平安西安高科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：平安基金管理有限公司

基金托管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司

重要提示

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）XX 年 XX 月 XX 日证监许可[XX]XX 号文《关于准予平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，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，本基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称，其中项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

自基金合同生效之日起 40 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

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

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

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

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基础设施基金财产，履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

重要风险提示

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

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、基础设施基金的特有风险

（一）产业园区行业相关的风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

产业园区行业近年来的发展得益于国内整体经济水平的较高速度增长，此外也得益于所在地区主管部门的相关支持政策。未来，国内经济环境及国际政治环境可能进入新阶段，行业相关政策将面临诸多不确定性，上述因素可能对产业园区行业整体发展造成重大不利影响，进而对标的基础设施项目及本基金收益带来负面影响。

2、城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

基础设施项目位于西安市高新区，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策等调整，导致基础设施项目周边的城市及产业结构、园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

3、相关政策法规发生变化的风险

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

4、行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展过程中历经过政策刺激产业导入的阶段，在部分经营方式传统、对政策依赖度较高的地区，产业园区运营依靠价格优势吸引优质企业的可持续性正

在减弱。产业园区行业正转变为依托区域基础设施完备性、行业上下游适配度、资产运营专业性来统筹考虑的综合性竞争格局，基础设施项目的运营存在行业竞争加剧的风险。

基础设施项目所在区域未来可能面临产业园供应量持续增加、区域内市场竞争不断加剧的情况，可能会出现区域竞争导致租金及出租率下滑等情形，同样也会影响基础设施项目收益。西安市其他区域产业园供应量的增加、地区产业扶持政策的增加也可能对基础设施项目所在区域的产业园出租情况造成不利影响，并进而影响本基金收益。

5、产业园资产流动性较弱的风险

本基金以持有并运营基础设施项目以获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施项目，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括但不限于政府相关机构事先审批、同意等）。鉴于产业园资产流动性整体较弱，基金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。

6、产业园招商模式变化的风险

在各地产业园竞争日益激烈的背景下，依靠低价竞争吸引优质客户的空间逐步缩小，传统低效的招商模式已无法满足竞争需求，配套服务、产业服务等预计是未来招商竞争的重要关注点。如基础设施项目未来运营无法满足整体行业需求，将可能存在无法与周边园区竞争并进而影响基金收益的风险。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1、基金首次投资的交易风险

（1）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并根据《股东借款协议》通过股东借款的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努

力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。为缓释该等或有风险，《股权转让协议》已约定，“针对交割日之前已经发生或因交割日之前的事项导致于交割日后发生的任何起诉、索赔、诉讼、调查、程序或纠纷，转让方将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失，如项目公司或者受让方因此承担了任何损失或者支出了任何费用，转让方应予以全额补偿。”此外，原始权益人出具承诺函，承诺“在本公募 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本公募 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任”。

2、基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于目标基础设施资产运营情况。

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

（1）租赁相关风险

标的基础设施项目历史出租情况及经营情况整体良好，但未来在维持较高出租率甚至提升出租率、维持经营水平或提升经营收益等方面，将持续面临市场竞争和挑战：

1）前十大租户及单一租户集中度较高的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目中前十大租户对应租赁面积占已签约出租建筑面积比重为 47.48%。2025 年 1-6 月收入占比超过 10%的现金流提供方租户 1 家，为阿里巴巴丝路有限公司。除此之外，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目不存在其他现金流占比超过 10%的租户。

若前十大租户或重要现金流提供方所在行业、自身经营情况等发生不利变化，或退租，则可能会对基础设施资产租金收入及本基金收益造成不利影响。

2）个别租户历史租赁期间涉及投资协议的潜在风险

标的基础设施项目运营初期，软件园发展中心作为西安软件园片区的产业发展培育机构，为维持项目的正常经营，对项目提供了一定经营补贴支持、与部分战略租户签署投资协议，其中部分政策涉及租赁租金激励。

但截至本招募说明书披露日，含有租赁补贴条款的投资协议已全部到期或租赁补贴条款失效，企业将不再取得房租补贴。基金存续期内，如该等租户出现拒绝履约或退租等情形，将对基金收益带来不利影响。

3）租金收缴不及预期的风险

标的基础设施项目历史收缴率存在未达到 100%的情况。就此，基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人延期支付达 30 个自然日（含）以上或季度租金收缴率低于 98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户后，项目公司向运营管理机构无息返还垫付款项，若承租人未补缴欠款的，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

考虑到上述情况，估值测算中假设未来租金收缴率为 100%。虽然基金管理人已设置相关缓释措施及监督机制，但基金存续期内仍可能面临租金收缴不达预期并进而导致基金收益受到影响的风险。

4）特殊租约条款相关风险

基础设施项目招商阶段在引入标杆企业入驻以提升产业聚集效应和产业园知名度

的过程中，针对部分租户，租赁合同设置了关于租金缴纳的特殊租约条款，如用免租期换取长期稳定租约，或适应重要租户财务流程设置长缴费周期，以维护重要租户的战略合作。如某租户的租赁合同每年免租期为2-3个月、某承租人租金缴纳周期为6个月等。相关特殊条款可能导致基础设施项目短期现金流情况与同类资产存在差异。

5）租户行业集中度较高的风险

截至2025年6月30日，以合同签约主体统计，租户数量共144户，主要行业为软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业及计算机、通信和其他电子设备制造业、商务服务业等，租户行业集中度较高，如相关行业发生不利变化，可能会影响基础设施项目的租金收入，并进而影响本基金收益。

6）租约集中到期与换租的风险

截至2025年6月30日，已签约租户中2025年内到期租户建筑面积占已出租建筑面积的27.63%，2026年内到期租户建筑面积占比为18.39%，2027年内到期面积比例占比为25.29%。若租约大面积集中到期，且该等租约未获续期、未获替代等，则基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致租金收入及基金收益减少。

7）提前退租的风险

部分租赁合同约定，提前退租的租户需要提前提出书面申请并按照合同约定承担包括扣除部分押金、支付违约金等相应违约责任，但是上述补偿可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

8）租赁期限内租金水平未能及时调整的风险

基础设施项目运营至今，与承租人签订的大部分租赁合同约定租金为50元/平方米/月，且租赁期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金可能无法及时享受该等市场租金上涨带来的收益，并进而导致投资者收益受损。

9）所在区域出台租金减免政策的风险

本基金上市后，所在区域主管部门可能出台租金减免政策。就此，基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》约定，通过减免运营管理机构管理费，或者原始权益人等通过协助租户向相关部门申请直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益

人自身及其关联主体就减免事宜给予项目公司补偿，或者原始权益人自身及其关联主体协助项目公司就减免事宜向相关部门申请补偿等措施以缓释减免影响。

虽然基金管理人已就租金减免情况制定相应缓释措施，但仍存在相关责任方不履约或未能及时履约的风险，并进而导致存在基金收益受不利影响的风险。

10）出租率下降或租金下调的风险

基础设施项目所在地区经济环境发生变化、所在区域产业园供需发生变化、承租方对某类物业需求下降、承租方业务规划发生变化、基础设施项目管理风格发生变化，或基础设施项目市场定位对承租方不再具备吸引力等，均可能导致基础设施项目出租率下降或租金下调，最终影响基金及投资者收益。

此外，基础设施项目所处的区域内的现有竞品如西安环普国际科技园、新加坡腾飞科汇城、西安国家数字出版基地等项目与基础设施项目形成直接竞争。区域内新入市的园区（如大华股份西安数智产业园）和即将入市的园区（如中电科太极西安产业园等）将进一步增大基础设施项目周边可比竞争项目的供给，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

运营管理机构将关注在租租户期限结构、行业分布、经营情况等，并提前储备合适的潜在租户，以减少出租率及租金下降的风险，但未来各项宏观及微观因素的变动仍可能导致整体租赁情况出现不达预期的情况。

11）未进行租赁合同备案的风险

截至本招募说明书披露日，基础设施项目房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，基础设施项目房屋租赁合同未按规定办理登记备案手续可能存在被主管部门处罚的风险。

就此，《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应对因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成的损失承担赔偿责任。此外，原始权益人/运营管理机构已出具承诺，对运营阶段相关事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置降低相关舆论影响等责任。《运营管理服务协议》生效后，根据该协议的约定，运营管理机构应协助项目公司签署租赁合同，并及时办理

相应租赁合同备案。基金管理人将积极督促运营管理机构进行相应备案程序，运营管理机构履行职责不符合规定和约定的，基金管理人应当责令其整改，运营管理机构拒不改正或者情节严重的，运营管理机构应当承担相应责任。

12）基础设施项目用途与证载用途不一致的风险

基础设施项目的规划许可及权证载明用途为科研、研发、车库及储藏室等配套建筑，但由于周边配套设施尚不够完善，基础设施项目在运营中出于满足园区日常运营的需要，部分面积用于研发及办公、商业配套（餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途）。对此，西安高新区自规局针对项目的用途出具了相关无异议函。

虽然主管部门已出具前述无异议函件，基金存续期内仍可能受不可预见因素影响导致项目公司被处罚或被责令整改。就此，原始权益人已出具承诺，对本公募 REITs 发行之前的规划用途等方面的原因可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

（2）运营管理机构相关风险

本基金将聘请运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，因此可能存在以下管理风险：

1）运营管理机构尽职履责风险

基金管理人已对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但无法完全保证运营管理机构服务及表现。当运营管理机构未能尽职履责，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，本基金收益可能受到不利影响。

2）运营管理机构更换风险

本基金存续期间，可能出现变更运营管理机构的情形。若变更运营管理机构，则可能存在运营管理经验或能力不同于原运营管理机构的风险，或运营管理服务质量下降的风险。

3）本基金的运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，该公司或与其具有关联关系的公司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）运营成本及相关税费超预期的风险

基金管理人及运营管理机构将在保证基础设施项目高质量运营的前提下，合理控制运营开支，但未来仍可能因劳务成本提高、设备及原材料成本提高、保险费用上升等各类因素导致项目运营支出超出预期水平，从而导致基础设施项目及基金收益低于预期。

此外，从项目公司获取收益到基金实现分配的过程中，涉及多种税负。若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相应发生变化；此外，若税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，或就项目公司纳税情况提出新的意见，基金收益可能因相关政策调整而受到影响。

（4）基础设施项目维修改造及资本性支出超预期的风险

产业园区整体维修保养及物业品质与租户租赁意愿及租金价格存在较大关联度，因此可能需要通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。基础设施项目未来维修改造可能因物价及劳务成本上涨、环保或消防要求提高、建筑标准提升或纠纷甚至事故等不可预见因素而导致成本大幅增加或工程无法按时完成，并可能因此导致基础设施项目收益受到影响。

基金管理人可以开展维修升级以提升基础设施项目的经营收益水平，但可能存在基金支出增加而收益提升效果不达预期的风险。此外，基金管理人对基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行为及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

（5）项目公司人员尽责履约风险

在本基金存续期间，项目公司可能根据需要聘用少量财务管理人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作中存在不当或失误，可能造成项目公司财务、行政、运营管理等工作出现疏忽或纰漏，从而给基础设施项目造成损失。

（6）其他运营相关的风险

1）部分门头牌匾未办理相关审查手续的风险

基础设施项目尚有部分门头牌匾未办理相关审查登记手续，可能存在被责令限期改正、处以罚款的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

2）基础设施项目在进行日常维修、改造和安全应急等运营管理工作期间，可能会影响正常使用或出租，影响正常招商、运营。

3）基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械或高空作业等操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金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。为缓释该风险，《运营管理协议》约定运营管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生 3 人以上重伤或者发生人员死亡事故，或者产生 300 万元以上的直接经济损失的，除运营管理机构应承担全部偿付或赔偿责任外，同时基金管理人有权要求运营管理机构提出整改方案及措施并更换运营团队负责人及相关责任人员。

4）基础设施项目在进行日常收入归集、支出等资金划转工作期间，工作人员可能出现疏忽或纰漏或违反相关制度、规定的不当操作，并可能给基础设施项目造成损失。

5）由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。为缓释该风险，项目公司已购买营业中断险以覆盖因意外事件导致经营中断而带来的收入损失。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产采用收益法进行评估，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。本基金对基础设施资产估价过程中确定的报酬率为 6.5%，系评估机构综合测算无风险报酬率和风险报酬率加总的结果，该等测算可能存在偏差，而报酬率假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值，导致评估值不能完全反映基础设施资产的公允价值。同时，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

本基金对基础设施资产测算未来收益过程中假设基础设施项目 2032 年及以后的出租率为 89%（2025 年 3-4 季度出租率 84%；2026 年-2027 年 85%；2028 年-2029 年 86%，

2030 年-2031 年 88%），租金增长率 2028 年及以后为 2%（2026-2027 年增长率为 0%）。基础设施项目 2022 年-2025 年 6 月 30 日，期末出租率分别为 89.76%、82.05%、88.56%和 88.33%，期末有效租金单价增长率分别为 11.81%、1.48%、-3.32%和-5.96%。本项目预测 2032 年及以后的出租率、2028 年及以后租金增长率高于当前水平，存在未来存续期间出租率、租金增长率不达预期水平，进而影响基础设施项目产生现金流的能力。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。具体如下：

1）上述评估方法涉及对多项参数进行预测及假设，虽然方便投资者评估基础设施项目的长远回报及资产估值，但无法保证所依据的预测及假设一定准确或可靠。而且由于预测期限较长，部分假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值。虽然基础设施项目每年进行 1 次评估，但仍可能由于未能及时体现基础设施项目资产价格的最新变化，或未能充分考虑影响资产价格的新因素，导致相关评估结果存在滞后性，或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

2）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，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

3）若基础设施项目的经营不善导致经营现金流下降，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。比如，基础设施项目运营中可能因运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现，导致基础设施项目无法正常运营或运营不达预期造成估值及公允价值下降。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。

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

（2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额来源于项目公司所持基础设施资产的房屋租金收入、停车费收入、空调费收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。如前述因素所述，在基金运行期内，基础设施项目运营中可能受到运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现等经济环境因素或运营管理因素影响，并出现实际现金流偏离测算现金流的情况，因此存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

（3）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

4、基础设施项目出售限制的相关风险

（1）基础设施项目宗地所涉优先收购权存在的风险

2014 年 10 月 16 日，西安市人民政府向软件新城公司核发了编号为市国土字〔2014〕782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》，同意将 117,951.3 平方米国有建设用地使用权协议出让给软件新城公司，用于建设西安软件新城软件研发基地二期项目。上述批复中要求，转让时政府有权优先收购。就此，西安市人民政府已于 2023

年 2 月 6 日出具函件，确认：1、同意高科集团、配套公司以转让软件新城公司 100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点；2、对高科集团、配套公司因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。

西安市人民政府确认就本基金的申报发行不行使优先收购权，但基金存续期内，如发生基础设施项目的直接转让，可能因前述优先收购权导致基金无法按预期转让予特定受让方。

（2）基础设施项目项下所涉人防工程相关转让限制情况

本基金所涉资产转让及多数产业园类项目的转让以项目公司股权交易的方式进行，不涉及不动产的直接交易。但若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求，在未来收购或处置相关基础设施资产的过程中，可能存在因无法按时完成或满足上述流程及前置条件而导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

特别地，根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》《西安市机动车停车条例》《陕西省物业服务管理条例》等相关规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。因此，基金存续期内，基础设施项目项下人防工程无法出售，否则可能存在被主管部门追究相应责任的风险。

（3）基础设施项目部分承租人未明确放弃优先购买权的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目部分承租人所涉租赁合同中未明确约定放弃优先购买权。项目公司在处置标的基础设施项目资产时，可能受制于承租人的优先购买权等相关条款的约束；若项目公司未在合理期限内通知前述承租人，项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。此外，针对承租人未明确放弃优先购买权的风险，一方面，项目公司在处置基础设施项目资产时，将在合理期限内履行通知优先收购权人义务；另一方面，基金管理人将积极督促项目公司或运营管理机构在续签/换签协议中约定承租人不

再享有优先购买权。

5、基础设施项目投保额赔付的风险

基础设施基金运作过程中，基础设施基金管理人将为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。但是，在基础设施项目的运作期内，受保险政策、赔付条件等因素影响，不排除可能出现保险拒赔、仅部分赔付或出险赔付保额低于基础设施项目损失的情形，则可能导致项目公司须为此额外支付费用，可能影响基础资产现金流及预期收益。

6、基础设施项目建设、运营、管理、改造相关的风险

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、历史建设过程中未遵守或违反法律法规的行为及其他不足之处。就此，原始权益人已承诺："如软件新城公司因标的基础设施项目的建设阶段、运营阶段相关事项而受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由本公司进行最终承担；同时，本公司承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任。"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，仍可能会导致项目公司为此须额外支付开支，并进而对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

7、前期重组安排相关风险

项目公司曾持有基础设施项目之外的其他物业。截至本招募说明书披露日，前述物业正在进行产权过户，相关重组完成后，与之相关的全部权利、义务与责任由关联方受让及承接，但项目公司可能被相应债权人追索应由该关联方承担的债务及应付税费（如适用）。对此，在相关协议中已明确约定，该关联方应当与相应债权人积极协调沟通并由其直接承担相关债务；若项目公司先行对外偿还了相应款项，则其有权向该关联方进行追偿。

8、项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租

赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

9、土地使用权期限风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目土地使用权权属起止时间为 2014 年 10 月 25 日至 2064 年 10 月 24 日，使用年限 50 年，剩余年限约 39 年，基础设施项目的土地使用权剩余期限略短于本基金期限。届时，除非土地使用者申请延长土地使用权的期限且获得政府部门的同意，否则在该等期限届满时，基础设施项目的土地使用权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作应当依据届时有效的法律法规及规章来执行。

此外，政府机构有权根据有关法律法规的规定征用土地。如在土地使用权期限届满前被强制征用，本基金将会获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规所定基准评估而定，而该等价格可能会低于本基金对基础设施项目的购入成本。

10、税收相关风险

基础设施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；此外基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体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基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。鉴于基础设施基金是创新产品，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。

特别地，在本基金的交易架构中，专项计划将向项目公司发放股东借款，部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构，但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使

股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

11、基础设施基金关联交易、同业竞争与利益冲突风险

（1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于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；计划管理人进行专项计划购买、出售项目公司股权；项目公司进行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。

基础设施资产存在部分租户为原始权益人及其关联方的情形，截至 2025 年 6 月 30 日，关联方租赁面积占基础设施项目已出租面积比例为 3.64%。项目公司与原始权益人及原始权益人分公司存在车位租赁业务，同时根据运营管理协议安排，项目公司向配套公司收取空调费收入。2024 年，关联方收入占营业总收入的比例为 10.7%；2025 年 1-6 月，关联方收入占营业总收入的比例为 12.8%。

此外，项目公司当前聘请关联方配套公司为基础设施项目提供物业管理服务。本基金发行后，原始权益人将作为运营管理机构提供目标基础设施项目的运营管理服务，上述交易存在一定的关联交易风险。

（2）同业竞争与利益冲突风险

1）与运营管理机构/原始权益人之间的潜在利益冲突：

基金管理人委托运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，在履职过程中，基础设施项目与运营管理机构运营的其他园区可能存在同业竞争；同时，运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项

目或运营管理机构在不续聘后运营管理与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，可能会对本基金的经营业绩造成不利影响。

此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的其他基础设施项目，从而存在潜在的发生利益冲突的风险；并且，当本基金通过扩募方式收购其他产业园项目时，本基金可能与原始权益人存在竞争，从而有一定的利益冲突风险。

2）与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：

本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他基础设施基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、计划管理人管理，理论上存在同业竞争和利益冲突的风险。

12、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突，但原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对部分决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

13、对外借款风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，对外借入款项的偿还顺序优先于本基金可供分配金额的分配。本基金对外借入款项可能导致本基金存在如下特殊风险：

（1）本基金可支配现金流不足以支付借款的本息支出；

（2）对外借入款项将可能导致债务人降低继续举债能力、提高举债成本、因偿债需要减少可支配现金流等；

（3）项目公司在对外借款时，可能无法以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款

及时性方面存在障碍或无法顺利续借或新增借款，在无法及时顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响；

（4）贷款合同设置了违约条款，可能出现触发违约情形导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其他债务同时到期的风险；

（5）在可支配现金流无法偿还债务时，可能面临基础设施项目、项目公司股权被强制拍卖或变卖的风险，甚至面临借款人被债权人提起诉讼的法律风险以及债务人破产清算的风险等；

（6）借款用于项目收购目的时可能面临收购失败所带来的相关风险。

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1、集中投资风险

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

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 40 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

3、基金价值及价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价值及价格波动，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值及价格的风险。

基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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。

同时，本基金在深圳证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化等因素而面临交易价格异常波动的风险。

4、基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。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。

5、募集失败风险

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的 100%、募集资金规模不足 2 亿元、投资人少于 1000 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%等情况导致发售失败的风险。

6、中止发售风险

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，或基金管理人、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。如发生上述情形，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。

