丹丽舍小区东、新都<br>**公交线路：**315 路、432 路、462 路、614 路、617 路、昌 75 路、专 139 路<br>**地铁站点：**霍营、育新<br>**地铁线路：**地铁 8 号线、地铁 13 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了纬创软件(北京)有限公司、北京同创新力电子有限公司、北京三重镜业有限公司等知名企业。 | | |
| **交房标准** | 毛坯 | | |

| | |
|---|---|
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统<br>**保安消防：**设火灾报警及自动灭火系统，设保安监控系统 |
| **周边配套** | **休闲娱乐：**清河万象汇、星巴克<br>**餐饮住宿：**外婆家、南京大牌档、紫光园、喆啡酒店、北京国际温泉酒店<br>**住宅小区：**海悦梧桐苑、旗胜小区、枫丹丽舍<br>**医院诊所：**海淀区西三旗街道建材城西里社区卫生服务站<br>**邮政金融：**中国民生银行、交通银行、中国工商银行 |
| **可比性** | 金隅科技园一期距离首农元中心直线距离 4 公里，两者均位于上地区域，均为新建成物业，区位条件与基础设施条件相似，可比性较强。 |

| 可比物业三 | | | |
|---|---|---|---|
| **项目名称** | 中关村东升科技园·北领地 | | |
| **楼层** | B3-F10/B2-F7/F1-F3/F1-F5 | | |
| **物业位置** | 北京市海淀区西小口路 66 号 | | |
| **竣工时间** | 2009（2019 年更新改造） | **建筑面积** | 约 160,000 平方米 |
| **物业管理** | 北京中关村东升科技园有限责任公司 | **物业类型及档次** | 优质研发办公用房 |
| **租区净高** | 1 层 4.5-5.8 米，其它层 2.7-3.6 米 | **车位数** | — |
| **租金报价水平** | 160-190（元/平方米/月，不含物业管理费） | **出租率** | 约为 95%（截至 2024 年 12 月 31 日） |
| **交通状况** | **公交站点：**后屯南路、地铁西小口、怡清园小区<br>**公交线路：**公交 379 路、专 89 路、81 路、专 43 路<br>**地铁站点：**西小门、永泰庄<br>**地铁线路：**地铁 8 号线 | | |
| **典型租户** | 已汇聚了 cnki 中国知网、北京中电博亚科技有限公司、见道(北京)科技有限公司、北京智行者科技有限公司、北京转转精神科技有限责任公司等众多知名企业。 | | |
| **交房标准** | 遗留精装交房较多，公共部分精装修 | | |

| 可比物业三 | |
|---|---|
| **设备设施** | **空调设备：**中央空调系统与新风系统<br>**保安消防：**智能自动火警检测系统及自动喷水灭火系统、24 小时巡逻系统、门传感器监视系统、闭路电视监视系统 |
| **周边配套** | **休闲娱乐：**东融国际影城、中体哇噻游泳健身会所<br>**餐饮住宿：**湘望宁·臭鳜鱼大公鸡、潇湘甲鱼村、海底捞、北京东升凯莱酒店<br>**住宅小区：**坚果国际人才社区、专家国际花园、怡清园小区<br>**医院诊所：**东升镇文晟社区卫生服务站<br>**邮政金融：**北京银行、中国民生银行、中国建设银行 |
| **可比性** | 中关村东升科技园·北领地距离首农元中心直线距离 3.6 公里，两者均位于上地，区位条件与基础设施条件相似，建筑体量接近，项目在外观上的标志性、配套设施设备相似度等方面，均具有较强可比性。 |

## （六）基础设施资产现金流的真实性

### 1. 基础设施资产现金流的真实、合法性

经财务顾问及法律顾问核查，截至尽职调查基准日，首农信息为基础设施资产的合法所有权人。截至 2025 年 1 月 14 日，所涉及划转不动产已变更登记至元创新，元创新已取得不动产权证书，成为基础设施资产的合法所有权人。截至 2024 年 12 月 31 日，由于相关《租赁合同》出租人尚未自首农信息换签至元创新，暂由首农信息代元创新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。

### 2. 形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效性

经财务顾问及法律顾问核查，首农信息、元创新提供的基础设施项目租赁合同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。基础设施项目租赁合同台账

所涉租赁合同不存在违反《民法典》第一百四十八条[46]、第一百四十九条[47]、第一百五十三条[48]、第一百五十四条[49]和第五百零六条[50]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。

经首农信息确认，截至尽职调查基准日，基础设施项目由首农信息对外签署租赁合同。租赁合同出租人待由首农信息换签为元创新，换签工作预计于2025年6月内完成。

**3. 价格或收费标准符合相关规定**

经财务顾问适当核查，目前无相关法律法规对产业园区租赁收费标准做硬性规定，可由市场主体自主定价，首农元中心项目价格或收费标准符合市场水平。

**（七）基础设施资产现金流的实际情况**

**1. 基础设施资产的现金流构成**

首农元中心项目现金流入端均为租金收入（含押金相关现金流、车库租金收入等），现金流出端主要包括管理团队职工薪酬、财产保险费、中介机构费、消防安全费用、业务宣传费、销售服务费、业务招待费、办公费、其他费用、税金及附加等。

**2. 最近三年历史现金流情况**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“2.

[46] 《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。”

[47] 《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。”

[48] 《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。”

[49] 《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。”

[50] 《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。”

项目公司经营模式”之“（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性”之“4）盈利和现金流的稳定性和持续性”。

**3. 最近三年历史现金流波动情况及波动原因**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“2.项目公司经营模式”之“（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性”之“4）盈利和现金流的稳定性和持续性”。

**4. 现金流的独立性**

首农元中心项目现金流来源于租户缴纳的租金、押金、停车费等。除北京麦当劳食品有限公司外，其他租户均为非关联方外部租户，项目现金流具有独立性。来自于麦当劳的现金流情况见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（三）同业竞争与关联交易”之“2.关联交易”之“（4）基础设施资产现金流来源情况”。

**5. 基础设施资产运营3年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力**

详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（二）项目公司所在行业和经营模式”之“2.项目公司经营模式”之“（1）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性”之“2）业务开展的时间”及“4）盈利和现金流的稳定性和持续性”。

**6. 基础设施资产的现金流来源具备合理的分散度，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**

经财务顾问核查，截至尽职调查基准日，首农元中心项目现金流来源不包含政府补助，完全由市场化运营产生。

首农元中心项目现金流分散度合理性详见本部分之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”。

**7. 对现金流提供方集中度风险的分析**

经财务顾问核查，基础设施项目现金流提供方的集中度较高。

截至尽调基准日，首农元中心项目共有 21 个租户，承租面积 152,673.69 平方米，其中包含两个重要现金流提供方，分别为顺捷中恒（为快手科技（01024.HK）旗下的受控制结构性实体）和小米公司（为小米科技、玄戒技术的合称。小米科技、玄戒技术分别为小米集团（01810.HK）旗下受控制结构性实体和最终控制的附属公司，分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻本项目）。两大重要现金流提供方租赁面积合计为 149,670.44 平方米，占本项目可出租面积的 92.98%[51]，具体租赁情况如下：

**表 2-2-31 截至尽职调查基准日重要现金流提供方租赁情况**

| 租户名称 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积/可租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 91,812.59 | 57.04% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.06% |
| 小米公司 | 32,012.51 | 19.89% |
| 合计 | 149,670.44 | 92.98% |

自 2025 年 1 月 1 日起，本项目 8 号楼承租人由顺捷中恒变更为小米科技，租约到期时间由 2032 年 1 月 22 日调整为 2028 年 1 月 31 日。换租后，截至 2025 年 5 月 31 日，顺捷中恒承租本项目地上办公面积 74,060.39 平方米、地下配套面积 25,845.34 平方米，小米公司承租本项目面积为 49,764.71 平方米。具体租赁情况如下：

**表 2-2-32 截至 2025 年 5 月 31 日重要现金流提供方租赁情况**

| 租户名称 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积/可租赁面积占比 |
|---|---|---|

[51] 首农元中心项目地上及地下科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米（不含地下停车位）

| | | |
|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 74,060.39 | 46.01% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.06% |
| 小米公司 | 49,764.71 | 30.92% |
| 合计 | 149,670.44 | 92.98% |

顺捷中恒、小米公司起租日分别为2021年12月23日、2021年11月9日。顺捷中恒的租约到期日是2032年1月22日，小米公司租赁除8号楼以外楼栋的租约到期日是2031年11月8日、租赁8号楼的租约到期日是2028年1月31日。

截至2025年5月31日，首农元中心合计入驻25个租户，以承租面积[52]计算的租户集中度情况如下表所示：

**表 2-2-33 截至 2025 年 5 月 31 日首农元中心租户集中度情况**

| 租户名称 | 承租面积（平方米） | 占已租赁面积比例 | 占可租赁面积比例 |
|---|---|---|---|
| 顺捷中恒-地上办公 | 74,060.39 | 48.47% | 46.01% |
| 顺捷中恒-地下配套 | 25,845.34 | 16.91% | 16.06% |
| 小米科技 | 42,059.99 | 27.52% | 26.13% |
| 玄戒技术 | 7,704.72 | 5.04% | 4.79% |
| 3个商业配套：星巴克、沃歌斯、麦当劳 | 667.84 | 0.44% | 0.41% |
| 19个其他租户 | 2,473.09 | 1.62% | 1.54% |
| 空置部分 | / | / | 5.07% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** | **100.00%** |

2024年，两大重要现金流提供方合计租赁面积占可出租面积（不含地下车位）的比例为92.98%，贡献基础设施项目收入的97.79%。

重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响分析见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（八）基

[52] 单个工位承租面积按每层承租面积除以该层工位数量计算

础设施资产的重要现金流提供方”之“3.重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响”。

**表 2-2-34 2024 年收入贡献超过 10%的客户情况**

| 租户名称 | 收入贡献（万元） | 收入贡献占比 | 租赁合同期限 | 租户产业类别 |
|---|---|---|---|---|
| 顺捷中恒 | 20,605.03 | 72.89% | 2021-12-23至2032-1-22 | 科学研究和技术服务业 |
| 小米公司[53] | 7,038.65 | 24.90% | 2021-11-09至2031-11-08 | 科学研究和技术服务业 |

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心在租户数量、租约期限和剩余租期分布上具有分散性。

**（1）租户数量**

截至 2025 年 5 月 31 日，首农元中心共有 25 个租户，除重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司外，另有 22 家租户合计租赁 3,140.93 平方米，占已租面积比例为 2.06%。

**（2）租赁合同期限**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限分散性情况如下：

1 年以内及 3-5 年租约面积分别为 756.18 平方米、489.40 平方米，占比分别为 0.49%、0.32%，占比较小；1-3 年租约面积 19,356.39 平方米，占比 12.67%，主要为小米科技承租之 8 号楼；5 年以上租约面积 132,209.40 平方米，主要为顺捷中恒和小米公司除 8 号楼以外的全部租赁面积，租约期限为 10 年，占比 86.52%，占比最高。综合来看，基础设施项目的整体租约期限较长。

**表 2-2-35 基础设施项目租赁合同期限分布（截至 2025 年 5 月 31 日）**

| 租期 | 已出租面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 0-1年 | 756.18 | 0.49% |
| 1-3年 | 19,356.39 | 12.67% |
| 3-5年 | 489.40 | 0.32% |
| 5-10年 | 132,030.96 | 86.40% |
| 10年以上 | 178.44 | 0.12% |

[53] 小米科技、玄戒技术合并计算。

| | | |
|---|---|---|
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** |

**（3）租赁合同到期**

截至 2025 年 5 月 31 日，基础设施项目剩余租期分散性情况如下：

顺捷中恒剩余租期 6.6 年，小米公司（含小米科技及玄戒技术）剩余加权租期 5.1 年，其他 22 家租户剩余加权租期 0.6 年。其中顺捷中恒全部租赁面积集中于 2032 年及以后到期，占已出租面积的 65.38%。

**表 2-2-36 基础设施项目租赁合同到期分布（截至 2025 年 5 月 31 日）**

| 到期年份 | 已出租面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 2025 | 815.96 | 0.53% |
| 2026 | 1,400.60 | 0.92% |
| 2027 | 290.03 | 0.19% |
| 2028 | 18,095.38 | 11.84% |
| 2031 | 32,012.51 | 20.95% |
| 2032及以后 | 100,196.89 | 65.57% |
| **合计** | **152,811.37** | **100.00%** |

**（4）因商业模式、经营业态的原因，现金流集中度较高的合理性分析**

财务顾问认为基础设施项目现金流符合《基础设施基金指引》第八条第（四）项及上海证券交易所《审核关注事项》第十六条第（四）项关于合理分散的相关要求，具体分析如下：

**1）项目现金流来自于市场化运营，不依赖非经常性收入**

本项目自 2021 年 11 月开始运营，收入全部来源于市场化运营产生租金收入等，无第三方补贴等非经常性收入。

**2）整租模式具有商业合理性，符合政策导向和园区定位**

本项目定位服务于移动智能产业总部型企业，现金流集中度较高，2024 年两个重要现金流提供方租金收入贡献占整体收入比例为 97.79%。由于头部企业业务规模大、员工人数多，作为总部入驻所要求的整体承租面积较高，导致园区内租户较为集中，是政策导向和园区定位的综合结果，也符合科技产业园的行业共性。

本项目商业模式和经营业态合理性的具体分析如下：

a) 海淀区着力引导头部企业落地，形成产业有效聚集

本项目位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，属于中关村科学城管辖区域。近年来，海淀区高度重视产业导入，围绕产业发展方向着力引导头部企业落地，大力培育产业链上下游企业，形成有效聚集。

经过多年发展，海淀区已形成龙头企业带动产业链聚集效应，2024 年海淀区 GDP 达 1.29 万亿元，占北京市 25.9%。海淀区提出“率先建成世界领先科技园区”的目标，以新质生产力为核心，推动发展“1+X+1”现代化产业体系（1 个主导产业、X 个新兴产业、1 个未来产业），聚焦人工智能、量子科技等前沿领域。海淀区聚集了近千家行业重点企业、近百家行业龙头企业，其中上地区域聚集了小米、快手、百度、腾讯、新浪等头部企业。

b) 园区承载产业导入的功能使命，软硬件配套围绕总部办公的需求设计

本项目为海淀区上地区域的城市更新项目，在原三元牛奶厂旧址疏解腾退后，项目进行升级改造。为贯彻落实服务产业升级、优化空间布局、带动产业聚集的政策导向，根据海淀区产业发展和规划要求，项目土地性质重新规划为科研用地，侧重信息技术、人工智能等领域，着力导入平台型头部企业。项目建设伊始，就围绕大型企业需求进行空间设计和配套设施规划，拟满足科技互联网头部企业的整体办公需求。

项目建成后，成为区域内稀缺的大型新一代信息技术产业园区。本项目被评为 LEED 铂金级[54]，在园区承载力、电力配置、办公空间布局、室内人性化设计、智能化运营管理等方面，能够满足大型科技互联网企业的需求，为头部科技企业提供空间载体：

①在园区承载力方面，本项目建筑面积合计 203,643.55 平方米，可承载近 2 万人同时办公、生活和活动。园区内包含 5 栋小高层与 6 栋多层独栋研发楼，

[54] LEED 认证，全称 Leadership in Energy and Environmental Design，即能源与环境设计先锋认证，是由美国绿色建筑协会（USGBC）开发并推行的一项绿色建筑认证体系。LEED 认证级别分为认证级（Certified）、银级（Silver）、金级（Gold）和铂金级（Platinum），其中铂金级代表最高水平的绿色建筑成就。

楼宇在园区内彼此相邻，可满足大型企业总部办公和集中管理需求。园区拥有超5.1万平方米的园林景观设施、超过3万平方米的配套服务空间和容量为1,798个车位[55]的机动车停车库，能够满足大型科技互联网企业集中办公、生活、交通出行的需求。

②在电力配置方面，本项目拥有真双路市政供电、5台应急柴油发电机、室外发电车通用接口的应急发电设施，可满足互联网企业 24 小时不间断电力要求，能够承载互联网企业核心数据机房、研发实验室等高电力供给的要求。

③在办公空间和室内人性化设计方面，室内空间采用开放式办公空间设计，满足客户灵活调整办公空间的需求。同时针对大型企业人员密集的特点，楼宇内配置了高标准的空调、新风系统、PM2.5 级高压静电除尘过滤系统、高压微雾加湿等系统，为工作空间创造良好的室内空气环境。

④在智能化运营管理方面，配电室已实现集中监控，分析能源指标，实现能耗节约。冷站已实现无人值守，系统可以根据负荷自动判断机组加减台数控制，保障室内环境舒适度的同时降低能源消耗。

综上，为承载产业导入功能使命，本项目从功能定位和软硬件配套均围绕科技互联网头部企业的总部办公的需求设计。

c) 海淀区引导两大头部企业入驻，形成总部园区现状

为贯彻落实北京市各项政策及海淀区委区政府《关于进一步加快核心区自主创新和战略性新兴产业发展的意见》（京海发〔2014〕10 号），培育及壮大中关村产业集群，在中关村科学城管理委员会（以下简称“中关村科学城管委会”）的推荐下，快手科技和小米集团入驻首农元中心项目。根据原始权益人说明，快手科技租购并举在首农元中心打造全球总部，迁入公司高管及在京员工万余人。小米集团租赁首农元中心作为总部办公的延伸，迁入公司战略职能和核心业务部门。

[55] 包含已出售予快手科技地下三层部分的车位数量以及人防车位数量。

①快手科技总部入驻首农元中心

A.快手科技租购并举在首农元中心打造全球总部

2021 年，快手科技在首农元中心租购并举打造全球总部。经协商，首农信息将 11、12、13 号楼及地下三层约 11.34 万平方米出售给顺捷中恒。

鉴于首农元中心所在的上地区域清河板块内没有其他同品质备选资产，为了满足集中办公统一管理的需求，截至本财务顾问报告出具之日，快手科技通过顺捷中恒另向首农信息租赁 1、2、3、9、10 号楼及地下一层（地上科研办公租赁面积 74,060.39 平方米、地下商业配套租赁面积 25,845.34 平方米），并签订十年租约。

根据公开信息披露，顺捷中恒自购部分支付的含税交易对价达 28 亿元。2023 年上半年，快手科技将总部高管和大部分员工迁入首农元中心的全球总部。

B.首农元中心为快手科技“总办事处及中国主要营业地点”

快手科技上市公司信息披露，快手科技总办事处及中国主要营业地点地址为中国北京海淀区西二旗西路 16 号，对应即首农元中心所在地址。

②小米集团总部毗邻，核心业务部门入驻

A.小米集团总部与首农元中心邻近

根据小米集团上市公司信息披露，小米集团在中国大陆总部及主要营业地点为北京市海淀区安宁庄路小米科技园，建成于 2019 年。首农元中心与小米集团全球总部小米科技园仅一路之隔。

B.小米集团租用首农元中心为总部延伸

2019 年小米集团正式启用小米科技园作为全球总部。由于小米总部面积无法满足其全部办公需求，小米集团于 2021 年租赁紧邻总部的首农元中心项目。在空间使用上，两处办公场所是一体化办公，首农元中心入驻部门也均为小米集团的重要业务板块。

截至 2024 年末，小米集团在首农元中心项目租赁 7 号楼和 14 号楼（部分[56]），2025 年新增租赁 8 号楼，合计租赁面积 49,764.71 平方米。随着小米集团在首农元中心的人员不断扩张，首农信息与小米集团计划在 4 号楼 1-2 层合作打造首农元中心“小米餐厅”，预计于 2025 年 10 月前可投入使用。前述计划尚未正式签署合同，且“小米餐厅”入驻需经海淀区人民政府指派的海淀区产业空间资源统筹联席工作组审议通过后方可实施。

快手科技和小米集团入驻本园区符合海淀区支持科技创新产业发展和吸引总部企业入区的产业政策导向。

d) 头部企业带动产业链上下游集聚，有助于租赁稳定性

头部企业入驻有助于吸引上下游配套企业（如供应商、服务商）逐步入驻，稳定长期出租率。国内外大型互联网企业多采取总部集中办公模式，形成了产业和人才的聚集。国内头部企业如阿里、腾讯、百度等均有购置或自建总部并逐渐集中研发办公的历程。

小米集团和快手科技作为行业龙头企业，入驻首农元中心带动了产业聚集，多家小米集团的生态链企业已在首农元中心租赁工位。本项目自 2021 年运营以来，整体出租率始终保持在 95%左右。

综上所述，本项目租户集中是政策导向和园区定位的综合结果，也符合科技产业园的行业共性，商业模式及经营业态具备合理性。头部企业入驻有助于形成产业链集聚效应，吸引上下游配套企业入驻，有利于维持园区长期出租率的稳定。

**（5）重要现金流提供方租赁的稳定性和持续性**

**1）重要现金流提供方历史租约变化情况**

a) 4 号楼提前退租

[56] 14 号楼租户除小米科技、玄戒技术外，剩余可租面积为 4 层 51.78 平方米由北京中发芯测科技有限公司（玄戒技术合作企业）承租。

2023 年底，小米公司因所属集团办公场所整体调整，提前退租 4 号楼，退租面积为 5,617.08 平方米，约占可租赁面积的 3.49%，对项目整体现金流影响较小。考虑到退租面积占比较小及与小米集团未来长期稳定的合作关系，因提前退租原始权益人扣除小米公司退租面积对应的 3 个月租赁押金并免除了其违约金支付义务。

b) 8 号楼换租

2024 年底，随着业务扩张，小米公司为满足其所属集团总部办公编制增加的需求，与原始权益人首农信息及顺捷中恒协商适合的租赁空间。经过三方协商，自 2025 年 1 月 1 日起，顺捷中恒将其租赁 8 号楼换租给小米公司，租赁到期日自 2032 年 1 月 22 日变更为 2028 年 1 月 31 日，换租面积为 17,752.20 平方米，占可租面积的比例为 11.03%，换租后顺捷中恒不再承担任何 8 号楼的租赁义务，到期后小米公司具有优先续租权。为弥补换租期间人员正常搬迁而导致的收入损失，原始权益人扣除顺捷中恒换租面积对应的 1 个月租赁押金。

**2）租约变动的风险缓释措施**

a) 租赁合同违约条款的设置可以降低重要现金流提供方提前退租的不利影响

承租不满 5 年时，重要现金流提供方若发生提前退租，根据租赁合同约定，项目公司有权扣除重要现金流提供方退租面积对应的 3 个月押金并有权收取 6 个月的租金作为违约金（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有权扣除小米公司退租面积对应的 3 个月押金）。因此，当发生重要现金流提供方提前退租情况时，项目公司将有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿），若 9 个月的时间内实现空置面积的重新对外出租，可以降低重要现金流提供方提前退租对项目现金流产生的不利影响。假定重要现金流提供方提前退租后，项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

重要现金流提供方承租满 5 年，若发生提前退租，根据重要现金流提供方租赁合同，可以分为“提前 8 个月通知”和“未提前 8 个月通知”两种情形：

①提前 8 个月通知的情形

若顺捷中恒承租满 5 年选择提前退租，须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租，顺捷中恒应提前 8 个月通知项目公司，项目公司从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用。因此，项目公司自收到顺捷中恒提前退租通知起，针对其退租面积有 10 个月的时间重新招租。

小米公司承租满 5 年提前退租时的罚则同上文承租不满 5 年的情形，项目公司自收到小米公司退租通知起仍有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿）。

因此，假定顺捷中恒或小米公司提前退租后，若项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 2 个月租金或 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

②未提前 8 个月通知的情形

根据顺捷中恒租赁合同，承租满 5 年后若提前退租未提前 8 个月通知（如立即退租），则会触发违约条款，项目公司有权依据租赁合同单方解除合同，扣除顺捷中恒已缴纳的 3 个月押金，并收取 6 个月租金作为违约金。此情形下，无论顺捷中恒或者小米公司提前退租，自项目公司得知起，均有 9 个月的租金作为招商期间的现金流补偿（特别地，8 号楼提前退租时项目公司有 3 个月的租金作为招商期间的现金流补偿）。

以上两种情况，除 8 号楼外，重要现金流提供方提前退租时，项目公司有至少 9 个月的时间招商租赁或现金流补偿，将有较为充足的时间实现空置面积的租赁，降低提前退租对项目现金流的影响。假定重要现金流提供方提前退租

后，项目公司需要 12 个月的时间重新出租至原水平，则提前退租带来的实际损失约为退租面积对应的 3 个月租金（特别地，8 号楼为 9 个月租金）。

b) 租约期内的违约成本和搬迁成本合计高于履约成本，降低了重要现金流提供方决策的动机

租约期内，重要现金流提供方的搬迁决策主要受综合成本影响，其核心诉求在于以更低的综合成本获取更高品质的研发办公空间。

从综合成本考量，重要现金流提供方若在租约期内外迁，不仅需承担租赁合同违约带来的直接经济损失，还需负担新址的搬迁、装修及租金等新增成本。当前述违约成本与搬迁成本合计显著高于继续履约的成本时，将降低重要现金流提供方提前退租的经济动机。

根据评估机构调研，截至 2024 年 12 月 31 日，项目周边优质研发办公物业租金水平约在 120-200 元/平方米/月。基于此市场条件及成本测算分析、不考虑重要现金流提供方企业经营重大调整的意外波动，在 2027 至 2031 年间，重要现金流提供方若选择搬迁，其所需承担的违约成本与新增成本之和预计将高于履行现有租约的成本。因此，客观市场条件难以支持其搬迁决策，降低了其在租约期内提前退租的风险。

c) 基金收益分配调节机制的设置可以缓释其他基金份额持有人（不包含原始权益人）收益降低的风险

本项目在 2025 年、2026 年、2032 年、2033 年和 2034 年分别设置基金收益分配调节机制，如因重要现金流提供方提前退租、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则本按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为 50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。如被扣减的运营管理费归入本可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，首农信息自愿放弃

所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额。本基金初始发行前两年和重要现金流提供方租约集中到期的情况如下：

①本基金初始发行前两年的情况

2025 年和 2026 年年度的目标运营净收益分别为 28,188.06 万元和 29,053.46 万元，因原始权益人持有本基金的份额为 51%，且除 8 号楼外，重要现金流提供方提前退租时，项目公司有至少 9 个月的时间招商租赁或现金流补偿。因此，经测算，2025 年或 2026 年重要现金流提供方提前退租导致当年实际运营净收益下降最大比例将不会超过 51%，其他基金份额持有人通过基金收益分配调节机制可获得不低于本基金首发预测的目标运营净收益。

②重要现金流提供方租约集中到期的情况

考虑到重要现金流提供方到期后续租存在不确定性，评估机构谨慎假设重要现金流提供方均到期不续，并按照 60%、80%和 90%的出租率实现对外租赁。因此，租赁合同到期后，2032 年、2033 年和 2034 年年度的目标运营净收益分别为 20,604.33 万元、26,366.91 万元和 29,971.26 万元。预计重要现金流提供方到期均不续租，需要重新招商，则 2032 年、2033 年和 2034 年基于评估机构预测的届时市场租金，研发办公实际出租面积较评估机构预测出租面积分别进一步减少不超过 3.21 万平方米、4.03 万平方米和 4.49 万平方米的情况下，其他基金份额持有人仍可以通过基金收益分配调节机制获得不低于本基金首发预测的目标运营净收益。

综上，根据租赁合同违约条款设置以及基金收益分配调节机制，重要现金流提供方提前退租或到期不续租风险得到了缓释，其他基金份额持有人的收益水平得到了一定保障。

**（6）现金流集中度风险缓释措施**

针对基础设施项目重要现金流提供方退租或不续租等原因而可能对投资人收益产生的潜在风险，本项目已经设置了相应的风险缓释措施，具体如下：

**1）重要现金流提供方租约期内退租的风险缓释安排**

a) 原始权益人基金收益分配调节机制的承诺

本项目针对重要现金流提供方提前退租、降租等因素可能对投资人收益产生的总体潜在风险设置了“基金收益分配调节机制”作为风险缓释措施。

原始权益人首农信息自愿接受收益分配调节机制并不可撤销地自愿承诺如下：

若本项目在2025年度内基金份额获准在证券交易所上市交易，则在2025年度（自评估基准日（不含）起至2025年12月31日期间）、2026年度、2032年度、2033年度和2034年度，如因重要现金流提供方（为避免歧义，指北京顺捷中恒科技有限公司及其同一控制下的关联方、小米科技有限责任公司及其同一控制下的关联方）提前退租（包括部分提前退租的情形）、降租或租赁合约到期不续等原因导致以上五个年度中的任一年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益的，则首农信息承诺基金管理人可优先按《运营管理服务协议》的约定按比例扣减当年度的运营管理费，扣减上限为50%，被扣减的运营管理费将归入本基础设施基金当年度可供分配金额，用于向投资者分配。为避免歧义，上述目标运营净收益以本项目首次申报确定的评估报告底稿中记载的运营净收益为准，其中2025年度、2026年度、2032年度、2033年度和2034年度的目标运营净收益分别为28,188.06万元、29,053.46万元、20,604.33万元、26,366.91万元和29,971.26万元。每年度的实际可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如被扣减的运营管理费归入本基础设施基金当年度可供分配金额后仍不足以使基金份额持有人获得在该年度基于目标运营净收益预测的全部基金可供分配金额，本公司自愿放弃所持有的本基础设施基金份额在当年度的全部或部分基金可供分配金额，以优先保障本基础设施基金其他基金份额持有人（不含本公司）获得其所持有的本基础设施基金份额对应的基于当年目标运营净收益的预测基金可供分配金额，在其他基金份额持有人（不含本公司）足额获得对应年度目标运营净收益的预测基金可供分配金额的前提下，如有剩余可供分配金额再向本公司按持有的基础设施基金份额比例进行分配；为避免疑义，本公司

承诺自愿放弃的基金可供分配金额，以本公司持有的基金份额对应该年度的实际基金可供分配金额为限，实际基金可供分配金额以基础设施基金每年经审计的实际分配金额为准。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作的，则由首农信息将等额的货币资金支付给本基础设施基金或专项计划，由本基础设施基金按照上述方式对其他基金份额持有人（不含本公司）进行分配。

根据原始权益人于2025年5月29日出具的承诺函，首农信息作为原始权益人承诺：“在本公司参与本次基础设施基金首发战略配售的基金份额中，本公司持有的占基金份额首次发售总量 34%的基金份额的持有期将不短于自本基础设施基金上市之日起至2034年12月31日的期间。本公司最终获配的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。若在此期间本项目扩募的，则以届时相关安排为准。”

b) 违约金设置和适租性优势双机制保障租赁稳定性

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，在租赁期限内，如租户主动提前退租全部或部分租赁物业，租户须向出租方支付对应退租面积的如下费用：

首先，退租面积已缴纳的2-3个月租金等额押金不予退还；

其次，结合双方协商情况再支付一定的违约金，最多可补足退租面积 6 个月租金等额违约金。

因此，如果租户顺捷中恒、小米公司主动提前退租，项目公司至少可收取2-3个月租金等额押金，最多能够收取金额相当于9个月租金的押金和违约金。

此外，如发生提前退租的情形，项目精装修适租性较高的特点将有助于空间快速去化。首农元中心内部装修标准化程度高，项目适租性较好，换租时竞争力强。快手科技和小米集团办公区域与大部分平台经济和科技型企业装修风格类似，以开放式办公空间为主。根据《租赁合同》，顺捷中恒和小米公司退租需满足适租条件，因此办公区内及电梯间、走廊等公共区域硬装修部分基本无