7、停牌或终止上市风险

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

8、基金提前终止风险

本基金存续期限为 40 年，而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 2064 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。如果续期申请获批准，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。在后续未成功扩募的情况下，存在《基金合同》提前终止的风险。若本基金提前终止，将可能影响本基金的投资运作，进而影响基金份额持有人的利益。

9、基金份额限售份额解禁风险

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为 34%，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《深圳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）》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。

10、本基金整体架构所涉及相关交易风险

（1）相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。

《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投资于资产支持专项计划。如资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

资产支持专项计划将按照《股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若发生《股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《股权转让协议》

的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

在资产支持专项计划完成项目公司股权收购后，项目公司将通过偿还特定债务及减资等方式构建对资产支持专项计划的关联方债务，如上述交易未能按预期完成，则可能导致税前可抵扣的股东借款利息较预测情形减少，从而导致可供分配金额较预测情形减少。

此外，本基金整体架构的交易结构较为复杂，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等风险。

（2）项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

11、基金管理人的管理风险

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

12、运营管理机构的尽职履约风险

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

13、不可抗力风险

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

二、专项计划管理相关风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因专项计划等特殊目的载体发生法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖计划管理人和计划托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如计划管理人出现严重违反相关法律法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，计划管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证

券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（五）计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险

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

三、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

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

（二）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

（三）基金运作的合规性风险

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

（四）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券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。

（五）证券市场风险

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

1、政策风险

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

2、经济周期风险

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

3、利率风险

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

4、收益率曲线风险

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

5、购买力风险

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

6、再投资风险

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

7、信用风险

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

8、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

9、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

10、其他风险

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

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

目　录

重要提示.....1
重要风险提示.....3
目　录.....27
第一部分 绪言.....29
第二部分 释义.....30
第三部分 基础设施基金整体架构.....40
第四部分 基础设施基金治理.....54
第五部分 基金管理人.....88
第六部分 基金托管人.....100
第七部分 相关参与机构.....113
第八部分 风险揭示.....117
第九部分 基金的募集.....141
第十部分 基金合同的生效.....153
第十一部分 基金份额的上市交易和结算.....155
第十二部分 基金的投资.....161
第十三部分 基金的财产.....167
第十四部分 基础设施项目基本情况.....169
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....286
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望.....303
第十七部分 原始权益人.....319
第十八部分 基础设施项目运营管理安排.....351
第十九部分 利益冲突与关联交易.....372
第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募.....383
第二十一部分 基金资产的估值.....387
第二十二部分 基金的收益分配.....396
第二十三部分 基金的费用与税收.....399
第二十四部分 基金的会计与审计.....404
第二十五部分 基金的信息披露.....407

第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....417
第二十七部分 基金合同的内容摘要.....420
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要.....444
第二十九部分 对基金份额持有人的服务.....462
第三十部分 其他应披露事项.....464
第三十一部分 招募说明书的存放及查阅方式.....465
第三十二部分 备查文件.....466
第三十三部分 附件.....467

第一部分 绪言

《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（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》（简称“《通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基础设施基金指引》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》（简称“《基础设施基金业务办法》”）、《深圳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）》（简称“《基础设施基金审核关注事项指引》”）、《深圳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）》（简称“《基础设施基金发售指引》”）、《深圳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）》（简称“《新购入基础设施项目指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法律法规以及《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。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、义务关系的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金的本基金合同。

第二部分 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、与本基金有关的基础定义

1、基金/基础设施基金/本基金：指“平安西安高科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、首次发售：本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

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基金备案手续完毕，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、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月，具体详见基金份额发售公告。

7、存续期/封闭期：指基金合同生效之日起 40 年，但基金合同另有约定的除外。

8、基金资产总值或基金总资产：指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

9、基金资产净值或基金净资产：指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

10、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值。

11、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。

12、估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

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

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

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

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

17、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。

18、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。

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

20、场外：指深圳证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

21、会员单位：指具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算

有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

22、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、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。

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

24、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

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

26、深圳证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过深圳证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有深圳证券账户。

27、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、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

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

29、基金托管账户/基金资金账户：指基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立的资金账户，用于保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。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、收取认购款，均需通过基金资金账户进行。

30、资金监管账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取专项计划通过专项计划账户发放的《股东借款协议》项下股东借款、归集项目公司各类现金资产、收取基础设施项目运营收入、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定进行对外支付的人民币资金账户。

31、基本户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取资金监管账户拨付的项目公司预算支出（包括运营支出及费用以及资本性支出等）以及经基金管理人批准的预算

外支出运营资金，并根据《项目公司资金监管协议》和《运营管理服务协议》的约定对外进行日常运营开支的人民币资金账户。

32、上市交易：指投资者通过深圳证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

33、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。

34、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。

35、系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

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

二、与主体有关的定义

37、基金管理人：指平安基金管理有限公司（简称“平安基金”），或按基金合同约定另行选任作为基金管理人的继任者。

38、基金托管人：指中国邮政储蓄银行股份有限公司（简称“邮储银行”），或按基金合同及基金托管协议约定另行选任作为基金托管人的继任者。

39、原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“配套公司”、“西安高新配套”）。

40、高科集团：指西安高科集团有限公司，原始权益人西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司控股股东。

41、计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的平安证券股份有限公司（简称“平安证券”），或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

42、财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国银河证券股份有限公司。

43、计划托管人：指接受计划管理人委托，根据《专项计划托管协议》对专项计划资产提供托管服务的中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行，或按《专项计划托管协议》任命的作为计划托管人的继任机构。

44、监管银行：指接受基金管理人、计划管理人及项目公司委托，根据《项目公司资金监管协议》对项目公司银行账户及其资金提供监管服务的中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行（以下简称“邮储银行西安钟楼支行”或“监管银行”），或按《项目公司资金监管协议》任命的作为项目公司监管银行的继任机构。

45、净回收资金监管银行：指接受原始权益人委托，根据《净回收资金监管协议》开立净回收资金使用专户，开展净回收资金监管的北京银行股份有限公司西安分行，或按《净回收资金监管协议》任命的作为净回收资金监管银行的继任机构。

46、运营管理机构/外部管理机构：指根据《运营管理服务协议》为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售时，指西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“配套公司”、“西安高新配套”）。

47、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、律师事务所等专业机构。

48、项目公司：指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。本基金首次发售时，项目公司为西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“软件新城公司”）。

49、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。

50、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

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：指符合相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，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、投资人、投资者：指个人投资者、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的合称。

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

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

57、公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外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。

58、销售机构：指平安基金以及符合《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，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有证券投资基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

三、与本基金或专项计划涉及的主要文件有关的定义

59、基金合同或本基金合同：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该合同的任何有效修订和补充。

60、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《平安西安高科产

业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

61、《运营管理服务协议》：指基金管理人、计划管理人、运营管理机构与项目公司就本基金签订之《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

62、《项目公司资金监管协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行就本基金签订之《西安市高新区软件新城建设发展有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

63、招募说明书：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

64、基金产品资料概要：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

65、询价公告：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

66、基金份额上市交易公告书：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

67、《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划标准条款》。

68、《股东借款协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与项目公司签订的《股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

69、《股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与项目公司及原始权益人签订的《股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

70、基金份额发售公告：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

71、基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指由计划管理人设立并管理的基础设施资产支持专项计划。首期基础设施资产支持专项计划为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”。

四、与资产相关的定义

72、基础设施资产支持证券/资产支持证券：指资产支持专项计划项下发行的资产支持证券，本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券”。

73、基础设施项目/目标基础设施项目：指本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。为免疑义，本基金首次发售时的目标基础设施项目为通过“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”持有的项目公司、基础设施资产的合称。

74、基础设施资产/目标基础设施资产：指项目公司直接持有的产业园区。本基金首次发售时目标基础设施资产，指由软件新城公司持有，坐落于西安市高新区天谷八路 156 号的地上 10 幢（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下 3 幢（现状编码 1 号车库、2 号车库、3 号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称，又称“西安高新产业园项目”。

五、其他定义

75、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

76、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。

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

78、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

79、《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开

募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

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

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

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

83、《管理规定》：指中国证监会公布并于 2014 年 11 月 19 日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

84、《业务规则》：指深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、平安基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》《深圳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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

85、《业务办法》：指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》。

86、《上市规则》：指深圳证券交易所于 2006 年 2 月 13 日修订并发布的《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》。

87、元：指人民币元。

88、工作日或交易日：指深圳证券交易所的正常交易日。

89、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。

90、不可抗力：指本基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方依相关基金文件履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于 1）地震、台风、海啸、洪水、火灾、停电、瘟疫、公共卫生事件；2）战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工；3）新的适用法律法规或国家政策的颁布或实施、对原适用法律法规或国家政策的修改；4）证券监管机构强制要求终止本基金或调整本基金合同任何一方的全部或部分义务（该等强制要求不可归咎于任何一方）；5）证券交易所非正常暂停或停止交易；6）因本基金各方和/或其关联方、证券交易所运营网络系统遭受黑客攻击、电信部门技术调整或故障等原因而造成的本基金各方和/或其关联方之服务、营业的中断或者延迟。

91、本次交易：指本基金首次发售募集资金投资“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利的行为。

第三部分 基础设施基金整体架构

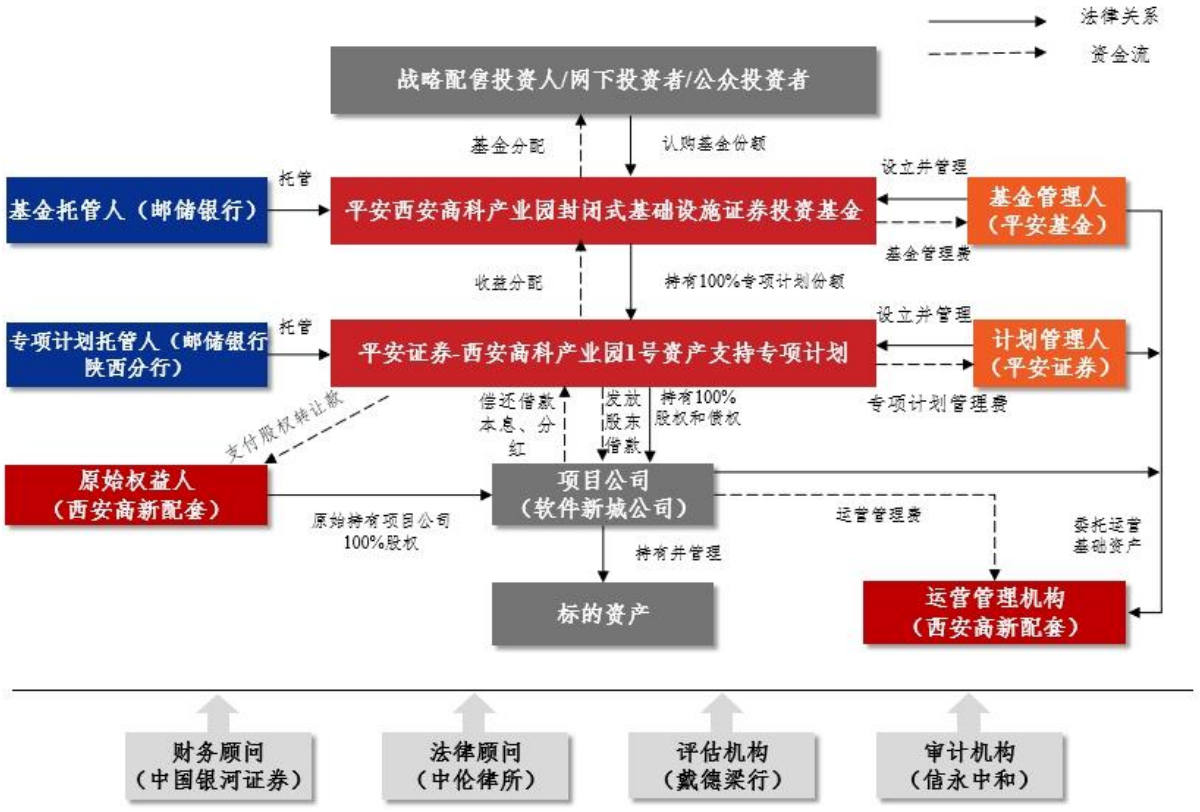
一、基金整体架构及涉及的交易安排

（一）交易结构图

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有基础设施资产所属项目公司 100%股权。

基金整体交易架构如下图所示：

图 3-1-1-1 基础设施基金交易结构图



（二）交易安排

1、基金合同生效与基金投资

（1）本基金基金合同的生效

基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。本基金基金合同于【】年【】月【】日正式生效。《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

（2）本基金的初始投资

根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，全部用于认购由平安证券设立的平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划的全部份额，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，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。

2、专项计划的设立与投资、项目公司股权与债权安排

（1）专项计划的设立

专项计划发行期结束后，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，计划管理人宣布专项计划设立，同时将认购资金（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。

（2）专项计划资金的运用

1）基础资产投资

A.收购项目公司全部股权

计划管理人应根据《股权转让协议》的约定，在《股权转让协议》项下各期付款条件满足后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为项目公司的股权受让价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买项目公司的 100%股权。计划托管人应根据相关交易合同及《专项计划托管协议》的约定对专项计划资金的投资指令进行表面一致性审查，核对无误后应按照《专项计划托管协议》的约定予以付款。

B.向项目公司发放股东借款

在计划管理人受让项目公司 100%股权后，计划管理人应根据《股东借款协议》的

约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为股东借款划拨至项目公司监管账户，用于偿还项目公司存量负债或计划管理人同意的其他用途。计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对专项计划资金的投资指令进行表面一致性审查，核对无误后应按照《专项计划托管协议》的约定予以付款。

2）合格投资

A.在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示计划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专项计划原始权益人购买基础资产、完成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、地方政府债以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）或货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

B.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且不必就提前提取支付任何罚款。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，如果计划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。

C.只要计划管理人按照专项计划文件的规定，指示计划托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，计划托管人对合格投资标的的风险级别和流动性不进行判断，仅根据计划管理人的划款指令将专项计划账户中的资金用于合格投资。计划管理人和计划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、项目公司股权转让价款支付安排、股权交割、工商变更登记安排

（1）股权转让价款

在配套公司以标的基础设施项目发行的公开募集基础设施证券投资基金发售时，《股权转让协议》的签署各方同意，标的股权的股权转让价款分为两次支付给原始权益

人，股权转让价款=（基础设施基金的最终募集规模-项目公司特定债务-基础设施基金预留资金-专项计划预留资金）+评估基准日非受限资产±其他各方协商确认的调整项（如有）。公募基金募集完毕并通过投资专项计划后，股权转让价款以公募基金管理人、计划管理人及原始权益人届时共同书面确认的金额为准。

《股权转让协议》的签署各方一致同意并确认，股权转让价款已考虑到了截至评估基准日转让方在项目公司中与标的股权相关的全部和任何利益和负债，包括但不限于截至评估基准日为止的项目公司的任何应分配和支付予转让方的应分配红利（如有）以及转让方就标的股权在中国法律下享有的任何权益和负债。

（2）股权转让对价支付安排

根据《股权转让协议》第 3.1 款约定，标的股权的股权转让价款分为两次支付给转让方。

在不晚于《股权转让协议》第 3.2 款约定的前提条件已全部满足后的第 3 个工作日，受让方应当向转让方支付第一笔标的股权转让价款，第一笔标的股权转让价款=[股权转让价款*80%]；

在标的股权转让工商变更登记已经完成且自相关审计机构出具《股权转让协议》第 2.3 款约定的项目公司的无保留意见的交割审计报告之日起（含该日）的 5 个工作日内，受让方应当向转让方支付第二笔标的股权转让价款。第二笔标的股权转让价款=[股权转让价款*20%]。

《股权转让协议》下转让价款的支付应以下列所有条件的持续满足为前提条件：

1）转让方通过有效的内部决议程序批准标的股权转让；

2）专项计划成功设立；

3）公募基金成功设立，且已认购全部专项计划资产支持证券，并已按照《标准条款》的约定将全部认购资金支付至专项计划账户；

4）《股权转让协议》已经生效；

5）股权转让价款已经公募基金管理人、计划管理人及转让方届时共同书面确认；

6）已在“西安市市场主体网上登记平台”完成项目公司股权转让变更登记申请；

7）转让方和受让方所做的陈述和保证是真实、完整及有效的，并且受让方未发现使《股权转让协议》项下交易不能继续进行或完成的现实的及预期存在的其他重大事实、事项和情形；

（3）股权交割及工商变更登记安排

原始权益人与项目公司应当配合受让方在第一笔标的股权转让价款支付之日起【10】个工作日之内将受让方记载于项目公司的股东名册，注销转让方的原出资证明书（如有），向受让方签发新的出资证明书，并完成标的股权的股权转让工商变更登记。《股权转让协议》各签署方应就该等工商变更登记手续提供协助（包括按登记机关的要求签署登记机关版本的股权转让协议等（如需）），并且转让方应向受让方提供项目公司工商变更登记手续所需的全部文件、材料。完成上述标的股权的股权转让工商变更登记后，转让方应将受让方登记为持有项目公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程（或章程修正案）交付给受让方。

（4）交割审计安排

《股权转让协议》各签署方一致同意由项目公司聘请具有相应专业资质的审计机构对交割审计基准日（交割审计基准日为交割日前一日）项目公司按照基金管理人认为妥当的符合中国法律的程序与方式进行专项审计（“交割审计”）。原始权益人和项目公司应当积极配合审计机构的交割审计工作。如下相关事项应根据审计机构作出的交割审计结果按照如下约定进行处理：

1）截至评估基准日，项目公司还存在除《股权转让协议》附件一之附录三：“项目公司既有负债清单”所列示并披露以外的其他负债，则该等负债应当由原始权益人承担；

2）如评估基准日起至交割审计基准日（含该日）期间，《股权转让协议》附件一之附录三：“项目公司既有负债清单”所列示的相应负债发生调整变更的且原始权益人未违反《股权转让协议》第 4.2 款的，则“项目公司既有负债清单”项下的相应负债应以经交割审计的结果为准；

3）评估基准日（不含该日）至交割审计基准日（含该日）之间，项目公司已经产生且尚未完成分配的利润（即滚存利润，归属于计划管理人（代表专项计划））应以经交割审计的结果为准。

4、基金存续期项目公司对外借款安排

无对外借款安排。

二、基金拟持有特殊目的载体情况

（一）资产支持证券概况

1、资产支持证券的基本情况

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。资产支持证券持有人享有专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

（1）资产支持证券名称

平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

（2）资产支持证券管理人

平安证券股份有限公司。

（3）规模

资产支持证券的目标发售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共同出具确认函的方式予以确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同出具的书面确认函中确认的金额为准。

（4）发行方式

面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（6）产品期限

资产支持证券的存续期为自专项计划设立日至专项计划法定到期日。但资产支持证

券可根据《标准条款》“专项计划终止事件”的约定提前终止。

（7）收益率

资产支持证券的收益率为浮动收益率。具体以计划管理人制作的《收益分配报告》为准。

（8）分配方式

按照《标准条款》第十二条和第十九条的规定进行分配。

（9）权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 1 个工作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。

2、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

（1）专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

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

3）处置收入、获补偿资金（如有）等；

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

（2）专项计划费用

专项计划费用，系指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括但不限于专项

计划运营过程中产生的增值税，应从专项计划资产中计提，计提后从专项计划账户转至计划管理人账户，由计划管理人作为纳税义务人缴纳，但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、专项计划托管费（如有）、审计费、律师费、跟踪评估费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、登记托管机构的登记托管服务费、认购资金的验资费、召开资产支持证券持有人大会的见证费和会务费、为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出（合称“专项计划费用”）。为免疑义，前期费用均不属于专项计划费用。

（3）专项计划资金的运用

专项计划资金的运用安排详见本招募说明书“第三部分 基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

（4）专项计划资产的处分

1）专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划托管人、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、计划管理人、计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

3）计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、计划托管人、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。计划管理人管理、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）专项计划资产进行处分交易时，应按《标准条款》约定提交资产支持证券持有人大会审议和批准。计划管理人可以与相关交易的相对方、相关方进行接洽并签订必要的意向书、备忘录，但在获得资产支持证券持有人大会批准前，不得签订任何可能导致专项计划直接或间接对于该等交易的达成承担任何违约责任的法律文件。

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

3、专项计划的设立、终止等事项

（1）专项计划的设立

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

（2）专项计划的终止与清算

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

2）专项计划于终止时间发生之日终止，具体如下：

A.专项计划存续至法定到期日，且未进行延期的；

B.资产支持证券持有人大会决议终止的；

C.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；

D.专项计划资产全部处分完毕且完成处分分配；

E.专项计划设立日后 6 个月内未完成《标准条款》第 5.1.1 款约定的项目公司全部股权收购，或对应《股权转让协议》被解除的；

F.专项计划设立后【90】个工作日或计划管理人另行指定的合理期限后，标的资产上仍存在未注销的担保权利，但为担保专项计划对项目公司的投资及相关外部贷款项下债权而设立的担保（如有）除外；

G.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，计划管理人决定终止专项计划；

H.专项计划被监管机构责令整改或叫停，计划管理人决定终止专项计划；

I.基础设施项目无法维持正常、持续运营；

J.基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

K.专项计划投资的全部基础设施项目土地使用权到期后 6 个月内未能完成延期或

专项计划未能购入其他基础设施项目的；

L.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；

M.专项计划目的无法实现，计划管理人决定终止专项计划；

N.发生不可抗力事件，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

O.中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

4、信息披露

专项计划存续期间，计划管理人应按照《专项计划标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》和《备案办法》及其配套文件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。

5、专项计划主要交易文件摘要

（1）《标准条款》

《标准条款》指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由计划管理人订立，明确专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

（2）《专项计划认购协议》

《认购协议》指由计划管理人与资产支持证券认购人签署的《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充，就发行和认购资产支持证券事宜做出约定，按照《标准条款》约定的原则，确定资产支持证券具体的认购类别、认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

（3）《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充，计划管理人委托中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行担任专项计划托管银行，就为专项计划资产提供托管服务，中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管银行的权利与义务关系。

（4）《股权转让协议》

《股权转让协议》指原始权益人与计划管理人（代表专项计划）就项目公司股权转让事宜签署的《股权转让协议》及其任何有效修改或补充。根据股权转让协议，转让方将其持有的项目公司 100%的标的股权转让给受让方，约定了定义及解释、标的股权的转让和交割、标的股权的转让价款和支付、《股权转让协议》签订之日后及标的股权转让过渡期的安排、特别约定、转让方的陈述与保证、项目公司的陈述与保证、受让方的陈述与保证、违约、责任承担及提前终止、不可抗力、保密、法律适用与争议解决、其他等事项。

（5）《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》指项目公司与基金管理人、计划管理人及外部管理机构就委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理事宜签订的《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。约定了公募基金管理人作为委托人聘任运营管理机构为项目公司、标的资产及项目公司其他相关事项提供行政、管理及经营方面的服务。《运营管理服务协议》明确约定了定义与解释、基本情况、运营管理机构的陈述与保证、基金管理人的陈述与保证、计划管理人的陈述与保证、项目公司的陈述与保证、运营管理服务范围和内容、基金管理人的权利和义务、运营管理机构的权利和义务、项目公司的权利和义务、业务移交、管理监督、服务报酬、费用及税费、报告与告知、履职事项告知安排、项目公司管理、运营管理机构解聘、违约、合同终止和争议解决方式、其他事项等事项。

（二）项目公司概况

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

1、项目公司的基本情况

软件新城公司持有由西安市市场监督管理局于 2025 年 1 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91610131096051450K 的《营业执照》。截至 2025 年 6 月 30 日，软件新城公司的基本情况如下：

表 3-2-2-1 项目公司基本信息

事项	内容
公司名称	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
法定代表人	杨孝平
成立时间	2014-3-28
注册资本	40,000 万元人民币
注册地址	西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室
经营范围	一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
公司登记机关	西安市市场监督管理局高新区分局
统一社会信用代码	91610131096051450K

2、项目公司股权结构及股东出资情况

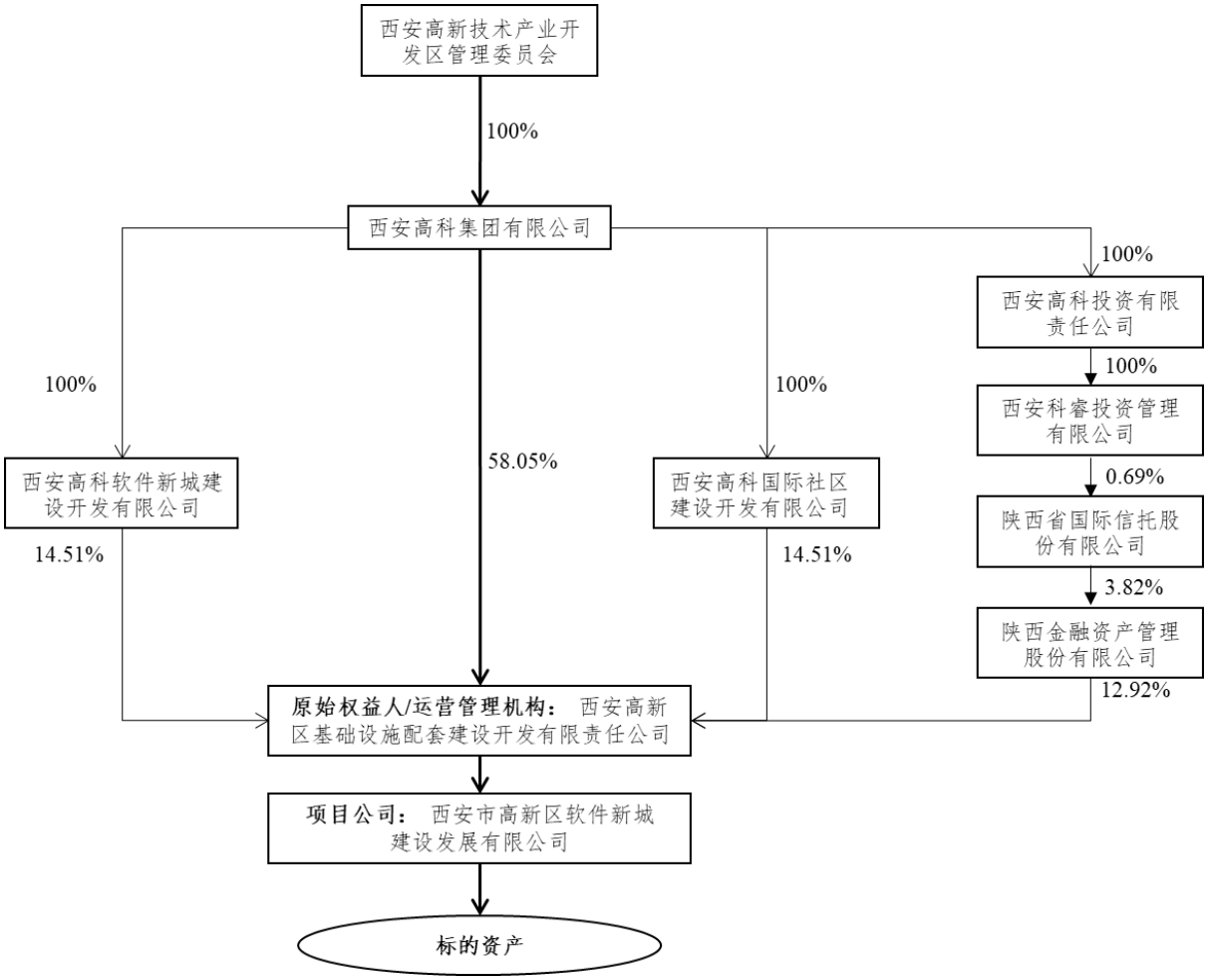
截至本招募说明书签署日，配套公司为软件新城公司的唯一出资股东，截至 2025 年 6 月 30 日的具体出资情况如下：

表 3-2-2-2 项目公司股东出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	40,000.00	货币出资	100.00%
合计	**-**	**40,000.00**	**-**	**100.00%**

本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司由配套公司全资持有，其截至 2025 年 6 月 30 日股权结构如下图所示：

图 3-2-2-1 本基金首次发售前项目公司股权结构



3、项目公司的设立及历史沿革

（1）项目公司的设立

项目公司于 2014 年 3 月 28 日设立，住所为西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室，设立时股东为配套公司，设立时配套公司持有项目公司 100%的股权，注册资本为 60,000 万元。

（2）重大股权变动及重组事项

1）2014 年 8 月，增资

2014 年 8 月 19 日，配套公司作为项目公司股东出具《西安市高新区软件新城建设发展有限公司股东决定》，同意增加项目公司注册资本由 60,000 万元增加至 70,000 万元，该等增加的注册资本均由配套公司认缴。

2）项目公司的重组

为实施本公募 REITs 项目，项目公司已通过存续分立等合法方式进行重组，即分立新设公司，将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，拟入池目标基础设施资产项下不动产所对应的房屋所有权、土地使用权等继续由软件新城公司持有，配套公司拟将所持有的软件新城公司 100%股权直接或间接转让给本公募 REITs 项下的相关载体。对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继，项目公司的注册资本变更为 40,000.00 万元。

4、其他事项

（1）项目公司治理结构与组织架构

根据项目公司章程，公司的投资人为公司股东，股东按照法律法规和公司章程享受权利，承担义务。不设董事会，设执行董事一名，由股东任命；不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。设经理，由执行董事兼（聘）任。经基金管理人、计划管理人核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司组织机构健全、清晰，符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）有关法人治理结构的要求。

（2）基础设施资产的权属情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至 2025 年 6 月 30 日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于软件新城公司，权属清晰。

（3）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年在投资建设、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。

第四部分　基础设施基金治理

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

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金合同当事人的权利义务。此外，基金管理人内部设立 REITS 投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等；设立基础设施基金投资运营委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对基础设施基金重大事项的审批决策。

专项计划层面，在基金管理人（代表基金的利益）作为单一基础设施资产支持证券持有人期间内，计划管理人根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

基金各层级治理安排具体如下：

一、基金层面治理安排

（一）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

1、召开事由

（1）除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

1) 提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

2) 更换基金管理人；

3) 更换基金托管人；

4) 解聘（除法定解聘情形外）、更换运营管理机构；

5) 转换基金运作方式；

6) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

7) 变更基金类别；

8) 本基金与其他基金的合并；

9) 变更基金投资目标、范围或策略；

10) 变更基金份额持有人大会程序；

11) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

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

13) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

14) 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；

15) 决定基金扩募；

16) 本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；

17) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定基

础设施资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免租金等情形，但基金合同另有约定的除外）；

18) 决定修改基金合同的重要内容；

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

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

1) 法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

2) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

3) 增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

4) 在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

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

6) 基金管理人履行适当程序后，推出新业务或服务；

7) 若深交所、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；

8) 基金管理人因第三方服务机构（运营管理机构除外）提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

9) 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并选聘新任运营管理机构，或根据实际情况对基础设施运营管理服务协议进行调整的，从而对基金合同及相关文件进行修改；

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

11) 本基金进行基金份额折算；

12) 基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

13) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、运营管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

14) 以下基金合同终止事由发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会：

(a) 本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

(b) 在基金合同生效之日起 6 个月内平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

(c) 本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

(d) 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

(e) 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；

15) 按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、会议提案人

基金管理人、基金托管人或代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、会议召集人及召集方式

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

（2）基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。

基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）就扩募、基础设施项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8）召集人需要通知的其他事项。

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

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

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允

许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

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

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

（1）现场开会

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

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

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

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提

示性公告；

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

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

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

（3）在不与法律法规和监管冲突的前提下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

（4）基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

6、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定

终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

2）通讯开会

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

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

1）转换基金运作方式；

2）更换基金管理人或者基金托管人；

3）提前终止基金合同；

4）本基金与其他基金合并；

5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；

7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的（但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴或其他方式可使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得本基金减少收入进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

8、计票

（1）现场开会

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

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

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

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

（2）通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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

9、生效与公告

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

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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

10、其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，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，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（二）基金管理人的权利与义务

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

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

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

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

2）项目公司股东享有的权利，包括：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；

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

（13）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其

他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

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

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置基础设施基金投资运营委员会，关于本基金投资运营委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

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

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

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

（3）办理基金备案手续；

（4）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

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

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

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

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

（9）依法接受基金托管人的监督；

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

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

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

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

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

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

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投

资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

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

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

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

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22）基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

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

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）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

基金管理人设立投资运营委员会，项目公司的重大事项需报投资运营委员会审批。本基础设施基金的投资运营委员会成员根据《平安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》审核确定。本基础设施基金的投资运营委员会仅负责对本基金有关的重大事项进行审批决策。

本基金投资运营委员会委员由基金管理人 REITs 投资部分管领导、公司风控负责人、督察长、风险管理部负责人、REITs 投资部负责人、本基金基金经理一名、外部专

家一名组成。投资运营委员会召开决策会议时，参会委员需五人以上（含本数），经全体参会的委员三分之二以上（不含）表决同意后通过。上述外部专家可以由运营管理机构推荐，投资运营委员会委员任期为三年，可以连任，具体管理办法由基金管理人决定。

基金管理人聘请的外部专家应至少满足如下基本条件：

1、应向基金管理人完成其近亲属的主要社会关系申报；

2、应向基金管理人完成其自身及近亲属的股权投资申报；

3、应根据基金管理人指定的格式与内容签署保密及合规承诺；

4、应遵守法律法规、监管规定和基金管理人其他制度要求。

投资运营委员会委员负责以下重大事项的审批决策：

1、制定基础设施基金整体的投资目标和投资策略；

2、制定基础设施基金中长期及阶段性投资决策，并定期进行回顾与总结；

3、进行基础设施基金流动性投资管理；

4、负责基础设施基金资产处置、基础设施项目运营管理所涉及的投资决策事项；

5、根据制定的投资策略，监督管理基础设施基金的运营情况，确保其运营情况符合投资政策和策略要求；

6、决定金额占基础设施基金净资产 20%及以下的基础设施项目出售事项；

7、关联交易的审批和复核；

8、行使项目公司的下列权利：

（1）决定项目公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换项目公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）对项目公司增加或减少注册资本作出决议；

（4）审议批准项目公司董事会、监事的报告；

（5）审议批准项目公司对外投资；

（6）根据有关规定，决定项目公司提供的对外借款或担保事项；

（7）审议批准项目公司资产和权益的出售、转让、抵押、质押、重大资产处置以及银行贷款、发行债券等融资方案；

（9） 对项目公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（10）审议批准项目公司利润分配方案和弥补亏损方案；

（11）审议批准项目公司年度预算方案、决算方案；

（12）决定项目公司高级管理人员人选及其报酬事项；

（13）审议批准项目公司内部管理机构的设置；

（14）修改项目公司章程；

（15）其他需要投资运营委员会决策的事项。

投资运营委员会委员应当公正廉洁、勤勉尽责、忠于职守、遵纪守法。并遵守以下工作纪律：

1、按要求出席投资运营委员会会议；

2、按要求审核、表决及签发投资运营委员会会议意见；

3、严守商业秘密，不向非相关人员泄露内部信息；

4、对投资运营委员会会议议程、出席会议的人员、讨论内容、表决结果以及其他相关情况负有保密义务（特别是投反对票的委员的名单及其他有关情况），未经公司批准，不得对外泄露；

5、不受他人的干扰，以审慎的态度独立发表审核意见，独立进行表决，并独立承担责任；

6、不得利用职务之便参与内幕交易，为自己或第三方谋利。

（四）基金托管人的权利与义务

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

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

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

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目资金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，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

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

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

（7）确保基础设施基金资金账户、项目公司资金监管账户等重要资金账户及资金流向符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

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

（9）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行收益分配、信息披露等；

（10）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（11）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

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

（13）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（14）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（15）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人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；

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

（17）建立并保存基金份额持有人名册；

（18）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（19）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

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

（21）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（22）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（23）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（24）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、专项计划层面治理安排

（一）资产支持证券持有人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1、资产支持证券持有人的权利

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

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

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十二条的规定，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计划管理人、计划托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

（5）资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在深交所综合协议交易平台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）中国法律规定或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》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）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

（二）计划管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，计划管理人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1、计划管理人的权利

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

（2）计划管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。

（3）计划管理人有权委托计划托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管

协议》的约定，监督计划托管人的托管行为，并针对计划托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（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，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（5）计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集资产支持证券持有人大会。

（6）计划管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

（7）中国法律规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、计划管理人的义务

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

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

（3）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划发行收入用于向原始权益人购买基础资产，并根据专项计划文件的约定对基础资产进行追加投资。

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

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

（6）计划管理人应按照《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）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年或根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求的保存期限。

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

（9）计划管理人因自身或其代理人过错导致专项计划资产产生任何损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

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

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

（12）计划管理人承诺其按照《中华人民共和国反洗钱法》等反洗钱相关法律法规及监管规定的要求履行反洗钱义务，不会实施任何违反前述规定的违法行为，管理人遵守计划托管人反洗钱与反恐怖融资相关管理规定，主动配合计划托管人对计划管理人以及本资产支持专项计划委托人/受益人进行尽职调查与身份识别工作，提供真实、准确、完整、有效的资料，在计划管理人以及本资产支持专项计划委托人/受益人身份信息发生变更时，计划管理人应在 10 个工作日内向计划托管人提供更新后的相关资料。

（13）法律法规规定或专项计划文件约定的其他义务。

（三）计划托管人的权利与义务

除《专项计划托管协议》约定的权利和义务之外，专项计划托管银行还应享有以下权利，并承担以下义务：

1、专项计划托管银行的权利

（1）计划托管人有权根据《专项计划托管协议》约定，依法保管专项计划资产。

（2）计划托管人有权根据《专项计划托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。计划托管人发现计划管理人有违反《标准条款》或《专项计划托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知计划管理人限期纠正，计划管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对计划托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在专项计划存续期间内，计划托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促计划管理人改正。计划管理人对计划托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，计划托管人应当拒绝执行计划管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。

（3）管理人在业务关系存续期间出现监管机关规定的或托管人具备合理理由怀疑

管理人涉嫌洗钱、恐怖融资等违法犯罪行为的，托管人有权进行必要的尽职检查，按照相关法律法规及中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施，并有权向反洗钱监管部门报告直至中止或终止服务。

2、专项计划托管银行的义务

（1）计划托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金（计划托管人对非因计划托管人原因导致资产的灭失不承担责任），确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。计划托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集专用账户内的认购资金划付至专项计划账户之时。计划托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任。

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

（3）计划托管人发现计划管理人的划款指令金额与《专项计划托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《标准条款》和《专项计划托管协议》约定的，应当要求其改正，并拒绝执行；计划管理人未能改正的，计划托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，计划托管人不承担责任。

（4）专项计划资产应独立于资产支持证券原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与人的固有财产。计划托管人必须协助计划管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与计划托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

（5）未经计划管理人出具《专项计划托管协议》约定的指令，计划托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

（6）计划托管人应当设立专门的托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉资产支持专项计划托管业务的专职人员，负责专项计划资产托管事宜；建立健全内部风险监控制度，对负责专项计划资产托管的部门和人员的行为进行事先控制和事后监督，防范和减少风险。

（7）除依据法律规定和《专项计划托管协议》约定外，计划托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

（8）对于专项计划资产进行合格投资产生的各类应收资产，由计划管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知计划托管人。在计划管理人通知的到账日，上述应收资产没有到达专项计划账户的，计划托管人应及时电话通知计划管理人，由计划管理人采取措施进行催收。由此给专项计划资产造成损失的，计划管理人应负责向有关当事人追偿。

（9）计划托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关计划托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》。

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

1）发生计划托管人辞任或发生计划托管人解任事件；

2）计划托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

3）计划托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）计划托管人的系统发生故障或遭遇黑客入侵，影响专项计划资产的安全或专项计划账户资金划付；

5）计划托管人发生丧失履约能力事件；

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

7）其他可能对计划托管人履行《专项计划托管协议》项下义务或对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

（11）计划托管人应妥善保存与专项计划有关的托管协议、记账凭证、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年。

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

（13）计划托管人由于故意或重大过失未按《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，计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。

（14）计划托管人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工

作，在计划托管人职责范围内履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。

（四）资产支持证券持有人大会

1、组成

（1）资产支持证券持有人大会由全体资产支持证券持有人组成。

（2）资产支持证券持有人系指资产支持证券持有人大会召开之日前的权益登记日日终登记在册的资产支持证券持有人。

2、召集的事由

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

（1） 决定专项计划扩募；

（2） 更换计划管理人或计划托管人；

（3） 调整计划管理人或计划托管人的报酬标准；

（4） 提前终止或延长专项计划；

（5） 拟变更《计划说明书》《标准条款》的约定；

（6） 拟修改持有人会议规则；

（7） 专项计划已经或者预计不能按照约定分配收益；

（8） 基础资产现金流归集相关账户被冻结或者限制使用，现金流未按照约定足额归集、划转或者被截留、挪用；

（9） 重要现金流提供方、运营管理机构的资信情况发生明显恶化或者不履行职责，或者基础资产安全维护机制未能有效实施，可能影响专项计划按照约定分配收益；

（10） 专项计划以首次募集资金收购基础设施项目后，对其他基础设施项目的购入；

（11） 对处分方案进行决议；

（12） 对清算方案进行决议；

（13） 除法定解聘情形以外，决定解聘、更换运营管理机构；

（14） 变更专项计划投资范围；

（15） 对实施专项计划临时分配进行审议；

（16） 行使对基础设施项目公司所享有的股东权利；

（17） 计划管理人要求召开资产支持证券持有人大会；

（18） 单独或合计持有资产支持证券份额 1/2 以上（含）的资产支持证券持有人书面提议召开资产支持证券持有人大会；

（19） 进行专项计划合格投资；

（20） 发生其他对持有人权益有重大影响的事项；

（21） 法律法规及中国证监会规定的其他事项。

经资产支持证券持有人以书面形式表示同意的，可以不召开资产支持证券持有人大会，由资产支持证券持有人直接作出书面决定或指令，并由该等资产支持证券持有人在前述书面文件上加盖公章。资产支持证券持有人根据本款约定直接作出书面决定或指令的，不受《标准条款》第 15 条约定的资产支持证券持有人大会的召集、通知、召开、审议、表决、公告等相关程序的限制。