须拆除。故新租户仅须置办办公区域内家具与设备后实现拎包入驻，装修成本低、装修期短。相比新租户自主装修，该约定既利于项目快速招商，也利于新租户降低装修成本与时间成本。

上述违约金可在一定程度上缓释重要现金流提供方提前退租的风险，基金管理人和运营管理机构尽量提前识别提前退租的风险，充分利用退租补偿对应的月份期间，结合项目适租性高的特点，积极招引租户入驻，避免或者降低提前退租对投资人收益产生的影响。

c) 运营管理机构全周期风险监控措施

运营管理机构首农信息针对本项目两大重要现金流提供方的情况，制定了高频的日常沟通及风险识别机制，一是定期（月度）及不定期与企业负责办公租赁相关人员现场沟通交流，掌握企业扩租、续租、退租、缩租动态，了解企业对运营及物业需求并及时作出响应；二是通过定期分析企业财务经营数据，利用园区门禁系统及能源统计系统监控企业人员、能耗变动情况，提前对企业退租、缩租风险进行监控与识别。

如监测到主要租户提前退租、缩租等迹象，运营管理机构将积极协调其他租户及产业链上下游储备租户及时补足，以减少项目整体经营波动风险。

**2）重要现金流提供方租约期外续租的风险缓释安排**

a) 重要现金流提供方续租不及预期的风险缓释措施

原始权益人承诺在重要现金流提供方现有租约全部到期之年份，即 2032 年度、2033 年度及 2034 年度采取基金收益分配调节机制以缓释到期不续的潜在风险，具体表述详见上文承诺事项。

b) 极端不续期情况下预留 1 年时间招商蓄客

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，双方应至少在租赁期限届满之日 6 个月前明确续租意向，就续租合同的签订进行实质性沟通和推进工作，并应于租赁期限届满之日 3 个月前签署第二个租赁期的租赁合同。同时，

运营管理机构定期与顺捷中恒、小米公司沟通租赁情况，及时掌握其扩租、续租、退租、缩租意向。据此，运营管理机构将至少在租赁期限届满之日前 6 个月与租户顺捷中恒、小米公司沟通续租意向并就关键条款展开谈判，如果租户顺捷中恒、小米公司的续租意向不明确或者双方就关键条款存在分歧，运营管理机构将在努力弥合分歧的同时启动与储备意向客户对接，争取在租赁期限届满之日前 3 个月完成《续租合同》或新租户的《租赁合同》的签署。

一般情况下，大租户会在到期时点提前 1 年时间制定租赁成本预算。本项目在《运营管理服务协议》中约定运营管理机构应在主要租户租约到期前 1 年内定期了解主要租户的续租意向，如主要租户无明确回复续租意向，运营管理机构应立即开展招商蓄客准备工作。因此，运营管理机构预计将有较为充足的时间实现去化目标，最大程度降低到期不续的影响。

因此，如顺捷中恒、小米公司到期不续租运营管理机构预计有不少于 1 年的招商蓄客时间。运营管理机构将运用此段时间积极开展招商蓄客、完成新租户接续承租，缓释该等风险对基金份额投资人的影响。

除此以外，发起人首农食品集团和原始权益人首农信息承诺将在本项目上市发行后，尽快启动扩募工作，从底层资产种类、租户行业、资产区域等方面提高现金流分散度。

首农食品集团资产规模充足，仓储物流总资产超过 100 万平方米，目前已运营成熟的常温库有 62 个，资产规模约 74 万平方米，已运营成熟的冷库有 25 个，资产规模约 26 万平方米，相关仓储资产承担着首都生鲜冷链集散、各区域食品分拨、副中心冷链保障等功能。

针对扩募相关事项，首农食品集团承诺如下：

“在本次基础设施 REITs 首发完成后，本公司将按照届时的监管要求，结合本公司的发展规划，继续将本公司旗下产业园区、仓储物流（含冷链物流）等基础设施相关资产，在符合条件的情况下逐步纳入本次基础设施 REITs 的新购入基础设施项目备选资产范围。本公司将严格按照新购入基础设施项目相关

指引要求，优先筛选位于京津冀物流枢纽城市的优质的仓储物流（含冷链物流），按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，配合履行必要程序，通过基础设施 REITs 扩募等方式将相关优质资产装入本项目，并以本公司所控制的拟购入基础设施项目实际持有主体作为原始权益人按照监管要求认购本项目扩募份额，努力推动基础设施 REITs 的可持续发展。在本次首发完成后，本公司将即刻启动扩募资产发行相关的筹备工作，按照前述资产范围和资产标准梳理拟购入基础设施项目的资产清单，积极配合基金管理人、资产支持证券管理人及各专业机构按照《基础设施基金指引》等相关规定的要求对拟购入基础设施项目开展全面的尽职调查。

本公司确认在满足相关法律法规和监管要求的前提下，以本项目作为本公司相关领域核心的公开募集基础设施证券投资基金上市平台。”

针对扩募相关事项，首农信息承诺如下：

“在本项目首次发行完成后 18 个月内，本公司、首农食品集团及相关资产持有公司将与基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构共同组建资产扩募专项小组，严格按照新购入基础设施项目相关指引要求，按照地理优越性、运营稳定性、资产合规性、项目盈利性等入池标准，完成拟购入基础设施项目资产清单的梳理工作，配合基金管理人、资产支持证券管理人及相关专业机构按照《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，并形成初步扩募方案，若本公司未履行前述承诺，则基金管理人有权敦促本公司切实履行相关职责，并予以警示公告，如警示后本公司仍未履行前述承诺，则基金管理人有权按约定扣减当年固定运营管理费用的 30%。”

**（八）基础设施资产的重要现金流提供方**

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）》，在尽职调查基准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。

截至尽职调查基准日，顺捷中恒和小米公司2024年度收入占比分别为72.89%和24.90%，为基础设施项目重要现金流提供方。

**1. 顺捷中恒**

**（1）基本信息**

**表 2-2-37 北京顺捷中恒科技有限公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 北京顺捷中恒科技有限公司 |
| **成立日期** | 2021年7月5日 |
| **注册资本** | 5,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108MA04CG0U5G |
| **法定代表人** | 银鑫 |
| **企业类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗西路16号院12号楼6层101 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；软件开发；网络与信息安全软件开发；计算机系统服务；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；广告发布；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：网络文化经营；互联网信息服务；第二类增值电信业务；基础电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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**

租赁合同签约主体顺捷中恒为Kuaishou Technology（快手科技，1024.HK）（即“快手科技”）的受控制结构性实体。根据快手科技官网[57]资料，快手科技作为中国乃至全球领先的内容社区及社交平台，致力于成为全球最痴迷于为客户创造价值的公司。作为一家以人工智能为核心驱动和技术依托的科技公司，快手科技专注于通过持续的技术创新和产品升级，不断丰富服务和应用场景，为客户创造价值。在快手科技旗下的快手 APP 内，用户通过短视频和直播来记录和分享他们的生活，发现所需，发挥所长。透过与内容创作者和企业紧密合

[57] https://ir.kuaishou.com/zh-hant

作，快手科技提供的技术、产品和服务可满足用户的多元化的需求，包括娱乐、线上营销服务、电商、本地生活、游戏等。

快手科技的主营业务由三个主要板块构成，分别为线上营销服务业务、直播业务以及其他服务业务。线上营销服务的收入主要来自于基于效果的营销服务及基于展示的营销服务，直播服务收入来自向平台用户销售可于平台消费的虚拟物品，其他服务收入主要来自电商相关服务如允许商家在平台推荐及销售商品并就商品销售收取佣金。2024 年，快手科技平均月活跃用户达 7.10 亿，同比增长 4.64%，平均日活跃用户达 3.99 亿，2024 年录得收入达 1,268.98 亿元人民币，其中线上营销服务收入 724.19 亿元，占比 57.1%；直播业务收入 370.61 亿元，占比 29.2%；其他服务业务收入 174.18 亿元，占比 13.7%。

**（3）财务情况**

顺捷中恒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。顺捷中恒的所属集团企业快手科技为香港上市公司，根据其披露的财务报告，快手科技的主要财务数据和财务指标如下：

**表 2-2-38 快手科技主要财务数据和财务指标**[58]

单位：亿元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,268.98 | 1,134.70 | 941.83 | 810.82 |
| 年（期）内（亏损）/利润 | 153.44 | 63.99 | -136.89 | -780.77 |
| 经营性净现金流 | 297.87 | 207.81 | 7.95 | -55.19 |
| 总资产 | 1,398.73 | 1,062.96 | 893.07 | 925.15 |

2021 年-2024 年，快手科技业绩逐年增长，营业收入分别为 810.82 亿元、941.83 亿元、1,134.70 亿元及 1,268.98 亿元，呈逐年增长趋势。与此同步，2021 年-2024 年间，快手科技盈利能力逐年增强，2023 年快手科技实现年内利润 63.99 亿元，为成立以来首次扭亏为盈，2024 年，快手科技实现年内利润 153.44

[58] 快手科技财务数据来源为企业年度报告，2021 年经营性净现金流为变更应付票据交易相关的现金流呈现方式前金额。

亿元，同比增加 139.79%，显示出了较强的增长态势。从资产角度来看，快手科技总资产规模稳中有升，2021 年-2024 年总资产分别为 925.15 亿元、893.07 亿元、1,062.96 亿元及 1,398.73 亿元，截至 2024 年末，快手科技总资产为 1,398.73 亿元，较 2023 年末增长 31.59%。

**（4）资信情况**

经财务顾问和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、国家金融监督管理总局网站、中国证监会网站、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局重大税收违法失信主体公布栏网站、中国执行信息公开网网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网等网站，截至尽职调查基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方顺捷中恒在最近三年内，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**

截至 2024 年 12 月 31 日，顺捷中恒不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。

**（6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况**

截至尽职调查基准日，顺捷中恒为快手科技的受控制结构性实体，未发现其与原始权益人存在关联关系。顺捷中恒与原始权益人的业务合作仅为依据房屋销售合同、房屋租赁合同进行的与首农元中心项目有关的房屋买卖业务、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，顺捷中恒的租赁面积为 117,657.93 平方米，租赁面积占可出租面积的 73.09%、已出租面积的 77.06%。截至 2025 年 5 月 31 日，顺捷中恒的租赁面积为 99,905.73 平方米，租赁面积占可出租面积的 62.07%、已出租面积的 65.38%。2024 年，顺捷中恒租赁面积所产生的租金收入占基础设施项目总租金收入的 72.89%。根据租赁合同显示，顺捷中恒的租赁合同期限为

2021 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日，截至尽职调查基准日，剩余租期尚有 7 年以上，当前租约履行正常。

根据《租赁合同》，首农信息与顺捷中恒至少在合同到期 6 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，并应于合同到期 3 个月前签署续租的租赁合同。运营管理机构将保持与顺捷中恒的日常沟通，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，在租赁期限届满前推进合同续签工作。

**2. 小米公司**

**（1）基本信息**

小米科技、玄戒技术分别于 2021 年 11 月、2024 年 7 月入驻首农元中心，两家租户同受小米集团控制，故合称为“小米公司”作为本项目重要现金流提供方开展分析。

**表 2-2-39 小米科技有限责任公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 小米科技有限责任公司 |
| **成立日期** | 2010年3月3日 |
| **注册资本** | 185,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108551385082Q |
| **法定代表人** | 雷军 |
| **企业类型** | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗中路33号院6号楼6层006号 |
| **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；货物进出口；技术进出口；进出口代理；通讯设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用杂品销售；日用百货销售；日用品销售；化妆品批发；化妆品零售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；玩具销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品零售；文具用品批发；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；针纺织品销售；家用电器销售；日用家电零售；家具销售；礼品花卉销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；照相机及器材销售；照相器材及望远镜批发；照相器材及望远镜零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；食用农产 |

| | |
|---|---|
| | 品批发；食用农产品零售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；电子产品销售；摩托车及零配件零售；摩托车及零配件批发；电动自行车销售；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；自行车及零配件批发；单用途商业预付卡代理销售；商用密码产品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；仪器仪表修理；计算机及办公设备维修；办公设备销售；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；摄影扩印服务；票务代理服务；通讯设备修理；移动终端设备制造；可穿戴智能设备制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第三类医疗器械经营；网络文化经营；出版物零售；出版物批发；食品销售；药品零售；广播电视节目制作经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；基础电信业务；互联网信息服务；信息网络传播视听节目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

**表 2-2-40 北京玄戒技术有限公司基本信息**

| | |
|---|---|
| **名称** | 北京玄戒技术有限公司 |
| **成立日期** | 2023年10月26日 |
| **注册资本** | 300,000万元人民币 |
| **社会统一信用代码** | 91110108MAD25RU39K |
| **法定代表人** | 曾学忠 |
| **企业类型** | 有限责任公司（法人独资） |
| **注册地址** | 北京市海淀区西二旗中路33号院1号楼5层101 |
| **经营范围** | 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品销售；集成电路设计；软件开发；通讯设备销售；电子产品销售；半导体分立器件销售；半导体器件专用设备销售；电子元器件零售；电子元器件批发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；进出口代理；技术进出口；货物进出口。（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）(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**

租赁合同签约主体小米科技、玄戒技术分别为 Xiaomi Corporation（小米集团，1810.HK）（即“小米集团”）的受控制结构性实体和附属公司。根据小米集团官网[59]资料，小米集团成立于 2010 年 4 月，2018 年 7 月 9 日在香港交易所主板挂牌上市(1810.HK)，是一家以智能手机、智能硬件和 IoT 平台为核心的消

[59] https://www.mi.com/about

费电子及智能制造公司。小米集团是全球领先的智能手机品牌之一，智能手机出货量稳居全球前三。同时，小米集团已经建立起全球领先的消费级 AIoT（人工智能和物联网）平台。目前，集团业务已进入全球逾 100 个国家和地区。2024 年 8 月，小米集团连续六年入选《财富》“世界 500 强排行榜”。截至 2024 年末，全球小米智能手机和平板月活跃用户达 7.02 亿，小米已连接的 IoT 设备（不包括智能手机、笔记本电脑及平板）数达 9.05 亿台。小米集团致力于持续创新，不断追求极致的产品服务体验和公司运营效率，努力践行“始终坚持做感动人心、价格厚道的好产品，让全球每个人都能享受科技带来的美好生活”的公司使命。

小米集团的主营业务由两个主要板块构成，分别为手机×AIoT 业务以及智能电动汽车等创新业务。手机×AIoT 业务的收入主要来自智能手机销售、IoT 与生活消费产品（包括智能大家电、平板、笔记本电脑、人工智能音箱及智能路由器，及本集团生态链产品）的销售以及互联网服务业务（包括广告、网络游戏、金融科技等）收入。智能电动汽车等创新业务的收入主要来自智能电动汽车的销售。2024 年，小米集团收入达 3,659.06 亿元人民币，同比增长 35.04%，其中手机×AIoT 业务收入 3,331.53 亿元，占比 91.00%；智能电动汽车等创新业务收入 327.54 亿元，占比 9.00%；互联网服务业务包含在手机×AIoT 板块中，其收入为 341.15 亿元，占比 9.3%，同比增长 13.31%。

**（3）财务情况**

小米科技、玄戒技术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。小米科技、玄戒技术的所属集团企业小米集团为香港上市公司，根据其披露的财务报告，小米集团的主要财务数据和财务指标如下：

**表 2-2-41 小米集团主要财务数据和财务指标[60]**

单位：亿元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 营业收入 | 3,659.06 | 2,709.70 | 2,800.44 | 3,283.09 |

[60] 小米集团财务数据来源为企业年度报告。

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **年度/期间利润** | 235.78 | 174.74 | 25.03 | 192.83 |
| **经营性净现金流** | 392.95 | 413.00 | -43.90 | 97.85 |
| **总资产** | 4,031.55 | 3,242.47 | 2,735.07 | 2,928.92 |

小米集团是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业，其间接全资持有的子公司小米通讯技术有限公司在全国工商联“2024 中国民营企业 500 强”中位列第23位。2021年-2024年，小米集团营业收入分别为3,283.09亿元、2,800.44 亿元、2,709.70 亿元及 3,659.06 亿元，2024 年，小米集团营业收入为3,659.06亿元，同比增长35.0%，实现年度利润235.78亿元，同比增长34.93%。2021年-2024年，小米集团总资产分别为2,928.92亿元、2,735.07亿元、3,242.47亿元及 4,031.55 亿元，截至 2024 年末，小米集团总资产为 4,031.55 亿元，较2023年末增长24.34%，资产规模呈现增长态势。

**（4）资信情况**

经财务顾问和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、国家金融监督管理总局网站、中国证监会网站、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局重大税收违法失信主体公布栏网站、中国执行信息公开网网站、中国人民银行网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国市场监管行政处罚文书网等网站，截至尽职调查基准日，前述信息渠道显示重要现金流提供方小米公司（含小米科技、玄戒技术）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**

截至 2024 年 12 月 31 日，小米科技、玄戒技术不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。

**（6）与原始权益人的关联关系及业务合作情况**

截至尽职调查基准日，小米科技、玄戒技术分别为小米集团的受控制结构性实体及附属公司，未发现其与原始权益人存在关联关系。小米科技、玄戒技

术与原始权益人的业务合作仅为依据租赁合同进行的与首农元中心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，小米公司的租赁面积合计为 32,012.51 平方米，占可出租面积的 19.89%、已出租面积的 20.97%。截至 2025 年 5 月 31 日，小米公司的租赁面积为 49,764.71 平方米，租赁面积占可出租面积的 30.92%、已出租面积的 32.57%。2024 年，小米公司租赁面积所产生的租金收入占基础设施项目总租金收入 24.90%。根据相关合同显示，小米公司承租的 7 号楼、14 号楼的租赁合同期限为 2021 年 11 月 9 日至 2031 年 11 月 8 日，承租的 8 号楼的租赁合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2028 年 1 月 31 日。目前剩余租期均在 2 年以上，当前租约履行正常。

根据《租赁合同》，首农信息与小米公司至少在合同到期 6 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，并应于合同到期 3 个月前签署续租的租赁合同。运营管理机构将保持与小米公司的日常沟通，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，在租赁期限届满前推进合同续签工作。

**3. 重要现金流提供方租金支付方式及违约条款设置情况**

**（1）租金支付方式**

根据顺捷中恒与首农信息签署的《租赁合同》及其补充协议，顺捷中恒的租金支付频次为“押三付一”，需在每个日历月末预付下一个月的租金。顺捷中恒唯一股东北京快手科技有限公司可代付资金，支付方式为电汇或银行承兑汇票，如选择以银行承兑汇票方式支付，则由北京快手科技有限公司选定贴现银行，并承担全部贴现利息。

根据小米公司与首农信息签署的《租赁合同》，小米公司的租金支付频次为“押三付三”，以三个月为一个支付周期，需在每个支付周期末预先支付下一个周期的租金，支付方式为银行转账。

**（2）违约条款**

根据顺捷中恒、小米公司签订的租赁合同相关约定，如果重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司主动提前退租，项目公司可扣除 3 个月押金，并有权收取 6 个月的租金作为违约金。例外情形如下：

A.如果顺捷中恒承租满 5 年选择提前退租，须按照租赁物业写字楼面积整栋退租，不得将整栋面积分散退租。顺捷中恒应提前 8 个月通知出租人，出租人从顺捷中恒押金中扣除相当于退租面积当期租金 2 个月租金的费用；

B.根据前述换租安排，小米科技就本项目 8 号楼的租赁部分如果选择提前退租，则租赁押金不予以退回。

综上所述，如两个重要现金流提供方出现提前退租的情形，项目公司至少可收取 2-3 个月租金等额押金，最多能够收取的押金和违约金总额相当于 9 个月租金。

由于小米集团旗下附属公司、小米科技同一控制下关联方玄戒技术于 2024 年 7 月入驻首农元中心，本项目重要现金流提供方由顺捷中恒、小米科技变更为顺捷中恒、小米公司（包含小米科技、玄戒技术）。玄戒技术与首农信息签署的《租赁合同》条款，与小米科技所签署之《租赁合同》条款保持一致。

截至本财务顾问报告出具之日，小米科技、玄戒技术、顺捷中恒所签署之《租赁合同》出租人均已自首农信息换签为元创新，上文披露之约定未因合同换签发生变化。

**4. 重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响**

**（1）两大重要现金流提供方所属集团的运营情况**

两大重要现金流提供方所属集团的经营情况平稳上升，业绩优良，长期发展前景良好，具有较强的承租能力。由于重要现金流提供方顺捷中恒、小米公司因保密性要求无法单独提供 2022 年度-2024 年度审计报告，故分别对其各自所属集团企业快手科技、小米集团的经营情况和业绩情况开展分析。

**1）快手科技财务状况稳健，履约能力强**

鉴于快手科技以全球总部身份入驻首农元中心，园区入驻部门覆盖全业务板块，因此入驻使用者的经营情况可以由快手科技的整体经营情况来反映。

从经营数据角度，快手科技 2024 年全年电商 GMV 达到 13,895.82 亿元，同比增长 17.33%；快手科技应用的 2024 年平均日活跃用户和平均月活跃用户分别达到了 3.99 亿及 7.10 亿，分别同比增长 5.13%和 4.64%，按季度平均日活跃用户计，为中国第三大应用程序。

从财务数据角度，快手科技总资产自 2020 年末的 521.47 亿元增长到 2024 年末的 1,398.73 亿元，收入自 2020 年度 587.76 亿元增长到 2024 年度的 1,268.98 亿元，2024 年全年经调整利润净额达 177 亿元，同比增长 72.5%，经调整净利润率为 14.0%，盈利能力稳步提升。

从业务板块角度，2024 年，快手科技线上营销服务、直播和电商[61]三大业务板块收入占比分别为 57.1%、29.2%和 13.7%，整体业绩良好，用户基数较大。线上营销服务、直播、电商三个核心业务 2024 年的总收入为 1,269 亿，同比增长 11.8%；快手科技 2024 年平均月活跃用户 7.10 亿，同比增长 4.64%。综上，三大板块均为快手科技核心板块，总体具有较好的成长性。

从科技创新角度，截至 2024 年底，快手科技共申请国内外专利达 12,967 件。快手科技作为以 AI 驱动的科技企业，持续投入大量资金进行研发。2021 年至 2024 年，研发投入分别为 149.56 亿元、137.84 亿元、123.38 亿元、121.99 亿元。

整体看，快手科技经营状况良好，财务状况稳健。2025 年快手科技租赁首农元中心租金（不含增值税）预计约 2.23 亿元，占其 2024 年营业收入的 0.18%，租金支出占比小，履约能力强。

**2）小米集团财务状况稳健，履约能力强**

[61]电商业务在快手科技年报中被归类在“其他服务”中。根据审计报告，其他服务的收入主要来自电商相关服务。此处为方便理解，以“电商”指代“其他服务”板块。

从财务数据角度，小米集团总资产自 2020 年末的 2,536.80 亿元增长到 2024 年末的 4,031.55 亿元。2024 年全年，小米集团确认收入 3,659.06 亿元，同比增长 35.0%，经调整净利润为 272 亿元，同比增长 41.3%。

从业务板块角度，2024 年，小米集团手机×AIoT 业务收入为 3,332 亿元，同比增长 22.9%；智能电动汽车等创新业务总收入为 328 亿元。

从科技创新角度，截至 2024 年末，小米集团已在全球获得超 4.2 万件专利，其中智能电动汽车相关专利授权超过 1,000 项；研发人员数达 21,190 人，占员工总数 48.5%。2024 年，小米集团的研发支出达到 241 亿元，同比增长 25.9%。

2025 年小米集团租赁首农元中心租金（不含增值税）预计约 1.06 亿元，占其 2024 年营业收入的 0.029%，租金支出占比极小，履约能力强。

**（2）两大重要现金流提供方所属集团固定资产投资或改造的情况**

由于两大重要现金流提供方所属集团保密性要求，财务顾问无法直接获取其在基础设施项目中的固定资产投资或改造投入的具体情况。

快手科技和小米集团均已持续投入大规模资本支出用于本项目标的资产的定制化改造，显示出其长期租赁的意愿，因此对园区的租赁稳定性较强。快手科技在本项目上租购并举，对购置和租赁部分的办公空间进行了统一装修，并在地下一层配套了高标准的员工食堂等设施。小米集团对标的物业的办公空间也进行了整体装修，已于 2024 年 7 月进一步引入附属公司玄戒技术，在楼宇内投资建设了相关实验室和数据机房，增加投入超亿元。

根据顺捷中恒的公开招标信息，以地上承租面积计算，估算快手科技和小米集团在本项目租赁部分装修投入金额达到 3.10[62]亿元（其中快手科技估计 1.9 亿元，小米集团估计 1.2 亿元）。

[62] 根据寻标网查询公开招标记录，顺捷中恒 2022 年采购“上地元中心装修工程（1#楼）”及“上地元中心装修工程（BS）”。其中，1 号楼装修工程合同金额 2,407.59 万元，工程规模 10,889.17 平方米，装修单价约 2,211 元/平方米。BS 装修工程合同金额 5,711.50 万元，工程规模 19,773.05 平方米，装修单价约 2,889 元/平方米。此处按照平均装修成本为 2500 元/平方米，计算装修投入金额为 3.10 亿元。

综上所述，两大重要现金流提供方长期租赁意愿较强，经营稳健并长期向好，具有较强的承租能力，历史履约情况良好，且租赁合同针对提前退租设置了较高的违约罚金。因此，本项目作为快手科技全球总部所在地以及小米集团全球总部一街之隔的高质量研发办公园区，两大重要现金流提供方均具备较强的租赁稳定性。因此，财务顾问合理认为两大重要现金流提供方存在长期租赁的意愿。

截至本财务顾问报告出具之日，经与原始权益人首农信息确认，本项目未发现可预见的因两大重要现金流提供方提前退租而导致经营业绩波动的情况。

**（3）重要现金流提供方所属集团在同区域自持及租赁的其他物业情况**

快手科技 2021 年在首农元中心租购并举打造全球总部，目前快手科技全球总部及主要部门已入驻首农元中心，集中办公的意愿较强。小米集团的全球总部（小米移动互联网产业园）与首农元中心项目仅有一路之隔，建设有 8 栋研发办公楼，园区面积 34 万平米。随着业务发展和人员扩张，小米集团入驻首农元中心，进一步加强了总部集中管理。

**图 2-2-4 首农元中心项目及周边园区鸟瞰图**

| 范围 | 楼栋 | 租户 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 入池资产 | T1、T2、T3、T9、T10 | 快手整租 | T15入池范围包含地下一、二、四层，用途为车库（车位共700个）、食堂、厨房等 |
| | T7、T8、T14 | 小米整租 | |
| | T4、T5、T6 | 其它租户 | |
| | T15(B1、B2、B4) | 园区租户 | |
| 不入池资产 | T11、T12、T13、T15(B3) | 快手整购 | 整购范围包含地下三层（B3），用途为车库 |

**1）租赁物业及使用情况**

经公开渠道查询并根据原始权益人说明，快手科技在北京市海淀区租赁的规模性办公场所除首农元中心项目外，仅租赁“万家灯火”，租赁面积约为 4 万平方米，目前该办公场所快手科技员工入驻人数约 3,600-3,800 人，人均办公面积约 10.8 平方米，工位使用率已基本饱和。

经公开渠道查询并根据原始权益人说明，小米集团在北京市海淀区除本项目外没有租赁其他规模性办公区域。

**2）自持物业及使用情况**

经查询快手科技年报等公开信息并核查原始权益人说明，快手科技在北京市海淀区自持首农元中心项目 3 栋楼宇（11 号楼、12 号楼和 13 号楼）及地下三层合计 11.34 万平方米，可容纳员工人数约 6,000 人。因其自持物业无法容纳全部总部人员研发办公需求，因此选择在本项目租购并举实现总部集中。

经查询小米集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，小米集团在北京市海淀区自持小米移动互联网产业园（即小米集团的全球总部）。由于其自持的全球总部与本项目仅有一路之隔，因此随着业务发展和人员扩张，小米集团在本项目租赁研发办公场所承接其总部外溢需求，从而尽可能维持总部集中。

**3）在建、拟建的物业情况**

经查询两大重要现金流提供方所属集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，截至尽职调查基准日，未发现快手科技、小米集团在北京市海淀区存在在建、拟建物业情况。

**4）同区域可售物业的资产价值、自购物业安排**

经查询两大重要现金流提供方所属集团年报等公开信息并核查原始权益人说明，截至尽职调查基准日，未发现快手科技、小米集团在北京市海淀区有可售物业，也未查询到其存在公开披露的自购物业安排。

**（4）重要现金流提供方租赁的可替代性分析**

根据本项目的实际情况、所属区域租赁市场情况和产业政策以及运营管理机构和关联方的运营能力和资源协调情况，两大重要现金流提供方具有可替代性。具体分析如下：

**1）本项目不存在对特定租户定制化的情况**

本项目不存在对于特定租户的定制化情况。顺捷中恒和小米公司租赁区域的空间布局及装修风格与大部分互联网和新一代信息技术企业类似，以“开放式办公空间+研发环境+共享会议室”为主，换租后的装修改造成本较低，适租性强。

**2）所属区域租赁市场情况和产业政策**

根据乡级行政区域划分[63]和产业发展进程，将软件园二期所在的马连洼街道与软件园一期及上地信息产业基地所在的上地街道合并为上地板块，清河街道划分为清河板块，西三旗街道及东升乡部分区域紧密相连，发展进程相似，组成了西三旗板块。上地区域包括的上地板块、清河板块和西三旗板块发展建设的时期和阶段各有不同。

上地板块发展最早，板块内项目如上地信息产业基地、中关村软件园一期等主要建成于 2003 年至 2007 年，多数作为租赁经营使用，建设时间较早，设备设施日益无法满足创新型或者规模企业对办公空间的需求。区域内其他项目如中关村软件园二期等多建成于 2011 至 2015 年之间，主要由互联网企业如新浪、腾讯、百度等自建后作为企业总部使用。

本项目所在的清河板块主要于 2015 年及以后完成建设发展，其中规模较大的产业园主要由企业自建自用的小米移动互联网产业园和首农元中心构成[64]，其余项目较为零散且规模较小。

西三旗板块过去曾以建材、汽配等传统产业为主，近年来随着城市的发展和产业升级，也在积极向高新技术产业转型。目前已建成了一些优质的科技园区如金隅科技园、东升科技园等，吸引了众多创新企业入驻，聚焦新一代信息技术、人工智能、数字经济、生物医药等前沿领域企业。

本项目位于清河板块内，（1）楼宇成新度高，为 2021 年底新竣工项目；（2）建筑标准高，品质对标甲级写字楼；（3）设计标准高，室内采取无柱化设计，得房率约 80%；（4）硬件条件优，9 点到 24 点超长空调供应，50m³/人/小时的超高新风量配置、87 部高品质电梯以及真双路市政供电配置，为区域内优质产业园区项目。清河板块优质产业园项目约 70 万平方米，主要为首农元中心出租及出售部分合计约 32 万平方米及自用的小米科技园约 34 万平方米，其余约 4 万平方米较为零散、规模较小且建设标准与本项目可比性较弱，故本项目在区域竞