3、召集的方式

（1）计划管理人召集

出现标准条款约定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点。

单独或合计持有资产支持证券份额 1/2 以上（含）的资产支持证券持有人书面提议召开资产支持证券持有人大会的，计划管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或者不召集会议的理由。同意召集会议的，计划管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

（2）资产支持证券持有人召集

计划管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，单独或者合计持有本期资产支持证券总额 1/2 以上（含）的持有人有权自行召集持有人会议，管理人应当为召开持有人会议提供必要协助。

4、通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应提前 15 个工作日（或资产支持证券持有

人一致书面同意的其他时限）以电子邮件等方式通知全体资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容：

（1） 专项计划和资产支持证券的基本情况；

（2） 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3） 会议召集事由；

（4） 会议时间和地点；

（5） 会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；

（6） 会议拟审议议案：议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和深圳证券交易所业务规则的相关规定；

（7） 会议议事程序：包括会议的召集方式、表决方式、表决时间、计票方式和其他相关事项；

（8） 有权参加资产支持证券持有人大会的权益登记日（该日不得晚于资产支持证券持有人大会召开之日前 1 个工作日）；

（9） 委托事项：持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

有权参加资产支持证券持有人大会并享有表决权的资产支持证券持有人以权益登记日收市后的持有人名册为准。

5、会议的召开

大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开，也可采取非现场方式召开。但更换计划管理人的会议必须以现场开会方式召开。

（1）资产支持证券持有人大会应当由持有资产支持证券份额 1/3 以上（含）的资产支持证券持有人出席，方可有效召开。

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

（3）非现场方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知；召集人按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代

表的资产支持证券份额须达到资产支持证券份额总数的 1/3 以上（含）。

6、表决权

（1）资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

（2）除《标准条款》另有规定外，资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含）通过方为有效。

（3）资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

（5）经全体资产支持证券持有人以书面形式表示同意的，可以不召开资产支持证券持有人大会，由全体资产支持证券持有人直接作出书面决定或指令，并由该等资产支持证券持有人在前述书面文件上签名、盖章。资产支持证券持有人根据本款约定直接作出书面决定或指令的，不受本标准条款第十四条约定的资产支持证券持有人大会的召集、通知、召开、审议、表决、公告等相关程序的限制。

7、会议方式

（1）资产支持证券持有人大会可以采取现场或通讯方式或两者相结合的方式进行，资产支持证券持有人可以以现场方式或通讯方式行使表决权。

（2）以通讯方式行使表决权的资产支持证券持有人，视为亲自出席资产支持证券持有人大会。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权的，其行使表决权的意思表示（下称“意思表示”）应于资产支持证券持有人大会开会前 2 个工作日送达计划管理人。资产支持证券持有人先后送达两份以上的意思表示的，以后送达者为准，但后送达的意思表示不符合前述时间要求的除外。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权后，打算亲自现场出席资产支持证券持有人大会的，至迟应于资产支持证券持有人大会开会前 1 个工作日，以与行使表决权相同之方式撤销前项行使表决权之意思表示；逾期撤销者，以通讯方式行使之表决权为准。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权，同时委托代理人出席资产支持证券持有人大会的，以委托代理人出席行使之表决权为准。

8、议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照《标准条款》的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会

议结束后及时披露。大会主持人为计划管理人授权出席会议的代表，在计划管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额1/2 以上多数（不含）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

以非现场方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在律师事务所的见证下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

9、计票

以现场方式开会的，资产支持证券持有人大会的计票方式为：

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

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

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

以非现场方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期第二日前在公证机关或律师事务所见证下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的资产支持证券持有人所代表的资产支持证券总数。

10、决议的生效与效力

资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自资产支持证券持有人大会表决截止日次 1 交易日内披露会议决议公告，并在公告之日起 5 个工作日内由计划管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（“生效决议”）。

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

生效决议应当按本标准条款及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成计划管理人、计划托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

资产支持证券持有人大会应当由律师见证。见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权、决议的合法性及其效力等事项出具法律意见书。法律意见书应当与资产支持证券持有人大会决议公告一同披露。

11、特别决议

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，而无需另行召集、通知或召开资产支持证券持有人会议，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》第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、计划管理人、计划托管人均具有法律约束力。计划管理人、计划托管人应当遵守并执行前述生效决议中的相关约定。

12、决议的执行

（1）资产支持证券持有人大会的决议，由资产支持证券持有人大会选任的人执行。资产支持证券持有人大会可以授权计划管理人执行资产支持证券持有人大会的决议。

（2）资产支持证券持有人大会选任的人，可以代表资产支持证券持有人，为全体资产支持证券持有人利益进行有关专项计划的诉讼或诉讼外的行为。

（3）按照标准条款约定由资产支持证券持有人选任的人，其权限、报酬、报酬之计算方法及支付时期等事项，应由资产支持证券持有人大会于选任该等人时一并予以决议。

13、会议记录

资产支持证券持有人大会应当将决议作成会议记录，召集人、计划管理人应当在会议记录上签字并盖章。会议记录、出席资产支持证券持有人的签名册及代理出席的授权委托书应由计划管理人一并保存，保存期限自专项计划终止之日起不得少于 20 年。

三、项目公司层面治理安排

（一）项目公司的股东权责安排

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

1、决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；

2、受制于项目公司章程的规定，行使项目公司的股东权利；

3、在项目公司更换董事/监事的情形下，根据项目公司的章程任命项目公司董事及监事；

4、以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）。

（二）项目公司的组织架构及人员安排

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

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，项目公司其他人员由基金管理人选定人选，与项目公司签订劳动合同，项目公司对其考核并承担薪酬成本，以上人员办公费用由项目公司承担。

（三）项目公司的日常管理

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

第五部分 基金管理人

一、基金管理人概况

名称：平安基金管理有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层

法定代表人：罗春风

设立日期：2011 年 1 月 7 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可〔2010〕1917 号

组织形式：有限责任公司（中外合资）

注册资本：人民币 130,000 万元

存续期限：持续经营

联系人：马杰

联系电话：0755-22623179

二、股东名称、股权结构及持股比例

表 5-2-1-1 平安基金注册资本及股权信息

股东名称	出资额（万元）	出资比例
平安信托有限责任公司	88,647	68.19%
大华资产管理有限公司	22,763	17.51%
三亚盈湾旅业有限公司	18,590	14.30%
合计	130,000	100%

基金管理人无任何重大行政处罚记录。

三、基础设施基金管理部门

为开展基础设施基金业务，基金管理人设置独立的基础设施基金投资管理部门即不动产投资信托基金（REITs）投资部。不动产投资信托基金（REITs）投资部已配备了不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

四、主要人员情况

1、董事、监事及高级管理人员

（1）董事会成员

罗春风先生，董事长，博士，高级经济师，曾任职中华全国总工会国际部干部、平安保险集团办公室主任助理、平安人寿广州分公司副总经理、平安人寿总公司人事行政部/培训部总经理、平安保险集团品牌宣传部总经理、平安人寿北京分公司总经理、平安基金管理有限公司副总经理、平安基金管理有限公司总经理。现任平安基金管理有限公司董事长，兼任深圳平安汇通投资管理有限公司执行董事。

肖宇鹏先生，董事，学士，曾任职中国证监会系统、平安基金管理有限公司督察长。现任平安基金管理有限公司总经理。

张智淳女士，董事，学士，曾任职中国平安人寿保险股份有限公司企划部计划管理岗/精算岗、中国平安保险（集团）股份有限公司企划精算部企划室经理、企划精算部总经理助理、中国平安财产保险股份有限公司市场企划部副总经理、中国平安保险（集团）股份有限公司企划部副总经理、企划部总经理、中国平安财产保险股份有限公司共同资源中心财企负责人、总经理助理、首席投资官、财务负责人、董事会秘书、中国平安保险（集团）股份有限公司首席财务官（财务负责人），现任中国平安保险（集团）股份有限公司总经理助理兼审计责任人，兼任中国平安财产保险股份有限公司董事、平安证券股份有限公司董事、平安科技（深圳）有限公司董事、深圳平安综合金融服务有限公司董事、平安国际融资租赁有限公司董事、平安养老保险股份有限公司董事。

孙建平先生，董事，硕士，曾任职上海沪东造船厂、平安保险深圳上步分公司水险

业务部室主任、平安保险总公司涉外业务部总经理助理、平安产险深圳分公司副总经理、平安产险总公司车险部总经理、平安产险广东分公司副总经理、平安产险总公司协理、副总经理、总经理、董事长兼 CEO，现任中国平安保险（集团）股份有限公司首席人力资源执行官，兼任深圳平安综合金融服务有限公司董事、平安科技（深圳）有限公司董事、平安证券股份有限公司董事、平安健康保险股份有限公司董事、平安（深圳）金融教育培训中心法定代表人、理事长、理事。

路昊阳先生，董事，硕士，曾任职交通银行股份有限公司风险管理经理、中国平安保险（集团）股份有限公司资产配置部总经理、平安基金管理有限公司 MOM 投资中心总经理，现任中国平安保险（集团）股份有限公司资产配置部总监。

张志坚先生，董事，学士，曾任职新加坡大华银行零售银行业务副经理、UOBB 证券（印尼）董事兼主管、新加坡大华银行上海分行副行长、行长、大华银行（中国）有限公司上海分行行长兼中国区企业与商业部主管，现任大华银行集团外国直接投资咨询与机构合作统筹部董事总经理兼主管，兼任大华银行越南分行成员委员会成员。

张文杰先生，董事，学士，曾任职新加坡政府投资公司“特别投资部门”首席投资员、大华资产管理有限公司组合经理、国际股票和全球科技团队主管，现任大华资产管理有限公司执行董事及首席执行长，兼任大华资产管理（泰国）有限公司董事、大华资产管理（马来西亚）有限公司董事、大华资产管理（中国台湾）有限公司董事。

薛世峰先生，独立董事，硕士，曾任职江西省行政学院老师、深圳市龙岗镇投资管理公司投资部部长、龙岗实业股份有限公司总经理、法定代表人、深圳市鑫德莱实业有限公司总经理助理兼房地产部部长、监事会主席、法律顾问，后加入广东万乘律师事务所任专职律师，现任广东宏泰律师事务所高级合伙人、专职律师，兼任广东惠来农村商业银行股份有限公司独立董事。

李娟娟女士，独立董事，学士，曾任职安徽商业高等专科学校教师、深圳兴粤会计师事务所项目经理、深圳职业技术学院经济系教师、会计专业主任、深圳职业技术学院计财处处长、深圳职业技术学院经济学院副院长，现任深圳明阳电路科技股份有限公司独立董事、深圳市道尔顿电子材料股份有限公司独立董事。

刘雪生先生，独立董事，硕士，曾任职深圳蛇口中华会计师事务所审计员、深圳华侨城集团会计师、财务经理、子公司副总经理、总会计师、深圳市注册会计师协会部门

临时负责人、秘书长助理、秘书长，现任佳兆业集团控股有限公司独立董事、深圳市杰普特光电股份有限公司独立董事、奥士康科技股份有限公司独立董事。

潘汉腾先生，独立董事，学士，曾任职新加坡赫乐财务有限公司助理经理、新加坡花旗银行副总裁、新加坡大华银行高级执行副总裁，现任 UOL GROUP LIMITED 独立董事。

（2）监事会成员

许黎女士，监事会主席，学士，曾任职中国平安人寿保险股份有限公司广东分公司稽核监察部、中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察部、法律合规部、深圳平安综合金融服务有限公司稽核监察项目中心银行投资审计部，现任中国平安保险（集团）股份有限公司内控管理中心法律合规部高级内控合规管理经理，兼任平安信托有限责任公司监事、平安证券股份有限公司监事、平安不动产有限公司监事、平安资产管理有限责任公司监事。

冯方女士，监事，硕士，曾任职淡马锡控股和其旗下的富敦资产管理公司以及新加坡毕盛资产公司、鼎崴资本管理公司，现任大华资产管理有限公司风控主管。

郭晶女士，监事，硕士，曾任职溢达集团研发总监助理、侨鑫集团人力资源管理岗，现任平安基金管理有限公司人力资源室经理。

李峥女士，监事，硕士，曾任职德勤华永会计师事务所高级审计员、深圳市宝能投资集团财务部会计主管，现任平安基金管理有限公司监察稽核副总监。

（3）公司高级管理人员

罗春风先生，详见本节“（1）董事会成员”。

肖宇鹏先生，详见本节“（1）董事会成员”。

林婉文女士，毕业于新加坡国立大学，拥有学士和荣誉学位，新加坡籍。曾任职新加坡国防部职员，大华银行集团助理经理、电子渠道负责人、个人金融部投资产品销售主管、大华银行集团行长助理，大华资产管理公司大中华区业务开发主管，高级董事。现任平安基金管理有限公司副总经理。

陈特正先生，学士。曾任职深圳发展银行支行行长、深圳分行信贷风控部总经理，

平安银行深圳分行信贷审批部总经理、沈阳分行行长助理兼风控总监，平安基金管理有限公司督察长。现任平安基金管理有限公司风控负责人。

王金涛先生，学士。曾任职中国平安人寿保险股份有限公司北京分公司企划部主任，经理、平安基金筹备组渠道销售部经理、深圳平安汇通投资管理有限公司业务中心总经理、公司副总经理、公司总经理。现任平安基金管理有限公司总经理助理。

李海波先生，硕士。曾任职南方基金管理股份有限公司监察稽核部总监助理，平安基金管理有限公司法律合规监察部负责人。现任平安基金管理有限公司督察长，兼任深圳平安汇通投资管理有限公司监事。

游自强先生，学士。曾任职平安科技深圳有限公司产险系统开发部，前海保险交易中心（深圳）股份有限公司信息技术部，平安基金管理有限公司系统规划总监、信息技术执行总经理、信息技术中心负责人。现任平安基金管理有限公司信息技术负责人。

2、为管理基础设施基金配备的主要负责人员情况

（1）基金经理

张雷先生，管理学学士。曾先后担任华夏幸福基业股份有限公司高级产业经理/项目负责人、保定市长城智能科技有限公司产业促进高级经理、万科北京区域企服运营合伙人。2022 年 3 月加入平安基金管理有限公司，担任 REITs 投资部投资运营高级经理。现拟任基金经理。

王俪颖女士，对外经济贸易大学本科。曾担任普华永道会计师事务所特殊普通合伙高级审计师。2016 年 2 月加入深圳平安汇通投资管理有限公司（平安基金管理有限公司全资子公司），担任资产证券化业务经理、资产证券化业务副总监。2023 年 11 月调入平安基金管理有限公司 REITs 投资部，担任 REITs 投资部副总监、REITs 投资部执行总经理，现拟任基金经理。

王光跃先生，天津大学本科，上海交通大学硕士，FRM 和法律职业资格，一级建造师和造价工程师执业资格。曾先后担任景瑞地产（集团）有限公司项目总监、上海歌斐资产管理有限公司高级经理。2015 年 9 月加入深圳平安汇通投资管理有限公司（平安基金管理有限公司全资子公司）担任风控中心投后总监。2022 年 11 月调入平安基金管理有限公司 MOM 投资部任投后高级副总监，2025 年 9 月调入 REITs 投资部，现拟

任基金经理。

（2）主要不动产专业研究人员

张雷先生，管理学学士。曾先后担任华夏幸福基业股份有限公司高级产业经理/项目负责人、保定市长城智能科技有限公司产业促进高级经理、万科北京区域企服运营合伙人。2022 年 3 月加入平安基金管理有限公司，担任 REITs 投资部投资运营高级经理。现拟任基金经理。

3、上述人员之间均不存在近亲属关系。

五、基金管理人的职责

见第四部分“基础设施基金的治理”第一条“基金层面治理安排”的第二款“基金管理人的权利与义务”。

六、基金管理人的承诺

1、基金管理人关于遵守法律法规的承诺

（1）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，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止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有关规定的行为发生。

（2）本基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》（简称“《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）利用基金财产为基金份额持有人以外的第三人谋取利益；

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。

2、基金经理承诺

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

（2）不协助、接受委托或以其他任何形式为其他组织或个人进行证券交易，不利用职务之便为自己或任何第三者谋取利益；

（3）不违反现行有效的法律法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

（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。

3、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，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

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

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

七、基金管理人的内部控制制度

为保证公司规范化运作，有效地防范和化解经营风险，促进公司诚信、合法、有效

经营，保障基金份额持有人利益，维护公司及公司股东的合法权益，基金管理人建立了科学、严密、高效的内部控制体系。

1、公司内部控制的总体目标

（1）保证公司经营管理活动的合法合规性；

（2）保证基金份额持有人的合法权益不受侵犯；

（3）实现公司稳健、持续发展，维护股东权益；

（4）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；

（5）保护公司最重要的资本：公司声誉。

2、公司内部控制遵循的原则

（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，并普遍适用于公司每一位职员；

（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）相互制约原则：公司设置的各部门、各岗位权责分明、相互制衡；

（4）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；

（5）有效性原则：各种内部管理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；执行内部管理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；

（6）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、政策制度等外部环境的改变及时进行相应的修改和完善；

（7）成本效益原则：公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，力争以合理地控制成本达到最佳的内部控制效果；

（8）防火墙原则：公司基金资产、自有资产、其他资产的运作应当分离，基金投资研究、决策、执行、清算、评估等部门和岗位，应当在物理上和制度上适当隔离。

3、内部控制的制度体系

公司制定了合理、完备、有效并易于执行的制度体系。公司制度体系由不同层面的制度构成。按照其效力大小分为四个层面：第一个层面是公司内部控制大纲，它是公司制定各项规章制度的纲要和总揽；第二个层面是公司基本管理制度，包括风险控制制度、投资管理制度、基金会计制度、信息披露制度、监察稽核制度、信息技术管理制度、公司财务制度、资料档案制度、业绩评估考核制度和紧急应变制度；第三个层面是部门业务规章，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；第四个层面是业务操作手册，是各项具体业务和管理工作的运行办法，是对业务各个细节、流程进行描述和约束。它们的制订、修改、实施、废止应该遵循相应的程序，每一层面的内容不得与其以上层面的内容相违背。公司重视对制度的持续检验，结合业务的发展、法规及监管环境的变化以及公司风险控制的要求，不断检讨和增强公司制度的完备性、有效性。

4、关于授权、研究、投资、交易等方面的控制点

（1）授权制度

公司的授权制度贯穿于整个公司活动。股东会、董事会、监事会和管理层必须充分履行各自的职权，健全公司逐级授权制度，确保公司各项规章制度的贯彻执行；各项经济经营业务和管理程序必须遵从管理层制定的操作规程，经办人员的每一项工作必须是在业务授权范围内进行。公司重大业务的授权必须采取书面形式，授权书应当明确授权内容和时效。公司授权要适当，对已获授权的部门和人员应建立有效的评价和反馈机制，对已不适用的授权应及时修改或取消授权。

（2）公司研究业务

研究工作应保持独立、客观，不受任何部门及个人的不正当影响；建立严密的研究工作业务流程，形成科学、有效的研究方法；建立投资产品备选库制度，研究部门根据投资产品的特征，在充分研究的基础上建立和维护备选库。建立研究与投资的业务交流制度，保持畅通的交流渠道；建立研究报告质量评价体系，不断提高研究水平。

（3）基金投资业务

基金投资应确立科学的投资理念，根据决策的风险防范原则和效率性原则制定合理的决策程序；在进行投资时应有明确的投资授权制度，并应建立与所授权限相应的约束制度和考核制度。建立严格的投资禁止和投资限制制度，保证基金投资的合法合规性。建立投资风险评估与管理制度，将重点投资限制在规定的风险权限额度内；对于投资结果建立科学的投资管理业绩评价体系。

（4）交易业务

建立集中交易室和集中交易制度，投资指令通过集中交易室完成；应建立交易监测系统、预警系统和交易反馈系统，完善相关的安全设施；集中交易室应对交易指令进行审核，建立公平的交易分配制度，确保各基金利益的公平；交易记录应完善，并及时进行反馈、核对和存档保管；同时应建立科学的投资交易绩效评价体系。

（5）基金会计核算

公司根据法律法规及业务的要求建立会计制度，并根据风险控制点建立严密的会计系统，对于不同基金、不同客户独立建账，独立核算；公司通过复核制度、凭证制度、合理的估值方法和估值程序等会计措施真实、完整、及时地记载每一笔业务并正确进行会计核算和业务核算。同时还建立会计档案保管制度，确保档案真实完整。

（6）信息披露

公司建立了完善的信息披露制度，保证公开披露的信息真实、准确、完整。公司设立了信息披露负责人，并建立了相应的程序进行信息的收集、组织、审核和发布工作，以此加强对信息的审查核对，使所公布的信息符合法律法规的规定，同时加强对信息披露的检查和评价，对存在的问题及时提出改进办法。

（7）监察稽核

公司设立督察长，经董事会聘任，报中国证监会相关派出机构认可。根据公司监察稽核工作的需要，督察长可以列席公司相关会议，调阅公司相关档案，就内部控制制度的执行情况独立地履行检查、评价、报告、建议职能。督察长定期和不定期向董事会报告公司内部控制执行情况，董事会对督察长的报告进行审议。

公司设立法律合规监察部开展监察稽核工作，并保证法律合规监察部的独立性和权威性。公司明确了法律合规监察部及内部各岗位的具体职责，严格制订了专业任职条件、操作程序和组织纪律。

法律合规监察部强化内部检查制度，通过定期或不定期检查内部控制制度的执行情况，促使公司各项经营管理活动的规范运行。

公司董事会和管理层充分重视和支持监察稽核工作，对违反法律法规和公司内部控制制度的，追究有关部门和人员的责任。

5、与基础设施基金相关的内部控制制度

公司建立了运行高效、控制严密的内控机制与风险控制体系，制定了科学合理、切实有效的内部控制与风险控制制度，在既有的内部控制制度体系基础上，针对基础设施基金业务，专门制定了《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金立项、内核管理办法》《平安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》《平安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工作指引》《平安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》《平安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》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露操作细则》《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金发售业务指引》等，能有效防范和管理业务运作风险与基金投资风险，充分保护基金份额持有人合法权益。其中：

（1）《平安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工作指引》

明确了尽职调查方法、尽职调查内容、尽职调查底稿管理及其他要求，要求勤勉尽责地通过查阅、访谈、列席会议、实地调查等方法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，并有充分理由确信相关发行文件及信息披露真实、准确、完整。

（2）《平安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》

明确了运营管理制度的目标和原则、项目公司职责、运营管理机构的管理、项目交接、管理大纲和服务方案、证章管理、账户及财务管理、预算编制与管理、档案管理、保险购买与管理、大中修管理、外包管理、管理报告、基础设施项目运营巡查、考核管

理、制度建设等内容，加强公开募集基础设施证券投资基金穿透持有的底层基础设施项目公司治理，规范公司基础设施基金的项目管理，防范运营风险，促进项目公司基础设施基金业务持续、稳定、健康发展，保护投资者合法权益。

（3）《平安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》

明确了基础设施基金投资管理应遵循的原则、业务范围与限制、内控管理与保障、投资流程与要点、基金扩募、业务的档案管理等事项，以规范公司设立的公开募集基础设施证券投资基金的投资行为，提高投资决策的科学性，防范投资风险，促进公司基础设施基金业务持续、稳定、健康发展，保护投资者合法权益。

6、基金管理人关于内部控制制度声明书

（1）基金管理人承诺以上关于内部控制制度的披露真实、准确；

（2）基金管理人承诺根据市场变化和公司业务发展不断完善内部控制制度。

八、基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

基金管理人已发行平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金和平安宁波交投杭州湾跨海大桥封闭式基础设施证券投资基金，积累了公募 REITs 运营管理经验与研究经验。相关业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。基金管理人就防范同业竞争、利益冲突的机制安排、制度人员设置情况及风险缓释措施详见“第十九部分：利益冲突与关联交易”之“二、利益输送、利益冲突的处理方式及披露安排”之“（一）防范利益输送、利益冲突的具体安排和处理方式”之“1、基金管理人”。

第六部分 基金托管人

一、基金托管人概况

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 3 号

办公地址：北京市西城区金融大街 3 号 A 座

法定代表人：郑国雨

注册日期：2007 年 3 月 6 日

批准设立机关和批准设立文号：中国银监会银监复〔2006〕484 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币玖佰玖拾壹亿陆仟壹佰零柒万陆仟零叁拾捌元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：证监许可〔2009〕673 号

托管部门联系人：赵得成

电话：010-68857760

二、主要人员情况

郑国雨，邮政集团董事、总经理、党组副书记；邮储银行董事长、非执行董事

郑国雨，男，获华中科技大学工商管理硕士学位，自 2025 年 2 月起就任邮储银行董事长、董事。曾任中国银行山西省分行行长、四川省分行行长、中国银行业务管理总监、中国银行副行长兼任中银通支付商务有限公司董事长、中国工商银行副行长及战略委员会、社会责任与消费者权益保护委员会和风险管理委员会委员。

刘建军 邮政集团副总经理、党组成员； 邮储银行执行董事、党委书记、行长

刘建军，男，获东北财经大学经济学硕士学位，高级经济师。2021 年 8 月起任本行

执行董事、行长。曾任中国建设银行山东省分行潍坊分行副行长、济南分行副行长、德州分行行长，招商银行济南分行副行长，招商银行总行零售银行部总经理、零售综合管理部总经理、总行业务总监兼零售金融总部常务副总裁、信用卡中心理事长，招商银行执行董事、副行长、董事会秘书等职务。现任邮政集团副总经理。

姚红　邮储银行执行董事、副行长、首席风险官

姚红，女，获湖南大学管理学硕士学位，高级经济师。2006 年 12 月起任本行副行长并于 2016 年 8 月起任本行执行董事，2023 年 5 月起兼任本行首席风险官。曾任邮电部邮政储汇局储蓄业务处副处长，国家邮政局邮政储汇局储蓄业务处处长及局长助理等职务。目前兼任中国支付清算协会副会长。

徐学明　邮储银行副行长

徐学明，男，获北京大学高级管理人员工商管理硕士学位，高级经济师。2013 年 1 月起任本行副行长。曾任北京市邮政储汇局副局长，北京市邮政管理局公众服务处处长，北京市西区邮电局局长，北京市邮政管理局副局长，北京市邮政公司副总经理，本行北京分行行长及本行董事会秘书等职务。目前兼任中邮证券有限责任公司董事、邮乐控股公司董事和中国银行业协会东方银行业高级管理人员研修院理事。

杜春野　副行长、董事会秘书、联席公司秘书

杜春野，男，获北京邮电大学工商管理硕士学位，高级经济师。2017 年 3 月起任本行联席公司秘书，2017 年 4 月起任本行董事会秘书，2020 年 7 月起任本行副行长。曾任邮政集团总经理办公室副经理、经理，本行办公室总经理、北京分行副行长、深圳分行行长，北京分行行长等职务。目前兼任中国上市公司协会会员副会长、第四届董事会秘书专业委员会主任委员和第一届可持续发展专业委员会副主任委员。

牛新庄　邮储银行副行长、首席信息官

牛新庄，男，获南京航空航天大学管理学硕士学位。2020 年 7 月起任本行首席信息官，2023 年 6 月起任本行副行长。曾任中国民生银行总行科技开发部总经理助理、副总经理、总经理，信息科技部总经理，民生科技有限公司执行董事、总经理，本行金融科技创新部总经理等职务。目前兼任中国银行业协会信息科技与数字金融专业委员会第二届常务委员会主任。

胡健泼　邮储银行纪委书记

胡健泼，男，获北京大学法律硕士学位。2024 年 10 月起任本行纪委书记。曾任最高人民检察院检察员、处长、二级高级检察官；中央纪委国家监委处长、二级巡视员等职务。现任中央纪委国家监委驻中国邮政集团有限公司纪检监察组副组长。

梁世栋　邮储银行零售业务总监

梁世栋，男，获中国科学技术大学管理学博士学位，研究员。2023 年 7 月起任本行零售业务总监。曾任中国建设银行风险管理部副处长、处长，中国人民银行金融稳定局副局长，中国银行间市场交易商协会党委委员，国新国际有限公司董事，本行首席风险官、风险管理部总经理等职务；曾兼任巴塞尔委员会（BCBS）政策制定委员会委员，金融稳定理事会（FSB）指导委员会委员，中华全国青年联合会第十二届委员会委员。目前兼任中国银联公司第八届董事和中国钱币学会常务理事。

三、基础设施基金托管业务主要人员情况

李开贞，总行托管业务部总经理。1996 年 8 月参加工作，曾任汉中市邮政局副局长；陕西省邮政储汇局副局长、工会主席；邮储银行陕西省分行副行长、纪委书记；邮储银行青海省分行党委书记、行长。2022 年 8 月起至今任邮储银行总行托管业务部总经理，拥有全面的业务经历及深厚的管理经验。

韩笑微，总行托管业务部副总经理。1996 年 9 月参加工作，曾任黑龙江省邮政储汇主任助理、副主任；邮储银行黑龙江省分行个人业务二部副主任；邮储银行总行代理托管部主任科员、业务处副处长；邮储银行总行托管业务部风险管理处副处长、处长。2020 年 7 月起至今任邮储银行总行托管业务部副总经理，拥有丰富的业务管理经验。

张立学，总行托管业务部副总经理。2002 年 8 月参加工作，曾任北京邮政储汇局储汇业务二部业务主管；邮储银行北京分行个人业务二部业务主管；邮储银行北京分行通州区支行行长助理；邮储银行总行托管业务部资产托管处副处长、处长；2023 年 8 月起至今任邮储银行总行托管业务部副总经理，拥有丰富的业务管理经验。

四、基金托管业务经营情况

邮储银行于 2009 年 7 月经中国证监会和中国银监会联合批准，获得证券投资基金托管业务资格，成为全国第 16 家托管银行。邮储银行凭借专业的托管团队、高效的托管业务系统、规范的管理制度、健全的内控体系和快捷的业务办理模式，为合作伙伴提供资产保管、账户管理、资金清算、会计核算、投资监督、信息披露等安全、高效、专业、全面的托管服务，获得合作机构的广泛认可与一致好评。

自 2009 年业务开办以来，邮储银行托管规模连续六年翻倍增长，目前邮储银行形成了涵盖证券投资基金、基金公司客户资产管理、证券公司客户资产管理、银行理财、信托计划、股权投资基金、保险资金等多类型资产的托管产品体系，并于 2018 年、2019 年、2020 年、2022 年、2023 年、2024 年斩获“金融界中国年度评选—杰出资产托管银行奖”、东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖、获评中央国债登记结算公司 2022、2023、2024 年“优秀资产托管机构”和获评上海清算所 2023 年优秀结算成员。

截至 2024 年末，邮储银行托管规模达 5.43 万亿元，行业排名第 12 位。截至 2025 年 9 月末，邮储银行托管规模共 6.15 万亿元，其中保险 1.58 万亿元，银行理财 1.23 万亿元，私募 1.15 万亿元，公募及专户 1.05 万亿元，信托 0.86 万亿元，券商理财、QDII 及期货 0.29 万亿元。

五、基础设施托管业务经营情况

邮储银行具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，第一，托管类 REITs 产品 5 只，分别为光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划、中联元联-华泰-苏州恒泰二期资产支持专项计划、华泰海通-元联-苏州恒泰六期资产支持专项计划、国家电投-中国电力能源基础设施投资和皖资产支持专项计划、国家电投-铝电公司绿电替代绿色碳中和乡村振兴资产支持专项计划（革命老区）；

第二，托管基础设施私募投资基金 3 只，分别为攀枝花市火车南站站前基础设施 PPP 私募投资基金、梅县新城地下综合管廊等市政基础设施项目融资、勘察、设计、施工一体化服务采购项目私募投资基金、深圳市深基能建壹号基础设施私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）；

第三，托管相关收费收益权专项计划 8 只，分别为天风-威海博通供热收费收益权资产支持专项计划、信达-达州公交收费收益权绿色资产支持专项计划、华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划、中邮证券-新昌水务自来水收费收益权二期资产支持专项计划等；

第四，托管基础设施保险债权计划 14 只，分别为中意-青岛地铁 3 号线基础设施债权投资计划（一期）、太平洋-宜宾国资标准厂房项目债权投资计划、生命资产-山东铁投潍烟高铁基础设施债权投资计划（二期）等。

六、基金托管人的内部控制制度

邮储银行托管组织架构合理，管理制度规范，人员配置齐全。

（一）托管组织架构

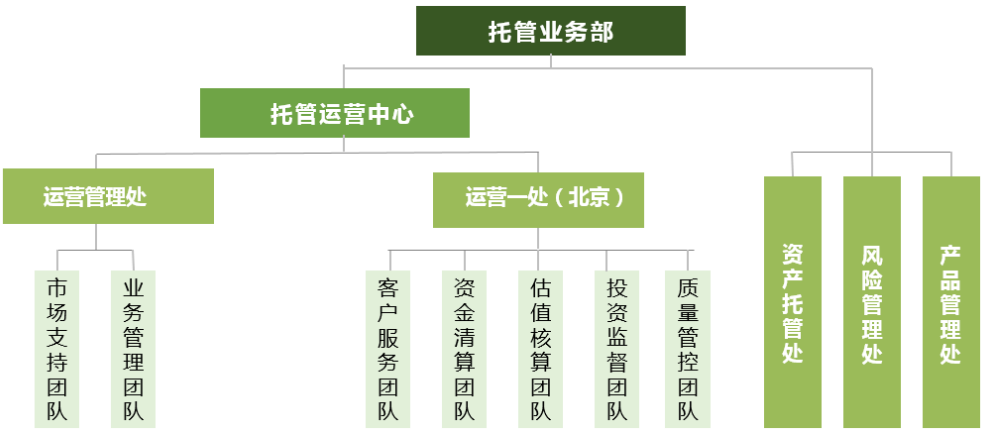
邮储银行托管业务部为总行一级部门，全部员工拥有大学本科以上学历及基金从业资格，具备丰富的托管服务经验。邮储银行在全行层面搭建“1+3+N”的托管服务体系：

1 个强总部：秉持“集中化运营、属地化营销”理念，提升总部的服务能力，发挥专业引领作用，强总部大脑。总行托管业务部下设三个职能处室和托管运营中心。

3 家营销中心：北京、上海、深圳分行托管业务部由“托管运营中心”向“托管营销服务中心”转型，发挥 3 家分行区域同业客户资源丰富的优势，加大属地客户的本地化营销服务，辐射提供区域托管营销支持。

N 家营销分行：覆盖全国的 36 家各省一级分行及附属二级分行、支行。在托管业务发展基础好的重点分行，配备托管业务专职岗位人员，打造专业化托管服务团队，提升本地客户专业化服务能力。托管业务组织架构如下：

图 6-6-1-1 基金托管人托管业务组织架构



总行托管业务部负责全行托管业务经营管理工作，牵头制定并组织实施全行托管业务的发展规划；负责全行托管业务监管政策研究与落实，制定全行托管业务规章制度并监督执行；承担市场开发及重点客户维护工作；承担新业务托管资格的申请及新产品的研究、推广与培训工作；提供托管业务咨询顾问服务；承担重点客户托管资产的保管、清算、核算、投资监督、信息披露等运营服务工作；负责牵头提出托管业务系统需求，配合科技部门完成托管业务系统建设；负责全行托管业务的风险管理、内控稽核工作；指导分行开展托管业务管理、市场开发、产品管理及运营管理工作等职责。各处室职责如下：

表6-6-1-2 基金托管人托管业务处室职责表

总行处室	岗位职责
资产托管处	负责全行托管业务的市场开发及客户维护工作；负责全行托管产品营销计划和营销策略的制定、组织实施工作；负责全行托管业务产品品牌建设，开展对外宣传，协助相关部门开展综合营销工作；负责全行托管业务营销管理工作，培训、指导并支持分支机构开展托管业务。
产品管理处	负责开展托管业务市场与行业研究，了解国内外托管业务的发展动态、市场动向、新技术、新产品及最新业务管理信息；牵头开展全行托管业务产品的研发与推广工作；负责建立、维护托管新产品研发和管理工作流程，制定相关业务制度；牵头负责托管业务系统建设和管理，组织开展托管业务系统需求编写与测试工作。
风险管理处	负责托管业务政策研究与落实，及时传递监管政策和信息；在全行风险管理框架下，组织开展托管业务相关的风险管理和内部控制工作，牵头负责全行托管业务稽核检查、内外部审计的组织协调工作；负责托管合作机构及产品的准入管理，托管业务相关法律文件起草、谈判、审查、签署工作；牵头组织全行托管从业人员资格认证工作。
运营管理处	负责跟踪、落实托管运营监管政策变化，研究制定相应托管运营方案；负责全行托管运营服务标准、流程及制度的制定，组织实施工作；负责全行托管运营管理工作，包括人员培训、业务指导、运营监督检查及质量考核等；承担总行托管产品的资产保管、资金清算、核算与估值、投资监督、信息披露等运营服务工作；配合开展托管业务需求编写、系统测试和上线等工作。

邮储银行开办资产托管业务多年来，已建立了总、分行联动服务机制，能够快速响

应客户需求，凭借专业的托管团队、高效的托管业务系统、规范的管理制度、健全的内控体系和快捷的业务办理模式，为合作伙伴提供安全、高效、专业、全面的托管服务，获得合作机构的广泛认可与一致好评。

（二）托管业务管理制度

在全行风险管理框架下，结合托管业务特点，邮储银行构建了完善的托管业务风险管理体系，制定了覆盖风险控制的各个领域的规章制度，形成了包含“业务制度”、“操作规程”等多层级的制度体系，包括《中国邮政储蓄银行资产托管业务管理办法》《中国邮政储蓄银行资产托管业务合作机构及产品管理规定》《中国邮政储蓄银行托管业务内部控制管理办法》《中国邮政储蓄银行托管业务内部稽核工作规范》《中国邮政储蓄银行资产托管业务合同管理细则》《中国邮政储蓄银行资产托管业务资金清算操作规程》《中国邮政储蓄银行资产托管业务会计核算操作规程》《中国邮政储蓄银行资产托管业务投资监督操作规程》等，对托管业务机构与产品准入、合同签署、反洗钱、系统管理、托管运营服务各环节等业务流程的风险管控措施做了明确的规范化管理。

（三）托管人员配置情况

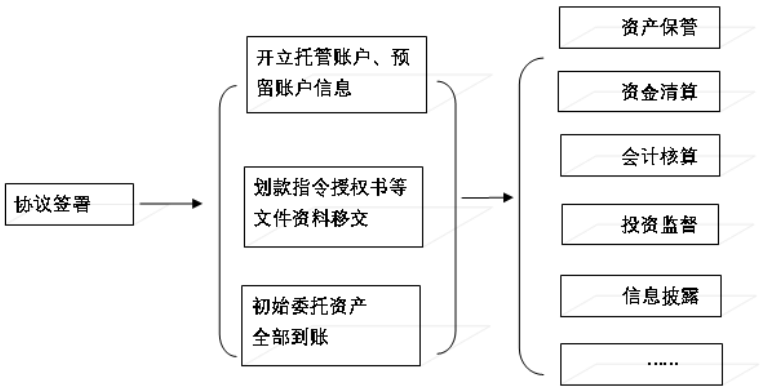
邮储银行现有专职托管业务从业人员 240 余人，全部员工拥有大学本科及以上学历及基金从业资格，80%员工具有三年以上基金从业经历，具备丰富的托管服务经验。邮储银行托管团队覆盖全国 31 个省市自治区，全国 36 家分行均已授权开办托管业务，同时建立了总分行联动机制，能够快速响应客户需求。

邮储银行高度重视公募 REITs 业务，全行组建存量资产盘活专项工作组，由总行行领导担任组长，成员部门包括投资银行部、公司金融部、交易银行部、托管业务部等，各参与部门明确分工和职责，均设置专职人员对接公募 REITs 业务。同时，为保证所托管基础设施公募 REITs 的资产安全，并有效提升服务效率，邮储银行托管业务部设置公募 REITs 专属托管团队，总行托管业务部总经理担任团队负责人，精选具有 10 年以上托管工作经验的优秀从业人员作为团队成员。依托严密的风控和内控措施、先进的托管业务系统、完善的应急处置方案，为基础设施公募 REITs 提供资产保管、资金清算、会计核算、投资监督和信息披露等基础托管服务，并充分发挥邮政集团和邮储银行内部协同优势，以丰富的增值服务，助力基础设施公募 REITs 不断提升市场影响力。

七、托管人的内部托管流程

邮储银行依据法律规定和资金保管协议约定，为基础设施公募 REITS 及基础设施资产支持证券提供包括资产保管、资金清算、会计核算、投资监督、信息披露等在内的托管服务，服务流程简洁，服务响应速度快，真正做到灵活高效、方便快捷。具体流程如图所示：

图 6-7-1-1 基金托管人托管业务流程示意



（一）资产保管

邮储银行拥有营业网点超过 4 万个，已成为全国网点规模最大、网点覆盖面最广、客户最多的金融服务机构，可为国开行信贷资产证券化项目提供便利的网点服务。邮储银行将遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务账户管理规定》相关要求，为基础设施公募 REITs 及基础设施资产支持证券提供以下账户管理服务：

1、账户开立与使用

一是托管账户的开立。邮储银行可为基础设施公募 REITs 及基础设施资产支持证券单独开立托管账户，并对托管账户实行专户管理，确保托管产品资金相互独立、与邮储银行资产相分离。托管账户为公司专用存款账户，资金的使用仅限于协议约定的用途，邮储银行根据协议约定审核与执行受托人所送达的划款指令。