[63] 海淀区人民政府官网：https://zyk.bjhd.gov.cn/kjhd/hdgk/202206/t20220613_4530232.shtml。

[64] “首农元中心”的建设项目备案名称为“中关村移动智能服务创新园”，建设单位为北京首农信息产业投资有限公司。建设项目包括 14 栋地上建筑及 1 幢地下配套建筑，建成后作为“首农元中心”运营，本基础设施项目为除了“元中心已出售部分资产（购买方为北京顺捷中恒科技有限公司）”外其余全部建筑。

品中在楼宇品质、建筑标准、软硬件配置等方面具有稀缺性，具体软硬件配置详见本财务顾问报告之“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（七）基础设施资产现金流的实际情况”之“7.对现金流提供方集中度风险的分析”之“（5）因商业模式、经营业态的原因，现金流集中度较高的合理性分析”。

产业政策方面，2017 年，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。根据北京市海淀区人民政府要闻动态[65]，截至 2023 年底，海淀区内有国家高新技术企业近万家，约占全市 35%。北京市“专精特新”中小企业 2,289 家，占全市 31.9%；国家级专精特新“小巨人”企业 316 家，占全市 39.7%。上市企业总数 267 家，居全国地级市（区）之首。因此，海淀区域内集聚高精尖企业，产业资源密集，租赁需求旺盛。

综上所述，本项目在区域内具有稀缺性，从产业定位上看，本项目客群与区域内产业发展趋势高度一致，适配的租户行业范围较为广泛，可选租户的数量较大，租户具有可替代性。

**3）运营管理机构及关联方运营管理能力和资源协调安排**

首农信息（运营管理机构）管理层和核心招商人员均具备丰富的商办物业及产业园区运营管理经验，管理层曾参与运营理想国际大厦、北京来福士中心、钻石大厦、SK 大厦等行业标杆项目。招商运营方面，本项目于 2021 年底刚投入运营就促成重要租户快手科技和小米集团入驻并签订长期租约，快速完成园区去化；后续又陆续引入原租赁在上地板块的多家产业链头部企业入驻园区创新中心，体现了运营管理团队具有较强的招商能力和资源。除此以外，运营管理团队积极拓展储备客户资源，包括两大重要现金流提供方产业链上下游企业、创新技术产业链领头企业等。

[65] https://zyk.bjhd.gov.cn/ywdt/hdyw/202401/t20240123_4638023.shtml

本项目发起人为首农食品集团，首农食品集团拥有 3 家国家级工程技术研究中心，4 家市级工程技术研究中心，3 家部级加工技术研发中心，2 家市级以上重点实验室，3 家院士专家工作站，4 家博士后科研工作站，19 家国家高新技术企业，持有专利超过 600 件，产业资源与上下游企业资源丰富。未来如发生极端退租情况，首农食品集团具备协调资源导入的能力。

**4）两大重要现金流提供方存在园区内租赁需求相互转化的可能性**

目前园区主要由顺捷中恒和小米公司两大重要现金流提供方租赁，两大重要现金流提供方在发展过程中存在租赁需求相互转化的情况，也存在内部转化协同的需求。

伴随着重要现金流提供方所属集团的业务发展，其上下游产业链相关企业也存在租赁需求。2024 年，小米集团附属公司玄戒技术以及多家小米集团的生态链企业入驻首农元中心。

2024 年末，随着业务扩张，小米集团为满足其总部办公编制增加的需求，与原始权益人首农信息及快手科技协商适合的租赁空间。经过三方协商，自 2025 年 1 月 1 日起，快手科技将其租赁 8 号楼换租给小米集团，约定租赁期限为 3 年，到期后小米集团具有优先续租权。

综上所述，本项目不存在对特定租户定制化情况，所属区域租赁市场情况和产业政策为本项目提供持续有效租赁需求，运营管理机构及关联方具有较强的运营管理能力和资源协调能力，同时，园区内两大重要现金流提供方存在租赁需求相互转化和扩张的可能性。

**（5）重要现金流提供方租赁期限届满后续租的可能性分析**

**1）重要现金流提供方所属集团业务前景良好，员工数量稳步增长**

快手科技、小米集团均为行业龙头企业，经营稳定，业绩优良，长期发展前景良好，租金支付能力强，对研发办公场所需求持续旺盛。在全国工商联“2024 中国民营企业 500 强”中，小米集团和快手科技分别位列第 23 位、第 163 位，是北京市乃至全国重要的科技互联网头部企业。两企业员工数量稳步增

长，保持旺盛租赁需求。2020 年三季度末至 2024 年末，快手科技员工从 1.99 万增长至 2.77 万，复合增长率超过 8%；2020 年至 2024 年，小米集团员工从 2.21 万增长至 4.64 万，复合增长率超过 20%。

a) 快手科技：

从行业地位角度，快手目前位居国内短视频行业第三，仅次于抖音（日活超 8 亿）和微信视频号（日活约 4.5 亿）。

从用户数量角度，2024 年快手平均日活跃用户达 3.99 亿，平均月活跃用户达 7.10 亿。主要用户群体覆盖广泛，下沉市场和三四线城市的用户对快手的认知度和使用频率较高。

从财务数据角度，快手科技 2024 年度收入为 1,268.98 亿元，2024 年全年经调整利润净额达 177 亿元，同比增长 72.5%，经调整净利润率为 14.0%，盈利能力稳步提升。

从核心竞争力角度，快手科技在下沉市场积累了庞大用户基础，同时拥有对视频编解码、直播互动、广告投放算法等领域的自主研发能力：

①下沉市场与普惠策略

快手科技早期通过“公平普惠”的分发机制，在下沉市场积累了庞大用户基础。其用户群体以 90 后、00 后为主，覆盖三四线城市及农村地区，形成差异化竞争优势。

②AI 技术与智能推荐系统

快手科技通过自主研发的“可灵 AI”系统，结合用户行为数据实现精准内容推荐与广告投放，显著提升用户活跃度和广告转化率。AI 技术还应用于视频剪辑、个性化内容生成等领域，优化创作者效率并增强用户粘性。“可灵 AI”系统在主流文生视频模型测评中居第二位，谷歌 Veo2 位于榜首。

③直播电商与商业化潜力

快手科技2024年全年电商GMV同比增长17.33%，达13,895.82亿元，2025年电商平台将重点利用自身资源，拟通过“内循环电商广告”模式，提升转化率。

④内容生态与社区化运营

截至2024年底，快手科技专利总数达12,967件，在视频编解码、直播互动、广告投放算法等领域有大量的积累。快手科技以短视频和直播为核心，广告系统通过 AI 优化用户行为预测和精准定向，提升投放效率。根据 2025 快手年货节战报，2025年年货节期间，快手科技直播间GMV增速超100%的主播数量接近2.2万个，达人分销交易额同比增长59%，短视频挂车GMV增长51%。

b) 小米集团：

从财务数据角度，小米集团位列 2024 年《财富》世界 500 强排行榜第 397 位[66]。2024年全年，小米集团确认营业收入3,659.06亿元，同比增长35.0%，经调整净利润为272亿元，同比增长41.3%。小米集团预计在 2025 年投入研发费用达到 300 亿元[67]。根据小米集团 2024 年年报，新十年的第一个五年，小米集团累计研发投入预计将超过1,000亿元。

从行业地位角度，手机销量保持全球第三名，国内销量高增长。根据Canalys[68]，小米手机2024全年出货量接近1.69亿部，保持全球第三名，市场份额为14%，2024年在4000元-5000元价位段的市占率为24.3%，排名国内第一。小米15Ultra等高端机型的推出，推动了平均售价（ASP）的提升，预计2025年ASP 将达到 1500 元至 1700 元，毛利率有望突破 25%。AIoT 多品类高增长。2024年，AIoT业务全球月活用户数达到6.86亿，连接IoT设备数达8.61亿，同比增长23.2%[69]。据 Canalys，小米平板在2024年出货量增长73%至922万台，全球排名第五。根据洛图数据[70]，2024年，小米系电视国内出货710万台，排名

[66] https://www.fortunechina.com/fortune500/c/2024-08/05/content_456697.htm
[67] https://www.sohu.com/a/864746332_122004016
[68] Canalys为全球著名的科技市场独立分析机构，成立于1998年，主要致力于为客户提供具有全球高度和本地视角的市场分析，并且协助客户打造具有创新思维的商业模式。
[69] https://www.eeo.com.cn/2024/1227/704276.shtml
[70] 洛图数据，即市场调研机构洛图科技（RUNTO）发布的数据。

第二；小米监控摄像头在传统主力电商平台的销量和销售额均居首位，市占率都约为 18%；小米系显示器线上销量市场份额 9.3%，排名第三。据小米集团公关部，小米空调 2024 年销量增长 66%、冰箱增长 48%、洗衣机增长 65%、空气净化器增长 30%、智能门锁增长 39%。

**2）所属行业发展**

a) 快手科技

从市场潜力上看，快手科技属于互联网内容与社交平台行业，该行业近年来用户规模持续增长，社交媒体用户数量保持稳定上升趋势。全球社交媒体活跃用户数量已突破 50 亿大关，占全球人口总数的约三分之二。在中国，截至 2024 年 6 月，网民规模近 11 亿人，其中社交媒体用户占据了相当大的比例。市场规模也不断扩大。2015 年至 2023 年，中国社交媒体平台市场规模从 421.7 亿元增长到 2,785.5 亿元，年复合增长率为 26.62%。社交媒体购物正在蓬勃发展，市场增长率高达 50%，并逐渐超过传统的电子商务[71]。未来，随着智能化、沉浸式体验、社交电商融合等趋势的推动，行业将迎来更加广阔的发展前景。

从政策趋势上看，快手科技所属的平台经济已步入常态化监管，监管预期逐渐明朗。2022 年 7 月 28 日政治局会议明确提出，要推动平台经济规范健康持续发展，完成平台经济专项整改，对平台经济实施常态化监管，集中推出一批“绿灯”投资案例。2023 年 7 月 7 日，央行联合证监会、国家金融监督管理局宣布，“金融管理部门工作重点从推动平台企业金融业务的集中整改转入常态化监管”，标志着对平台经济的专项整改接近尾声。当下已经重新形成社会共识，平台经济是实体经济的重要组成部分，在更好地服务实体经济和民生需求、拉动就业等方面大有可为。

但在政策趋严的背景下，快手科技也同时需面对直播、电商等业务面临内容生态治理（如低俗内容、虚假营销）、主播资质与税收监管、未成年人保护强

[71] 引自宇博智业的《2023-2028 年中国社交媒体行业项目调研分析及市场前景预测评估报告》。

化、用户隐私及广告合规等压力，可能持续推高内容审核、资质管理、技术投入等运营成本。

b) 小米集团

小米集团属于消费电子及智能制造行业，同时也涉足互联网服务行业和新能源汽车行业：

①消费电子行业，在政策支持、技术创新和市场需求复苏的多重推动下，保持稳定增长。在中国，消费电子市场规模从2018年的16,587亿元增长至2024年的19,772亿元。2024年，全球智能手机出货量同比增长7%，达到12.2亿台；在中国，智能手机市场受益于国家补贴政策，2024 年第四季度出货量同比增长5%，全年出货量达到 2.714 亿台。政策方面，国家发改委等部门推出“以旧换新”补贴政策，刺激消费需求，推动市场复苏。技术方面，AI 与 5G 技术深度融合，推动产品智能化升级，如 AI 手机、智能穿戴设备等成为市场热点技术，更新换代迅速。

②智能制造行业，《“十四五”智能制造发展规划》提出，到 2025 年，中国规模以上制造业企业基本普及数字化，重点行业骨干企业初步实现智能转型；到 2035 年，规模以上制造业企业全面普及数字化，骨干企业基本实现智能转型。在我国制造行业逐渐呈现出稳定发展趋势的同时，智能制造行业成为了驱动我国制造行业的主要动力之一。据工信部数据，智能制造产值规模由 2017 年的1.27 万亿元增长至 2022 年的 2.68 万亿元，2023 年已经超过 3.2 万亿元，年均复合增长率超过 16%。据前瞻产业研究院预测，中国智能制造市场规模预计在2024 至 2029 年间持续上升，2029 年市场规模将突破 7.6 万亿元，2024-2029 年的复合年增长率达到 15.6%。

③互联网服务行业，2024 年中国互联网信息服务行业收入达到 8,988.38 亿元，同比增长 3.5%，增速较 2023 年提高 3.2 个百分点。截至 2024 年 6 月，中国网民规模已突破 12 亿，移动互联网用户达 11.5 亿，5G 用户占比全球 52%。这表明中国互联网市场具有巨大的消费潜力。智能汽车、智能家居等成为新的流量入口，与智能手机等设备实现多设备协同。通过精准营销、社交电商、本地

生活服务等方式，互联网服务行业的商业变现能力不断增强。生成式人工智能（GAI）、物联网、云计算等新兴技术将继续推动互联网行业的发展，带来新的机遇和增长点。

④新能源汽车行业，新能源汽车渗透率快速提升，2025 年有望突破 50%，销量有望达到 1,650 万辆，占整体汽车市场的 51%-60%，进入“以电为主”的新阶段。自主品牌崛起，市场份额不断扩大，同时加速国际化布局。

小米集团未来也可能面临一些挑战，例如：消费电子方面，如果国家减少补贴或调整政策，可能影响市场需求；智能制造和互联网服务方面，环保要求及数据安全的新法规可能增加合规成本；新能源汽车可能有补贴退坡风险。

综上，整体来看，本项目重要现金流提供方所属集团快手科技和小米集团所处的行业均处于快速发展或稳定发展阶段，有利于租户持续稳定运营。

**3）区域产业政策**

北京市的城市战略定位是“四个中心”，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。其中，科技创新中心是北京城市功能的重要组成部分，也是推动首都高质量发展的核心动力之一。北京市发布《关于制定北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》《北京城市总体规划（2016年-2035年）》《北京“十四五”高精尖产业规划》等上位规划，明确重点培育新一代信息技术（含软件和信息服务业）和科技服务业，大力推进以科技创新为核心的全面创新，打造世界高端企业总部聚集之都。

北京市通过多项政策支持科技创新，包括《中关村世界领先科技园区建设方案（2024—2027 年）》和《北京市科技创新国际化提升行动计划（2024-2027年）》等。这些政策旨在提升科技创新国际化水平，构建具有全球竞争力的创新生态。北京的科技创新功能主要依托“三城一区”（中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区）展开。

北京市也高度重视民营经济的发展。2024 年以来，北京市制定了促进民营经济发展壮大行动方案，多次组织召开民营企业家座谈会，坚持定期走访调研

民营企业，协调推动解决企业发展中遇到的难题。小米集团和快手科技作为北京市在新能源汽车产业和互联网方面的代表性的民营力量，聚焦北京智能制造业的升级和新质生产力的发展，是北京市产业政策重点支持和鼓励的企业。

海淀区通过产业政策引导头部企业落地，带动产业聚集。近年来，本项目所在的海淀区高度重视产业导入，围绕产业发展方向着力引导头部企业落地，大力培育产业链上下游企业，形成有效聚集。为支持科技创新产业发展，海淀区发布多项政策配套，积极吸引国内企业总部和跨国公司地区总部聚集和实体化经营。围绕软件与信息服务业、科技服务业、通信产业、文化创意产业等优势产业领域的总部企业，海淀区出台多项产业支持配套政策，包括产业空间支持政策、人才支持政策、培育保障措施、高新技术企业政策等。

综上，两大重要现金流提供方所属集团自身业务发展稳健，所属行业发展前景向好，北京市及海淀区支持科技创新、民营经济、总部经济、互联网及新一代信息技术的产业政策众多。

综上所述，财务顾问合理认为两大重要现金流提供方存在租赁期限届满后续租的可能性，并已设置重要现金流提供方在租赁期限届满后不续租的风险缓释措施，详见本财务顾问报告之“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（七）基础设施资产现金流的实际情况”之“7. 对现金流提供方集中度风险的分析”之“（6）现金流集中度风险缓释措施”。

## 三、基础设施资产现金流的预测

### （一）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，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

#### 1. 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，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了编号为致同专字

（2025）第 110A013720 号的《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 7-12 月、2026 年度可供分配金额测算审核报告》。

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。基础设施基金现金流测算情况如下：

**表 2-3-1 现金流测算情况**

单位：元

| 项目 | 2025年7-12月预测数 | 2026年度预测数 |
|---|---|---|
| 营业收入 | 158,296,071.32 | 321,148,124.83 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| **可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |
| 投资人净现金流分派率 | 8.29% | 8.23% |

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 3,070,100,000.00 元测算，届时以实际发行规模为准。

**2. 预测报表**

**（1）预测合并利润表**

**表 2-3-2 预测合并利润表**

单位：元

| 项目 | 2025年7-12月 | 2026年度 |
|---|---|---|
| | 预测数 | 预测数 |
| **一、营业收入** | **158,296,071.32** | **321,148,124.83** |
| 减：营业成本 | 73,544,973.79 | 147,009,280.22 |
| 税金及附加 | 35,225,760.14 | 54,397,438.89 |
| 管理费用 | 3,657,509.42 | 7,752,036.01 |
| 其中：固定管理费用 | - | 1,230,000.00 |
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 发行杂费 | 433,904.42 | - |

| | | |
|---|---|---|
| 加：信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |
| **二、营业利润** | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 加：营业外收入 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - |
| **三、利润总额** | **45,909,600.98** | **112,074,260.26** |
| 减：所得税费用 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |
| **四、净利润** | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |

**（2）预测合并现金流量表**

**表 2-3-3 预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年7-12月 | 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 | 186,991,412.20 | 379,083,025.54 |
| **经营活动现金流入小计** | **186,991,412.20** | **379,083,025.54** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,306,895.31 | 10,109,185.64 |
| 支付的各项税费 | 60,460,850.44 | 106,759,626.11 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 4,136,609.42 | 8,565,636.01 |
| **经营活动现金流出小计** | **69,904,355.17** | **125,434,447.76** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **117,087,057.03** | **253,648,577.78** |
| **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 | 2,208,351.49 | 2,274,771.92 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 | - |
| **投资活动现金流出小计** | **2,147,937,308.98** | **2,274,771.92** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-2,147,937,308.98** | **-2,274,771.92** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | |
| 吸收投资收到的现金 | 3,070,100,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **3,070,100,000.00** | **-** |
| 偿还债务支付的现金 | 695,980,289.79 | - |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | - | 254,653,843.13 |
| **筹资活动现金流出小计** | **695,980,289.79** | **254,653,843.13** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **2,374,119,710.21** | **-254,653,843.13** |

| | | |
|---|---|---|
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **343,269,458.26** | **-3,280,037.27** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | 343,269,458.26 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **343,269,458.26** | **339,989,420.99** |

**（3）预测可供分配金额测算表**

**表 2-3-4 可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| | 预测数 | 预测数 |
| **一、净利润(净亏损以“-”号填列）** | **35,631,437.32** | **90,252,463.08** |
| （一）折旧和摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| （二）信用减值损失 | -41,773.01 | -84,890.55 |
| **二、利息、折旧及摊销前利润** | **104,325,820.62** | **227,639,885.16** |
| **三、调整项** | **150,328,022.51** | **24,936,185.96** |
| （一）基础设施基金发行份额募集的资金 | 3,070,100,000.00 | - |
| （二）收购基础设施项目所支付的现金净额 | -2,145,728,957.49 | - |
| （三）偿还借款支付的本金 | -695,980,289.79 | - |
| （四）应收项目的变动 | 12,029,210.69 | 24,254,444.82 |
| （五）应付项目的变动 | 549,684.78 | 1,566,422.59 |
| （六）期初现金余额 | - | 343,269,458.26 |
| （七）本期分配金额 | - | -254,653,843.13 |
| （八）当期资本性支出（不含税） | -2,026,010.55 | -2,086,946.71 |
| （九）其他调整项目 | -88,615,615.13 | -87,413,349.87 |
| 预留付现成本（安全现金余额） | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| **四、可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

**3. 可供分配金额测算表预测的基本假设**

（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 7 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。

**4. 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及发行预留费用假定募集资金为 30.70 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用于收购 SPV 公司及向 SPV 公司实缴、增资、发放股东借款，SPV 公司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，并通过发放股东借款方式向基础设施项目公司追加投资，以置换项目公司存量负债及预留本基金运营所必需的现金储备，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**

营业收入为项目公司的租金收入。假设于基金成立日前，首农信息、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。基础设施项目可租赁面积及可出租车位：科研办公、配套商业可出租面积合计 160,967.36 平方米；可出租地下车位数量为 700 个。

**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；

a）运营管理服务费：根据本基金签署的《运营管理服务协议》等交易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，本基金聘任首农信息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。

b）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。

c）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；

a）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。

b）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。

c）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）信用减值损失**

本基金参照标的基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

**6）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）借款**

如基本假设所述，专项计划收购 SPV 公司并对其实缴、增资、发放股东借款后，由 SPV 公司以部分募集资金收购首农信息持有的项目公司股权，并在扣除预留现金后以剩余募集资金向项目公司发放借款，用于偿还项目公司原有的借款及预留本基金运营所必需的现金储备。

**4）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 2021 年建成，成新率高，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。

**5）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。

**5. 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、地下停车场租金收入。预测期内，各项收入明细预测情况如下：

**表 2-3-5 营业收入情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 物业出租收入 | 156,870,679.73 | 317,337,844.92 |
| 地下停车场出租收入 | 1,425,391.59 | 3,810,279.91 |
| **合计** | **158,296,071.32** | **321,148,124.83** |

**1）物业租金收入：**

预测期间，对于截至 2025 年 7 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；对于已签订基于承租人的营业额一定比例计算的可变收费租赁合同的租户，按照免租期后至 2025 年 7 月 1 日止期间的平均月营业额，基于已签约合同中对应的比例及月份数量计算物业租金收入。

预测期间，对于假设于 2025 年 7 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”）。

a) 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=标的基础设施项目租约期外可出租面积*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 2-3-6 出租率情况**

| 物业名称 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 科研办公及配套用房 4 号楼 | 15% | 70% |
| 科研办公及配套用房 5-6 号楼 | 95% | 95% |

b) 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，并结合研发用房、产业配套商业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。

c) 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：

**表 2-3-7 市场平均租金单价假设**

| 业态 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 研发办公（元/平方米·天） | 6.50 | 6.63 |
| 联合办公工位（元/个·月） | 1,900 | 1,938 |

假设于 2025 年 7 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）地下停车场出租收入**

预测期间，对于截至 2025 年 7 月 1 日已签订固定收费停车场租赁合同，按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的每个车位月租金单价、租赁个数及租赁期限计算停车场租赁收入。

预测期间，对于未签约停车场租赁收入，本基金根据各标的基础设施项目停车位的历史出租水平及预期利用率，于预测期间对各标的基础设施项目停车场租金收入的各项假设如下表所示：

**表 2-3-8 停车场租金收入情况**

| 物业名称 | 收费标准单价 | 2025 年 7-12 月出租率 | 2026 年度出租率 |
|---|---|---|---|
| 地下停车位 | 500 元/个·月 | 70% | 95% |

据此，停车场租赁收入=地下停车位个数*地下停车位收费标准*预测车位出租率，并假设停车场租金收入按月于当月支付。

**（2）营业成本**

营业成本包含投资性房地产折旧及摊销、运营管理服务费、保险费。预测期内，各项成本明细预测情况如下：

**表 2-3-9 营业成本情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 投资性房地产折旧及摊销 | 68,736,156.31 | 137,472,312.63 |
| 运营管理服务费 | 4,410,174.82 | 8,940,637.40 |
| 保险费 | 398,642.66 | 596,330.19 |
| **合计** | **73,544,973.79** | **147,009,280.22** |

**1）投资性房地产折旧及摊销**

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。

a) 固定管理费

固定管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入*2.5%，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现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。

b) 浮动管理费

浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的 50%。

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 7-12 月及 2026 年的财产保险费为 59.63 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、城镇土地使用税、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 2-3-10 税金及附加情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 房产税 | 21,053,971.03 | 41,815,576.23 |
| 增值税附加 | 1,794,831.19 | 3,664,846.80 |
| 印花税 | 3,720,479.57 | 62,619.26 |
| 城镇土地使用税 | 77,596.64 | 116,394.96 |
| 专项计划利息收入增值税 | 8,578,881.71 | 8,738,001.64 |
| **合计** | **35,225,760.14** | **54,397,438.89** |

**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以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 2-3-11 管理费用情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 管理人报酬 | 3,070,100.00 | 6,211,462.87 |
| 托管费 | 153,505.00 | 310,573.14 |
| 其他费用 | 433,904.42 | 1,230,000.00 |
| **合计** | **3,657,509.42** | **7,752,036.01** |

**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 0.2%。

**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）信用减值损失**

**表 2-3-12 信用减值损失情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款信用减值损失 | 41,773.01 | 84,890.55 |

注：与历史备考审计报告的预期信用损失率一致。

**（6）所得税费用**

**表 2-3-13 所得税费用情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
| --- | --- | --- |
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 10,278,163.66 | 21,821,797.18 |

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。

**（7）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 2-3-14 现金净额支出情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|
| 本基金实施募集资金规模 | 3,070,100,000.00 |
| 减：需预留的相关支出及税费 | 4,100,000.00 |
| 减：向项目公司发放借款 | 787,036,662.13 |
| 减：项目公司持有现金 | 133,234,380.38 |
| 取得基础设施项目所支付的现金净额 | 2,145,728,957.49 |

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 410 万元，本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

专项计划预计将收到募集资金向项目公司发放借款 787,036,662.13 元，其中：项目公司将用于偿还除押金以外的存量负债 695,980,289.79 元，押金 91,056,372.34 元留在项目公司用于租赁合同到期时偿还租赁押金。

项目公司于被收购日持有的现金为 133,234,380.38 元。原始权益人于 2024 年 10 月 1 日将标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及与目标资产相关的部分经营性资产和负债以净资产账面价值划入至项目公司，基础

设施项目归属于 2024 年 10-12 月经营活动产生的现金流量净额归原始权益人所有，归属于 2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额归基础设施基金所有。

**（8）偿还债务支付现金**

**表 2-3-15 偿还债务支付现金情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 |
|---|---|
| 专项计划向项目公司提供借款，项目公司偿还债务 | 695,980,289.79 |

项目公司以取得的专项计划借款偿付存量负债 695,980,289.79 元，用于偿还项目公司原除租赁押金以外的存量负债。

**（9）应收和应付项目的变动**

本基金相关调整项包括应收款项的变动。

**表 2-3-16 2025 年 7-12 月应收项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 155,403,808.34 | 158,296,071.32 | 170,522,969.54 | 143,176,910.12 |
| 预付账款 | 365,967.03 | 596,330.19 | 398,642.66 | 563,654.56 |
| **合计** | **155,769,775.37** | **158,892,401.51** | **170,921,612.20** | **143,740,564.68** |

续：

**表 2-3-17 2026 年应收项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 143,176,910.12 | 321,148,124.83 | 345,402,569.65 | 118,922,465.30 |
| 预付账款 | 563,654.56 | 37,469,948.98 | 37,469,948.98 | 563,654.56 |
| **合计** | **143,740,564.68** | **358,618,073.81** | **382,872,518.63** | **119,486,119.86** |

本基金相关调整项包括应付款项的变动。

**表 2-3-18 2025 年 7-12 月应付项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月初 | 本期增加 | 本期减少 | 2025 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 | 1,351,237.81 | 2,380,022.59 |
| 其他应付款-押金 | 87,723,033.09 | | 479,100.00 | 87,243,933.09 |
| **合计** | **89,074,270.90** | **2,380,022.59** | **1,830,337.81** | **89,623,955.68** |

续：

**表 2-3-19 2026 年应付项目的变动情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 本期增加 | 本期减少 | 2026 年期末 |
|---|---|---|---|---|
| 预收账款 | 2,380,022.59 | 4,760,045.17 | 2,380,022.59 | 4,760,045.18 |
| 其他应付款-押金 | 87,243,933.09 | | 813,600.00 | 86,430,333.09 |
| **合计** | **89,623,955.68** | **4,760,045.17** | **3,193,622.59** | **91,190,378.27** |

预测期，除应收账款、预付账款、预收账款、其他应付款-押金发生变化外，所有付款成本就视同当期全部支付。

**（10）分配利润支付的现金**

**表 2-3-20 分配利润支付的现金情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 本期分配给基金持有人的现金 | - | 254,653,843.13 |

**（11）当期的资本性支出**

**表 2-3-21 当期资本性支出情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7-12 月 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 大修支出（不含税） | 2,026,010.55 | 2,086,946.71 |

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实收现金收入的 0.6%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

**（12）将期末/年末现金余额调节至本期/本年可供分配金额**

**表 2-3-22 现金余额调节情况**

单位：元

| 项目 | 2025 年期末 | 2026 年期末 |
|---|---|---|
| 期末/年末现金余额 | 343,269,458.26 | 339,989,420.99 |
| 预留未来合理相关支出 | -1,031,996.46 | -1,034,479.97 |
| 预留租赁押金 | -87,243,933.09 | -86,430,333.09 |
| 付款周期的调整 | -339,685.58 | 51,463.19 |
| **本期/本年可供分配金额** | **254,653,843.13** | **252,576,071.12** |

未来合理相关支出预留为预计下一年度在取得租金收入前需要支付运营成本，按年度付现成本 1 个月预留。

预留租赁押金为已签约合同已经收取未来需要支付的租赁押金。

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。

**6. 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。标的基础设施位于北京市海淀区，租赁客户主要为高新技术企业。

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财务顾问报告第二部分之“三”之“（一）”之“5”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，会导致预设期间基础设施项目现金流量发生变化。

**7. 敏感性分析**

可供分配金额测算审核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，可供分配金额测算审核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 2-3-23 2025 年 7-12 月敏感性分析**

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% | 254,653,843.13 | 246,739,039.56 | -3.11% |
| 营业成本 | 上升 5% | 254,653,843.13 | 254,413,402.26 | -0.09% |

**表 2-3-24 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% | 252,576,071.12 | 236,518,664.88 | -6.36% |
| 营业成本 | 上升 5% | 252,576,071.12 | 252,099,222.74 | -0.19% |

注：上表营业成本变动仅考虑付现营业成本的变动，预测无形资产初始入账后直线法摊销不发生变化。

**（二）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**

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实收现金收入的 0.6%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

资本性支出的预测依据详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（四）基础设施资产的物理状态”之“5.基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等”。

**（三）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**

评估报告及可供分配金额测算报告均已更新基准日至 2024 年 12 月 31 日，其中可供分配金额测算报告假设基础设施基金于 2025 年 7 月 1 日设立，自基准日至设立日之间的过渡期损益根据项目公司股转协议安排归属于基础设施基金投资人。

**1. 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》，项目公司元创新期初持有现金为133,234,380.38元，为假设原始权益人于2025年7月1日将元创新100%股权转让予元创科时元创新账面留存货币资金余额。上述货币资金为元创新2025年1-6月间开展经营活动于2025年6月末所留存的现金余额。

该现金余额作为过渡期损益归属于基金份额持有人，纳入2025年度可供分配金额合并计算，预计于2026年内向基金份额持有人分配。

**2. 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》的范围基于首农元中心投资性房地产，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。《估价报告》在确认租金收入时，未按照会计准则，考虑免租期按直线法确认租金收入，而是按照租赁合同约定的租金收取时点确认收入。

《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，不仅考虑了首农元中心投资性房地产，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。

《可供分配金额测算审核报告》在确认租金收入时，根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按直线法逐日确认租金收入，并在“应收应付项目的变动情况”处将权责发生制租金收入调整为实收租金口径。