二是证券账户的开立，邮储银行可根据托管产品的投资需求，为单个产品单独开立资金账户、交易所证券账户、银行间账户、基金账户、期货账户等。

三是监管账户开立。邮储银行可根据业务相关要求开立监管账户，用于项目公司资金监管。

2、托管网银客户端开通

邮储银行具备资产托管网上客户端，可以实现向受托人/投资管理人、委托人（仅限查询功能）等相关方，提供电子指令传输及查询、电子对账；托管账户资金余额查询、划款明细查询；银行回单、明细对账单、余额对账单、资金调节表、托管报告等报表带电子印章的自助下载等功能，满足客户自助办理业务的需要，同时降低人工操作的差错率，提高数据、信息的发送和反馈速度，提升托管服务效率。具体流程如图所示：

图 6-7-1-2 基金托管人托管网银客户端开通流程



3、印鉴预留

一是账户的预留印鉴，包括受托人财务专用章以及邮储银行被授权人名章。其中，受托人财务专用章由受托人保管，邮储银行被授权人名章由邮储银行负责保管。更换预留印鉴时，应事先书面通知，未经双方一致同意，不得更换与账户有关的预留印鉴。

二是划款指令的预留印鉴，受托人以书面通知的形式向邮储银行提供划款指令的预留印鉴（加盖受托人公章），邮储银行收到该通知后，将以邮件、传真等方式与受托人进行确认，受托人的预留印鉴作为邮储银行核对划款指令的依据。

4、闲置资金保值增值

邮储银行可为托管资产提供保值增值服务，主动持续争取行内较高协议存款利率，满足账户收益性与流动性需求。

（二）资金清算

邮储银行托管清算系统直联公司系统，经由邮储银行托管系统执行的指令将实时送

达核心系统，指令执行路径简洁、清算效率高。同时，托管清算具备完备的多级应急预案体系，确保在特殊事件下为托管资金开辟绿色通道。邮储银行遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务资金清算操作规程》，根据受托人指令，为基础设施公募 REITs 及基础设施资产支持证券提供投资、费用支付、本金及收益分配等资金调拨的清算服务。

1、划款指令的送达

对于未授权自动支付的业务类型，管理人在划付保管资金之前需通过电子渠道、邮件、传真等多种发送划款指令至邮储银行。对于电子渠道指令，邮储银行托管系统自动校验指令来源，对于邮件、传真发送的指令，邮储银行对预留印鉴及有权人签字进行审查。

2、划款指令的审核与确认

指令来源真实性审查。邮储银行设置了指令分拣环节，配备指令分拣岗位，对指令来源进行核查，确保指令来源为管理人授权途径。对于直连方式接收的指令，邮储银行托管系统自动校验指令来源，非有权发送方发送的指令将被自动认定为非法。通过加密传真、电子邮件接收的指令，邮储银行将比对委托人/管理人预留的指令发送传真号码、邮件地址等，非有效发送方发送的指令，邮储银行将直接认定为无效指令不予执行。

指令关键内容有效性审查。邮储银行将对预留印鉴（或有）、指令金额、收款方、指令合规性等关键内容进行有效性审查。标准化投资的划款金额应与结算机构提供的结算数据相符，非标投资的划款金额、收款账户应与投资协议约定相符。此外，邮储银行将根据资金保管协议约定的投资方向审核划款指令的合规性。对于划款指令金额、收款账户与交易信息不符的指令，邮储银行不予执行；对于划款指令不符合协议约定的投资方向及限制的，邮储银行不予执行。

3、划款指令的执行

经形式审核，邮储银行认定划款指令无误的，邮储银行将按照受托人划款指令规定的时间内，及时执行划款指令，办理资金划拨。划款指令执行完毕后，管理人可通过深证通、托管网银等电子渠道实时查询指令状态、账户余额及流水，每日日终邮储银行向管理人提供资金调节表以供查询核对。

（三）会计核算

邮储银行遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务核算操作规程》，根据相关政策规定和客户需求，为基础设施公募 REITs 及基础设施资产支持证券提供专业的会计核算服务。服务内容包括但不限于：为托管产品单独建立会计账套、核算日常业务并提供估值表、余额表、资产负债表、利润表、头寸表等会计报表。

邮储银行具备国内领先的会计核算估值系统，可以提供符合我国企业会计准则或证券投资基金会计核算要求的会计信息，并根据相关准则变化及时更新，按照客户要求第一时间提供相应核算口径的会计信息和数据。

在业务流程上，邮储银行托管业务会计核算工作以真实、有效的原始凭证为依据，及时进行处理和传递，以保证每日会计数据的准确完整。在操作中按照双人复核的原则，分别为各受托资产设置综合和明细核算账目，实行账实分管、账证复核、有账有据和日清月结的管理制度。会计核算中涉及的原始凭证、记账凭证及会计资料档案均由专人负责保管，切实保障了受托资产财务信息的真实性和完整性。

1、账册建立

受托人为基础设施公募 REITs 及基础设施资产支持证券会计核算的责任主体，邮储银行将按照监管要求，对其独立建账、独立核算，编制季度、年度会计报表，并指定专门人员负责信托财产会计核算与账册保管。

2、账目核对

邮储银行将在账户发生收付款项的日终，将资金调节表通过公共邮箱给受托人，受托人据此记账（若已签约托管网银客户端，受托人/管理人可自行打印带电子印章版银行回单或资金调节表等单据，据此记账）；邮储银行开户行将于每月的前 3 个工作日内将涉及账户的上月银行单据原件送达受托人。

在账户发生收付款项的当日，邮储银行和受托人将以邮箱、电话或电子对账方式就信托财产有关会计账目相互进行核对。在每月初的前 3 个工作日内，邮储银行向受托人出具上月银行明细对账单。时间紧急情况下邮储银行将配合受托人先行提交银行流水账或者对账单的传真件。在收到前述银行明细对账单后 5 个工作日内，受托人应在核对确认后向邮储银行发送银行存款账户确认函。在每季初的前 10 个工作日内，受托人以传真方式向邮储银行出具上一季度账户项下本金账和收益账的余额，邮储银行收到后在 5

个工作日内向受托人出具书面核对意见。双方核对不一致时将共同协商解决。

3、收益入账和费用列支

按规定可以列支的费用和报酬的支付，邮储银行将在接到受托人的指令后方可执行，属于其财产的收益应全额计入，不得少记、漏记。

（四）投资监督

邮储银行遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务交易监督操作规程》，根据相关政策规定和客户需求，为基础设施公募 REITs 及基础设施资产支持证券提供专业的投资监督服务，服务内容包括但不限于：审核托管资产的投资行为是否符合相关政策法规以及协议约定、代委托资产向监管部门报送相关报表等。邮储银行通过自主研发的系统进行实时及日终的监测监督，可及时发现违规行为并采取措施，协助管理人合规操作，有效保护投资者权益。

1、岗位设置

邮储银行设置专门的投资监督岗位，配备专门的投资监督人员对托管资产的投资运作进行监督。

2、监督流程

邮储银行投资监督人员依据法律法规、托管协议有关规定，确定投资监督范围、比例、报告格式、报告频率和投资违规处理程序等内容。投资监督人员在邮储银行监督系统中或监督事项表中设定投资监督指标，保证系统自动或人工方式准确生成每日预警指标。投资监督人员对受托人发来的投资交易指令及相关合同和凭据等进行审核，对投资比例和范围等内容进行判断。如发现违约或违规情况，指令依据交易程序尚未生效的，投资监督人员有权拒绝执行，并立即通知受托人；如指令已生效，投资监督人员立即通知受托人采取相应措施。对于无法在事前进行投资监督的内容，投资监督人员对投资结果进行事后监督，如发现投资结果存在违规或违约情况，立即以邮件、提示函等形式提示，同时负责跟踪整改情况，并随时向相关方报告。

（五）信息披露

邮储银行可根据相关政策规定和客户需求提供信息披露服务，服务内容主要包括披露信息复核和信息披露两部分，其中披露信息复核是指根据管理人要求定期复核财务报

表、公告信息等；信息披露是指按照约定及时出具资金保管机构报告、披露财务报表等。

邮储银行披露信息复核工作由专人跟踪内部审核环节，确保及时反馈审核结果，协助管理人做好披露工作。此外，及时跟进的系统研发工作也确保邮储银行系统可以及时生成符合行业标准的披露信息，提升了披露信息复核工作的效率。

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

邮储银行托管业务部设置投资监督岗，由专人负责项目的日常投资监督工作，在投资人授权范围内严格按照托管协议约定，独立行使监督职责，维护投资人的合法权益。针对信贷资产证券化项目的运作模式及投资特点，邮储银行将对项目的投资对象和范围、投资规模、投资限制、信托报酬的计提、收益分配以及其他有关投资运作事项进行监督核查。

邮储银行将采取系统自动预警和人工监督相结合的方式，对项目资金进行事前、事中、事后的监督。一方面，对可以量化的投资比例和投资规模等指标在邮储银行托管业务交易监督系统内进行风险指标设置，对项目投资运作的情况进行逐项核对和检查，对触及监督系统设置的预警线进行自动提示；另一方面，对受托人的投资指令、划款指令进行逐笔的日常人工监督，同时定期与受托人核对项目财务数据、信息公告及财务报告。对存在的异常情况及违规行为，邮储银行将根据问题的严重程度向受托人进行电话提示、书面警示、书面报告，督促受托人限期改正，切实保证投资人利益。

第七部分 相关参与机构

一、计划管理人

名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

办公地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

成立日期：1996 年 7 月 18 日

法定代表人：何之江

联系人：蒋豪、高祎、吴晓松、刘峰廷、符天豪、高童、张凯帝、卢成、莫浩然、陈行简

二、财务顾问

名称：中国银河证券股份有限公司

注册地址：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

办公地址：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

成立日期：2007 年 01 月 26 日

电话：010-80927211

法定代表人：王晟

联系人：唐湘黔、王名伦、王浩源、郭敬宇、李曈、陈昊飞、夏一凡、唐姣、李越添

三、外部管理机构

名称：西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

注册地址：陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层

办公地址：陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层

成立日期：2008 年 10 月 9 日

电话：029-88265879

法定代表人：曹靖

联系人：徐婧

四、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-50938782

传真：010-50938991

法定代表人：于文强

联系人：赵亦清

五、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

注册地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

成立日期：1994 年 11 月 10 日

电话：010-59572288

传真：010-65681022

事务所负责人：张学兵

主要业务负责人：许苇、刘柏荣

六、基础设施资产的评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 4 层

成立日期：2003 年 04 月 07 日

电话：010-65055010

法定代表人：程家龙

主要业务负责人：杨枝

七、会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

成立日期：2012 年 03 月 02 日

电话：010-65542288

传真：010-65547190

执行事务合伙人：李晓英、宋朝学、谭小青

主要业务负责人：师周红

联系人：师周红

八、基金份额发售机构

（一）场外销售机构

1、直销机构（直销柜台）

名称：平安基金管理有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层

办公地址：深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层

法定代表人：罗春风

电话：0755-22627627

直销传真：0755-23990088

联系人：郑权

网站：fund.pingan.com

2、其他销售机构

其他销售机构详见本基金基金份额发售公告或基金管理人网站。

（二）场内销售机构

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

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

第八部分 风险揭示

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

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、基础设施基金的特有风险

（一）产业园区行业相关的风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

产业园区行业近年来的发展得益于国内整体经济水平的较高速度增长，此外也得益于所在地区主管部门的相关支持政策。未来，国内经济环境及国际政治环境可能进入新阶段，行业相关政策将面临诸多不确定性，上述因素可能对产业园区行业整体发展造成重大不利影响，进而对标的基础设施项目及本基金收益带来负面影响。

2、城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

基础设施项目位于西安市高新区，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策等调整，导致基础设施项目周边的城市及产业结构、园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

3、相关政策法规发生变化的风险

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

4、行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展过程中历经过政策刺激产业导入的阶段，在部分经营方式传统、对政策依赖度较高的地区，产业园区运营依靠价格优势吸引优质企业的可持续性正在减弱。产业园区行业正转变为依托区域基础设施完备性、行业上下游适配度、资产运营专业性来统筹考虑的综合性竞争格局，基础设施项目的运营存在行业竞争加剧的风险。

基础设施项目所在区域未来可能面临产业园供应量持续增加、区域内市场竞争不断加剧的情况，可能会出现区域竞争导致租金及出租率下滑等情形，同样也会影响基础设施项目收益。西安市其他区域产业园供应量的增加、地区产业扶持政策的增加也可能对基础设施项目所在区域的产业园出租情况造成不利影响，并进而影响本基金收益。

5、产业园资产流动性较弱的风险

本基金以持有并运营基础设施项目以获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施项目，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括但不限于政府相关机构事先审批、同意等）。鉴于产业园资产流动性整体较弱，基金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。

6、产业园招商模式变化的风险

在各地产业园竞争日益激烈的背景下，依靠低价竞争吸引优质客户的空间逐步缩小，传统低效的招商模式已无法满足竞争需求，配套服务、产业服务等预计是未来招商竞争的重要关注点。如基础设施项目未来运营无法满足整体行业需求，将可能存在无法与周边园区竞争并进而影响基金收益的风险。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1、基金首次投资的交易风险

（1）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并根据《股东借款协议》通过股东借款的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公

司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。为缓释该等或有风险，《股权转让协议》已约定，“针对交割日之前已经发生或因交割日之前的事项导致于交割日后发生的任何起诉、索赔、诉讼、调查、程序或纠纷，转让方将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失，如项目公司或者受让方因此承担了任何损失或者支出了任何费用，转让方应予以全额补偿。”此外，原始权益人出具承诺函，承诺“在本公募 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本公募 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。”。

2、基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于目标基础设施资产运营情况。

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

（1）租赁相关风险

标的基础设施项目历史出租情况及经营情况整体良好，但未来在维持较高出租率甚至提升出租率、维持经营水平或提升经营收益等方面，将持续面临市场竞争和挑战：

1）前十大租户及单一租户集中度较高的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目中前十大租户对应租赁面积占已签约出租建筑面积比重为 47.48%。2025 年 1-6 月收入占比超过 10%的现金流提供方租户 1 家，为阿里巴巴丝路有限公司。除此之外，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目不存在其他

现金流占比超过 10%的租户。

若前十大租户或重要现金流提供方所在行业、自身经营情况等发生不利变化，或退租，则可能会对基础设施资产租金收入及本基金收益造成不利影响。

2）个别租户历史租赁期间涉及投资协议的潜在风险

标的基础设施项目运营初期，软件园发展中心作为西安软件园片区的产业发展培育机构，为维持项目的正常经营，对项目提供了一定经营补贴支持、与部分战略租户签署投资协议，其中部分政策涉及租赁租金激励。

但截至本招募说明书披露日，含有租赁补贴条款的投资协议已全部到期或租赁补贴条款失效，企业将不再取得房租补贴。基金存续期内，如该等租户出现拒绝履约或退租等情形，将对基金收益带来不利影响。

3）租金收缴不及预期的风险

标的基础设施项目历史收缴率存在未达到 100%的情况。就此，基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人延期支付达 30 个自然日（含）以上或季度租金收缴率低于 98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户后，项目公司向运营管理机构无息返还垫付款项，若承租人未补缴欠款的，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

考虑到上述情况，估值测算中假设未来租金收缴率为 100%。虽然基金管理人已设置相关缓释措施及监督机制，但基金存续期内仍可能面临租金收缴不达预期并进而导致基金收益受到影响的风险。

4）特殊租约条款相关风险

基础设施项目招商阶段在引入标杆企业入驻以提升产业聚集效应和产业园知名度的过程中，针对部分租户，租赁合同设置了关于租金缴纳的特殊租约条款，如用免租期换取长期稳定租约，或适应重要租户财务流程设置长缴费周期，以维护重要租户的战略合作。如某租户的租赁合同每年免租期为 2-3 个月、某承租人租金缴纳周期为 6 个月等。相关特殊条款可能导致基础设施项目短期现金流情况与同类资产存在差异。

5）租户行业集中度较高的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，以合同签约主体统计，租户数量共 144 户，主要行业为软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业及计算机、通信和其他电子设备制造业、商务服务业等，租户行业集中度较高，如相关行业发生不利变化，可能会影响基础设施项目的租金收入，并进而影响本基金收益。

6）租约集中到期与换租的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，已签约租户中 2025 年内到期租户建筑面积占已出租建筑面积的 27.63%，2026 年内到期租户建筑面积占比为 18.39%，2027 年内到期面积比例占比为 25.29%。若租约大面积集中到期，且该等租约未获续期、未获替代等，则基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致租金收入及基金收益减少。

7）提前退租的风险

部分租赁合同约定，提前退租的租户需要提前提出书面申请并按照合同约定承担包括扣除部分押金、支付违约金等相应违约责任，但是上述补偿可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

8）租赁期限内租金水平未能及时调整的风险

基础设施项目运营至今，与承租人签订的大部分租赁合同约定租金为 50 元/平方米/月，且租赁期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金可能无法及时享受该等市场租金上涨带来的收益，并进而导致投资者收益受损。

9）所在区域出台租金减免政策的风险

本基金上市后，所在区域主管部门可能出台租金减免政策。就此，基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》约定，通过减免运营管理机构管理费，或者原始权益人等通过协助租户向相关部门申请直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体就减免事宜给予项目公司补偿，或者原始权益人自身及其关联主体协助项目公司就减免事宜向相关部门申请补偿等措施以缓释减免影响。

虽然基金管理人已就租金减免情况制定相应缓释措施，但仍存在相关责任方不履约或未能及时履约的风险，并进而导致存在基金收益受不利影响的风险。

10）出租率下降或租金下调的风险

基础设施项目所在地区经济环境发生变化、所在区域产业园供需发生变化、承租方

对某类物业需求下降、承租方业务规划发生变化、基础设施项目管理风格发生变化，或基础设施项目市场定位对承租方不再具备吸引力等，均可能导致基础设施项目出租率下降或租金下调，最终影响基金及投资者收益。

此外，基础设施项目所处的区域内的现有竞品如西安环普国际科技园、新加坡腾飞科汇城、西安国家数字出版基地等项目与基础设施项目形成直接竞争。区域内新入市的园区（如大华股份西安数智产业园）和即将入市的园区（如中电科太极西安产业园等）将进一步增大基础设施项目周边可比竞争项目的供给，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

运营管理机构将关注在租租户期限结构、行业分布、经营情况等，并提前储备合适的潜在租户，以减少出租率及租金下降的风险，但未来各项宏观及微观因素的变动仍可能导致整体租赁情况出现不达预期的情况。

11）未进行租赁合同备案的风险

截至本招募说明书披露日，基础设施项目房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，基础设施项目房屋租赁合同未按规定办理登记备案手续可能存在被主管部门处罚的风险。

就此，《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应对因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成的损失承担赔偿责任。此外，原始权益人/运营管理机构已出具承诺，对运营阶段相关事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置降低相关舆论影响等责任。《运营管理服务协议》生效后，根据该协议的约定，运营管理机构应协助项目公司签署租赁合同，并及时办理相应租赁合同备案。基金管理人将积极督促运营管理机构进行相应备案程序，运营管理机构履行职责不符合规定和约定的，基金管理人应当责令其整改，运营管理机构拒不改正或者情节严重的，运营管理机构应当承担相应责任。

12）基础设施项目用途与证载用途不一致的风险

基础设施项目的规划许可及权证载明用途为科研、研发、车库及储藏室等配套建筑，但由于周边配套设施尚不够完善，基础设施项目在运营中出于满足园区日常运营的需要，部分面积用于研发及办公、商业配套（餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配

套用途）。对此，西安高新区自规局针对项目的用途出具了相关无异议函。

虽然主管部门已出具前述无异议函件，基金存续期内仍可能受不可预见因素影响导致项目公司被处罚或被责令整改。就此，原始权益人已出具承诺，对本公募 REITs 发行之前的规划用途等方面的原因可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

（2）运营管理机构相关风险

本基金将聘请运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，因此可能存在以下管理风险：

1）运营管理机构尽职履责风险

基金管理人已对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但无法完全保证运营管理机构服务及表现。当运营管理机构未能尽职履责，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，本基金收益可能受到不利影响。

2）运营管理机构更换风险

本基金存续期间，可能出现变更运营管理机构的情形。若变更运营管理机构，则可能存在运营管理经验或能力不同于原运营管理机构的风险，或运营管理服务质量下降的风险。

3）本基金的运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，该公司或与其具有关联关系的公司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）运营成本及相关税费超预期的风险

基金管理人及运营管理机构将在保证基础设施项目高质量运营的前提下，合理控制运营开支，但未来仍可能因劳务成本提高、设备及原材料成本提高、保险费用上升等各类因素导致项目运营支出超出预期水平，从而导致基础设施项目及基金收益低于预期。

此外，从项目公司获取收益到基金实现分配的过程中，涉及多种税负。若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相应发生变化；此外，若税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，或就项目公司纳税情况提出新的意见，基金收益可能因相关政策调整而受到影响。