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）扣资本性支出加应收应付变动”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 扣资本性支出加应收应付变动预测数较《估价报告》的预测数分别低 0.001%、5.97%，详见下表：

**表 2-3-25 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》[72] | 《估价报告》 | 《可供分配金额测算审核报告》 | |
| 主营业务收入 | 33,766.84 | 15,829.61 | 34,782.45 | 32,114.81 | 审计机构根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按照直线法逐日确认收入；<br>评估机构按租赁合同约定的租金收取时点确认收入，未考虑免租期等事项<br>另外，2025 年可供预测数仅为半年数字 |
| 付现成本 | 5,376.18 | 4,369.21 | 5,520.59 | 7,168.64 | |
| 营业成本：运营管理费、保险费 | 927.70 | 480.88 | 953.80 | 953.70 | 2026 年差异极小，不到 0.1%。<br>原因是：运管费提取基数为含税租金流入金额。针对该金额，审计机构与评估机构的计算结果存在细小差异<br>2025 年可供预测数为半年数字，假设运管协议于 2025 年 7 月 1 日生效，2025 年上半年付现成本按元创新预算数估计 |
| 税金及附加：房产税、土地使用税、印花税、增值税附加 | 4,448.49 | 2,298.08 | 4,566.49 | 4,565.94 | 2026 年差异极小<br>2025 年可供预测数为半年数字 |
| 税金及附加：发行相关印花税 | - | 366.61 | - | - | 发行首年股转印花税（该费用以预留费用的形式由原始权益人承担，已在股转对价中扣除），估价报告不涉及 |
| 税金及附加：专项计划利息收入增值税 | - | 857.89 | - | 873.80 | 专项计划股东借款利息增值税，估价报告不涉及 |
| 管理费用：管理人报酬 | - | 307.01 | - | 621.15 | 估价报告不涉及 |

[72] 损益数字为 2025 年 7-12 月预测值

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 管理费用：托管费 | - | 15.35 | - | 31.06 | 估价报告不涉及 |
| 管理费用：中介机构费等基金存续期费用 | - | - | - | 123.00 | 管理人预测基金未来存续期费用，估价报告不涉及 |
| 管理费用：首年基金杂费 | - | 43.39 | - | - | 基金成立首年一次性杂费，估价报告不涉及 |
| EBITDA | 28,390.66 | 11,460.40 | 29,262.15 | 24,946.17 | |
| 资本性支出 | 202.60 | 202.60 | 208.69 | 208.69 | 无差异 |
| 应收应付项目的变动情况 | - | 1,257.89 | - | 2,582.09 | 审计机构根据会计准则，按权责发生制在含免租期的全部租期期间按照直线法逐日确认收入，该收入与实收租金之间的差额，通过营运资金变动予以调整 |
| 交割日项目公司持有现金 | - | 13,323.44 | - | - | 可供报告假设 2025 年 7 月 1 日交割，过渡期损益归属于投资人，估价报告不涉及 |
| 2025 年上半年项目公司实缴所得税 | - | 2,348.78 | - | - | 为统一口径，在交割日项目公司持有现金基础上加回 |
| EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动 | 28,188.06 | 28,187.91 | 29,053.46 | 27,319.56 | |
| 《可供分配金额测算报告》较《估价报告》之差异 | -0.001% | | -5.97% | | |

针对上表，分别说明如下：

（1）将主营业务收入、应收应付项目的变动情况合并看，2026年度《可供分配金额测算审核报告》预测数较《估价报告》预测数仅低 0.25%，差异极小，主要是审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在细小差异，对预测结果几乎不产生影响。

（2）对比营业成本，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 0.01%，主要是因为运管费提取基数为含税租金流入金额，由于审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在差异，相应运管费计提金额预测结果存在细小差异，对预测结果几乎不产生影响。

（3）对比资本性支出，两个报告预测无差异。

（4）主要差异集中在税金及附加和管理费用。《可供分配金额测算审核报告》相比《估价报告》，补充考虑了发行首年股转印花税、专项计划股东借款利

息增值税及附加、管理人报酬、托管费、基金存续期费用、首年基金杂费共六项额外费用。考虑到发行首年股转印花税、首年基金杂费计入募集规模，除首年费用外其余上述费用2025年7-12月及2026年金额合计分别为1,180.25万元、1,649.00万元。2025年、2026年加回上述金额后，《可供分配金额测算审核报告》预测的 2025 年及 2026 年 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动金额分别为29,368.16 万元、28,968.56 万元，与《估价报告》同口径预测数的差异分别为高4.19%、低 0.29%。2025年可供口径高于评估，主要是因为上半年预算发生的付现成本较评估估计较少、审计机构与评估机构就合同租金支付时点截止性口径存在差异等与过渡期相关的因素。2026 年可供口径与评估口径差异极小，主要原因是审计机构与评估机构就极少数合同租金支付时点口径存在差异，对预测结果几乎不产生影响。

（5）根据《可供分配金额测算审核报告》，基金 2025 年及 2026 年可分配的金额与上述 EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动预测金额存在差异，主要差异产生原因为项目公司于被收购日持有的现金的分配、所得税、发行预留费用、预留安全现金余额及期间变动、预留租赁押金余额期间变动。对比EBITDA 扣资本性支出加应收应付变动口径下，《可供分配金额测算审核报告》较《估价报告》之差异，首年差异仅为-0.001%、次年差异仅为-5.97%，处于合理水平。

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、基金存续期费用、基金首年杂费为公募 REITs 产品运行必要费用。而资产组估值是针对首农元中心项目一般运营情形下进行假设计算，不考虑公募基金架构，因此财务顾问认为，《估价报告》现金流与《可供分配金额测算审核报告》现金流之间的差异具备合理性。

# 第三部分 对业务参与人的尽职调查

## 一、对原始权益人首农信息的尽职调查

### （一）基本情况

#### 1. 设立和存续情况

名称：北京首农信息产业投资有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：安东

成立时间：2010 年 9 月 20 日

注册资本：人民币 10,000 万元

统一社会信用代码：91110108562081084J

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 29 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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。）

北京首农信息产业投资有限公司成立于 2010 年 9 月 20 日，前身为“北京华冠乳制品有限责任公司”，由北京三元食品股份有限公司出资 2,074.96 万元设立。公司经营范围为：生产乳制品[液体乳（灭菌乳、酸乳）、其他乳制品（干酪）]，销售自产产品。

2010 年 10 月 11 日，北京三元食品股份有限公司以投入机器设备及电子设备的方式增资，公司注册资本增加至 6,916.53 万元。

2010 年 11 月 17 日，北京三元食品股份有限公司作出股东决定，决定通过北京产权交易所以公开挂牌拍卖的方式转让北京华冠乳制品有限责任公司 100%

股权。2010 年 12 月 17 日，北京西山产业投资有限公司受让北京华冠乳制品有限责任公司 100%股权，成为公司唯一股东。公司股权结构变更为北京西山产业投资有限公司持股 100%。

2012 年 8 月 2 日，北京西山产业投资有限公司对首农信息增资，公司注册资本增加至 14,841.57 万元。

2013 年 9 月 23 日，北京华冠乳制品有限责任公司召开第一届第五次股东会议，会议决定公司名称由“北京华冠乳制品有限责任公司”变更为“北京首农信息产业投资有限公司”，公司经营范围变更为：资产管理，投资管理，投资咨询（未取得行政许可的项目除外）。

2013 年 10 月 22 日，经首农信息第一届第六次股东会议决定，公司注册资本减少至 10,000.00 万元。

2014 年 7 月 9 日，北京西山产业投资有限公司持有的公司 100%股权转让予北京三元嘉业房地产开发有限公司。公司股权结构变更为北京三元嘉业房地产开发有限公司持股 100%。2023 年 11 月 16 日，公司股东北京三元嘉业房地产开发有限公司名称变更为北京三元嘉业集团有限公司。

2025 年 3 月 20 日，三元嘉业作出股东决定，决定公司不设监事及修改公司章程。

截至 2024 年末，公司注册资本为 10,000.00 万元，唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司。

## 2. 股权结构

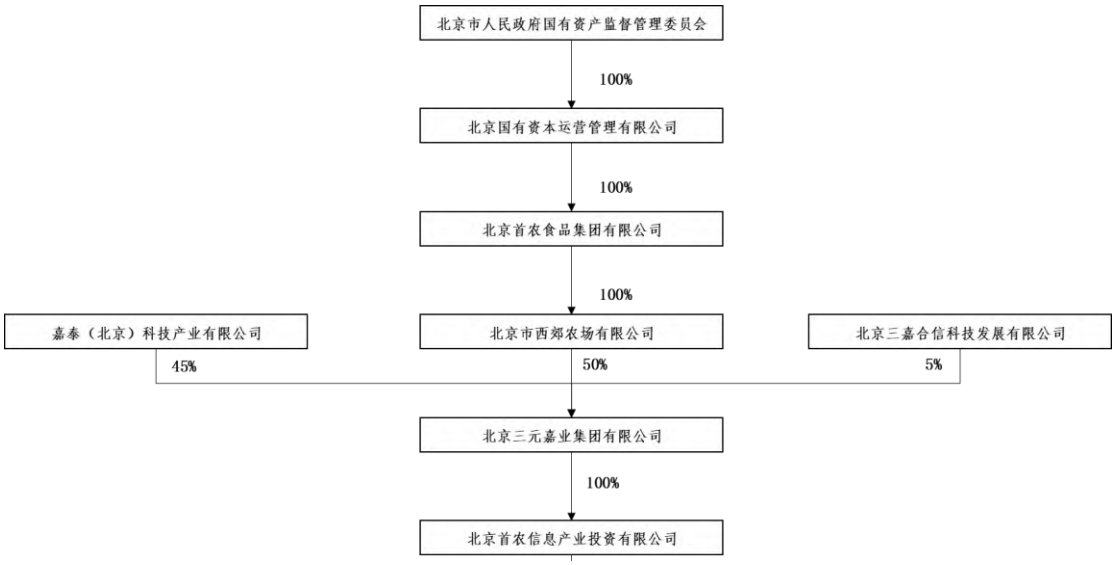
截至尽职调查基准日，首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司，持有首农信息 100%的股权。

**表 3-1-1 首农信息股东明细表**

| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 北京三元嘉业集团有限公司 | 10,000.00 | 100 |
| **合计** | | **10,000.00** | **100** |

截至尽职调查基准日，首农信息股权结构图如下：

**图 3-1-1 首农信息股权结构图**




### 3. 控股股东和实际控制人情况

截至尽职调查基准日，首农信息的唯一股东为北京三元嘉业集团有限公司，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 4. 组织架构、治理结构和内部控制情况

#### （1）组织架构

截至尽职调查基准日，首农信息设置职能部门 8 个，包括物业服务部、招商拓展部、品牌推广部、招采合约部、运营设计部、产业拓展部、财务部、综合管理部。

首农信息主要部门的职责如下：

物业服务部：负责项目开发收尾工作及质保期履约工作，跟进缺陷整改、确保质保服务效率及服务质量；作为园区管理方协同物业管理方对既有租户提供全方位的入驻服务；协调租户间、租户物业间的日常工作及纠纷；审核监督园区物业预算编制及执行，督促物业板块收支平衡合理；负责监督物业管理方日常工作质量、负责运营及物业年月度工作计划的审批及监督执行。

招商拓展部：负责园区既有客户的维护、月度租赁账单核对、监督回款、解决租约范畴内的纠纷；承担元动力创新孵化中心持续招商、合约洽谈、新续租赁签订；负责制订租赁策略、价格体系及招商渠道拟订、执行和更新；负责行业资源维护，代理资源维护。

品牌推广部：负责园区品牌宣传对外图文撰写发布；体系内宣文件编写发布；园区主页及新媒体账号内容维护及发布；园区活动策划至落地全流程审阅配合及素材收集；拓展内部客户渠道资源对接品宣业务；领衔搭建园区社群，组织社群活动，社群内部管理；负责品牌注册及手续维护；参与行业交流活动，推销推广项目标杆地位，持续保持项目曝光度。

招采合约部：负责公司成本管理体系搭建；负责公司成本管理制度、标准及流程的建立、修订，指导及监督执行；跟踪、检查执行情况，对成本实行制度监控；包括成本测算，合约规划、资金计划，工程类年度、月度资金计划编制；编制招标计划并跟踪执行；编制招标文件；组织回标、开标、清标、评标工作；负责招标过程中的成本优化工作等；目标成本动态跟踪：负责项目动态成本的跟踪、落实情况，预测成本动态变化，异常变动及时预警，必要时组织相关部门讨论应对策略；编制结算计划并跟踪执行；结算审核。

运营设计部：负责概念设计/方案设计/初步设计/施工图设计阶段的设计管理工作；负责组织各阶段设计评审工作，必要时聘请外部专家；负责设计变更的管理工作；负责组织重大设计变更评审论证，跟进和落实变更结果；配合业主及租户方报批报建工作，提交报建图纸和相关资料；配合成本材料考察，样板封样工作；施工现场技术指导，参与工程样板确认，参与工程验收；配合审核销售合同附图、对销售模型、效果图进行把控；对设计资料进行归档，按公司规定移交至档案管理部门。

产业拓展部：负责园区产业策划、产业资源对接、资产证券化等相关核心业务，具体包含：定期跟踪产业园区类项目相关方向的市场政策动向；定期收集筛选同类产业园区项目信息；定期调研区域投资环境、竞品情况、租金水平等内容；基础设施 REITs 扩募储备项目的拓展、前期尽职调查、商务谈判、投

资协议起草上报、经营策略、经济性评价、项目建议书及可研报告编制等相关工作，并推动相关合约签订，推进项目进程及开发运营管理等工作。

财务部：负责组织制定本公司财务管理制度；根据公司资金情况做好融资工作，对公司重大投资决策提供资金信息支持。负责组织编制公司财务预算，监督经营计划和预算的执行情况。负责拟定与经营相关的税务影响分析，进行会计核算、内控管理及财务分析；负责公司各类收、付款原始单据的收集及审核；依据原始单据编制会计凭证并形成相关财务报表及财务分析报告；编制收、付款台账、编制预算报表、组织年度决算工作。负责对公司经营活动相关的经济行为从财务角度进行内部风险控制，出具财务意见。负责内、外部审计工作。

综合管理部：根据公司的发展战略，制订、修改公司各项人力资源管理制度和管理办法；根据绩效考核管理办法牵头组织公司各部门进行绩效考核并予以指导和监督；协助主管领导制定、修改、完善公司各项规章制度及宣贯工作；负责公司机要档案、印章管理；负责公司车辆、固定资产、办公用品管理工作；负责文件收发、流转、审批等日常运行管理工作。

首农信息严格按照《公司法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，制定了《北京首农信息产业投资有限公司章程》，建立了由股东、执行董事、经理和监事组成的较为健全的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。股东、执行董事、经理和监事均根据《公司法》、《北京首农信息产业投资有限公司章程》行使职权和履行义务。

**（2）治理结构**

**1）股东**

根据《北京首农信息产业投资有限公司公司章程》，股东行使下列职权：

a) 决定公司的经营方针和投资计划；

b) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

c) 审议批准董事的报告；

d) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

e) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

f) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

g) 对发行公司债券作出决定；

h) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

i) 修改公司章程。

**2）董事**

公司不设董事会，设董事一人，由股东委派产生，董事任期 3 年，任期届满，可连选连任，董事行使以下职权：

a) 负责向股东报告工作

b) 执行股东的决定；

c) 审定公司的经营计划和投资方案；

d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h) 决定公司内部管理机构的设置；

i) 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；

j) 制定公司的基本管理制度。

**3）监事**

公司不设监事。

**4）经理**

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘，经理对董事负责，经理行使下列职权：

a) 主持公司的生产经营管理工作；

b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

d) 拟订公司的基本管理制度；

e) 制定公司的具体规章；

f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

g) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

**（3）内部控制情况**

首农信息的唯一股东为三元嘉业，适用三元嘉业的内部控制制度。三元嘉业高度重视内部控制体系的建设，建立了相对完善的内控体系建设与监督工作机制。

截至尽调基准日，在管理制度层面，三元嘉业制定了《公司基本管理制度》、《公司规章制度的制定/修改程序管理制度》、《公司组织机构管理制度》、《公司财务管理制度》、《公司工程管理制度》、《公司资产管理制度》、《公司金融投资管理制度》、《公司成本合约管理制度》、《公司人力资源管理制度》、《公司保密管理制度》、《公司档案管理制度》。

截至尽调基准日，在规定办法层面，三元嘉业从多个层面制定了完善的管理体系。

在资金与财务管理方面，三元嘉业制定了《预算管理办法》、《融资管理办法》、《工程款支付管理办法》、《公司费用报销管理办法》、《现金及银行存款管理办法》、《税务管理办法》。

在人力行政管理方面，三元嘉业制定了《公司招聘管理规定》、《公司培训管理规定》、《公司人员异动管理规定》、《考勤休假管理规定》、《公司员工的奖励规定》、《公司值班管理办法》、《员工违纪处罚管理办法》、《公司办公资产管理规定》、《公司合同管理办法》、《合同编号管理规定》、《公司公文管理规定》、《公司印章管理规定》、《公司档案管理规定》、《公司证照管理规定》、《公司车辆管理规定》、《友谊宾馆办公区停车证、停车券管理办法》、《办公区域环境及安全管理办法》、《会议管理办法》、《居家办公管理办法》、《法务工作管理办法》、《退休及退休返聘人员管理办法》。

在工程管理方面，三元嘉业制定了《工程档案、资料管理规定》、《工程项目进度管理规定》、《工程质量管理规定》、《工程与物业交接管理规定》、《工程安全、环保、文明施工管理规定》、《工程验收管理规定》、《设计变更、工程洽商、现场签证管理规定》。

在成本管理方面，三元嘉业制定了《工程招投标管理办法》、《公司非工程类货物及服务采购招标管理办法》、《工程类合同管理办法》、《工程限价管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程付款审批流程》。

在前期开发方面，三元嘉业制定了《前期开发报批报建管理办法》、《前期开发中心文件资料管理办法》。

在营销管理方面，三元嘉业制定了《营销管理准则》。在金融投资管理方面，三元嘉业制定了《金融投资管理办法》。在资产管理方面，三元嘉业制定了《资产管理办法》。三元嘉业还就设计管理、投资拓展管理制定了相应的规定办法。三元嘉业在业务、财务、风险、人事等方面制定了较为全面、完善的管理制度体系。

针对基础设施 REITs 相关业务，首农信息制定了《关联交易管理制度》、《基础设施 REITs 回收资金管理制度》、《内部审计工作管理制度（试行）》，对基础设施基金发行后关联交易、回收资金、内部审计等事项制定了全面的管理制度体系。

综上，首农信息《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，根据《公司章程》规定的有权机构授权情况符合法律、法规和规范性文件的规定，规章制度建设完善，具备较为完善的内控体系。

**（二）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况**

**1. 项目公司持有基础设施项目**

如本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“二、基础设施资产情况”之“（二）基础设施资产法律权属及权利限制情况”所述，截至尽职调查基准日，原始权益人首农信息已将首农元中心项目无偿划转至项目公司元创新，截至 2025 年 1 月 14 日，项目公司元创新已取得变更登记后的《不动产权证》，截至本财务顾问报告出具之日，项目公司已持有基础设施项目且权属清晰。

**2. 原始权益人持有项目公司股权**

根据《元创新（北京）科技产业有限公司章程》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至尽职调查基准日，首农信息持有元创新 100%股权，作为项目公司股东持有的项目公司股权不存在质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

**（三）转让基础设施项目的内部授权与外部审批情况**

**1. 内部授权**

经财务顾问核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，根据 SPV 公司的《公司章程》[73]、项目公司的《公司章程》[74]，本次 SPV 公司 100%股权转让予资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司 100%股权转让予 SPV 公司事宜应当由 SPV 公司、项目公司唯一股东首农信息审议决定。

SPV 公司唯一股东首农信息已于 2025 年 5 月 9 日出具了《股东决定》，同意首农信息将其持有的 SPV 公司全部股权及债权（如有）作为基础资产转让予为发行基础设施公募 REITs 所设立的专项计划。同意 SPV 公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

项目公司唯一股东首农信息已于 2025 年 5 月 6 日出具了《股东决定》，同意首农信息将其持有的项目公司全部股权及债权（如有）作为基础资产以不低于国资评估备案价格转让予 SPV 公司或转让予为发行基础设施公募 REITs 所设立的专项计划（具体根据重组时实际需要确定）。同意项目公司在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具承诺函等必要函件及签署呈报材料。

根据首农信息的《公司章程》[75]，本次首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人

[73] 《元创科（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

[74] 《元创新（北京）科技产业有限公司章程》第八条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程”

[75] 《北京首农信息产业投资有限公司章程》第十条规定：“股东行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）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

（代表专项计划）、将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项涉及首农信息的经营和投资计划的变更，应由首农信息董事审定方案并由股东决定。

原始权益人董事已分别于 2022 年 12 月 6 日及 2025 年 5 月 6 日作出执行董事决定，同意就首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs 相关事宜拟定本项目整体方案。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本，决定以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式（以不低于国资评估备案价格）转让给 SPV 公司。

原始权益人的唯一股东三元嘉业已分别于 2022 年 12 月 6 日及 2025 年 5 月 6日向原始权益人出具股东决定，同意首农信息作为原始权益人，以首农元中心作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs。同意拟定的本项目整体方案（最终实施方案应以相关监管机构最终确认为准）。同意首农信息新设全资项目公司，并实缴项目公司注册资本。同意以无偿划转方式进行资产重组，将首农信息持有的首农元中心项目相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。同意首农信息在申报及发行阶段根据监管机构及各中介机构的要求配合完成提供尽调资料、进行信息披露，向国家发改委、证监会、交易所等监管机构

---

酬事项；（三）审议批准执行董事的报告；（四）审议批准监事的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（八）对发行公司债券作出决定；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（十）修改公司章程”；第十三条“执行董事行使下列职权：（一）负责向股东报告工作；（二）执行股东的决定；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）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；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）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；（十）制定公司的基本管理制度”。

出具原始权益人承诺函等必要函件及签署呈报申报材料。同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式（以不低于国资评估备案价格）转让给 SPV 公司。

根据三元嘉业《公司章程》[76]、首农信息的《公司章程》及三元嘉业《公司企业基本管理制度》，三元嘉业全资子公司首农信息处置资产以及发行本项目无需经三元嘉业董事会或股东会审议。

根据发起人的《公司章程》[77]，本次首农食品集团作为发起人参与发行公募 REITs 项目及首农信息将基础设施项目资产无偿划转至项目公司及将其持有

[76]《北京三元嘉业集团有限公司章程》第十二条规定：股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改公司章程。董事会的职权范围为：（一）负责召集股东会，并向股东会议报告工作；（二）执行股东会的决议；（三）审定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）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；（七）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（八）决定公司内部管理机构的设置；（九）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；（十）制定公司的基本管理制度；（十一）公司章程规定的其他职权。

[77]《北京首农食品集团有限公司章程》第二十六条规定：董事会的职责定位是定战略、作决策、防风险。董事会行使下列职权：（一）向市国资委报告工作，执行市国资委决定；（二）制订公司章程和章程修改方案；（三）制定公司的基本管理制度；（四）研究制订公司的主业和定位，报市国资委审核，按照市国资委审核的公司定位和主业，制定公司的中长期发展规划及人才规划等子规划，报市国资委备案；（五）在已批准的主业范围以外，确定 1-3 个新业务领域，经市国资委备案后在投资管理上视同主业对待，根据发展情况申请将其调整为主业；（六）决定经营计划、投资计划和对外担保；（七）决定主业范围内的投资（不含境外）；（八）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；（九）制订公司主业资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；（十）制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；（十一）除依照有关规定须由市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所出资企业的有关事项；（十二）制定公司投资、融资项目的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；（十三）制定公司年度财务预算方案、决算方案；（十四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（十五）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；（十六）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（十七）制定公司发行债券的方案；（十八）决定公司发行中期票据、长期限含权中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产支持票据、项目收益票据、非公开定向债务融资工具(PPN)、私募债、二级及以下企业的发债事项；（十九）制订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；（二十）按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理；决定除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员薪酬。决定聘任或者解聘董事会秘书，根据总经理的提名聘任或者解聘总法律顾问；（二十一）决定公司经理层副职的经营业绩考核事项，并负责制定对经理层副职的业绩考核制度及方案。依据市委市政府、市国资委对企业负责人薪酬制度改革要求和相关办法，制定经理层副职的薪酬分配制度及方案，并报市国资委备案；（二十二）编制当年度工资总额预算方案，报送市国资委核准或备案。（二十三）制定企业年金方案及其重要条款修改方案，决定企业年金实施细则，并报市国资委备案；（二十四）批准核发各级子企业的产权登记表；（二十五）负

的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）、将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项涉及国有产权的变更应当由首农食品集团董事会审议决定。

发起人首农食品集团已于 2022 年 12 月 9 日召开董事会会议，会议通过决议同意本项目整体方案。同意首农食品集团作为发起人，首农信息作为原始权益人以首农元中心项目作为基础设施底层资产发行基础设施公募 REITs。同意首农信息以无偿划转方式进行资产重组，将持有的首农元中心相关资产、负债、人员一并无偿划转至新设项目公司。

发起人首农食品集团已于 2025 年 5 月 6 日出具《关于调整首农产业园公募 REITs 项目整体方案的批复》，同意首农信息新设全资 SPV 公司，同意首农信息将持有的 SPV 公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给资产支持证券管理人（代表专项计划），同意首农信息将持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给 SPV 公司。

根据《公司法》、项目公司、原始权益人及发起人的《公司章程》的相关规定及其他国资监管要求，首农信息作为原始权益人，就基础设施项目资产无偿划转及 SPV 公司 100%股权转让事宜、项目公司 100%股权转让事宜，已经有权决议机构决议通过。

**2. 外部审批**

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。

---

责对除市政府、市国资委批准实施的经济行为所涉及的评估项目外的其他评估项目进行备案；（二十六）决定集团内部实施资产重组时的国有产权置换行为，国有产权置换以资产评估结果作为确定置换价格的依据，事后报市国资委备案；（二十七）决定集团所持有非上市公司的国有股权管理方案和股权变动事项；（二十八）变更公司的注册地址；（二十九）向所出资企业推荐或派出股东代表、董事、监事；（三十）负责内部控制的建立健全和有效实施；（三十一）市国资委授予的其他职权。

**（1）《中关村国家自主创新示范区条例》及《北京市高精尖用地意见》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 2010 年 12 月发布的《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告第 12 号）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”。基础资产项目土地使用权转让应当取得北京市人民政府的批准，并由北京市海淀区人民政府同意豁免优先购买权。

根据 2017 年 12 月出台的《北京市高精尖用地意见》第二条第二款规定：“经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权”。

就《中关村国家自主创新示范区条例》及《北京市高精尖用地意见》规定的相关转让限制，2023 年 9 月 14 日，北京市人民政府作出《北京市人民政府关于北京首农食品集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字[2023]17 号），同意首农信息将持有的首农元中心项目无偿划转至项目公司，同意转让上述项目的土地使用权和房屋所有权，对首农信息以项目公司 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。

2023 年 8 月 30 日，北京市海淀区人民政府出具《北京市海淀区人民政府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》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目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。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服

务创新园项目。相关底层基础设施项目再转让、监管须按照北京市和海淀区相关规定执行。在公募不动产投资信托基金（REITs）存续期内，首农信息及首农食品集团下属控股公司合计自持基金份额占比应超过三分之一（不含），否则须提前报请海淀区政府审批。首农信息应根据国家发展改革委、中国证监会相关监管规定尽职履责，做好底层基础设施项目的运营管理工作，并确保标的项目坚持整体租赁战略和原有产业发展政策方向并持续稳定运营。

**（2）投资管理手续、监管协议一所涉的转让限制及解除**

基础设施项目所取得的《项目备案变更证明》（京海淀发改（备）[2017]361 号）、建设工程规划许可证（建字第 110108202100018 号 2021 规自（海）建字 0006 号、建字第 110108202100022 号 2021 规自（海）建字 0008 号、建字第 110108202100023 号 2021 规自（海）建字 0009 号、建字第 110108202100024 号 2021 规自（海）建字 0010 号）及《不动产权证书》[78]（京（2021）海不动产权第 0005205 号、京（2022）海不动产权第 0021222 号、京（2022）海不动产权第 0021223 号、京（2022）海不动产权第 0021224 号、京（2022）海不动产权第 0021225 号、京（2022）海不动产权第 0021227 号、京（2022）海不动产权第 0021228 号、京（2022）海不动产权第 0021229 号、京（2022）海不动产权第 0021230 号、京（2022）海不动产权第 0021231 号、京（2022）海不动产权第 0021232 号、京（2022）海不动产权第 0021233 号、京（2023）海不动产权第 0013909 号）等文件均载明：根据《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[2010]480 号，下称“480 号文”）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。480 号文规定，研发、工业项目转让需要向北京市住房和城乡建设委员会提出申请并经过北京市人民政府审批。后北京市出台《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发〔2019〕216 号，以下简称“216 号文”）规定建

[78] 2025 年 1 月 14 日，底层基础设施项目已经完成不动产权属变更登记，不动产权利人变更为项目公司，《不动产权证书》编号为：京（2025）海不动产权第 0002967 号、京（2025）海不动产权第 0002981 号、京（2025）海不动产权第 0002984 号、京（2025）海不动产权第 0002960 号、京（2025）海不动产权第 0002979 号、京（2025）海不动产权第 0002965 号、京（2025）海不动产权第 0002992 号、京（2025）海不动产权第 0002963 号、京（2025）海不动产权第 0002978 号、京（2025）海不动产权第 0002969 号、京（2025）海不动产权第 0002983 号、京（2025）海不动产权第 0002991 号。

设单位整体转让已建成研发、工业项目的，买受人应是区政府审定的企业或专业园、公共服务平台、孵化器运营机构，产业园研发、工业项目转让由园区管理部门负责审核，北京市住房和城乡建设委员会不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售，并规定480号文与216号文不一致的，应适用216号文的规定。

根据首农信息与北京市海淀区人民政府签署的监管协议一约定，中关村科学城管理委员会为基础资产所涉项目的园区管理部门。因此，本项目所涉底层基础设施项目转让需由园区管理部门即中关村科学城管理委员会负责审核。另外，根据监管协议一约定，首农信息在购入土地使用权有效期内，未经北京市海淀区人民政府批准不得将该受让地块全部或部分土地使用权再行转让、出租、分割、改变土地用途、变更投资项目，不得以股权转让、恶意清算等方式变相转让。

就投资管理手续、监管协议一所涉及的转让限制解除，中关村科学城管理委员会已于2023年9月19日出具《产业审核意见书》同意：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路29号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次REITs项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次REITs项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以100%股权转让方式发行基础设施公募REITs事项无异议。

2023年8月30日，北京市海淀区人民政府作出《北京市海淀区人民政府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》，原则同意首农信息利用自有已建成产业项目中关村移动智能服务创新园项目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。原则同意原始权益人及项目公司后续以发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的资产

重组、股权转让等资产转移相关事项，并同意项目公司受让中关村移动智能服务创新园项目。

**（3）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海淀分局已于 2023 年 10 月 18 日对首农信息出具了《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于首农元中心项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的复函》，明确“我局对你公司及下属子公司以名下的中关村移动智能服务创新园项目（以下简称“首农元中心项目”）以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

**（4）买受人资格审查**

根据 216 号文、《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》及《北京市海淀区人民政府关于本区已建成产业项目转让事项办理工作流程的通知》等规范性文件的规定，在海淀区行政区划范围内，规划用途为研发的产业项目，由中关村科技园区海淀园管理委员会（以下简称“海淀园管委会”）对买受人准入资格进行初审，并出具审核意见书。

根据北京市海淀区人民政府政府信息公开网站[79]记载，并经原始权益人与中关村科学城管理委员会确认，中关村科学城管理委员会为北京市政府派出机构，由海淀区代管，中关村科技园区海淀园管理委员会名称保留，但相关职能

[79] https://zyk.bjhd.gov.cn/xxgkzl/zdgk/jgjj/sydw/hdygwh_59842/

由中关村科学城管理委员会行使，因此买受人资格审核意见书实际应由中关村科学城管理委员会出具，其已于2023年9月19日以出具《产业审核意见书》的形式出具买受人资格审查意见：原始权益人持有的位于北京市海淀区西二旗中路29号部分不动产拟转让给项目公司，上述事项经报请区政府批准，同意项目公司受让上述不动产，原始权益人需在本次 REITs 项目取得国家发展和改革委员会推荐后方可办理上述不动产的产权变更手续，于本次 REITs 项目获批发行后方可办理股权转让手续；中关村科学城管理委员会对项目公司受让上述不动产及未来以100%股权转让方式发行基础设施公募REITs事项无异议。

**（5）国有资产监督管理部门沟通和处理情况**

原始权益人拟将其持有的 SPV 公司 100%股权转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）及将其持有的项目公司 100%股权转让给 SPV 公司事项，原始权益人、SPV 公司及项目公司均为国有控股企业，因此 SPV 公司 100%股权转让及项目公司100%股权转让属于企业国有资产交易行为，应履行相应的审批程序。根据 39 号令的规定，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。

北京市国资委已于2023年9月18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首农食品集团有限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》（京国资[2023]59 号），明确“原则同意北京首农信息产业投资有限公司发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）方案，同意方案中涉及的北京首农信息产业投资有限公司将相关拟发行资产（包括不动产）无偿划转至元创新（北京）科技产业有限公司，相关方产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施”。

**（6）承租人对优先购买权的豁免**

根据财务顾问、律师核查，截至本财务顾问报告出具之日，基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。

综上所述，基础设施项目 SPV 公司 100%股权转让、项目公司 100%股权转让事项，SPV 公司、项目公司、原始权益人已履行内部审批程序，取得了原始权益人间接控股股东、发起人首农食品集团的同意，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海淀分局的确认。底层基础设施项目承租人优先购买权均已经承租人同意豁免或放弃。本项目所涉底层基础设施项目资产已经北京市人民政府和北京市海淀区人民政府出函批准转让，并完成中关村科学城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》《北京市高精尖用地意见》、投资管理手续和监管协议一所涉的转让限制已经解除。本项目所涉 SPV 公司 100%股权转让、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）业务情况**

首农信息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。

首农信息近三年营业收入情况如下表所示：

**表 3-1-2 首农信息近三年营业收入构成**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区运营 | 41,413.02 | 14.01 | 41,593.07 | 100.00 | - | - |
| 物业租赁 | - | - | - | - | 28,364.65 | 75.07 |
| 房地产销售 | 254,139.78 | 85.99 | - | - | - | - |
| 物业管理 | - | - | - | - | 9,418.89 | 24.93 |
| **合计** | **295,552.80** | **100.00** | **41,593.07** | **100.00** | **37,783.54** | 100.00 |

近三年，首农信息营业收入分别为 295,552.80 万元、41,593.07 万元和 37,783.54 万元，2023 年首农信息主营业务收入全部来自园区运营收入，2024 年度首农信息将园区运营收入拆分为物业租赁收入和物业管理收入，其中物业租赁收入 28,364.65 万元、物业管理收入 9,418.89 万元。

首农信息近三年营业成本构成如下表所示：

**表 3-1-3 首农信息近三年营业成本构成**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区运营 | 11,001.09 | 8.93 | 12,823.31 | 188.65 | - | - |
| 物业租赁 | | | | | 9,573.49 | 72.92 |
| 房地产销售 | 112,147.77 | 91.07 | -6,025.83 | -88.65 | -4,383.32 | -33.39 |
| 物业管理 | - | - | - | - | 7,938.02 | 60.47 |
| **合计** | **123,148.86** | **100.00** | **6,797.48** | **100.00** | **13,128.19** | 100.00 |

近三年，首农信息营业成本分别为 123,148.86 万元、6,797.48 万元和 13,128.19 万元。首农信息营业成本主要为园区运营成本及房地产销售成本，2024 年度首农信息将园区运营成本拆分为物业租赁成本和物业管理成本。

## （五）公司财务情况及主要财务指标分析

首农信息 2022-2024 年度合并财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）、天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）分别审计，出具了致同审字（2023）第 110C027051 号、致同审字（2024）第 110C005218 号、天圆全审字（2025）第 000319 号标准无保留意见的审计报告。

### 1. 基本财务数据

#### （1）资产负债表

**表 3-1-4 首农信息近三年合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 50,500.03 | 9,857.05 | 48,959.09 |
| 交易性金融资产 | - | - | - |
| 应收账款 | 21,872.15 | 20,930.92 | 15,582.09 |
| 预付款项 | 67.61 | 86.36 | 56.20 |
| 其他应收款 | 0 | 5.20 | 44.76 |
| 存货 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 476.89 | - | 677.29 |
| **流动资产合计** | **72,916.69** | **30,879.52** | **65,319.43** |
| **非流动资产：** | | | |
| 投资性房地产 | 191,506.79 | 173,365.22 | 163,676.96 |
| 固定资产 | 79.58 | 72.05 | 54.18 |
| 在建工程 | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 8,246.70 | 8,265.07 | 8,246.71 |
| **非流动资产合计** | **199,833.07** | **181,702.35** | **171,977.85** |
| **资产总计** | **272,749.75** | **212,581.87** | **237,297.28** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 49,344.27 | 16,330.01 | 6,423.98 |
| 预收款项 | - | 53.43 | 116.11 |
| 合同负债 | 551.20 | 538.14 | 497.72 |
| 应付职工薪酬 | 65.73 | 3.86 | 2.47 |
| 应交税费 | 23,501.77 | 1,153.51 | 1,167.73 |
| 其中：应交税金 | 23,501.76 | 1,139.11 | 1,141.41 |
| 其他应付款 | 52,306.73 | 101,234.71 | 140,564.78 |
| 其他流动负债 | 32,986.78 | 32,986.78 | 32,986.78 |
| **流动负债合计** | **158,756.49** | **152,300.44** | **181,759.57** |
| **非流动负债：** | | | |
| 递延所得税负债 | 7,120.93 | 5,249.51 | - |
| **非流动负债合计** | **7,120.93** | **5,249.51** | **-** |
| **负债合计** | **165,877.42** | **157,549.94** | **181,759.57** |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本（或股本） | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 资本公积 | 21,121.45 | 21,121.45 | 21,121.45 |

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 盈余公积 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 未分配利润 | 70,750.89 | 18,910.47 | 19,416.26 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 106,872.34 | 55,031.92 | 55,537.71 |
| 少数股东权益 | - | - | - |
| **所有者权益合计** | **106,872.34** | **55,031.92** | **55,537.71** |
| **负债和所有者权益合计** | **272,749.75** | **212,581.87** | **237,297.28** |

**（2）利润表**

**表 3-1-5 首农信息近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **295,552.80** | **41,593.07** | **37,783.54** |
| 其中：营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| **二、营业总成本** | **170,930.34** | **17,273.66** | **19,287.13** |
| 其中：营业成本 | 123,148.86 | 6,797.48 | 13,128.19 |
| 税金及附加 | 44,094.72 | 4,467.45 | 4,388.79 |
| 销售费用 | 2,755.57 | 137.86 | 144.29 |
| 管理费用 | 737.06 | 986.33 | 809.99 |
| 研发费用 | - | - | - |
| 财务费用 | 194.13 | 4,884.53 | 815.88 |
| 其中：利息费用 | 3,112.36 | 5,024.60 | 931.62 |
| 利息收入 | 2,919.71 | 141.92 | 117.78 |
| 加：其他收益 | 171.36 | 94.64 | 1.44 |
| 信用减值损失 | -76.82 | 3.31 | 17.18 |
| 资产处置收益 | - | - | - |
| **三、营业利润** | **124,717.00** | **24,417.36** | **18,515.03** |
| 加：营业外收入 | - | 73.15 | - |
| 减：营业外支出 | 1.35 | - | 3.96 |
| **四、利润总额** | **124,715.64** | **24,490.50** | **18,511.06** |
| 减：所得税费用 | 29,129.09 | 5,830.92 | -494.73 |
| **五、净利润** | **95,586.55** | **18,659.58** | **19,005.79** |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| **七、综合收益总额** | **95,586.55** | **18,659.58** | **19,005.79** |

**（3）现金流量表**

**表 3-1-6 首农信息近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 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 | 78,750.71 | 45,947.38 | 47,407.97 |
| 收到的税费返还 | 1,201.42 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 113,810.80 | 184,491.30 | 22,515.85 |
| **经营活动现金流入小计** | **193,762.93** | **230,438.68** | **69,923.82** |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 23,336.02 | 22,097.00 | 13,749.32 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,175.36 | 1,454.54 | 1,274.22 |
| 支付的各项税费 | 22,122.32 | 36,574.32 | 12,541.80 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 100,281.91 | 206,502.50 | 1,300.53 |
| **经营活动现金流出小计** | **146,915.61** | **266,628.36** | **28,865.87** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **46,847.32** | **-36,189.68** | **41,057.95** |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金 | - | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **-** | **-** | **-** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,791.71 | 13.73 | 9.41 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | - |
| **投资活动现金流出小计** | **1,791.71** | **13.73** | **9.41** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,791.71** | **-13.73** | **-9.41** |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **-** | - |
| 偿还债务支付的现金 | - | - | - |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 6,285.07 | 6,457.73 | - |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **筹资活动现金流出小计** | **6,285.07** | **6,457.73** | **-** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-6,285.07** | **-6,457.73** | **-** |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **38,770.54** | **-42,661.14** | **41,048.54** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 11,684.36 | 50,454.90 | 7,793.76 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **50,454.90** | **7,793.76** | **48,842.30** |

**2. 财务分析**

**（1）资产结构分析**

**表 3-1-7 首农信息近三年末资产情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 50,500.03 | 18.52 | 9,857.05 | 4.64 | 48,959.09 | 20.63 |
| 交易性金融资产 | - | - | - | - | - | - |
| 应收账款 | 21,872.15 | 8.02 | 20,930.92 | 9.85 | 15,582.09 | 6.57 |
| 预付款项 | 67.61 | 0.02 | 86.36 | 0.04 | 56.20 | 0.02 |
| 其他应收款 | 0 | 0.00 | 5.20 | 0.00 | 44.76 | 0.02 |
| 存货 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 476.89 | 0.17 | - | - | 677.29 | 0.29 |
| **流动资产合计** | **72,916.69** | **26.73** | **30,879.52** | **14.53** | **65,319.43** | **27.53** |
| 投资性房地产 | 191,506.79 | 70.21 | 173,365.22 | 81.55 | 163,676.96 | 68.98 |
| 固定资产 | 79.58 | 0.03 | 72.05 | 0.03 | 54.18 | 0.02 |
| 在建工程 | - | - | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 8,246.70 | 3.02 | 8,265.07 | 3.89 | 8,246.71 | 3.48 |
| **非流动资产合计** | **199,833.07** | **73.27** | **181,702.35** | **85.47** | **171,977.85** | **72.47** |
| **资产总计** | **272,749.75** | **100.00** | **212,581.87** | **100.00** | **237,297.28** | **100.00** |

2022-2024 年末，首农信息资产规模分别为 272,749.75 万元、212,581.87 万元和 237,297.28 万元，资产主要由投资性房地产构成。2023 年末首农信息资产规模下降，主要系首农信息以货币资金偿还关联方其他应付款及投资性房地产

计提折旧。2024 年末首农信息资产规模上升主要系物业租赁及物业管理收入带来的货币资金增加。

**（2）负债结构分析**

**表 3-1-8 首农信息近三年末负债情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2022 年末 | | 2023 年末 | | 2024 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 49,344.27 | 29.75 | 16,330.01 | 10.36 | 6,423.98 | 3.53 |
| 预收款项 | - | - | 53.43 | 0.03 | 116.11 | 0.06 |
| 合同负债 | 551.20 | 0.33 | 538.14 | 0.34 | 497.72 | 0.27 |
| 应付职工薪酬 | 65.73 | 0.04 | 3.86 | 0.00 | 2.47 | 0.00 |
| 应交税费 | 23,501.77 | 14.17 | 1,153.51 | 0.73 | 1,167.73 | 0.64 |
| 其中：应交税金 | 23,501.76 | 14.17 | 1,139.11 | 0.72 | 1,141.41 | 0.63 |
| 其他应付款 | 52,306.73 | 31.53 | 101,234.71 | 64.26 | 140,564.78 | 77.34 |
| 其他流动负债 | 32,986.78 | 19.89 | 32,986.78 | 20.94 | 32,986.78 | 18.15 |
| **流动负债合计** | **158,756.49** | **95.71** | **152,300.44** | **96.67** | **181,759.57** | **100.00** |
| 递延所得税负债 | 7,120.93 | 4.29 | 5,249.51 | 3.33 | - | - |
| **非流动负债合计** | **7,120.93** | **4.29** | **5,249.51** | **3.33** | - | - |
| **负债合计** | **165,877.42** | **100.00** | **157,549.94** | **100.00** | **181,759.57** | **100.00** |

2022-2024 年末，首农信息负债规模分别为 165,877.42 万元、157,549.94 万元和 181,759.57 万元，负债主要由其他应付款构成，其他应付款主要是集团内部往来款。

**（3）现金流量分析**

**表3-1-9 首农信息近三年合并现金流量情况**

单位：万元

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 193,762.93 | 230,438.68 | 69,923.82 |
| 经营活动现金流出小计 | 146,915.61 | 266,628.36 | 28,865.87 |

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| **经营活动产生的现金流量净额** | **46,847.32** | **-36,189.68** | **41,057.95** |
| 投资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | 1,791.71 | 13.73 | 9.41 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,791.71** | **-13.73** | **-9.41** |
| 筹资活动现金流入小计 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 6,285.07 | 6,457.73 | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-6,285.07** | **-6,457.73** | **-** |

2022-2024 年，首农信息经营活动产生的现金流量净额分别为 46,847.32 万元、-36,189.68 万元和 41,057.95 万元。2022-2023 年经营活动现金流入主要系收到其他与经营活动有关的现金，2024 年经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到的现金。2023 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因系当年支付工程款金额较高。

**（4）盈利能力分析**

**表3-1-10 首农信息近三年盈利能力分析**

单位：万元，%

| 项目 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| 营业成本 | 123,148.86 | 6,797.48 | 13,128.19 |
| 利润总额 | 124,715.64 | 24,490.50 | 18,511.06 |
| 净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 毛利率 | 58.33 | 83.66 | 65.25 |
| 净利率 | 32.34 | 44.86 | 50.30 |
| 平均总资产回报率 | 26.63 | 7.69 | 8.45 |
| 平均净资产收益率 | 161.79 | 23.05 | 34.38 |

近三年，首农信息营业收入分别为 295,552.80 万元、41,593.07 万元和 37,783.54 万元，净利润分别为 95,586.55 万元、18,659.58 万元和 19,005.79 万元，净利率分别为 32.34%、44.86%和 50.30%。首农信息 2022 年净利润较高的主要原因系首农信息向顺捷中恒销售了部分物业，确认了收入和利润。2023 年，首农信息营业收入及净利润较 2022 年下降，但净利率上升，主要原因系因上一年

度销售业务确认收入较高，而 2023 年收入主要以租赁业务为主。2024 年度收入持续主要以租赁业务为主。

**（5）偿债能力分析**

**表3-1-11 首农信息近三年偿债能力分析**

| 项目 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.46 | 0.20 | 0.36 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.20 | 0.36 |
| 资产负债率 | 60.82% | 74.11% | 76.60% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 43.06 | 7.14 | 27.60 |

长期偿债能力指标方面，近三年末，首农信息资产负债率分别为 60.82%、74.11%和 76.60%，2022 年末资产负债率较低，主要系首农信息向顺捷中恒销售了部分物业，对应合同负债下降，资产负债率对应下降。2023 年末及 2024 年末，因与集团往来款增加导致负债增加，资产负债率较 2022 年末提高。

近三年末，首农信息短期偿债能力指标方面，流动比率及速动比率呈波动趋势，短期偿债能力一般。公司主要流动负债为应付三元嘉业的股东借款，分类为流动负债-其他应付款，该笔股东借款来自首农信息唯一股东三元嘉业，对首农信息短期偿债能力影响很小。

近三年，首农信息 EBITDA 利息保障倍数分别为 43.06、7.14 和 27.60，整体偿债能力较强。

**3. 资产权利限制情况**

根据天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天圆全审字（2025）第 000319 号标准无保留意见的审计报告，截至 2024 年末，首农信息受限资产为货币资金 1,167,861.11 元，受限原因为大额存单利息。除上述情况外，截至尽调基准日首农信息无其他资产权利限制情况。

**（六）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况**

首农信息转让首农元中心项目的外部有权机构审批情况详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（三）转让基础设施项目的内部授权与外部审批情况”之“2.外部审批”。

### （七）资信情况

经财务顾问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.20250116165636134836 38），首农信息未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

经财务顾问和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、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、国家税务总局及国家税务总局北京市税务局网站、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、中华人民共和国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、中华人民共和国自然资源部网站等网站，截至尽职调查基准日，首农信息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、对运营管理机构首农信息的尽职调查

### （一）基本情况

#### 1. 设立、存续和历史沿革情况

首农信息的设立、存续和历史沿革情况详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“1.设立和存续情况”。

**2. 股权结构**

首农信息的股权结构详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“2.股权结构”。

**3. 治理结构情况**

首农信息的治理结构情况详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“4.组织架构、治理结构和内部控制情况”。

**4. 持续经营能力**

首农信息近三年主要财务数据如下：

**表 3-2-1 运营管理机构近三年主要财务数据**

| （万元） | 2022 年末/<br>2022 年度 | 2023 年末/<br>2023 年度 | 2024 年末/<br>2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 272,749.75 | 212,581.87 | 237,297.28 |
| 总负债 | 165,877.42 | 157,549.94 | 181,759.57 |
| 资产负债率 | 60.82% | 74.11% | 76.60% |
| 营业收入 | 295,552.80 | 41,593.07 | 37,783.54 |
| 利润总额 | 124,715.64 | 24,490.50 | 18,511.06 |
| 净利润 | 95,586.55 | 18,659.58 | 19,005.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,847.32 | -36,189.68 | 41,057.95 |

首农信息负债规模合理，未来偿债压力较小。近三年末，首农信息总负债规模分别为 165,877.42 万元、157,549.94 万元和 181,759.57 万元，资产负债率分别为 60.82%、74.11%和 76.60%。

近三年末，首农信息短期偿债能力指标方面，流动比率及速动比率呈波动趋势，短期偿债能力一般。公司主要流动负债为应付三元嘉业的股东借款，分类为流动负债-其他应付款，该笔股东借款来自首农信息唯一股东三元嘉业，对首农信息短期偿债能力影响很小。

近三年，首农信息 EBITDA 利息保障倍数分别为 43.06、7.14 和 27.60，整体偿债能力较强。

此外，经财务顾问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，截至尽职调查基准日，前述网站公布的信息中首农信息不存在诉讼或仲裁的情形。

基于上述条件，财务顾问认为，首农信息具有持续经营能力。

**（二）基础设施项目运营管理资质和经验**

**1. 运营资质**

根据北京市海淀区市场监督管理局下发的首农信息《营业执照》，首农信息的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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。）

根据北京市停车管理事务中心出具的《北京市公共停车场经营备案证明》，首农信息作为经营单位经营中关村移动智能服务创新园停车场现有停车位。

**2. 同类基础设施项目运营管理经验**

运营管理机构首农信息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，拥有专业的招商服务团队和服务能力，主要为入园企业提供租赁、运营管理等服务。

截至尽职调查基准日，首农信息暂无为基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务的情况。

**3. 主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验**

主要负责人简历详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构首农信息的尽职调查”之“（五）管理人员和员工情况”。

**4. 其他专业人员配备情况**

其他专业人员配备情况详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构首农信息的尽职调查”之“（五）管理人员和员工情况”。

**（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程**

根据首农信息的说明，首农信息的唯一股东三元嘉业已经建立了健全的内部控制制度框架体系，主要包括公司治理运作制度、日常管理制度、财务管理制度、审计管理制度、人力资源制度和关联交易制度等方面，形成了一套完善的投资决策及运营管理体系，首农信息作为三元嘉业全资子公司参照三元嘉业制度执行。三元嘉业制定了完善的《资产管理办法》，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等。

首农信息结合其持有的首农元中心项目兼顾甲级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首农元中心项目制定了招租策略与流程。

在招商渠道上，首农信息不但与区市两级投资促进中心、中关村科学城管委会保持着长期的密切关系，同时与北京市场上三百余家活跃的中介机构设置有专用群，随时保持联系。

在品牌推广上，首农信息一方面受邀参与各种行业大会，推广运营经验、获取相关奖项，另一方面通过积极制作图文及短视频推介材料，让潜在租户、兄弟单位、行业同行乃至普通市民进一步了解首农元中心，提升项目知名度。

在招租内部流程上，首农信息决策效率较高，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，审批时间一般不会超过 48 小时。

**（四）组织架构和内部控制情况**

首农信息组织架构和内部控制情况详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（一）基本情况”之“4.组织架构、治理结构和内部控制情况”。

**（五）管理人员和员工情况**

**1. 管理人员任职情况**

首农信息设置有董事一名，总经理一名，副总经理一名，财务总监一名。

**2. 管理人员专业能力和资信状况**

首农元中心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，主要管理人员简历如下：

安东先生，研究生学历，2005 年毕业于清华大学。现任北京首农信息产业投资有限公司执行董事，负责公司全面发展战略管理运营。曾就职于清华科技园，任职清华创业园和清华留创园副主任；曾任嘉德（北京）投资基金管理有限公司总经理、嘉德投资集团副总裁、国际商业机器（中国）有限公司业务经理。

毛焕华先生，研究生学历，对外经贸大学企业管理硕士。1996 年 9 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司总经理，负责确保公司持有资产运营类项目维持在高招商水平，运营水平及营收水平，并通过专业化市场运作拓展产业规模，实现持续增长。曾任理想产业集团总裁助理、凯德置地北京公司总物业经理兼任凯德金融资管负责人、爱玛克（中国）有限公司工程经理、中国海运(集团)总公司大管轮。毛焕华先生任职凯德置地北京公司期间，负责全面管理凯德北京地区大型综合体项目，同时监管公司开发项目外委物业运营，负责北京来福士中心、钻石大厦、SK 大厦的物业运营管理工作；任职理想产业

集团期间分管集团所有自持项目的定位及交付后的招商运营物业管理，并成功把理想国际大厦打造成中关村第一地标性甲级写字楼，具备多项目管控经验。

母所光先生，大学学历，九三学社社员，1985 年于哈尔滨工业大学毕业，1985 年 8 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司副总经理，负责工程建设管理，以及参与待建项目的前期定位、设计管理。曾任财京投资公司副总经理、中国中原对外工程公司项目经理、中国纺织工业设计院高级工程师。

郭小虎先生，研究生学历，北京大学光华管理学院 MBA。1993 年 7 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司招商拓展部经理，负责参与确定公司的招商定位。制订各阶段招商计划，对各项业务的洽谈、签约工作进行管理、协调、指导、监督、审核各项业务合同。曾任北京科技园建设集团无锡中关村软件园发展有限公司招商副总经理、北京科技园建设集团有限责任公司高级招商经理、北京世华国际金融有限公司营销总监、北京迅捷科技有限责任公司市场部经理、北京清华大学信息系统工程公司总经理助理。

向淑丽女士，大学学历，中级会计师。2001 年 7 月开始参加工作。现任北京首农信息产业投资有限公司财务总监，负责财务部门全面管理工作，公司重大财务事项的监督管理，重大投资、兼并收购、投融资监管审核、经济合同签订、大额资金使用等事项，重大经营风险预警防范和风险监督工作，负责财务人员的培养与队伍建设。曾任北京三元嘉业房地产开发有限公司副总经理、财务总监、北京新恒基房地产开发有限公司会计、新疆瑞新会计师事务所审计员、新疆石河子农业银行综合柜员。

经财务顾问核查“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”，根据查询结果，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人，未涉及重大诉讼以及仲裁事项等。

**3. 主要运营人员专业能力**

截至尽职调查基准日，首农信息共有人员 28 人，其中研究生及以上 6 人、本科 17 人、专科 5 人；从年龄结构上来看，首农信息员工年龄分布较为合理、均衡，其中 45 岁及以上 9 人、40-45 岁 7 人、35-40 岁 4 人、30-35 岁 4 人、30 岁及以下 4 人；从司龄结构上来看，首农信息员工整体保持稳定，10 年及以上 8 人、5-10 年 10 人、3-5 年 6 人、1-3 年 3 人、1 年以内 1 人。同时，首农信息负责项目运营管理的人员共 17 人，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，完全熟悉业务流程并致力于持续创新缔造标杆项目。

**4. 公司员工结构分布和变化趋势**

**表 3-2-2 截至尽调基准日首农信息员工构成**

| 划分依据 | 事项 | 人数 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 学历构成 | 研究生及以上 | 6 | 21% |
| | 本科 | 17 | 61% |
| | 专科 | 5 | 18% |
| | **员工总人数** | **28** | **100%** |
| 年龄构成 | 45 岁以上 | 9 | 32% |
| | 40-45 岁（含） | 7 | 25% |
| | 35-40 岁（含） | 4 | 14% |
| | 30-35 岁（含） | 4 | 14% |
| | 30 岁及以下 | 4 | 14% |
| | **合计** | **28** | **100%** |
| 司龄 | 10 年及以上 | 8 | 29% |
| | 5-10 年 | 10 | 36% |
| | 3-5 年 | 6 | 21% |
| | 1-3 年 | 3 | 11% |
| | 1 年以内 | 1 | 4% |
| | **合计** | **28** | **100%** |

**（六）公司财务情况及主要财务指标分析**

首农信息财务情况及主要财务指标分析详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（五）公司财务情况及主要财务指标分析”。

**（七）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**

**1. 资产独立性**

截至尽职调查基准日，除租赁合同换签、不动产权证书变更登记外的资产重组已完成，截至2025年1月14日，项目公司已合法合规持有基础设施项目相关权益，取得换发的基础设施资产相关权属证书，资产所有权独立归属于项目公司，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《基础设施基金指引》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**

**（1）针对同业竞争，原始权益人、运营管理机构首农信息已出具《北京首农信息产业投资有限公司关于避免同业竞争的承诺函》**

①除底层基础资产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在底层基础设施项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县旗，自治旗，特区，林区）范围内与底层基础资产项目存在潜在竞争关系的其他产业园类基础设施项目，为竞争性项目（以下简称“竞品项目”）。

②对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的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任何方式间接投资、持有或管理的其他产业园类基础设施项目（以下简称“其他项目”），本公司将采取充分、适当的措施，公平对待底层基础资产项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何竞品项目或其他项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施 REITs 而有利于竞品项目或其他项目的决定或判断。

③如因底层基础资产项目与竞品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 REITs 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。

④在基础设施 REITs 的存续期间内，本公司将根据自身针对产业园类基础设施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/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为底层基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

**（2）《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施**

《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施详见本财务顾问报告“第二部分 对基础设施项目的尽职调查”之“一、对首农元中心项目的尽职调查”之“（三）同业竞争与关联交易”之“1.同业竞争”之“（2）上述参与机构与项目公司的同业竞争情况及相关避免措施”之“2）可能出现的利益冲突的避免措施”之“b)《运营管理服务协议》中对可能出现的利益冲突的避免措施”。

**（八）资信情况**

首农信息的资信情况详见本财务顾问报告“第三部分 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人首农信息的尽职调查”之“（七）资信情况”。

**（九）运营管理费收取机制可以有效实现激励约束、保障投资人利益**

本项目运营管理费的计算方式和考核目标具体安排如下：

**（1）固定运营管理费**

固定运营管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入×2.5%

当年基础设施项目实际取得的租金收入：以项目公司审计报告的现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额为准。

固定运营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，取费基数为上一季度项目公司现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”规模。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“销售商品、提供劳务收到的现金”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运营管理费存在差异，项目公司向运营管理机构支付当季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当季度应支付的运营管理费或要求运营管理机构退还运营管理费，因基金管理人、项目公司检查发现问题要求运营管理机构进行赔偿的金额不予补偿。

**（2）浮动运营管理费**

浮动运营管理费=（当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值）×浮动比例

运营净收益实际值：当期项目公司实际运营净收益根据对应期间的审计报告确定。为免疑义，运营净收益的计算方式应与评估机构预测运营净收益一致，计算公式为：运营净收益=营业收入+应收款项的减少额+应付款项的增加额+上一年度预收的归属于本年度的不含税租金-本年度预收的归属于下一年度的不含税租金+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销-营业外支出-税金及附加-预计资本性支出（当年基础设施项目实际取得的租金收入×0.6%）±其他与经营收入成本相关的必要调整项。

运营净收益目标值：基金合同生效后首 2 年按照基础设施基金首次申报确定的评估报告中确定的运营净收益为考核基准，在此以后的每个自然年度系根据评估机构出具的最近一期跟踪评估报告中的运营净收益，并充分结合运营管理机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定。

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500 万元］区间时，浮动比例为 20%；在（500 万元，1,000 万元］区间时，浮动比例为 25%；超过 1,000 万元（不含）时，浮动比例为 30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的 50%。

特别的，在基础设施项目重要现金流提供方租赁合同 2031 年底和 2032 年初到期前，基金管理人将与运营管理机构共同制定重要现金流提供方续租方案，为推进重要现金流提供方续租，基金管理人与运营管理机构同意，2032 年和 2033 年项目公司将额外设置销售费用用于推进重要现金流提供方续租，2032 年和 2033 年每年度的销售费用=当年基础设施项目实际取得的租金收入×1.8%，超出部分的销售费用由运营管理机构承担。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 30%的部分用于运营管理团队的激励。运

营管理机构根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

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。

当运营管理机构完成的运营净收益实际值低于目标值时，基金将倒扣运营管理机构的固定管理费，低于目标值的金额越高，则需要倒扣越多的固定管理费（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%）作为惩罚措施，以此来约束运营管理机构勤勉尽责。浮动管理费计算如下表所示：

**表 3-2-3 浮动运营管理费计算公式表**

| 差额绝对值（A） | 浮动比例 | 实际值≥目标值（正向浮动） | 实际值<目标值（负向扣减） | 上限 |
|---|---|---|---|---|
| (0,500 万元] | 20% | 浮动运营管理费增加 A×20% | 浮动运营管理费扣减 A×20% | 固定运营管理费用的 50% |
| (500 万元,1,000 万元] | 25% | 浮动运营管理费增加 A×25% | 浮动运营管理费扣减 A×25% | |
| 超过 1,000 万元（不含） | 30% | 浮动运营管理费增加 A×30% | 浮动运营管理费扣减 A×30% | |

除浮动运营管理费以外，基金管理人还将结合租金收入、成本控制、净租金收入、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因素，每年定期对运营情况进行综合考核。如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。