（4）基础设施项目维修改造及资本性支出超预期的风险

产业园区整体维修保养及物业品质与租户租赁意愿及租金价格存在较大关联度，因此可能需要通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。基础设施项目未来维修改造可能因物价及劳务成本上涨、环保或消防要求提高、建筑标准提升或纠纷甚至事故等不可预见因素而导致成本大幅增加或工程无法按时完成，并可能因此导致基础设施项目收益受到影响。

基金管理人可以开展维修升级以提升基础设施项目的经营收益水平，但可能存在基金支出增加而收益提升效果不达预期的风险。此外，基金管理人对基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行为及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

（5）项目公司人员尽责履约风险

在本基金存续期间，项目公司可能根据需要聘用少量财务管理人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作中存在不当或失误，可能造成项目公司财务、行政、运营管理等工作出现疏忽或纰漏，从而给基础设施项目造成损失。

（6）其他运营相关的风险

1）部分门头牌匾未办理相关审查手续的风险

基础设施项目尚有部分门头牌匾未办理相关审查登记手续，可能存在被责令限期改正、处以罚款的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

2）基础设施项目在进行日常维修、改造和安全应急等运营管理工作期间，可能会影响正常使用或出租，影响正常招商、运营。

3）基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械或高空作业等操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金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。为缓释该风险，《运营管理协议》约定运营管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生 3 人以上重伤或者发生人员死亡事故，或者产生 300 万元以上的直接经济损失的，运营管理机构应承担全部

偿付或赔偿责任，同时基金管理人有权要求运营管理机构提出整改方案及措施并更换运营团队负责人及相关责任人员。

4）基础设施项目在进行日常收入归集、支出等资金划转工作期间，工作人员可能出现疏忽或纰漏或违反相关制度、规定的不当操作，并可能给基础设施项目造成损失。

5）由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。为缓释该风险，项目公司已购买营业中断险以覆盖因意外事件导致经营中断而带来的收入损失。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产采用收益法进行评估，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。本基金对基础设施资产估价过程中确定的报酬率为 6.5%，系评估机构综合测算无风险报酬率和风险报酬率加总的结果，该等测算可能存在偏差，而报酬率假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值，导致评估值不能完全反映基础设施资产的公允价值。同时，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

本基金对基础设施资产测算未来收益过程中假设基础设施项目 2032 年及以后的出租率为 89%（2025 年 3-4 季度出租率 84%；2026 年-2027 年 85%；2028 年-2029 年 86%，2030 年-2031 年 88%），租金增长率 2028 年及以后为 2%（2026-2027 年增长率为 0%）。基础设施项目 2022 年-2025 年 6 月 30 日，期末出租率分别为 89.76%、82.05%、88.56%、88.33%，期末有效租金单价增长率分别为 11.81%、1.48%、-3.32%、-5.96%。本项目预测 2032 年及以后的出租率、2028 年及以后租金增长率高于当前水平，存在未来存续期间出租率、租金增长率不达预期水平，进而影响基础设施项目产生现金流的能力。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。具体如下：

1）上述评估方法涉及对多项参数进行预测及假设，虽然方便投资者评估基础设施项目的长远回报及资产估值，但无法保证所依据的预测及假设一定准确或可靠。而且由于预测期限较长，部分假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值。虽然基础设施项目每年进行 1 次评估，但仍可能由于未能及时体现基础设施项目资产价格的最新变化，或未能充分考虑影响资产价格的新因素，导致相关评估结果存在滞后性，或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

2）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，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

3）若基础设施项目的经营不善导致经营现金流下降，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。比如，基础设施项目运营中可能因运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现，导致基础设施项目无法正常运营或运营不达预期造成估值及公允价值下降。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。

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

（2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额来源于项目公司所持基础设施资产的房屋租金收入、停车费收入、空调费收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。如前述因素所述，在基金运行期内，基础设施项目运营中可能受到运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或

拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现等经济环境因素或运营管理因素影响，并出现实际现金流偏离测算现金流的情况，因此存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

（3）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

4、基础设施项目出售限制的相关风险

（1）基础设施项目宗地所涉优先收购权存在的风险

2014年10月16日，西安市人民政府向软件新城公司核发了编号为市国土字〔2014〕782号的《关于将176.927亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》，同意将117,951.3平方米国有建设用地使用权协议出让给软件新城公司，用于建设西安软件新城软件研发基地二期项目。上述批复中要求，转让时政府有权优先收购。就此，西安市人民政府已于2023年2月6日出具函件，确认：1、同意高科集团、配套公司以转让软件新城公司100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点；2、对高科集团、配套公司因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。

西安市人民政府确认就本基金的申报发行不行使优先收购权，但基金存续期内，如发生基础设施项目的直接转让，可能因前述优先收购权导致基金无法按预期转让予特定受让方。

（2）基础设施项目项下所涉人防工程相关转让限制情况

本基金所涉资产转让及多数产业园类项目的转让以项目公司股权交易的方式进行，不涉及不动产的直接交易。但若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求，在未来收购或处置相关基础设施资产的过程中，可能存在因无法按时完成或满足上述流程及前置条件而导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

特别地，根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》《西安市机动车停车条例》《陕西省物业服务管理条例》等相关规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。因此，基金存续期内，基础设施项目项下人防工程无法出售，否则可能存在被主管部门追究相应责任的风险。

（3）基础设施项目部分承租人未明确放弃优先购买权的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目部分承租人所涉租赁合同中未明确约定放弃优先购买权。项目公司在处置标的基础设施项目资产时，可能受制于承租人的优先购买权等相关条款的约束；若项目公司未在合理期限内通知前述承租人，项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。此外，针对承租人未明确放弃优先购买权的风险，一方面，项目公司在处置基础设施项目资产时，将在合理期限内履行通知优先收购权人义务；另一方面，基金管理人将积极督促项目公司或运营管理机构在续签/换签协议中约定承租人不再享有优先购买权。

5、基础设施项目投保额赔付的风险

基础设施基金运作过程中，基础设施基金管理人将为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。但是，在基础设施项目的运作期内，受保险政策、赔付条件等因素影响，不排除可能出现保险拒赔、仅部分赔付或出险赔付保额低于基础设施项目损失的情形，则可能导致项目公司须为此额外支付费用，可能影响基础资产现金流及预期收益。

6、基础设施项目建设、运营、管理、改造相关的风险

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、历史建设过程中未遵守或违反法律法规的行为及其他不足之处。就此，原始权益人已承诺：“如软件新城公司因标的基础设施项目的建设阶段、运营阶段相关事项而受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由本公司进行最终承担；同时，本公司承诺，对该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任。”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，仍可能会导致项目公司为此须额外支付开支，并进而对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

7、前期重组安排相关风险

项目公司曾持有基础设施项目之外的其他物业。截至本招募说明书披露日，前述物业正在进行产权过户，相关重组完成后，与之相关的全部权利、义务与责任由关联方受让及承接，但项目公司可能被相应债权人追索应由该关联方承担的债务及应付税费（如适用）。对此，在相关协议中已明确约定，该关联方应当与相应债权人积极协调沟通并由其直接承担相关债务；若项目公司先行对外偿还了相应款项，则其有权向该关联方进行追偿。

8、项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

9、土地使用权期限风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目土地使用权权属起止时间为 2014 年 10 月 25 日至 2064 年 10 月 24 日，使用年限 50 年，剩余年限约 40 年，基础设施项目的土地使用权剩余期限略短于本基金期限。届时，除非土地使用者申请延长土地使用权的期限且

获得政府部门的同意，否则在该等期限届满时，基础设施项目的土地使用权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作应当依据届时有效的法律法规及规章来执行。

此外，政府机构有权根据有关法律法规的规定征用土地。如在土地使用权期限届满前被强制征用，本基金将会获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规所定基准评估而定，而该等价格可能会低于本基金对基础设施项目的购入成本。

10、税收相关风险

基础设施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；此外基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体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基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。鉴于基础设施基金是创新产品，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。

特别地，在本基金的交易架构中，专项计划将向项目公司发放股东借款，部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构，但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

11、基础设施基金关联交易、同业竞争与利益冲突风险

（1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项

构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于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；计划管理人进行专项计划购买、出售项目公司股权；项目公司进行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。

基础设施资产存在部分租户为原始权益人关联方的情形，截至 2025 年 6 月 30 日，关联方租赁面积占基础设施项目已出租面积比例为 3.64%。2024 年，关联方收入占营业总收入的比例为 10.7%；2025 年 1-6 月，关联方收入占营业总收入的比例为 12.8%。

此外，项目公司当前聘请关联方配套公司和西安高科物业服务管理有限公司为基础设施项目提供物业管理服务。本基金发行后，原始权益人将作为外部管理机构提供目标基础设施项目的运营管理服务，上述交易存在一定的关联交易风险。

（2）同业竞争与利益冲突风险

1）与运营管理机构/原始权益人之间的潜在利益冲突：

基金管理人委托运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，在履职过程中，基础设施项目与运营管理机构运营的其他园区可能存在同业竞争；同时，运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目或运营管理机构在不续聘后运营管理与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，可能会对本基金的经营业绩造成不利影响。

此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的其他基础设施项目，从而存在潜在的发生利益冲突的风险；并且，当本基金通过扩募方式收购其他产业园项目时，本基金可能与原始权益人存在竞争，从而有一定的利益冲突风险。

2）与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：

本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他基础设施基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、计划管理人管理，理论上存在同业竞争和利益冲突的风险。

12、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突，但原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对部分决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

13、对外借款风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，对外借入款项的偿还顺序优先于本基金可供分配金额的分配。本基金对外借入款项可能导致本基金存在如下特殊风险：

（1）本基金可支配现金流不足以支付借款的本息支出；

（2）对外借入款项将可能导致债务人降低继续举债能力、提高举债成本、因偿债需要减少可支配现金流等；

（3）项目公司在对外借款时，可能无法以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款及时性方面存在障碍或无法顺利续借或新增借款，在无法及时顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响；

（4）贷款合同设置了违约条款，可能出现触发违约情形导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其他债务同时到期的风险；

（5）在可支配现金流无法偿还债务时，可能面临基础设施项目、项目公司股权被强制拍卖或变卖的风险，甚至面临借款人被债权人提起诉讼的法律风险以及债务人破产清算的风险等；

（6）借款用于项目收购目的时可能面临收购失败所带来的相关风险。

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1、集中投资风险

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

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 40 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

3、基金价值及价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价值及价格波动，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值及价格的风险。

基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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。

同时，本基金在深圳证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化等因素而面临交易价格异常波动的风险。

4、基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。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。

5、募集失败风险

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的 100%、募集资金规模不足 2 亿元、投资人少于 1000 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%等情况导致发售失败的风险。

6、中止发售风险

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，或基金管理人、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。如发生上述情形，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。

7、停牌或终止上市风险

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

8、基金提前终止风险

本基金存续期限为 40 年，而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 2064 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。如果续期申请获批准，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。在后续未成功扩募的情况下，存在《基金合同》提前终止的风险。若本基金提前终止，将可能影响本基金的投资运作，进而影响基金份额持有人的利益。

9、基金份额限售份额解禁风险

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为34%，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《深圳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）》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。

10、本基金整体架构所涉及相关交易风险

（1）相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。

《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投资于资产支持专项计划。如资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

资产支持专项计划将按照《股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若发生《股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

在资产支持专项计划完成项目公司股权收购后，项目公司将通过偿还特定债务及减资等方式构建对资产支持专项计划的关联方债务，如上述交易未能按预期完成，则可能导致税前可抵扣的股东借款利息较预测情形减少，从而导致可供分配金额较预测情形减少。

此外，本基金整体架构的交易结构较为复杂，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等风险。

（2）项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

11、基金管理人的管理风险

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

12、运营管理机构的尽职履约风险

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

13、不可抗力风险

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

础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

二、专项计划管理相关风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因专项计划等特殊目的载体发生法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖计划管理人和计划托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

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

（五）计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险

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

三、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

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

（二）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

（三）基金运作的合规性风险

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

（四）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券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。

（五）证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具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（但须符合中国证监会相

关规定）。证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、政策风险

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

2、经济周期风险

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

3、利率风险

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

4、收益率曲线风险

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

5、购买力风险

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

6、再投资风险

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

7、信用风险

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

8、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

9、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

10、其他风险

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

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

第九部分　基金的募集

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

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

一、基金类型和运作方式

（一）基金的类别

基础设施证券投资基金。

（二）基金的运作方式

契约型、封闭式。

自基金合同生效之日起 40 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

（三）基金上市交易场所

深圳证券交易所。

二、基金存续期限

本基金合同期限为自基金合同生效之日起 40 年，但基金合同另有约定的除外。

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

三、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份。

四、发售方式

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

（一）战略投资者需根据事先签订的战略配售协议进行认购。

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

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

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

五、发售时间

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

六、发售对象

本基金发售对象包括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。其中：

（一）战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他符

合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。

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

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

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

3、主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

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

5、原始权益人及其相关子公司；

6、原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员为参与战略配售依法设立的资产管理计划；

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

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

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

（三）公众投资者为除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

七、战略配售数量、比例及持有期限安排

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

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

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

本基金战略配售情况详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

八、募集场所

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位进行。

（一）战略投资者的认购方式

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

（二）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过深圳证券交易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，由登记机构登记份额。

（三）公众投资者的认购方式

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

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

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

九、基金的定价方式、认购价格和认购费用

（一）定价方式

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

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

（二）认购费用

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

表 9-9-2-1 认购费率

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

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

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

（三）基金认购份额/金额的计算

1、战略投资者和网下发售认购金额的计算

本基金的网下投资者、战略投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额

认购费用=0

2、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者场外认购采取金额认购的方式；场内认购采用份额认购的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

（1）场外认购基金份额的计算

1）认购费用适用比例费率时，计算公式为：

净认购金额＝认购金额/（1＋认购费率）

认购费用＝认购金额－净认购金额

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

2）认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用＝固定金额

净认购金额＝认购金额－认购费用

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

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

（2）场内认购基金份额的计算

1）认购费用适用比例费率时，认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额×（1＋认购费率）

认购费用＝认购价格×认购份额×认购费率

2）认购费用适用固定金额时，认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额+固定费用

认购费用=固定费用

认购费用由基金管理人收取，投资者需以现金方式交纳认购费用。

认购费用、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。

十、投资者对基金份额的认购

（一）认购时间安排

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

（二）投资者认购应提交的文件和办理的手续

1、公众投资者

投资者办理场内认购时，需具有深圳证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户。

投资者办理场外认购时，需具有登记机构的开放式基金账户。

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

2、网下投资者

基金份额认购价格确定后，在询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。

网下投资者通过深圳证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请后，应通过基金管理人直销渠道缴纳认购款项，并通过中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）登记份额。网下投资者应当使用深圳证券账户参与网下认购，不持有上述账户的，可使用开放式基金账户参与认购。

（三）认购的方式及确认

1、认购的方式

本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳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。

（1）战略投资者的认购方式

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

（2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过深圳证券交易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，由登记机构登记份额。

（3）公众投资者的认购方式

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

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

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为（具体名单详见基金

份额发售公告或基金管理人网站）。通过场外认购的基金份额登记在基金登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

2、投资者在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

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

4、回拨份额的发售和配售

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人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深圳证券交易所并公告。未在规定时间内通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

5、基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请，认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利。否则，由此产生的任何损失，由投资者自行承担。

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

投资者认购前，应认真阅读基金管理人及其他销售机构的业务规则，一旦选择在某

销售机构提出认购申请，即视为投资者已完全阅读、理解并认可该销售机构的业务规则，并接受该规则的约束。

（四）认购的限制

1、网下投资者

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

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

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

2、公众投资者

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

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

（3）投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请的份额为 1,000 份或其整数倍。

（五）超过募集目标的约定

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

战略投资者不参与比例配售。

十一、募集期利息的处理方式

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

十二、基金发售、预期上市时间表

本基金发售、预期上市时间表如下：

表 9-12-1-1 发售及预期上市时间表

日期	发售安排
X-3 日	披露《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品概要》等相关公告和文件 网下投资者提交核查文件
X 日 询价日	询价日，网下投资者询价时间为 9:00-15:00
T-3 日	披露基金份额发售公告、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见
T 日至 L 日	基金份额募集期 网下认购时间为：9:00-15:00 战略投资者认购时间为：9:30—17:00 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+1 日	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例
L+1 日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，披露《基金合同生效公告》，在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

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

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

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

十三、发售的中止

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量的，基金管理人应当中止发售，并发布中止发售公告。

除规定的中止发售情形外，基金管理人还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

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

第十部分　基金合同的生效

一、基金备案的条件

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

（一）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；

（二）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1,000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（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、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，则基金合同不能生效，届时应按照如下方式处理：

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

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

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资人请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第十一部分　基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后，在本基金符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

一、上市交易的场所

深圳证券交易所。

二、上市交易的时间

在符合上市条件的前提下，基金管理人可依据《深交所基金上市规则》，向深圳证券交易所申请本基金份额上市交易。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

三、上市交易的规则

本基金上市交易遵循《深圳证券交易所交易规则》《深交所基金上市规则》《深交所基础设施基金业务办法》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与深圳证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

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

四、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照深圳证券交易所的有关规定办理。

五、上市交易的行情揭示

本基金在深圳证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

六、上市交易的停复牌和终止上市

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

七、基础设施基金所采用的交易、结算方式

基础设施基金可以采用竞价、大宗和询价等深圳证券交易所认可的交易方式交易。

除《深交所基础设施基金业务办法》另有规定外，基础设施基金采用竞价及大宗交易的，具体的委托、申报、成交、交易时间等事宜应当适用深圳证券交易所基金交易的相关规定。

基础设施基金交易实行价格涨跌幅限制，基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%，深圳证券交易所另有规定的除外。

基础设施基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 10 亿份；基础设施基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1,000 份或者其整数倍。

基础设施基金采用询价交易方式的，申报价格最小变动单位为 0.001 元。

基础设施基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

八、基础设施基金收购及相关权益变动事项

基础设施基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《深交所基础设施基金

业务办法》履行相应的程序或者义务；《深交所基础设施基金业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

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

（一）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖基础设施基金的份额。

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

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款约定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

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

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

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

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设

施基金份额 50%的，继续增持基础设施基金份额的，适用前述规定。

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

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

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

（五）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 2/3 的，继续增持基础设施基金份额的，可免于发出要约。

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

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

九、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《公募基金信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响（因尾数处理而产生的损益不视为实质性影响）。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

十、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理有权机构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/深圳证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

十一、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当对战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基础设施基金指引》关于基金战略配售份额最低持有期限的规定以及相关约定。

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

十二、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应业务的规则，并依照《公募基金信息披露办法》的有关规定进行公告。

十三、若相关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所及登记机构对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金基金合同相应予以修

改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

十四、若深圳证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

第十二部分　基金的投资

一、投资目标

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

二、投资范围及比例

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、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（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）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。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

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

三、投资策略

（一）基础设施项目投资策略

1、初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等见本基金招募说明书。

2、运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进产业园区基础设施运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担部分基础设施项目运营管理职责。通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现，包括拓展租户租赁需求，持续优化租户和租约期限组合，力争在维持高出租率的同时提高租金价格，努力控制项目运营成本开支等。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排见基金合同第十六部分“基础设施项目运营管理”及本基金招募说明书。

3、资产收购策略

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

4、更新改造策略

本基金合同生效后，将视情况对基础设施项目进行更新改造，维持基础设施项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可负责实施基础设施项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持

有人大会审议的，将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

5、出售及处置策略

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

6、对外借款策略

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

（二）债券及货币市场工具的投资策略

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

四、投资限制

（一）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（1）本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（2）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

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

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

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

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

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

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

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5、向其基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

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

五、借款限制

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

（一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

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

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

（五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（六）中国证监会规定的其他要求。

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

六、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

七、风险收益特征

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

八、基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

（一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使股东、债权人等相关权利，保护基金份额持有人的利益；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

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

第十三部分　基金的财产

一、基金资产总值/基金总资产

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

二、基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

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

四、基金财产的保管和处分

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

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收

益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

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

五、基础设施项目的处置安排

（一）基金合同存续期间的处置

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

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目进行出售（如本基金投资于多个基础设施项目的，可以对基础设施项目中的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的出售方案出售相应的基础设施项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用基础设施项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的基础设施项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定基础设施项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对基础设施项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。

（二）基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的基础设施项目尚未变现的，基金管理人应当及时对基础设施项目进行处置。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

（一）基础设施资产概况

基础设施资产位于陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路 156 号软件新城软件研发基地二期（简称“软件新城二期”），属于西安高新技术产业开发区软件新城片区。

西安高新技术产业开发区主要定位电子信息、新能源汽车、新材料、人工智能、科技金融、高端装备制造、生物医药及现代服务产业。

西安软件新城聚集了全市 90%以上的软件和信息技术服务业企业，已形成了以华为西研所、华为鲲鹏创新中心、华为软开云等为代表的华为产业生态链，以清华交叉院、科大讯飞丝路总部等为代表的人工智能产业集群，以阿里丝路总部、易点天下、澳鹏等为代表的出海产业集群，以美林数据、诺瓦星云、和利时、铂力特、艾润物联、智多晶、四叶草等为代表的自主创新产业集群。