综上所述，调整后的运营管理费率和考核目标能够更加适应市场变化的情况，有效激励运营管理机构发挥主观能动性，保障项目的稳定运营。此外，奖惩对等的机制也可以约束运营管理机构勤勉尽责。因此，财务顾问认为通过以上设置能够有效实现激励约束目标，从而有效保障投资人利益。

## 三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查

**（一）基本情况**

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101174712L）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，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

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

基金托管业务批准文号：中国证监会证监许可[2008]776 号

联系人：北京银行资产托管部

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）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批复》，以及中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 3 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城市副中心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，因此财务顾问认为，北京银行担任基金托管人和北京银行城市副中心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。根据北京银行股份有限公司于 2024 年 12 月签署、于 2025 年 1 月 1 日生效的《关于托管业务授权的通知》，北京银行城市副中心分行被授权以分行名义办理托管产品准入审批、托管协议签署和托管运营事项。北京银行城市副中心分行具备担任专项计划托管人的法定资质，并已获得合法有效的内部授权，符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第八条的规定。

综上，北京银行、北京银行城市副中心分行具备相关业务资质，符合《中华人民共和国证券投资基金法》《基础设施基金指引》等法律法规中对托管人业务资质的要求。

**（三）资信水平**

根据财务顾问、法律顾问对基金托管人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、金管总局网站、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，截至尽职调查基准日，基金托管人（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）财务状况和风险控制指标**

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

**表 3-3-1 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 |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 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% |

**（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施**

**（1）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。

**（2）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。

**（3）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**

a）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。

b）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。

c）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。

d）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。

**（4）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）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）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 3-3-2 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。 |
| 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。 |
| 石嘉琳 | 内控稽核 | 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，目前主要从事托管运营内控稽核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。 |

# 第四部分 尽职调查结论性意见

财务顾问合理地认为：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业务尽职调查工作指引》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相关要求。

（此页无正文，为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告签字盖章页）

调查人员签名：

中信建投证券股份有限公司

2025年 6月 12日

# 六、基础设施项目评估报告

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

# 创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目市场价值估价报告

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

# 估价报告

**估价项目名称：**

中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目之市场价值

**估价委托人：**

北京首农信息产业投资有限公司

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：**

于红（1120150022）　　许力丹（1120210061）

**估价报告出具日期：**

二〇二五年五月二十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 致估价委托人函

**北京首农信息产业投资有限公司**
北京市海淀区西二旗中路29号

**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：中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目（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）荣幸地获得北京首农信息产业投资有限公司、创金合信基金管理有限公司（以下简称委托人一、委托人二）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，为创金合信基金管理有限公司作为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施证券投资基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目，总建筑面积为 203,643.55 平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 15.94 年科研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 **3,066,000,000** 元（大写人民币**叁拾亿陆仟陆佰万元**整），折合总建筑面积单价 15,056 元/平方米。

| 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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园 | 科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他 | 203,643.55 | 收益法 100% | 3,066,000,000 | 15,056 |

特别提示：

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

二〇二五年五月二十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 估价结果汇总表

币种：人民币

**中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园不动产项目**

| | | |
|---|---|---|
| **估价委托人** | ： | 北京首农信息产业投资有限公司、创金合信基金管理有限公司 |
| **估价目的** | ： | 为估价委托人创金合信基金管理有限公司作为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施证券投资基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。 |
| **价值时点** | ： | 2024 年 12 月 31 日 |
| **产权方** | ： | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| **估价对象及评估范围** | ： | 估价对象为位于北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 不动产项目，包含《不动产权证书》【京（2025）海不动产权第 0002967 号】、【京（2025）海不动产权第 0002981 号】、【京（2025）海不动产权第 0002984 号】、【京（2025）海不动产权第 0002960 号】、【京（2025）海不动产权第 0002979 号】、【京（2025）海不动产权第 0002965 号】、【京（2025）海不动产权第 0002992 号】、【京（2025）海不动产权第 0002963 号】、【京（2025）海不动产权第 0002978 号】、【京（2025）海不动产 权第 0002969 号】、【京（2025）海不动产权第 0002983 号】、【京（2025）海不动产权第 0002991 号】项下建筑面积为 203,643.55 平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 15.94 年科研用地国有出让土地使用权。 |
| **土地到期日** | ： | 使用权终止日期为 2040 年 12 月 8 日 |
| **物业概况** | ： | 估价对象为北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 不动产，由 5 栋 11-14 层的小高层建筑物、6 栋 2-5 层的多层建筑物及 1 幢地下部分组成，于 2021-2022 年陆续竣工。 |
| **土地使用权面积** | ： | 所在宗地总面积为 60,421.48 平方米，本次纳入评估范围的土地面积为其建筑物对应分摊部分。 |
| **建筑面积** | ： | 203,643.55 平方米 |
| **可租赁面积** | ： | 160,967.36 平方米[1] |
| **价值时点出租率** | ： | 94.8%[2] |
| **评估方法** | ： | 收益法 |
| **市场价值** | ： | 人民币 **3,066,000,000** 元<br>(大写人民币**叁拾亿陆仟陆佰万元**整) |

[1] 可出租面积包括科研办公及配套面积、工位面积、会议室及展厅面积，未包含车位面积。

[2] 出租率计算未计入车位部分，出租率统计口径截止 2024 年 12 月 31 日。

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 ..... 9
3.8 价值时点 ..... 21
3.9 价值类型 ..... 21
3.10 估价依据 ..... 22
3.11 估价原则 ..... 23
3.12 估价方法 ..... 24
3.13 估价结果 ..... 24
3.14 注册估价师 ..... 25
3.15 协助估价人员 ..... 25
3.16 实地查勘期 ..... 25
3.17 估价作业日期 ..... 25
4. 估价技术报告 ..... 27
4.1 估价对象描述与分析 ..... 27
4.2 市场背景分析 ..... 31
4.3 最高最佳利用分析 ..... 33
4.4 估价方法适用性分析 ..... 35
4.5 估价测算过程 ..... 37
4.6 估价结果确定 ..... 47
5. 附件 ..... 49
5.1 估值敏感性分析及压力测试 ..... 49
5.2 委托评估函 ..... 50
5.3 企业关于评估的有关事项说明 ..... 51
5.4 委托人和产权方营业执照 ..... 52
5.5 物业位置图 ..... 53
5.6 估价对象及外部环境照片 ..... 54
5.7 估价对象权属证明 ..... 55
5.8 估价机构营业执照 ..... 56
5.9 估价机构相关资质证明 ..... 57
5.10 估价人员相关专业执业资格 ..... 58

## 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。

**1.8** 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。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，应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，并承担基金投资中出现的各类风险。

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

| 简称 | 指 | 全称 |
|---|---|---|
| 本基金/基础设施基金 | 指 | 创金合信首农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-首农产业园基础设施1期资产支持专项计划 |
| 估价委托人一/原始权益人/运营服务机构/首农信息 | 指 | 北京首农信息产业投资有限公司 |
| 估价委托二/基金管理人/创金合信 | 指 | 创金合信基金管理有限公司 |
| 计划管理人/第一创业 | 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 |
| 产权方/项目公司 | 指 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 项目名称/估价对象/基础设施项目 | 指 | 中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心”1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园不动产项目 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心”1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园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

（1）本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

（2）公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

（3）本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策、估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响经营利用的地质及或重大自然灾害影响因素。

（4）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。评估报告中设定的出租率假设是按照地区同类项目平均预计出租率水平进行的估计和假设，该出租率假设既不是本项目当期出租率的统计结果，也不代表对未来项目可以实现的实际出租率的保证。评估测算中将截至评估基准日正在执行的全部租赁合同进行测算，按照合同约定价格计算至合同到期日，合同到期日后按照设定的市场租金和出租率水平进行测算。

（5）根据估价委托人二提供的《北京金诚同达律师事务所关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，项目公司合法享有中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心”1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园项目的建筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对项目资产及项目公司股权等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据北京市国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。据此，评估机构以估价对象拥有完全产权前提下的市场价值作为假设，本次发行过程中产权方对估价对象享有使用、收益、处分等合法权益，产权方有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象。

（6）估价中所采用的土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期及建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京（2025）海不动产权第0002967号】、【京（2025）海不动产权第0002981号】、【京（2025）海不动产权第0002984号】、【京（2025）海不动产权第0002960号】、【京（2025）海不动产权第0002979号】、【京（2025）海不动产权第0002965号】、【京（2025）海不动产权第0002992号】、【京（2025）海不动产权第0002963号】、【京（2025）海不动产权第0002978号】、【京（2025）海不动产权第0002969号】、【京（2025）海不动产权第0002983号】、【京（2025）海不动产权第0002991号】及原始权益人提供的《房屋面积测算技术报告书》等其他相关资料为准。

（7）本次估价中所采用的可租赁面积、已出租面积等以原始权益人提供之《元中心项目可租赁面积统计表》《租赁合同》等资料为准，我们对已经签订完成的租赁合同进行了核查，以确保重要合同信息是完整的，与租赁明细表信息是一致的。

（8）我们分别于2024年1月23日、2024年8月21日、2025年1月8日对估价对象进行了实地查勘，根据委托人委托确定的价值时点为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。

（9）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。评估报告中计算的数据仅为我们测算使用的估计估算，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

（10）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，本项目（估价对象）资料数据依赖委托人或原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同复印件及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们被告知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员对估价对象进行了实地查勘，我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们没有执行测绘测量工作，因此无法确认或者核实估价对象建筑面积、租赁面积等数据的合理性。

（11）估价中未考虑的因素。在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## 2.3 未定事项假设

根据相关重组发行及交易安排，基础设施基金设立募集完成后拟由北京首农信息产业投资有限公司担任运营管理实施机构，截至报告出具日，相关协议尚未签署，本次评估一定程度上参考了协议涉及相关各方提供的费用模式及比例测算。上述事项如有重大变动或较拟定的条款较评估测算估计的金额有明显差异的情况下，评估结果应相应调整。

北京首农信息产业投资有限公司作为原始权益人已将底层基础设施项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司。截止报告出具日，租赁合同暂未完成换签，本次评估假设该等租赁合同均能顺利完成换签，换签后基础设施项目范围内租赁合同的出租人变更为项目公司，换签后承租人均能按原租赁合同约定的租金条款按时、足额缴纳租金。

根据相关交易安排，估价对象中6号楼地下1层约180平方米（23个工位）拟于基金设立完成后，由本项目的运营服务机构北京首农信息产业投资有限公司进行租赁并用于日常办公用房使用，截至报告出具日上述租赁合同尚未签订，本次评估按照双方拟定的租期租金水平进行了测算。上述事项如有变动或较拟定的租赁条款有明显变动的情况下，评估结果应相应调整。

## 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

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## 2.6 依据不足假设

根据《国有建设用地使用权出让合同》（京（海）地出（合）字（2020）第0001号）记载，土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设使用权由出让人无偿收回，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。由于土地到期后关于资产处置须经过相应的程序决策，对残余价值的回收方式目前无法确定，出于审慎考虑，本次评估不考虑建筑物残余价值。

本次估价评估范围内包含产权车位700个，该部分产权车位个数及对应建筑面积属于《京（2025）海不动产权第0002991号》所载产权车位的一部分，上述产权车位个数及产权车位建筑面积均以原始权益人提供之相关资料为准，本次评估以此为假设，在此提请本报告使用者注意。

## 2.7 期后事项

根据委托人提供的相关合同：2025年1月首农信息与顺捷中恒、小米科技签订了换租协议，约定自2025年1月1日起，将8号楼全部地上可租面积17,752.20平方米自顺捷中恒换租予小米科技，8号楼租约到期日由2032年1月22日调整为2028年1月31日；2025年1月首农信息与小米科技、玄戒技术签署《租赁合同之补充协议（七）》，取消原约定的第一次租金递增，将递增时点延后至原约定的第二次租金递增时点执行。上述合同记载的内容包括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。

## 2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特

别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，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委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

# 3. 估价结果报告

## 3.1 委托人概况

企业名称：北京首农信息产业投资有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市海淀区西二旗中路29号

法定代表人：安东

注册资金：10000万元

成立日期：2010年9月20日

统一社会信用代码：91110108562081084J

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理。（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。）

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：元创新（北京）科技产业有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101

法定代表人：安东

注册资金：10万元

成立日期：2023年1月19日

统一社会信用代码：91110108MAC5XM3L4U

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人一为北京首农信息产业投资有限公司，北京首农信息产业投资有限公司作为原始权益人已将底层基础设施项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司（产权方），产权方实际享有底层基础设施项目的所有权。委托人二为创金合信基金管理有限公司，创金合信基金管理有限公司拟以产权方持有的基础设施项目向中国证监会申请注册创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，本基金拟在初始募集资金完成后通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目。

### 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首农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

为委托人创金合信基金管理有限公司作为创金合信首农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

中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心”1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园不动产项目，总建筑面积为203,643.55平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为15.94年科研用地国有出让土地使用权。

### 3.7.1 实物状况

#### (1) 概况

估价对象地处北京市海淀区上地区域，位于西二旗西路16号院。所在宗地面积为60,421.48平方米。估价对象所占用地块东临西二旗中路，南临西二旗南路，西临西二旗西路，北临科宁路。该地块呈较规则矩形，地势平坦，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象所在项目备案名称为“中关村移动智能服务创新园”，推广名为“首农元中心”，规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途，于2021至2022年陆续竣工。估价对象所在园区规划建设有14栋地上建筑及1幢地下配套建筑，除已经销售的11、12、13号楼外，其余建筑及部位均为入池范围，即1-10号楼、14号楼及15幢-101，建筑面积合计为203,643.55平方米，其中地上建筑面积为134,770.07平方米，地下建筑面积为68,873.48平方米。

根据原始权益人提供的资料及上图所示，估价对象各部分建筑面积及用途如下：

| 楼号 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 其中（㎡） | | 所在层 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 地上建筑面积 | 地下建筑面积 | |
| 1号楼 | 科研楼 | 11,695.48 | 11,232.24 | 463.24 | 负4至5层 |
| 2号楼 | 科研楼 | 5,518.09 | 5,332.47 | 185.62 | 负4至5层 |
| 3号楼 | 科研楼 | 17,426.48 | 16,798.72 | 627.76 | 负4至11层 |
| 4号楼 | 科研楼 | 5,778.48 | 5,617.08 | 161.40 | 负4至5层 |
| 5号楼 | 科研楼 | 1,796.19 | 1,621.58 | 174.61 | 负1至2层 |
| 6号楼 | 科研楼 | 3,793.81 | 3,654.53 | 139.28 | 负4至5层 |
| 7号楼 | 科研楼 | 18,021.63 | 17,612.90 | 408.73 | 负4至12层 |
| 8号楼 | 科研楼 | 18,296.22 | 17,752.20 | 544.02 | 负4至12层 |
| 9号楼 | 服务配套用房 | 4,470.99 | 3,394.34 | 1,076.65 | 负4至5层 |
| 10号楼 | 科研楼 | 38,466.14 | 37,302.62 | 1,163.52 | 负4至14层 |
| 14号楼 | 科研楼 | 14,855.72 | 14,451.39 | 404.33 | 负4至13层 |
| 15幢-101 | 科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 | 63,524.32 | / | 63,524.32 | 负1层、负2层、负4层 |
| **合计** | | **203,643.55** | **134,770.07** | **68,873.48** | |

**(2) 装修情况**

**外部装修：**

外立面：外墙面为玻璃幕墙、阳极氧化铝板、幻彩铝板、陶土砖幕墙多种组合幕墙；

园林硬装：大理石、花岗岩、仿石砖、青石等铺装地面；

**内部装修：**

公共区域地面:大规格瓷砖;

公共区域墙面:乳胶漆、不锈钢、木饰面板材，岩板等组合墙面;

公共区域天花板:公共区域石膏板天花、金属吊顶满铺;

租户使用空间由租户自行进行装修。

**(3) 配套设施**

估价对象于价值时点2024年12月31日共配有客梯50部，货梯12部，并配有4部扶梯通往地下楼层部分区域。楼宇同时配置了：新风供应量50m³/人/小时超大新风量中央空调，PM2.5净化系统，冬季加湿系统、视频监控系统、门禁及面部识别人行闸机系统、楼宇自控系统（BAS）、IBMS系统、配电室无人值守系统、设备设施管理系统（FMS）、冷站智能化无人值守系统、重要机房漏水监测、能源统计分析平台、电梯运行监控系统、智能泛光照明系统、停车场管理系统、车位导视及反向寻车管理系统、四路供电系统（配电真双路+5台应急柴发+室外发电车接口）、360度沉浸式激光影音系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、燃气报警系统、防火门状态监控系统、电气火灾报警系统、应急照明系统等设备设施及安防系统。

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。

### 3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

**1号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002967 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 1 号楼-4 至 5 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00140001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 11695.48 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：11400.44平方米<br>分摊建筑面积：295.04平方米<br>房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-4-5 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**2号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002981 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 2 号楼-4 至 5 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00130001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 5518.09 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：5368.04平方米<br>分摊建筑面积：150.05平方米 |

| | |
|---|---|
| | 房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-4-5 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**3号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002984 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 3 号楼-4 至 11 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00120001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 17426.48 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：17002.85平方米<br>分摊建筑面积：423.63平方米<br>房屋总层数：15层<br>房屋所在层：-4-11 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |

| | |
|---|---|
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**4号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002960 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 4 号楼-4 至 5 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00110001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 5778.48 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：5624.55平方米<br>分摊建筑面积：153.93平方米<br>房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-4-5 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**5号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002979 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 5 号楼-1 至 2 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00150001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 1796.19 平方米 |

| | |
|---|---|
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：1796.19平方米<br>房屋总层数：3层<br>房屋所在层：-1-2层<br>房屋竣工时间：2022-10-21 |
| 附记 | 1、 共有宗地面积：60421.48平方米。<br>2、 土地使用权类型：出让。<br>3、 土地用途：科研用地 2040-12-08<br>出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**6号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002965 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 6 号楼-4 至 5 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00100001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 3793.81 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：3684.05平方米<br>分摊建筑面积：109.76平方米<br>房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-4-5 层 |
| 附记 | 4、 土地使用权类型：出让；<br>5、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>6、 土地用途：科研用地<br>7、 终止日期：2040-12-08<br>8、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>9、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**7号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002992 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 7 号楼-4 至 12 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00090001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 18021.63 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：17576.61平方米<br>分摊建筑面积：445.02平方米<br>房屋总层数：16层<br>房屋所在层：-4-12 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**8号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002963 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 8 号楼-4 至 12 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00080001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 18296.22 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构 |

| | |
|---|---|
| | 专有建筑面积：17847.71平方米<br>分摊建筑面积：448.51平方米<br>房屋总层数：16层<br>房屋所在层：-4-12 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**9号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002978 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 9 号楼-4 至 5 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00070001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/服务配套用房 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 4470.99 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：4341.97平方米<br>分摊建筑面积：129.02平方米<br>房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-4-5 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 |

| | |
|---|---|
| | 建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**10号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002969 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 10 号楼-4 至 14 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00060001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 38466.14 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：37531.64平方米<br>分摊建筑面积：934.50平方米<br>房屋总层数：18层<br>房屋所在层：-4-14 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**14号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002983 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 14 号楼-4 至 13 层 101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00020001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |

| | |
|---|---|
| 用途 | 科研用地/科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 14855.72 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：14489.23平方米<br>分摊建筑面积：366.49平方米<br>房屋总层数：17层<br>房屋所在层：-4-13 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。<br>建筑面积含共用分摊面积 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

**15号楼**

| | |
|---|---|
| 权证种类及证号 | 《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002991 号 |
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-4 至-1 层-101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 |
| 面积 | 共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 63524.32 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：55113.41 平方米<br>分摊建筑面积：8410.91 平方米<br>房屋总层数：5 层<br>房屋所在层：-4--1 层 |
| 附记 | 1、 土地使用权类型：出让；<br>2、 共有宗地面积：60421.48平方米<br>3、 土地用途：科研用地<br>4、 终止日期：2040-12-08<br>5、 出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准， |

| | |
|---|---|
| | 不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。<br>6、 根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 |
| 登记机构 | 北京市规划和自然资源委员会 |
| 登记日期 | 2025 年 01 月 14 日 |

### 3.7.3 经营情况

#### (1) 当前经营概况

根据原始权益人提供资料，截至价值时点2024年12月31日，估价对象科研办公、配套用房总可出租面积160,967.36平方米，已出租面积152,673.69平方米，出租率为94.8%，车位可出租数量为700个，已签订租赁合同按照固定月租出租的数量为460个，剩余车位主要作为临时停车车位使用，详细情况如下表：

| 物业类型 | | | 可租赁面积 | 已租赁面积 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 科研办公 | | | 123,876.88㎡ | 123,876.88㎡ | 100% |
| 配套用房 | 配套用房 | 地上1层配套用房 | 2,813.86㎡ | 667.84㎡ | 23.7% |
| | | 地下1层配套用房 | 25,845.34㎡ | 25,845.34㎡ | 100.0% |
| | | 地下2层配套用房 | 236.72㎡ | 236.72㎡ | 100.0% |
| | 其他配套 | | 8,194.56㎡（包含613个工位、5个会议室、1个展厅、1个会员俱乐部等） | 2,046.91㎡(包含193个工位) | 25% |
| **合计** | | | **160,967.36㎡** | **152,673.69㎡** | **94.8%** |
| **车位** | | | **700个** | **460个** | / |

#### (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，估价对象历史三年出租率及平均日租金如下：

| 年份 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 94.5% | 96.5% | 96.7% |
| 期末出租率 | 94.8% | 94.4% | 96.8% |
| 平均日租金[3]（元/平方米/天） | 6.56 | 6.56 | 6.54 |

[3] 日租金= 年度日均租金收入/可租赁面积。

根据委托人提供的致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的项目公司备考报表，估价对象历史三年财务报表数据及其各项营业收入与营业成本情况如下[4]（单位：元）：

| 年份 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 持有物业出租收入 | 282,674,464.29 | 331,588,857.04 | 351,359,794.43 |
| **收入总计** | **282,674,464.29** | **331,588,857.04** | **351,359,794.43** |
| 营业成本、销售费用及管理费用 | 8,930,146.12 | 8,759,974.82 | 7,855,324.81 |
| 税金及附加 | 45,553,428.04 | 45,734,430.02 | 24,854,008.42 |
| **成本税金总计** | **54,483,574.16** | **54,494,404.84** | **32,709,333.23** |

### (3) 大租户情况

截至价值时点2024年12月31日，估价对象签约租户共计21个，主要为新一代信息技术企业。主要租赁给两个大租户快手和小米，快手租赁园区内1-3号楼、8-10号楼及地下一层合计117,657.93 平方米的科研办公及配套用房，小米租赁园区内7号楼和14号楼合计32,012.51 平方米的科研办公及配套用房，大租户租赁的科研办公及配套用房面积占可租赁面积的92.98%。车位也基本由快手及小米租赁。

根据原始权益人提供的现金流，2024年两大重要租户合计贡献基础设施项目收入的97.79%，其中快手贡献收入约72.89%、小米贡献收入约24.90%。

| 租户名称 | 租赁面积（平方米）[5] | 租赁面积占比 | 会计口径收入贡献（万元） | 收入贡献占比 |
|---|---|---|---|---|
| 北京顺捷中恒科技有限公司 | 117,657.93 | 73.09% | 20,605.03 | 72.89% |
| 小米科技有限责任公司 | 32,012.51 | 19.89% | 7,038.65 | 24.90% |
| **合计** | **149,670.44** | **92.98%** | **27,643.68** | **97.79%** |

## 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。

[4] 下表中出租收入均为不含增值税收入；营业成本、销售费用及管理费用中已剔除折旧及摊销。

[5]为截至价值时点 2024 年 12 月 31 日数据，租赁面积不包含车位，快手已租赁车位约 238 个，小米已租赁车位约 213 个；于 2025 年 1 月 1 日起换租 8 号楼，换租后小米租赁面积为 49,764.71 平方米、快手租赁面积为 99,905.73 平方米。

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，房屋规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的建筑物所有权、土地用途为科研用地，剩余使用年限为15.94年的土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

## 3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 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) 委托人二提供的相关资料

(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) 《房屋面积测算技术报告书》

(e) 《房屋租赁合同》及相关补充协议

(f) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 北京金诚同达律师事务所出具的《北京金诚同达律师事务所关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

(b) 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务2021年11-12月、2022年度、2023年度及2024年度备考财务报表审计报告》

## 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》，具有合法的产权且用途合法。

**最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为科研用地，房屋实际用途为科研办公、配套用房及机动车库，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。

**一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## 3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心”1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园不动产项目，总建筑面积为203,643.55平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为15.94年科研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**3,066,000,000**元（大写人民币**叁拾亿陆仟陆佰万元**整），折合总建筑面积单价15,056元/平方米。

**估价结果汇总表**[6]

| 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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园 | 科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他 | 203,643.55 | 收益法 100% | 3,066,000,000 | 15,056 |

## 3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 于红 | 1120150022 | 于红 | 2025.5.21 |
| 许力丹 | 1120210061 | 许力丹 | 2025.5.21 |

## 3.15 协助估价人员

陈忠平

## 3.16 实地查勘期

二〇二四年一月二十三日、二〇二四年八月二十一日、二〇二五年一月八日

## 3.17 估价作业日期

[6] 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二十一日

# 4. 估价技术报告

## 4.1 估价对象描述与分析

### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象地处北京市海淀区上地区域，位于西二旗西路16号院。所在宗地面积为60,421.48平方米。估价对象所占用地块东临西二旗中路，南临西二旗南路，西临西二旗西路，北临科宁路。该地块呈较规则矩形，地势平坦，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。宗地所在上地区域产业氛围浓厚，分布有多个科研办公楼、商业、酒店物业。

### 4.1.2 建筑物实物状况分析

#### (1) 概况

估价对象所在项目备案名称为“中关村移动智能服务创新园”，推广名为“首农元中心”，规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途，于2021至2022年陆续竣工。估价对象所在园区规划建设有14栋地上建筑及1幢地下配套建筑，其中部分楼宇已对外销售，本次入池范围为未售的1~10号楼、14号楼及15幢-101，建筑面积合计为203,643.55平方米，其中地上建筑面积为134,770.07平方米，地下建筑面积为68,873.48平方米。

根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积及用途如下：

| 楼号 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 其中（㎡） | | 所在层 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 地上建筑面积 | 地下建筑面积 | |
| 1号楼 | 科研楼 | 11,695.48 | 11,232.24 | 463.24 | 负4至5层 |
| 2号楼 | 科研楼 | 5,518.09 | 5,332.47 | 185.62 | 负4至5层 |
| 3号楼 | 科研楼 | 17,426.48 | 16,798.72 | 627.76 | 负4至11层 |
| 4号楼 | 科研楼 | 5,778.48 | 5,617.08 | 161.40 | 负4至5层 |
| 5号楼 | 科研楼 | 1,796.19 | 1,621.58 | 174.61 | 负1至2层 |
| 6号楼 | 科研楼 | 3,793.81 | 3,654.53 | 139.28 | 负4至5层 |
| 7号楼 | 科研楼 | 18,021.63 | 17,612.90 | 408.73 | 负4至12层 |
| 8号楼 | 科研楼 | 18,296.22 | 17,752.20 | 544.02 | 负4至12层 |
| 9号楼 | 服务配套用房 | 4,470.99 | 3,394.34 | 1,076.65 | 负4至5层 |
| 10号楼 | 科研楼 | 38,466.14 | 37,302.62 | 1,163.52 | 负4至14层 |
| 14号楼 | 科研楼 | 14,855.72 | 14,451.39 | 404.33 | 负4至13层 |
| 15幢-101 | 科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 | 63,524.32 | / | 63,524.32 | 负1层、负2层、负4层 |
| **合计** | | **203,643.55** | **134,770.07** | **68,873.48** | |

**(2) 装修情况如下：**

**外部装修：**

外立面：外墙面为玻璃幕墙、阳极氧化铝板、幻彩铝板、陶土砖幕墙多种组合幕墙；

园林硬装：大理石、花岗岩、仿石砖、青石等铺装地面；

**内部装修：**

公共区域地面:大规格瓷砖；

公共区域墙面:乳胶漆、不锈钢、木饰面板材，岩板等组合墙面；

公共区域天花板:公共区域石膏板天花、金属吊顶满铺；

租户使用空间由租户自己进行装修。

**(3) 配套设施**

估价对象于价值时点2024年12月31日共配有客梯50部，货梯12部，并配有4部扶梯通往地下楼层部分区域。楼宇同时配置了：新风供应量50m³/人/小时超大新风量中央空调，PM2.5净化系统，冬季加湿系统、视频监控系统、门禁及面部识别人行闸机系统、楼宇自控系统（BAS）、IBMS系统、配电室无人值守系统、设备设施管理系统（FMS）、冷站智能化无人值守系统、重要机房漏水监测、能源统计分析平台、电梯运行监控系统、智能泛光照明系统、停车场管理系统、车位导视及反向寻车管理系统、四路供电系统（配电真双路+5台应急柴发+室外发电车接口）、360度沉浸式激光影音系统、自动

喷水灭火系统、火灾自动报警系统、燃气报警系统、防火门状态监控系统、电气火灾报警系统、应急照明系统等设备设施及安防系统。

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3.7.2。

### 4.1.4 区位状况分析

估价对象所在的上地区域是高新技术产业企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一，也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昌发展万科广场、北京清河万象城、悦茂购物中心等众购物中心，商业配套齐全；有西二旗一里社区、西二旗智学苑、燕尚园等住宅配套。区域内有积水潭医院（新龙泽院区）、北京回龙城医院、北京清河医院等医疗资源，公共服务设施完善，生活便利。周边有中央财经大学（清河校区）、北京体育大学、北京信息科技大学、中国农业大学（西校区）等多所高校，为区域输入人才，加快高科技产业的发展。

估价对象距离首都机场25公里，距离北京站18.9公里，距离清河站1公里，距北京南站21公里。估价对象周边交通较为便捷，自驾和公交地铁出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主次干道包括：京新高速、京藏高速、西二旗西路、西二旗南路等；地铁线路设有地铁13号线及昌平线通过的清河站和西二旗站。

### 4.1.5 估价对象经营情况[7]

根据原始权益人提供资料，估价对象总建筑面积为203,643.55平方米，截至价值时点2024年12月31日，估价对象科研办公、配套用房总可出租面积160,967.36平方米，已出租面积152,673.69平方米，出租率为94.8%，车位可出租数量为700个，按照固定租金形式签订出租合同的车位数量为460个，剩余车位主要作为临时停车车位使用，详细情况如下表：

| 物业类型 | | | 可租赁面积 | 已租赁面积 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 科研办公 | | | 123,876.88㎡ | 123,876.88㎡ | 100% |
| 配套 | 配套 | 地上1层配套用房 | 2,813.86㎡ | 667.84㎡ | 23.7% |

[7] 该部分涉及租赁面积均不包含机动车库，机动车库产权车位总个数为700个，截止至价值时点产权车位已租赁460个。

| 物业类型 | | | 可租赁面积 | 已租赁面积 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 用房 | 用房 | 地下1层配套用房 | 25,845.34㎡ | 25,845.34㎡ | 100.0% |
| | | 地下2层配套用房 | 236.72㎡ | 236.72㎡ | 100.0% |
| | 其他配套 | | 8,194.56㎡（包含613个工位、5个会议室、1个展厅、1个会员俱乐部等） | 2,046.91㎡(包含193个工位) | 25% |
| **合计** | | | **160,967.36㎡** | **152,673.69㎡** | **94.8%** |
| **车位** | | | **700个** | **460个** | / |

**(1) 当期收入**

根据原始权益人提供资料，截至价值时点 2024 年 12 月 31 日，估价对象签约租户共计 21 个，主要经营收入为租金，包括租户或者使用人支付的科研办公、配套用房及车位租金。

截至价值时点在执行租赁合同的租金情况：科研办公含税租金单价为 7 元/平方米·天，商业配套用房含税租金单价在 2.4-4.5 元/平方米·天之间，联合办公工位含税租金单价在 1,700-2,300 元/个·月之间，车位含税租金单价为 530 元/个·月，月租金总额约为 3,069 万元（含增值税）。

**(2) 租户面积分析**

根据原始权益人提供的租赁台账显示，目前签约租户共 21 个，其中主要租户为快手和小米，快手租赁面积为 99,905.73 平方米，占已租赁面积的 65.44%，小米租赁面积为 49,764.71 平方米，占已租赁面积的 32.60%，剩余 19 个租户租赁面积均在 1,000 平以内，租赁面积共 3,003.25 平方米，仅占已租赁面积的 1.97%，从租户数量及面积占比来看，租户集中度高，大租户的变动对出租率等经营指标的影响较大，统计如下表：

| 租户 | 租赁面积（平方米） | 租户数量（户） | 面积占比 |
|---|---|---|---|
| 其他租户 | 3,003.25 | 19 | 1.97% |
| 小米 | 49,764.71[8] | 1 | 32.60% |
| 快手 | 99,905.73 | 1 | 65.44% |
| **合计** | **152,673.69** | **21** | **100.0%** |

**(3) 租期分析[9]**

[8] 该面积包含 2025 年 1 月 1 日起换租之 8 号楼，换租前小米租赁面积为 32,012.51 平方米、快手租赁面积为 117,657.93 平方米。

[9] 该分析数据均按 8 号楼换租后之租赁条款进行。

■ **加权平均剩余租期**

加权平均剩余租期(WALE)，是指对各租户自价值时点起剩余签约租期进行加权平均计算的租赁期长度，通常以租户租赁面积作为权重，一定程度反映出项目在执行租约的稳定性及成长性。估价对象在执行租约自价值时点起，快手剩余租期约 7.1 年，小米剩余租期约 5.5 年，其他租户剩余平均租期约 0.5 年，全部加权平均剩余租期为 6.1 年，剩余年限较长，侧面反映出租约较稳定，详细情况如下：

| 统计范围 | WALE – 租赁面积口径[10] |
|---|---|
| **所有在执行租约** | **6.1 年** |
| 其中：小米 | 5.5 年 |
| 其中：快手 | 7.1 年 |
| 其中：其他租户 | 0.5 年 |

■ **未来到期租约统计**

对于到期续期的租户，产权方将会提前向租户发出表明有意行使续约权的通知，并启动相关租赁条约洽谈，通常续期租约会于现有租约到期前订立。对于主要租户会约定租赁期限届满之日 6 个月前，需明确双方续租意向，于签约届满之日 3 个月前签署新的租赁合同。

根据原始权益人提供的租赁台账及对应合同，快手于 2032 年初到期，小米分别于 2028 年初、2031 年底到期，租户主要到期时间为 2031 年及以后，占已租赁面积的 86.48%。

未来到期的租约情况如下：

| 到期年份 | 已租赁面积（平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 2025 | 765.11 | 0.50% |
| 2026 | 1,313.77 | 0.86% |
| 2027 | 468.47 | 0.31% |
| 2028 | 18,095.38 | 11.85% |
| 2031 | 32,012.51 | 20.97% |
| 2032 年及以后 | 100,018.45 | 65.51% |
| **合计** | **152,673.69** | **100%** |

## 4.2 市场背景分析

### 4.2.1 北京市经济运行状况

**北京市地区生产总值（GDP）**

[10] WALE – 租赁面积口径 = ∑(租约剩余天数 / 365 x 租赁面积) /可租赁面积，租赁面积采用价值时点已租赁面积，即 152,673.69 平方米

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%。

**北京市固定资产投资及其增长**

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%。

**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，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。

**北京市居民收入水平**

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%。

### 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%。

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。

本项目所在的上地区域以上地信息产业基地为中心，北至后厂店路（含沿线），南至清河，西至永丰路，东至黑泉路（含沿线）。是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。经过多年发展，上地区域汇集上地信息产业基地、中关村软件园、东升国际科学园等高新技术产业园区，逐步成为高新技术产业企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一，也是优质研发制造用房物业集中的区域。

## 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》，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》，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。估价对象规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途，实际使用用途为科研办公、配套用房及机动车库，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

**外部环境分析**

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于北京市上地区域，产业氛围浓厚，公共配套设施较为齐全，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。估价对象土地用途为科研用地，房屋实际使用用途为科研办公、配套用房及机动车库，故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，估价对象土地用途为科研用地，房屋规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途，现状用途为科研办公、配套用房及机动车库，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 | 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”。 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|---|---|---|---|---|
| 象类型 | 不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。 |
| 估价方法应用的前提条件 | 比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。 | 不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。 | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。 |

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，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，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，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；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，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**

根据原始权益人提供资料，于价值时点2024年12月31日，估价对象科研办公、配套用房总可出租面积160,967.36平方米，截至价值时点已部分对外出租，已租赁面积为152,673.69 平方米，出租率为94.8%，车位可出租数量为700个，按照固定租金方式租赁的车位数量为460个，剩余车位主要做临停车位使用。

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。

■ **市场租金**

**科研办公可比实例选取依据**

确定科研办公物业市场租金时，我们采用比较法，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。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于北京市产业聚集度较高的上地区域，区域内较多类似的科研办公项目，故我们选择区域内的项目，选取的项目均为该区域代表性项目，在区域范围内与估价对象具有可比性。

2）规模及品质类型

估价对象总建筑面积达20.4万平方米，是具有一定规模的产业园项目。可比项目建筑体量在16.0-72.1万平方米之间，均为具有一定规模的产业园区，是成熟运营商运营的产业园区。在成新度及品质上，估价对象为2021-2022年建成的针对TMT类型企业的总部基地，品质较高，故本次选取的可比案例也都是成新度较高，品质接近的产业园区。

3）产业定位

在产业定位层面，估价对象所在园区主要为新一代信息技术等高新技术产业租户为主，可比案例类似，主要定位为人工智能、智能制造、软件和信息服务业等高新技术产业，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、规模及品质类型及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。

**科研办公市场租金**

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园实例作为估价对象科研办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 中关村东升科学城·东升科技园 | 金隅科技园一期 | 中关村东升科技园·北领地 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路 16 号院 | 海淀区东升科技园北街 6 号院 | 海淀区建材城西路程远大厦西侧约 120 米 | 海淀区西小口路 66 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（元/平方米/天） | N/A | 6.5 | 5.0 | 6.1 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 建筑面积（平方米） | —— | 1,000 | 920 | 1,246 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**估价对象位置**

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

**交易时间**

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间北京市科研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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 6.50 | 5.00 | 6.10 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.99 | 0.99 | 0.99 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.00 | 1.17 | 1.04 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.06 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 0.99 | 1.26 | 1.09 |
| 修正价格（元/平方米/天） | - | 6.4 | 6.3 | 6.7 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价取算数平均数 | - | 6.5元/平方米/天 | | |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象科研办公的市场比准租金单价为（6.4+6.3+6.7）/ 3 =6.5元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

**商业市场租金**

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似商业实例作为估价对象L1层的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 首农元中心 | 上地三街某配套商业 | 上地南路某配套商业 | 信息路某配套商业 |
| 项目地址 | 海淀区西二旗西路16号院 | 上地三街 | 上地南路 | 信息路 |
| 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（元/平方米/天） | N/A | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易情况 | N/A | 正常 | 正常 | 正常 |
| 规模 | 中等 | 小 | 小 | 小 |

备注：上述租金均不含物业费、含增值税

**估价对象位置**

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

**交易时间**

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间北京市商业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商圈繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、临街状况、楼层等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、租赁面积、设施设备、装修、层高、进深、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。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

**比较因素修正指数表**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 市场报价（元/平方米/天） | - | 7.03 | 6.07 | 6.03 |
| 交易时间 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 区位状况 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.02 |
| 实物状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 权益状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | - | 1.00 | 0.98 | 1.00 |
| 修正价格（元/平方米/天） | - | 7.0 | 6.0 | 6.0 |
| 权重 | - | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价<br>取算数平均数 | - | 6元/平方米/天 | | |

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象用途一致，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L1层商业的比准市场租金单价为（7.0+6.0+6.0）/ 3 =6元/平方米/天（不含物业费、含增值税）（取整至个位）。

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，结合我们对周边市场同类型物业楼层差异市场调查，并对估价对象租赁状况进行分析：估价对象商业主要分布于B2-L2层，各楼层间租金单价因店铺位置及可达性等因素存在差异，各楼层市场租金在L1层商业市场租金基础上考虑40%-80%楼层、临街等修正系数，估价对象除L1层外各楼层商业比准市场租金单价范围为2.4-4.8元/平方米/天（不含物业费、含增值税）。

**车位市场租金**

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，车位签约租金单价为530元/个/月，我们对周边市场同类型物业停车位进行市场调查，周边车位租金主要在300-650元/个/月之间，结合估价对象实际状况进行分析，车位市场租金采用500元/个/月。

**工位市场租金**

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，联合办公工位签约租金单价在1,700-2,300元/个/月之间，平均单价为2,096元/个/月，我们对周边市场同类型联合办公工位进行市场调查，周边联合办公工位租金主要在1,500-1,800元/个/月之间，结合估价对象装修、办公环境及配套服务较优异的实际状况进行分析，联合办公工位市场租金采用1,900元/个/月。

**(2) 出租率**

估价对象出租率预计主要从以下几个维度进行分析：

**历史出租率及价值时点出租率情况**

估价对象于2021-2022年陆续竣工，截至2021年12月31日，估价对象租赁给两个大租户，出租率即达到96.5%，之后一直保持较高的出租率水平。截至价值时点，估价对象共签约租户21个，已出租面积为152,673.69平方米，出租率约为94.8%。估价对象历史出租率统计如下：

| 年份 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| 平均出租率 | 96.70% | 96.50% | 94.50% |
| 期末出租率 | 96.80% | 94.40% | 94.80% |

**估价对象所在商务区出租率情况**

根据市场调研，估价对象位于北京市上地区域，所在区域产业聚集度较好，周边区域围绕新一代信息技术、智能制造等产业，吸引了以联想、百度、新浪、网易、腾讯、小米、滴滴、快手、贝壳等为典型代表的诸多实力雄厚的头部科技企业入驻，产业需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、头部企业的号召力及便利的交通方式等，出租率处于较高水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象运营相对稳定，出租率呈平稳趋势。估价对象整租楼宇租约期内按照租约约定租赁，租约期后考虑大租户影响，给予一定审慎考虑，到期后3年出租率分别设定为60%、80%，90%，之后出租率设定为95%；估价对象散租4号楼根据原始权益人的管理安排及改造规划，本次评估测算中假设出租率2025年为15%，2026年为70%，其后年度为95%；估价对象5号楼、6号楼产业配套及联合办公工位设定出租率为95%；估计对象车位设定出租率2025年为70%，其后年度为95%。

**(3) 收缴率**

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，收缴率均为100%，本次评估按照100%收缴率进行计算。估价对象历史收缴率统计如下：

| 类别 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 收缴率 | 100% | 100% | 100% |

**(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：

**周边同类项目增长情况**

本项目位于北京市上地区域，是目前北京市优质产业园区集中的区域，所在区域以电子信息产业为主导，重点发展计算机、通信、机电一体化、生物工程等高新技术产业，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，地铁昌平线、8号线及13号均可到达该区域。依托着丰富的行业资源以及完善的配套设施，上地区域产业氛围良好，区域中的优质产业园物业整体租赁情况较为稳定。

**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。

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，预计估价对象科研办公、配套用房市场租金单价年增长率为2%，车位市场租金单价增长率为每3年3%。

### 4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

**(1) 成本费用**

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、保险费用等间接费用。

项目历史营业成本主要为房屋出租成本即管理服务费。项目历史管理费用主要为人员工资及财产保险费。项目历史销售费用为支付的中介服务费。

本次评估测算的成本和费用参考了历史水平并结合市场水平进行适当调整。本次评估成本费用取含税租金收入的2.5%计，同时考虑大租户到期后续约或换租可能造成的成本费用增加，本次评估测算中2032年至2033年运营成本除上述基础运营成本外，按收入的1.8%考虑了可能增加的相应成本。

本次测算中的保险费包含财产一切险、公众责任险、营业中断险、机器损坏险，参考历史年度保险费率标准，预计未来年度估价对象每年支付的保险费约为63万元。

**(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。

估价对象为新竣工物业，目前设施设备及工程构件尚处于质保期内，历史未产生资本性支出，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年总运营收入（含税）的0.6%计提。

**(3) 税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

**增值税**

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

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%。

**增值税附加**

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

**房产税**

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，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%。

估价对象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%。

**城镇土地使用税**

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为3元/平方米/年，根据原始权益人提供的土地面积计算，则每年应缴纳的城镇土地使用税约为人民币116,396元。

**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。

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。

### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出 – 税金及附加

### 4.5.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况[11]如下（单位：不含税，元）：

| 科目 | 2025 年 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 运营收入 | 337,668,423 | 347,824,452 |
| 成本费用 | 9,276,957 | 9,538,044 |
| 税费税金 | 44,484,885 | 45,664,906 |
| **运营收入-成本费用-税费税金** | **283,906,581** | **292,621,502** |
| 资本性支出 | 2,026,011 | 2,086,947 |
| **运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出** | **281,880,570** | **290,534,556** |

### 4.5.5 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2040年12月8日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为15.94年；估价对象于2021年至2022年陆续建成，属于钢筋混凝土结构，设计寿命为50年，至价值时点2024年12月31日，按最早完工时间计算已使用约3年，估价对象建筑物剩余经济耐用年限约为47年，根据孰短原则，估价对象收益年期为15.94年。

### 4.5.6 报酬率的求取

本次估价测算采用6%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

[11] 上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

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%进行确定;风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含:(1)投资不动产的风险补偿 (2)缺乏流动性风险补偿 (3)区位风险补偿 (4)行业及管理负担风险补偿 (5)合规风险补偿 (6)增长风险补偿 (7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

而估价对象为产业园类不动产中的研发办公业态，所在区域为北京海淀区上地区域。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，上地区域整体智能研发氛围良好，产业园租赁需求稳定，区域中的优质产业园物业整体租赁情况良好，虽然在可预见范围内有新增同类产业园区，项目经营稳定性可以预期。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0.78%，综合风险报酬率取值为4.28%。

| 风险因素 | 报酬率 |
| --- | --- |
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整 | 0.78% |
| **报酬率[12]** | **6%** |

### 4.5.7 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币3,066,000,000元，单价为人民币15,056元/平方米。

### 4.5.8 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

[12] 上述报酬率按照 0.25%归整。

价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心”1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园不动产项目，总建筑面积为203,643.55平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为15.94年科研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**3,066,000,000**元（大写人民币**叁拾亿陆仟陆佰万元**整），折合总建筑面积单价15,056元/平方米。

**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[13]（元） | 评估单价[14]（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院“首农元中心”1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园 | 科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他 | 203,643.55 | 收益法 100% | 3,066,000,000 | 15,056 |

[13] 总价取整至百万位，估价结果不含增值税；

[14] 单价取整至个位

## 5. 附件

### 5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值30.66亿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：30.66 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 10% | 27.59 | -10% |
| 下降 5% | 29.12 | -5% |
| **基准** | **30.66** | **0%** |
| 增长 5% | 32.19 | 5% |
| 增长 10% | 33.72 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情境为本次估值30.66亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：30.66 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5% | 29.92 | -2% |
| 下降 0.25% | 30.28 | -1% |
| **基准（2.00%）** | **30.66** | **0%** |
| 增长 0.25% | 31.04 | 1% |
| 增长 0.5% | 31.43 | 3% |

## 5.2 委托评估函

# 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及原始权益人，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. **估价对象及评估范围：**

   中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心” 1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园不动产项目，总建筑面积为203,643.55平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为15.94年科研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：**

   为委托人创金合信基金管理有限公司作为创金合信首农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**

   本次估价委托人一为北京首农信息产业投资有限公司，北京首农信息产业投资有限公司作为原始权益人已将底层基础设施项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司（产权方），产权方实际享有底层基础设施项目的所有权。委托人二为创金合信基金管理有限公司，创金合信基金管理有限公司拟以产权方持有的基础设施项目向中国证监会申请注册创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金，本基金拟在初始募集资金完成后通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目。

5. **委托人承诺：**

   本次评估所需资料委托人及相关当事人提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。委托人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） 《北京金诚同达律师事务所关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资

基金的法律意见书》

（3） 《北京首农信息产业投资有限公司持有的首农产业园基础设施相关资产及业务2021 年 11-12 月、2022 年度、2023 年度及 2024 年度备考财务报表审计报告》

（4） 其他相关资料

委托方（签章）：

北京首农信息产业投资有限公司

2025 年 5 月 19 日

委托方（签章）：

创金合信基金管理有限公司

2025 年 5 月 19 日

## 5.3 企业关于评估的有关事项说明

# 企业关于评估的有关事项说明
## (原始权益人)

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首农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. 经济行为:

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。

2. 估价对象及评估范围:

中国北京市海淀区西二旗西路16号院“首农元中心” 1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园不动产项目，总建筑面积为203,643.55平方米的科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为16.44年科研用地国有出让土地使用权。本次被评估标的各部分建筑面积及用途如下:

| 楼号 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 其中（㎡） | | 所在层 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 地上建筑面积 | 地下建筑面积 | |
| 1号楼 | 科研楼 | 11,695.48 | 11,232.24 | 463.24 | 负4至5层 |
| 2号楼 | 科研楼 | 5,518.09 | 5,332.47 | 185.62 | 负4至5层 |
| 3号楼 | 科研楼 | 17,426.48 | 16,798.72 | 627.76 | 负4至11层 |
| 4号楼 | 科研楼 | 5,778.48 | 5,617.08 | 161.40 | 负4至5层 |
| 5号楼 | 科研楼 | 1,796.19 | 1,621.58 | 174.61 | 负1至2层 |
| 6号楼 | 科研楼 | 3,793.81 | 3,654.53 | 139.28 | 负4至5层 |
| 7号楼 | 科研楼 | 18,021.63 | 17,612.90 | 408.73 | 负4至12层 |
| 8号楼 | 科研楼 | 18,296.22 | 17,752.20 | 544.02 | 负4至12层 |
| 9号楼 | 服务配套用房 | 4,470.99 | 3,394.34 | 1,076.65 | 负4至5层 |
| 10号楼 | 科研楼 | 38,466.14 | 37,302.62 | 1,163.52 | 负4至14层 |
| 14号楼 | 科研楼 | 14,855.72 | 14,451.39 | 404.33 | 负4至13层 |
| 15幢-101 | 科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他 | 63,524.32 | / | 63,524.32 | 负1层、负2层、负4层 |
| 合计 | | 203,643.55 | 134,770.07 | 68,873.48 | |

3. 价值时点:

2024年12月31日。

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：**

截至价值时点，北京首农信息产业投资有限公司作为原始权益人已将底层基础设施项目以无偿划转方式划入其全资持有的项目公司（产权方），产权方实际享有底层基础设施项目的所有权。

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）北京首农信息产业投资有限公司出具的《股东决定》

（3）《不动产权证书》

（4）《租赁台账》

（5）《租赁合同》

（6）其他相关资料

原始权益人（签章）：北京首农信息产业投资有限公司

日期：2025年5月19日

## 5.4 委托人和产权方营业执照

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. 商事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. 商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. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交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

2021年 11月 04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

统一社会信用代码

91110108562081084J

# 营业执照

（副 本）(2-1)

名　　称　北京首农信息产业投资有限公司

类　　型　有限责任公司（法人独资）

法定代表人　[illegible]

经营范围　一般项目：[illegible]（不含许可类信息咨询服务）；信息技术[illegible]服务；非居住房地产租赁；物业管理；[illegible]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：[illegible]（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　10000万元

成立日期　2010年09月20日

住　　所　北京市海淀区西[illegible]道中路29号

登记机关

2024 年 03 月 14 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

统一社会信用代码

91110108MAC5XM3L4U

# 营业执照

(副 本)(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　元创新（北京）科技产业有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　安东

经营范围　一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；物业管理服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作；（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。）

注册资本　10万元

成立日期　2023年01月19日

住　　所　北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101

登记机关

2023 年 01 月 19 日

## 5.5 物业位置图

★ 估价对象位置示意图

## 5.6 估价对象及环境照片

估价对象外观

估价对象外观

估价对象内部

估价对象内部

估价对象配套车位

估价对象园区环境

## 5.7 估价对象权属证明

# 中华人民共和国
# 不动产权证书

BDCQZ

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市规划和自然资源委员会不动产登记专用章（海淀）

登记机构（章）

2025年01月14日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433120

京（ 2025） 海 不动产权第 0002967 号

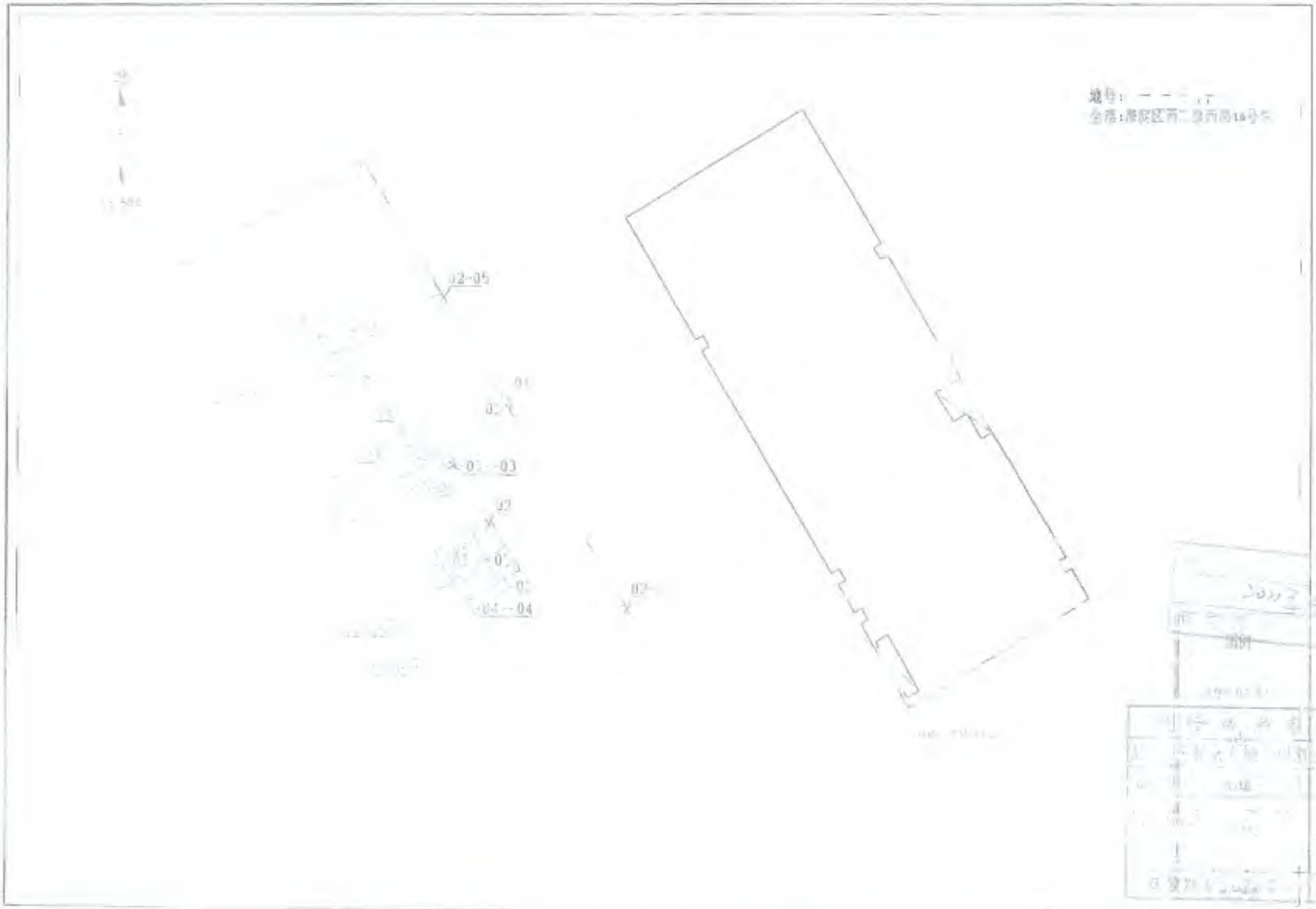
| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院1号楼-4至5层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F0014001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地 / 科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积 6042.48平方米/房屋建筑面积 11695.48平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积:11400.44平方米<br>分摊建筑面积:295.04平方米<br>房屋总层数:9层<br>房屋所在层：4-5层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：6042.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土地证号



中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（盖章）

2025年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433119

京（ 2025） 海 不动产权第 0002981 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院2号楼-1至5层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00130001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 城镇用地/科研楼 |
| 面积 | 宗地面积：6421.18平方米；房屋建筑面积：5518.09平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020年12月08日至2040年12月08日止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：5368.04平方米<br>分摊建筑面积：150.05平方米<br>房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-1至5层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租、不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】380号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号

北

1：500

地号：
坐落：海淀区西二旗西路16号院

测绘成果专用章
证书编号 证书分类 图例
11110021 测 绘
有效期至2026年09月15日

测图人 ：丁骏茜

检查人：张鑫

2022 年 03 月 27 日

# 中华人民共和国
# 不动产权证书

EDCOZ

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（印）

2025年04月14日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No 11005433121

京（ 2025） 海 不动产权第 0002984 号

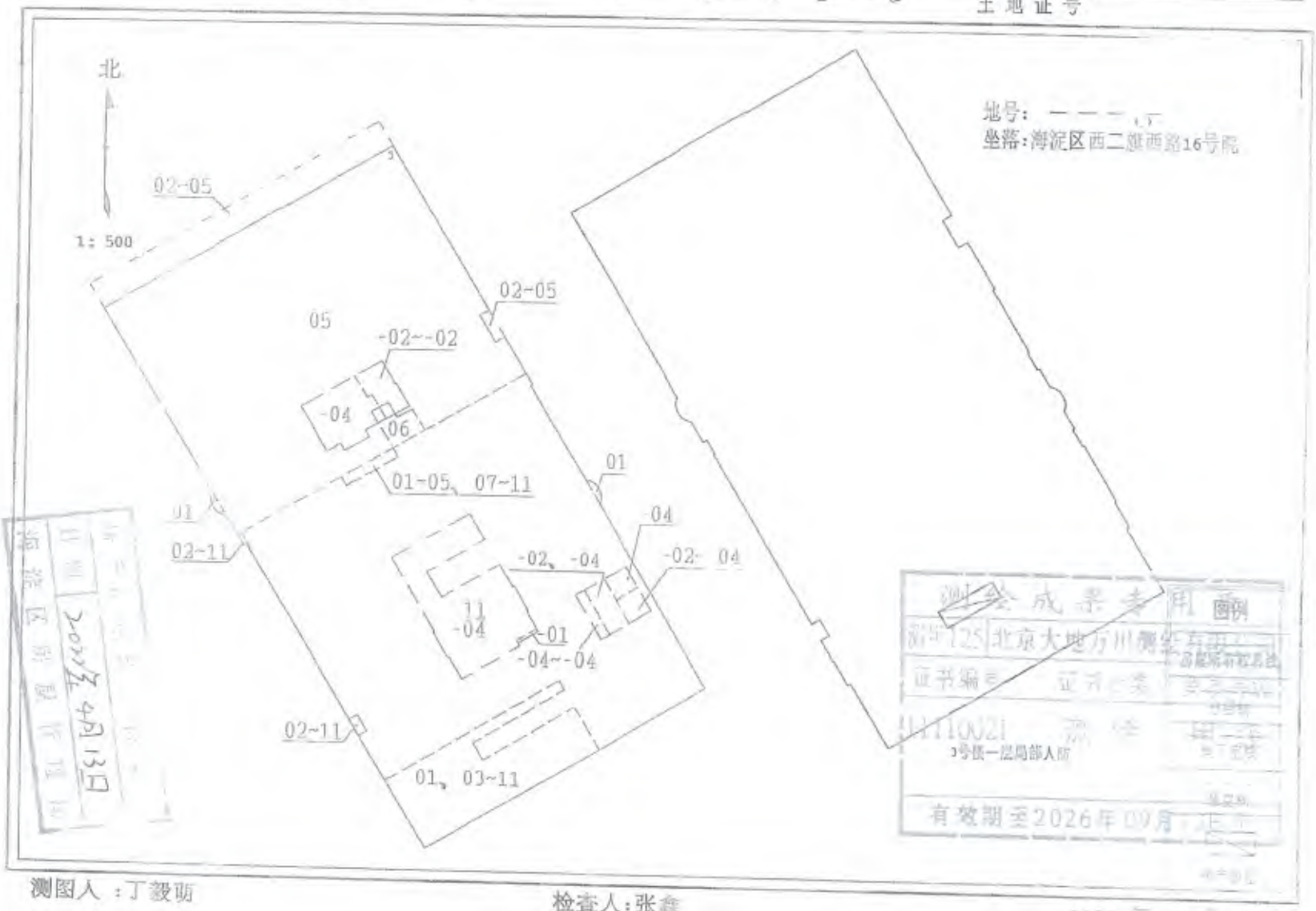
| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院3号楼 4至11层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 G3G0430 F00120001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地 / 科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积 6042.18平方米/房屋建筑面积 17426.48平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020 年 12 月 03 日至2040 年 12 月 08 日 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：17002.85平方米<br>分摊建筑面积：423.63平方米<br>房屋总层数：16层<br>房屋所在层：4-11层 |

# 附　　记

1，土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3，土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号




测图人 ：丁毅昕

检查人：张鑫

2022 年 3 月 27 日

中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（盖章）

2025年 [illegible] 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433114

京（ 2025） 海 不动产权第 0002960 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00110001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研楼 |
| 面积 | 土地[illegible]地面积 6042.48平方米；房屋建筑面积 5978.48平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：5824.55平方米<br>分摊建筑面积：153.93平方米<br>房屋总层数：9层<br>房屋所在层：-4-5层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60431.38平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号 _____

北

1: 500

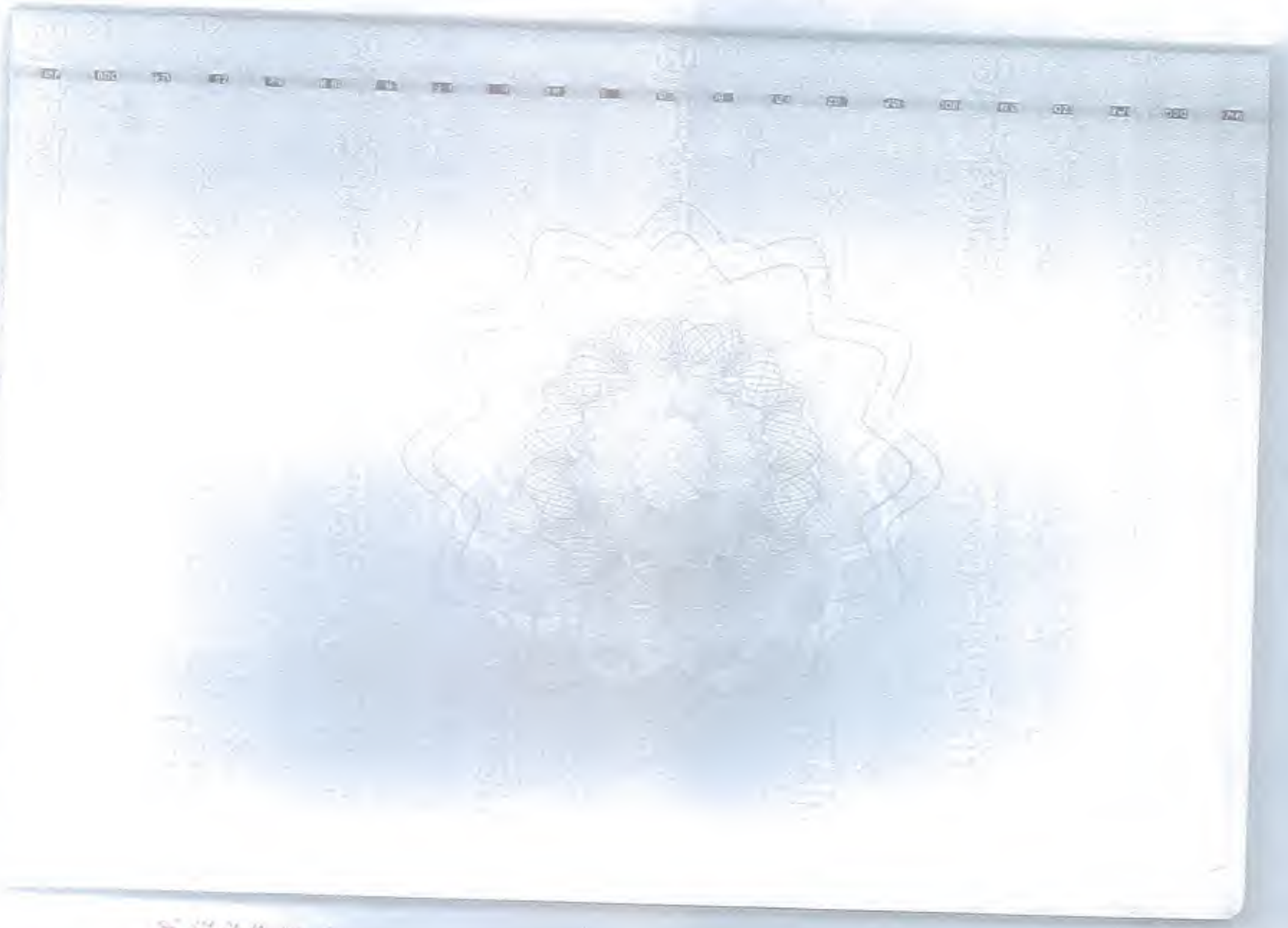
地号：
坐落:海淀区西二旗西路16号院

测绘成果专用章
证书编号 证书分类
有效期至2026年09月

测图人 ：丁毅萌

检查人:张垚

2023 年 01 月 27 日



中华人民共和国

# 不动产权证书

110103041419

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（用章）

2025年11月14日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433122

京（ 2025） 海 不动产权第 0002979 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西旗西路16号院5号楼1至3层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017091 GB00130 F00150001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品房 |
| 用途 | 住宅用地/住宅 |
| 面积 | 共有宗地面积 4843.18平方米/房屋建筑面积 1796.19平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-01起2040-12-08止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：1796.19平方米<br>房屋总层数：3层<br>房屋所在层：1-3层<br>房屋竣工时间：2022-10-21 |

# 附　　记

1、共同共有宗地面积60421.48平方米。2、土地使用权类型：出让。3、土地用途：科研用地　2040-12-08。4、温能合同项下宗地限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租、不得擅自改变规划和土地用途。

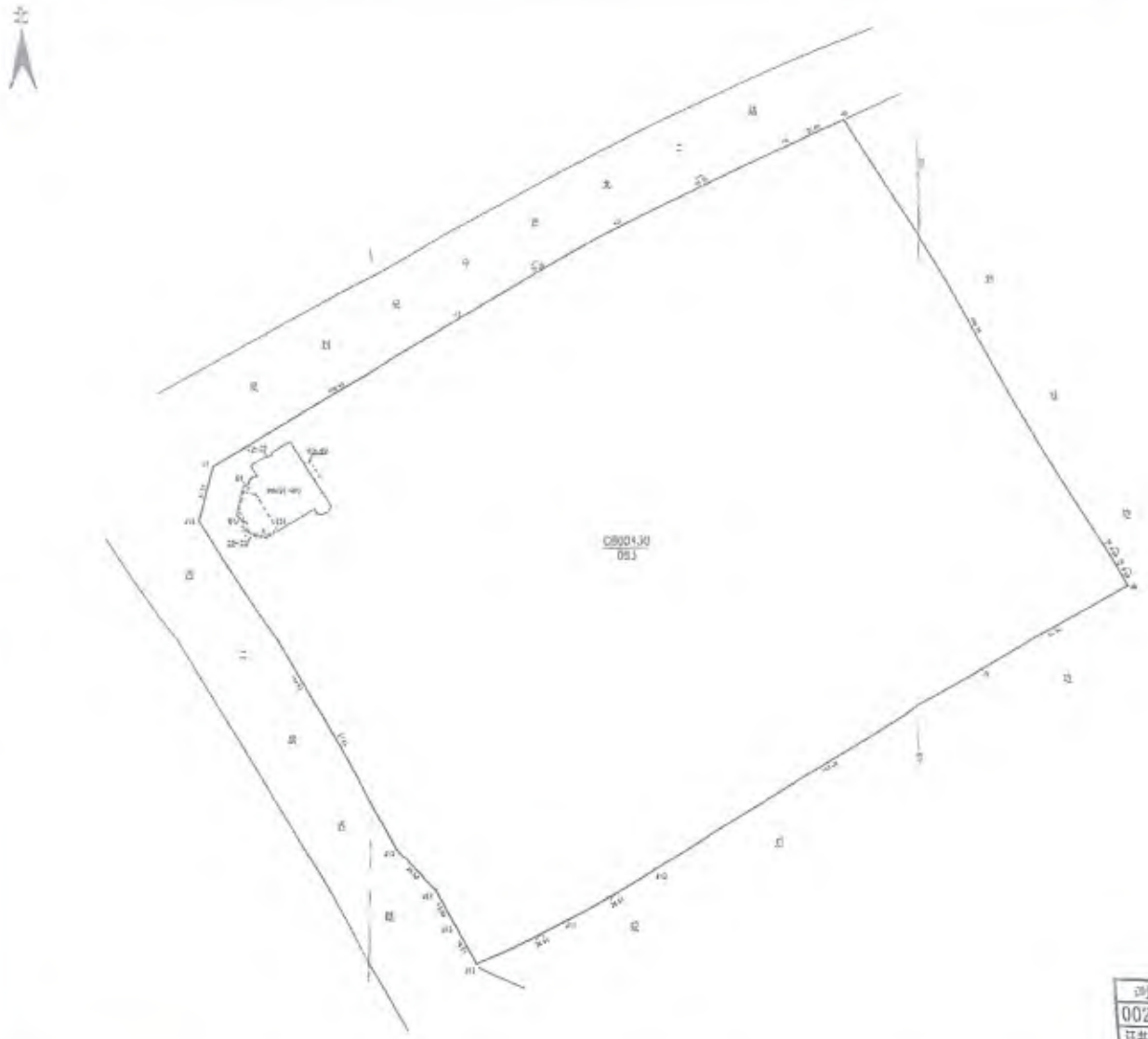
京（2025）　　附图页

# 宗 地 图

单位:m,m²

宗地号: 110105017001GB00430
图幅号: J-2-4-7(3)

土地使用人: 北京首农总产业投资有限公司
宗地共有权利面积: 60421.48

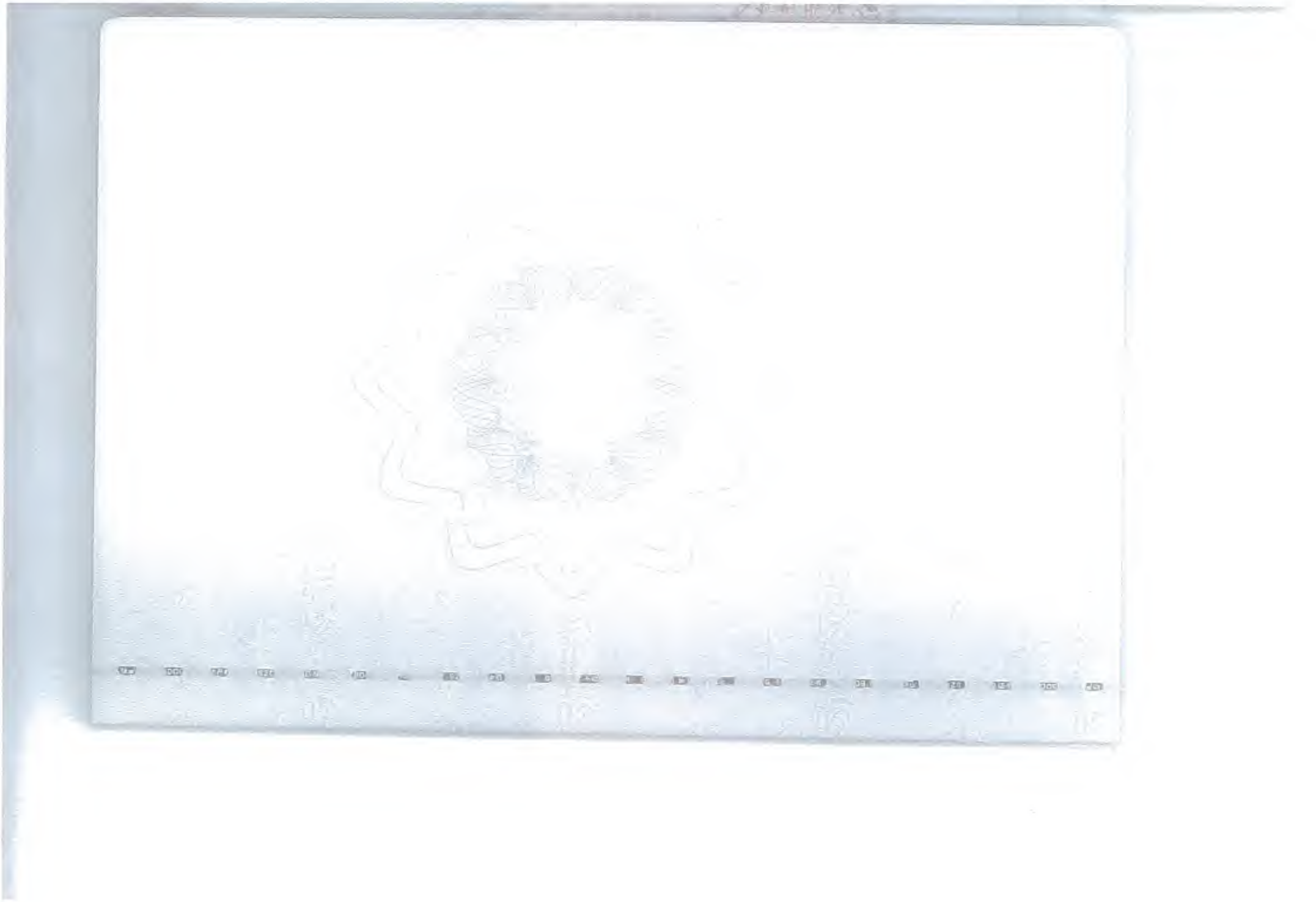



1:1000

测绘成果专用章
002 河北省地理信息测绘院有限公司
证书编号 证书分类 资质等级
甲测资字 13100180 测 绘 甲 级
有效期至2015年11月9日止

制图人:
制图日期: 年 月 日

审核人:
审核日期: 年 月 日



中华人民共和国

# 不动产权证书

1101030414013

6

BOOQZ

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2025年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No 11005433116

京（ 2025） 海 不动产权第 0002965 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院6号楼 4至5层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00100001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地 科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积 9934.4 平方米/房屋建筑面积 3793.81 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积:3684.05平方米<br>分摊建筑面积:109.76平方米<br>房屋总层数:9层<br>房屋所在层:4-5层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租、不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

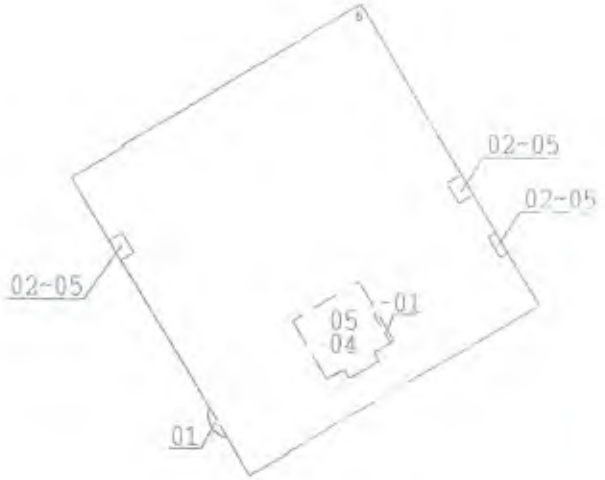
房屋权证号
土 地 证 号 _____

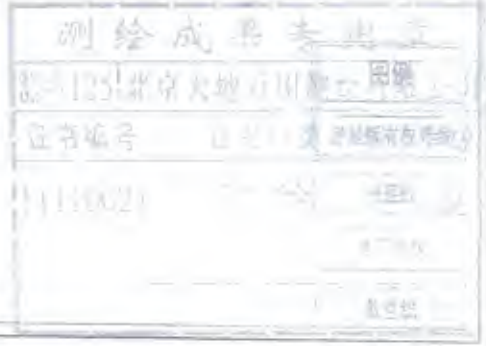
测绘备案查询章

北

1：500

地号：
坐落：海淀区西二旗西路16号院






测图人 ：丁毅萌　　检查人：张鑫

2022 年 03 月 27 日

中华人民共和国

# 不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（盖章）

2025年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No 11005433124

京（ 2025） 海 不动产权第 0002992 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院7号楼-1至12层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00090001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地；科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积 6042.18平方米/房屋建筑面积 18021.63平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09起2040-12-08止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：17570.61平方米<br>分摊建筑面积：445.02平方米<br>房屋总层数：16层<br>房屋所在层：-1-12层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号 _____

北

1: 500

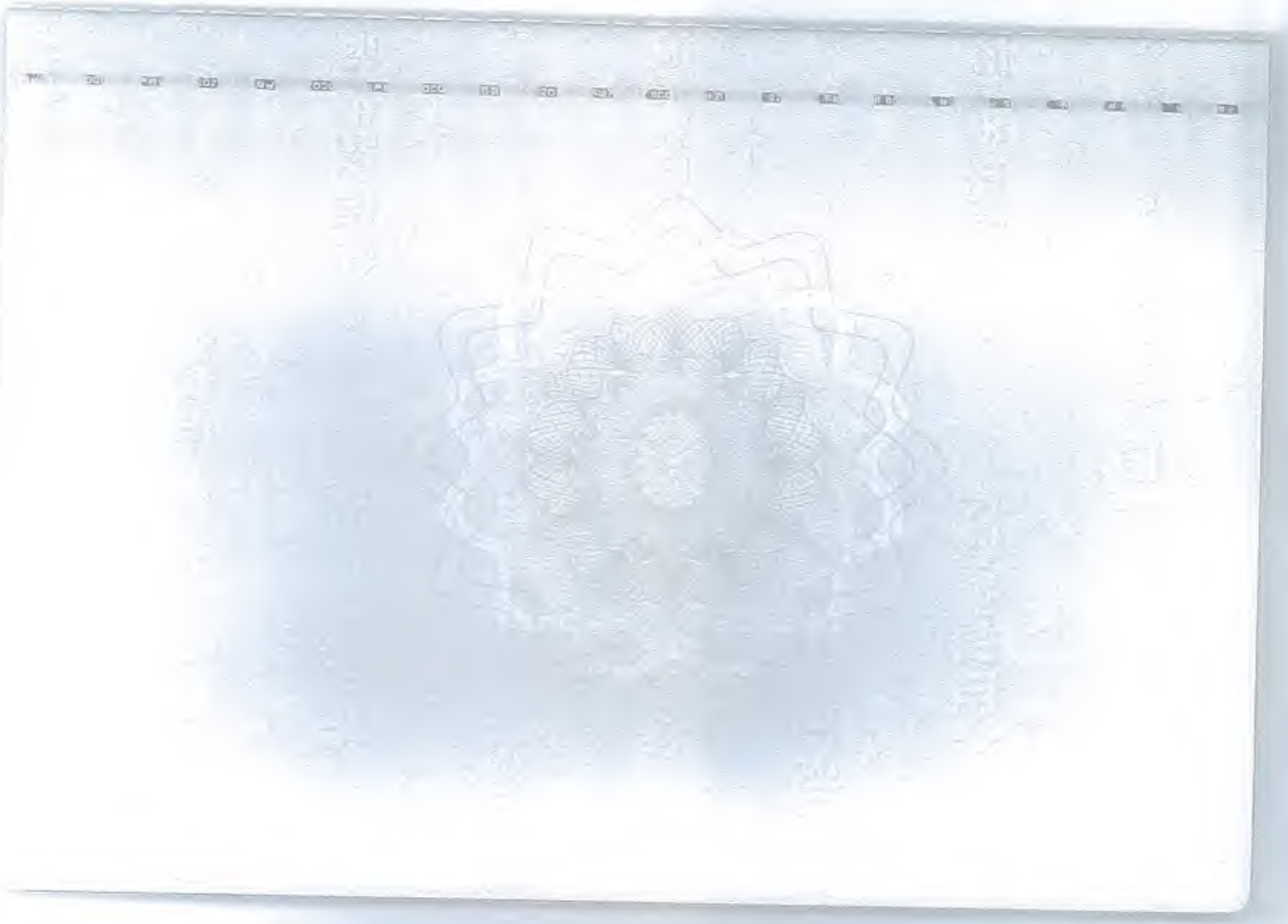
地号: — — — — (—)
坐落:海淀区西二旗西路16号院

测绘成果专用章
图例

测图人 :丁淑萌

检查人:张鑫

2022 年 03 月 27 日



# 中华人民共和国
# 不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构

2025年[illegible]日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433117

京（ 2025） 海 不动产权第 0002963 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 海淀区西二旗西路16号院8号楼-4至12层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00080001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 科研用地 / 科研楼 |
| 面 积 | 共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 18296.22平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积:17847.71平方米<br>分摊建筑面积:448.51平方米<br>房屋总层数:16层<br>房屋所在层:-4-12层 |

# 附　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

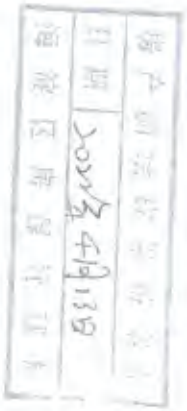
# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号

北

1: 500

地号：
坐落：海淀区西二旗西路16号院



测绘成果专用章

| 测甲125 | 北京大地万川测绘有限公司 |
| --- | --- |
| 证书编号 | 证书等级 |
| 11110021 | 测 绘 |
| 有效期至2026年09月30日 | |

图例

房屋所有权界线
分层线
地下室线
虚拟线

测图人 ：丁毅萌

检查人：张鑫

2022 年 03 月 27 日

中华人民共和国

# 不动产权证书

BOOZ

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（专用章）

2025年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No 11005433118

京（ 2025） 海 不动产权第 0002978 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 海淀区西二旗西路16号院9号楼-4至5层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00070001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 科研用地/服务配套用房 |
| 面 积 | 共有宗地面积 6043.38平方米/房屋建筑面积 4470.99平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2060-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积:4341.57平方米<br>分摊建筑面积:129.42平方米<br>房屋总层数:9层<br>房屋所在层:-4-5层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得增加或销售。

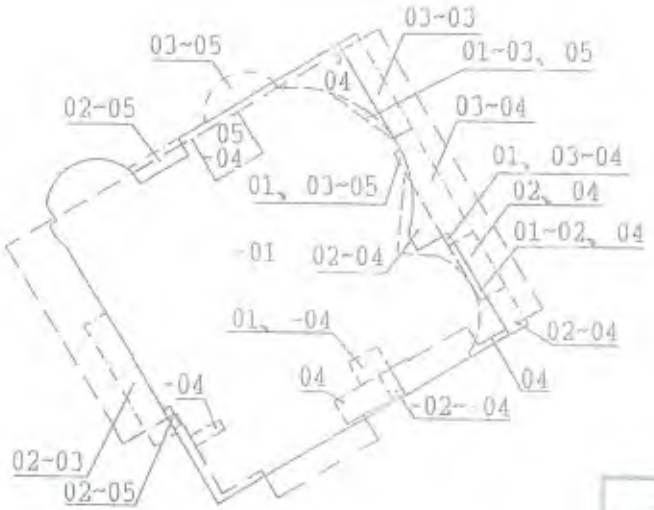
# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号

北

1: 500

地号：
坐落：海淀区西二旗西路16号院




图例

有效期至2026年09月13日止

测图人：丁毅昕

检查人：张鑫

2022 年 03 月 27 日

中华人民共和国

# 不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（盖章）

2025年 01 月 14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433115

京（ 2025） 海 不动产权第 0002969 号

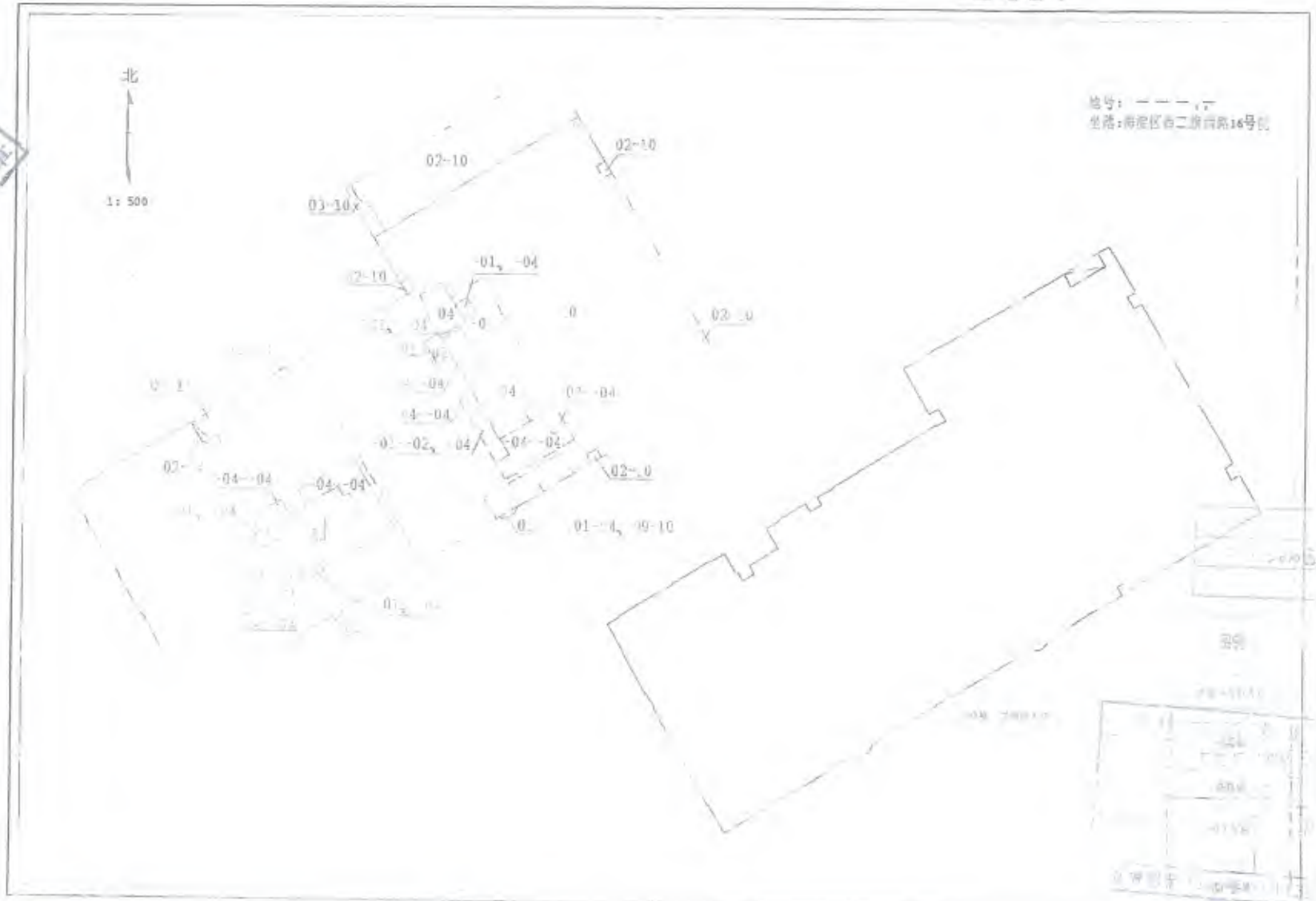
| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院10号楼-4至14层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00130 F00060001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地 / 科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积 3042.18平方米/房屋建筑面积 38466.14平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2020 12 09 起2040 12 08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积:37531.64平方米<br>分摊建筑面积:934.50平方米<br>房屋总层数:18层<br>房屋所在层:-4 11层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2019】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土地证号



# 中华人民共和国
# 不动产权证书

1101030414819

# 不動産取得税

BIGOZ

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市规划和自然资源委员会
登记专用章
(海淀)

2025年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No 11005433123

京（ 2025） 海 不动产权第 0002983 号

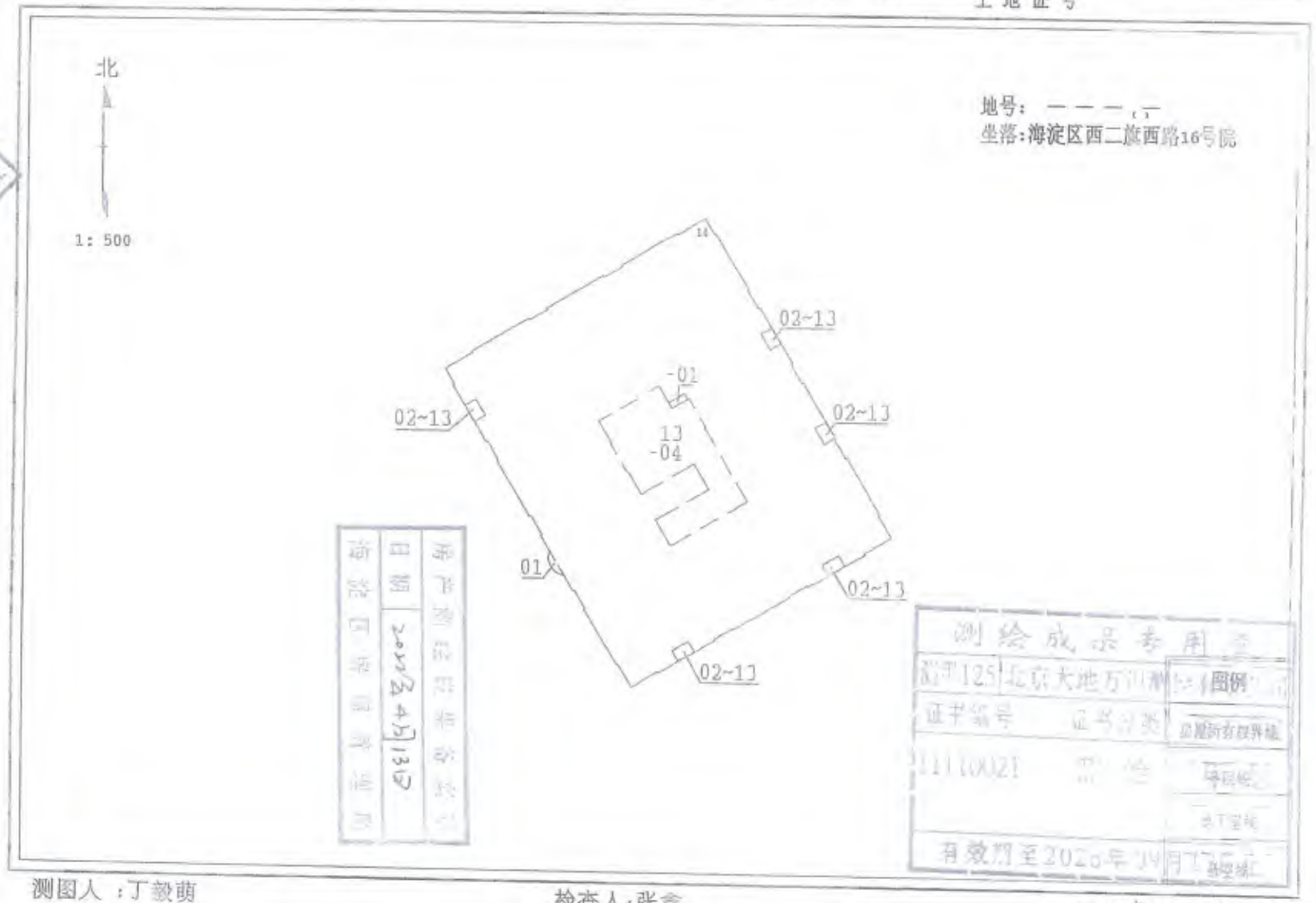
| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院14号楼-4至13层101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00020001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地 / 科研楼 |
| 面积 | 共有宗地面积 60421.38平方米/房屋建筑面积 14855.72平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积:14489.23平方米<br>分摊建筑面积:366.49平方米<br>房屋总层数:17层<br>房屋所在层:-4-13层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：80431.48平方米；3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

# 房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号




测图人 ：丁敦萌

检查人:张鑫

2022 年 03 月 27 日

中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2025年01月14日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11005433125

京（ 2025） 海 不动产权第 0002991 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 元创新（北京）科技产业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海淀区西二旗西路16号院16幢-4至-1层-101 |
| 不动产单元号 | 110108 017001 GB00430 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 科研用地 / 科研、食堂、锅炉、设备用房、机动车库、其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 46121.48平方米/房屋建筑面积 63524.32平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土结构<br>专有建筑面积：55113.41平方米<br>分摊建筑面积：8410.91平方米<br>房屋总层数：5层<br>房屋所在层：-4—1层 |

# 附　　记

1、土地使用权类型：出让；　2、共有宗地面积：60421.48平方米；　3、土地用途：科研用地；　4、终止日期：2040-12-08；　5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用，未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。　6、根据《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【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

## 5.8 估价机构营业执照

统一社会信用代码

# 营业执照

名　　称

类　　型

法定代表人

成立日期

住　　所

登记机关

年　月　日

## 5.9 估价机构相关资质证明

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5078I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年1[illegible]11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdoc.net/dop

## 5.10 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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. 00300307

姓　名 / Full name

于红

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604167646

注 册 号 / Registration No.

1120150022

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

2027-11-20

持证人签名 / Bearer's signature

于红

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