图 14-1-1-1 基础设施资产实景图





基础设施资产范围为软件新城二期项目的 13 幢房地产，包括 10 幢地上房地产、3 幢地下房地产（物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权，总建筑面积 325,033.70 平方米、可租赁面积 212,172.57 平方米。截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产整体出租率 88.33%。基础设施资产基本情况如下：

表 14-1-1-1 基础设施资产概况

项目名称	软件新城软件研发基地二期
所在地	陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路 156 号
资产范围	入池楼栋共 13 幢，包括 10 幢地上建筑、3 幢地下建筑（物业用房、地下车库及其他配套建筑）
土地用途	科教用地
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权属性质	出让
总建筑面积（平方米）	325,033.70 平方米
可租赁面积（平方米）	可租赁面积 212,172.57 平方米
运营起始时间	2016 年
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	2064 年 10 月 24 日，剩余 39.32 年
截至 2025 年 6 月 30 日出租率	88.33%
截至 2025 年 6 月 30 日评估值	136,000.00 万元
截至 2025 年 6 月 30 日估值单价（元/平方米）	4,184.00 元/平方米

（二）基础设施资产估值概览

根据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”）出具的《估价报告》，截至价值时点 2025 年 6 月 30 日（下文“价值时点”均指 2025 年 6 月 30 日），基础设施资产估值合计 13.60 亿元。基础设施资产采用收益法估价，就运营净收益采用

适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

基础设施资产估值及涉及的重要参数详见下表：

表 14-1-2-1 基础设施资产估值情况

项目名称	项目所在地	建筑面积（m^2）	可租赁面积（m^2）	历史期出租率				收益法折现率假设	截至2025年6月30日估值（亿元）	估值单价（元/m^2）	2025年资本化率
				2022年末出租率	2023年末出租率	2024年末出租率	2025年6月末出租率				
软件新城二期	西安高新技术产业开发区	325,033.70	212,172.57	89.76%	82.05%	88.56%	88.33%	6.5%	13.60	4,184.00	5.23%

（三）基础设施资产所处区位与建设规划

基础设施资产位于西安高新技术产业开发区软件新城片区。

西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”、“高新区”）位于西安市城市中心西南侧，成立之初启动面积 2.7 平方公里，经过三十余年的飞速发展，尤其是 2018 年，西安高新区成功托管来自雁塔区、长安区、鄠邑区、周至县的 12 个街镇，面积达到 1,079 平方公里，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过 130 万。西安高新区是 1991 年 3 月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006 年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015 年 8 月国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017 年 4 月，陕西自贸区正式挂牌，陕西自贸区涵盖三个片区：中心片区、西安国际港务区片区及杨凌示范区片区。西安高新区属于陕西自贸区中心片区高新功能区板块。高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。

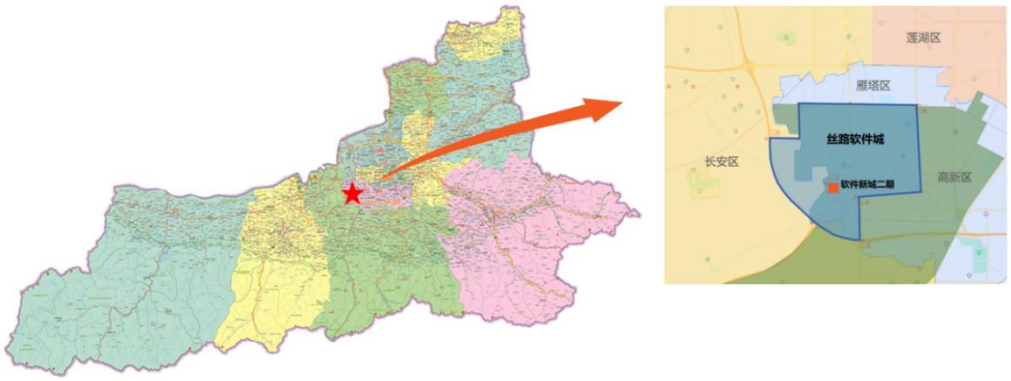
西安高新区软件新城规划范围为西三环以西、绕城高速以东、富鱼路以南、科技八路以北区域，规划总占地面积约 25 平方公里，总规划建筑面积 2,400 多万平方米。西安软件新城作为陕西省、西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一，以新一代信息技术发展为核心，将重点发展软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业——新一代信息技术，力争打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的

软件研发和信息服务基地，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块。

根据 2025 年 1 月西安高新区发布《西安高新区建设世界领先科技园区行动方案（2025-2030 年）》（以下简称“《行动方案》”），高新区将通过实施五大重点任务，于 2030 年初步建成世界领先科技园区；到 2035 年，全面建成世界领先科技园区，先进制造业产值规模突破万亿元，成为全球硬科技创新中心和新质生产力发展高地。

《行动方案》提出，西安高新区将坚守“发展高科技、实现产业化，加快形成新质生产力”的初心使命，以硬科技为特色，以推动科技创新和产业创新深度融合为主线，以体制机制改革为动力，围绕“原始创新策源、新兴产业育成、科技企业集聚、人才创新创业、产业生态构建”五大重点任务实施一批超常规举措，打造世界级原始创新策源地、世界级新兴产业引领地、世界一流科技企业集聚地、全球人才创新创业优选地、国际一流产业生态示范地。

图 14-1-3-1 基础设施资产地理位置（西安市行政区位图）



1、基础设施项目四至

软件新城项目二期东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路。

图 14-1-3-2 软件新城项目二期周围环境和景观照片



北侧-天谷八路



东侧-云水一路



西侧-云水二路



南侧-天谷九路

图 14-1-3-3 软件新城项目二期平面图



2、交通条件

基础设施项目所在软件新城软件研发基地二期，位于陕西省西安市高新区天谷八路156号。园区紧邻高新云巴线软件新城站，距离地铁6号线丈八六路站约2.4公里；500米范围内公交线路有116路、198路、272路、303路、339路、526路、821路、高新8号线、186路、199路、828路等，公共交通便捷程度较高。基础设施项目距离西安西站约14公里，距离西安火车站约20公里，距离西安北站约27公里，距离西安咸阳国际机场约35公里。

3、园区配套

基础设施项目周边分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善；周边有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高，周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。基础设施项目配套有3,117个停车位，C1-C3栋配套有10,286.74平方米园区餐厅。

（四）基础设施项目运营情况

1、运营模式

基础设施项目采用委托运营管理模式，由配套公司负责资产的运营和管理。基础设施项目运营收入包括租户或者使用人支付的研发办公、便民服务、配套车位租金及空调费等收入。

2、运营年限

基础设施项目分区竣工并分区陆续开始运营，其中A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12于2016年9月开始运营，B1、B3于2016年10月开始运营，C1-C3于2017年7月开始运营。截至2025年6月30日，基础资产整体已运行7年以上。

表14-1-4-1：基础设施项目运营时间（截至2025年6月30日）

现状编号	运营起始时间	已运营期限（年）
A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12	2016年9月	8.75
B1、B3	2016年10月	8.67
C1-C3	2017年7月	7.92

3、基础设施项目现金流真实性

项目公司根据其与租户签署的《房屋租赁合同》合法收取房屋租赁收入、与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》合法收取停车费及空调费，基础设施项目现金流真实有效。

经基金管理人、计划管理人及中伦律所对具有代表性的租赁合同进行抽样核查（对应总租赁面积为 99,335.41 平方米，占全部租赁合同总租赁面积的 46.82%），截至 2025 年 6 月 30 日，抽样核查的租赁合同均不存在违反《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）第 148 条、第 149 条、第 153 条、第 154 条和第 506 条规定导致合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

（1）租赁合同的特殊条款

关于合同特殊条款，经基金管理人、计划管理人及中伦律所核查，抽样的租赁合同中存在转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款（以下简称“特殊条款”）。核查的租赁合同中前述特殊条款的实质内容基本相同，在具体的转租限制、提前退租通知期限及违约金金额、租金优惠减免期限方面略有不同。个别租赁合同未对承租人是否同意放弃优先购买权事宜作出约定，承租人享有相关租赁房屋的优先购买权。前述租赁合同中的特殊条款概述如下：

1）转租限制条款。根据租赁合同的约定，承租方不得擅自改变房屋租赁用途或以其他任何形式进行处分，在未征得出租方同意的情况下，不得进行转借或转租。承租方不得将出租房屋或其任何部分转租或分租给任何其他第三方，也不得将该房屋之任何权益转让给任何其他第三方，除非得到出租方的书面同意。

2）优先购买权安排。个别租赁合同未明确约定承租方放弃优先购买权。

3）提前退租条款。根据租赁合同的约定，承租人在租赁期内需提前退租的，应提前提出书面申请，经出租方书面同意后可提前终止租赁合同，承租方应当额外支付违约金予出租方，作为出租方的补偿。如果承租方未经出租方书面同意单方解除租赁合同的，出租方有权收回出租房屋，并没收承租方租房押金不予退还，承租方还应按合同房屋租金总额的一定比例向出租方支付违约金。

4）租金优惠减免条款。根据租赁合同的约定，出租人给予承租人约定期限的免租

期，免租期内承租人无需向出租人支付租金，但除租金外的与使用租赁房屋有关的其他费用（包括但不限于物业服务费、水电费、空调使用费等）均由承租人自行承担。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益。

（2）租赁合同项下承租人的优先购买权

截至2025年6月30日，目标基础设施资产签约租户中尚有10户承租人未明确放弃优先购买权（所承租的建筑面积合计占全部入池资产建筑面积的23.24%），其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁房屋的优先购买权。

1）未放弃优先购买权的影响及风险揭示

A.未放弃优先购买权对目标基础设施项目整体处置或分拆销售的影响分析

（A）承租人仅在同等交易条件下享有优先购买权

根据《民法典》第726条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，因此，未放弃优先购买权的承租人如接受与本项目相同的同等交易条件（包括转让价格、价款履行方式及支付进度等因素时），则享有对租赁房屋的优先购买权，反之承租人即使明示购买意向亦不享有法律上的优先购买权。

（B） 承租人享有的同等条件下的优先购买权的权利行权对象

根据民法典第726条的规定，承租人的优先购买权行权对象为其所租赁的房屋。就本项目而言，项目公司目前单独持有每个房屋的不动产权证书，理论上存在按每个房屋单独出售的法律可行性。

（C） 承租人在同等条件下行使优先购买权，应在出租人履行通知义务后15日内明确表示购买，否则视为已放弃优先购买权

根据《民法典》第726条的规定，“出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权”。因此，未放弃优先购买权的承租人，如

项目公司履行通知义务后承租人在15日内仍未明确表示购买的，即视为已放弃优先购买权。

（D） 因出租人未履行通知义务等导致承租人未能履行其享有的优先收购权的情形下，出租人与第三人的处置交易行为仍然有效，但该承租人有权主张赔偿责任进而对目标基础设施项目的运营可能产生一定的不利影响

根据《民法典》第728条的规定，在出租人未通知承租人导致承租人未能履行优先购买权情形下，出租人与第三人订立的房屋买卖合同效力亦不受影响，但享有优先购买权的承租人有权向出租人主张赔偿责任。

就本项目而言，相关承租人未放弃优先购买权的情形，均不影响该等处置行为的合同效力，即不影响本项目拟完成的资产重组的效力，亦不影响基金存续期内基础设施项目的整体处置或是分拆销售交易行为的效力，但不排除享有优先购买权的承租人向项目公司主张赔偿责任，进而可能存在如下风险：可能对未完成的处置交易进程的推进、基础设施资产的短期运营现金流情况等产生一定不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

B.未放弃优先购买权对项目公司股权转让的效力影响

根据《民法典》第726条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权条款的行权对象仅为租户承租的租赁房屋而并非持有基础设施项目整体物业的项目公司100%股权。因此，承租人未放弃优先购买权不影响项目公司股权转让的效力，以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的交易合法有效。

（3）未放弃优先购买权的风险缓释措施

1）就未放弃优先购买权的承租人的风险缓释措施

配套公司出具书面承诺，“若因相关租户未放弃优先购买权，使得基础设施项目存在转让或处置限制，影响以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的合法有效性或因此使得软件新城公司遭受损失的，由我公司进行最终承担”。

2）运营管理机构有义务预防触发优先购买安排或缓释对基础设施项目租金收入、公募基金及其投资者利益的影响

《运营管理服务协议》已约定运营管理机构提供的运营管理服务包括：“执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排[1]等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益”。

就项目公司与相关承租人所签署的个别租赁合同未对承租人是否同意放弃优先购买权事宜作出约定之事宜，已设置上述相关风险缓释措施。

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）基础设施项目历史收入、成本情况

基础设施资产的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施项目历史经营收入为房屋租金收入、停车费收入和空调费收入，基础设施项目历史运营情况如下：

表14-1-4-2 基础设施项目历史运营情况

单位：万元

指标	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	**5,288.57**	**11,010.45**	**11,484.70**	**9,416.66**
其中：租金收入	4,796.37	10,125.14	10,697.29	8,629.24
停车费收入	329.49	556.38	457.14	457.14
空调费收入	162.71	328.93	330.28	330.28
营业成本	**1,888.84**	**3,075.93**	**3,053.53**	**2,975.78**
销售费用	**4.83**	**44.13**	**71.82**	**1.01**
管理费用	**52.63**	**96.39**	**128.42**	**86.70**
税金及附加	**750.23**	**1,387.99**	**1,416.59**	**1,153.23**
运营净收益[2]	**3,918.10**	**8,903.95**	**9,275.57**	**7,764.96**

近三年及一期，基础设施项目营业收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、

[1] 预防触发优先购买权的安排方式包括但不限于：在招租时对超大面积租户要求事先放弃优先购买权、按法律规定履行通知义务等。

[2] 运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+折旧摊销-资本性支出

11,010.45 万元和 5,288.57 万元，运营净收益分别为 7,764.96 万元、9,275.57 万元、8,903.95 万元和 3,918.10 万元，其中 2022 年营业收入不含公共卫生事件租金减免 940.00 万元，总体看来，营业收入及运营净收益的趋势与出租率的变动趋势保持基本一致。

（2）基础设施项目历史出租率

基础设施项目历史各期末出租率及各期加权平均出租率如下表所示：

表 14-1-4-3 基础设施项目历史出租率统计

项目	期末出租率			
	2022 年末	**2023 年末**	**2024 年末**	**2025年6月30日**
软件新城二期项目	89.76%	82.05%	88.56%	88.33%
项目	**各期加权平均出租率[3]**			
	2022 年度	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025年1-6月**
软件新城二期项目	85.82%	89.06%	85.84%	86.20%

近三年及一期，基础设施项目期末整体出租率分别为 89.76%、82.05%，88.56%和 88.33%。

（3）基础设施项目历史出租率变动说明

2022 年，随着基础设施项目经营从培育期转向成熟期，基础设施项目当年末出租率达到运营以来峰值 89.76%。2023 年末出租率下滑的主要原因为一租户于年末搬离基础设施项目园区至其自建办公楼，对期末出租率影响较大。随着 2024 年新签约项目实现落地及入驻园区，2024 年年末出租率提升至 88.56%，接近历史高峰水平。2025 年以来，标的资产经营情况相对稳定，出租率指标基本与 2024 年持平。

（4）基础设施项目历史租金单价

1）历史各期末平均租金单价

基础设施项目近三年及一期表面租金单价如下表所示：

表 14-1-4-4 基础设施项目近三年及一期表面租金单价统计

单位：元/平方米/月

[3] 加权平均出租率=Σ（租赁天数 x 租赁面积）/（总可租赁面积 x 当年天数）

时期	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
表面租金单价[4]	50.34	50.28	50.91	49.73

基础设施项目从 2016 年陆续开始运营至今，对外出租的租金单价基本保持稳定，含税租金单价主要以 50 元/平方米/月为主。

2）基础设施项目近三年及一期有效租金单价如下表所示：

表 14-1-4-5 基础设施项目近三年及一期有效租金单价统计

单位：元/平方米/月

时期	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
有效租金单价[5]	48.93	49.66	48.01	45.15

2022 至 2023 年，基础设施项目通过陆续取消或减少免租优惠等措施，有效租金单价呈现增长趋势。2024 年以来，由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，基础设施项目在签约时给予租户一定的免租期优惠，导致近两期有效租金单价有所下降。

（5）租金收取结算方式

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，绝大部分租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。项目公司同时向租户收取押金，以应对租户欠缴或者违约的风险。

5、基础设施项目现金流分散性

（1）租户数量

截至 2022-2024 年末及 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目租户数量分别为 96 个、92 个、118 个和 144 个。其中前十大租户占已签约出租面积比重为 47.48%，最大租户租赁面积占比为 15.04%。总体来看，基础设施项目租户涉及租户数量较多、分散度较高。

（2）行业分布情况

[4] 表面租金单价=Σ（年末/期末在租租户面积*表面租金）/Σ（年末在租租户面积）

[5] 有效租金单价=Σ（年末/期末在租租户面积*有效租金）/Σ（年末在租租户面积）

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目签约租户所属行业主要为软件和信息技术服务业、商务服务业、计算机、通信和其他电子设备制造业、科技推广和应用服务业等，基础设施项目具体租户行业分布如下表所示：

表 14-1-4-6 基础设施项目租户行业分布

租户所属行业	租赁面积（平方米）	占比（%）
软件和信息技术服务业	79,395.89	42.37%
商务服务业	27,912.73	14.89%
计算机、通信和其他电子设备制造业	19,528.78	10.42%
科技推广和应用服务业	13,488.56	7.20%
其他	47,078.53	25.12%
合计	**187,404.49**	**100.00%**

（3）租赁合同期限分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目在执行的租赁合同租期主要集中在 5 年以内，其中 3 年以下（不含 3 年）租期占已出租面积的 39.58%，3 至 5 年（不含 5 年）租期占已出租面积的 50.14%，5 年以上（含 5 年）租期占已出租面积的 10.29%。

表 14-1-4-7 基础设施项目租赁合同期限分布情况

租期	租赁面积（平方米）	占比（%）
3 年以下（不含 3 年）	74,172.41	39.58
3 至 5 年（不含 5 年）	93,957.16	50.14
5 年以上（含 5 年）	19,274.92	10.29
合计	**187,404.49**	**100.00**

（4）租赁合同到期日分布

截至 2025 年 6 月 30 日，基础资产设施项目所签租赁合同到期日分布较为均衡，其中 2025 年内到期租户租赁面积占已出租面积的 27.63%，占比最大，2027 年到期的面积占比第二。总体而言，基础设施项目租期结构较为合理，未来三年存在一定的集中到期风险。针对拟到期的租赁合同，运营管理机构将提前与租户沟通续租意愿，如不续租，运营管理机构将前置招商，以缩短换租带来的空置期。

表 14-1-4-8 基础设施项目租赁合同到期日分布情况

合同到期年份	租赁面积（平方米）	占已出租面积比重（%）
2025 年	51,771.01	27.63%
2026 年	34,464.14	18.39%
2027 年	47,399.86	25.29%
2028 年及之后	53,769.48	28.69%
合计	**187,404.49**	**100.00%**

（5）前十大租户租赁情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目前十大租户租赁面积合计占已出租面积的比例为 47.48%。具体情况如下表所示：

表 14-1-4-9 基础设施项目前十大租户租赁情况

序号	企业名称	所在行业	租赁面积	面积占比
1	租户 A	软件和信息技术服务业	28,179.10	15.04%
2	租户 B	商务服务业	12,772.99	6.82%
3	租户 C	计算机、通信和其他电子设备制造业	8,805.57	4.70%
4	租户 D	多式联运和运输代理业	8,568.63	4.57%
5	租户 E	软件和信息技术服务业	5,508.63	2.94%
6	租户 F	软件和信息技术服务业	7,917.51	4.22%
7	租户 G	零售业	4,894.83	2.61%
8	租户 H	软件和信息技术服务业	4,498.87	2.40%
9	租户 I	软件和信息技术服务业	3,977.21	2.12%
10	租户 J	专业技术服务业	3,864.62	2.06%
合计		-	**88,987.96**	**47.48%**

1）租户 A（阿里巴巴丝路有限公司）

关于阿里巴巴丝路有限公司的基本信息及承租情况详见本节之“7 、重要现金流提供方”。

2）租户 B（西安易点行产业服务有限公司）

关于西安易点行产业服务有限公司的基本信息及承租情况详见本节之“7 、重要现金流提供方”。

3）租户 C

租户 C 成立于 2012 年，所属行业为计算机、通信和其他电子设备制造业，核心业务包括仓储服务、自由房屋租赁，从事存储器（包括但不限于 10 纳米级闪存芯片）及

相关产品的生产、研发、销售，就本公司生产的产品提供服务，并从事生产产品所需原材料和设备的进出口业务。

租户 C 自 2016 年入驻基础设施项目，于 2022 年进行扩租，2025 年 9 月已就到期租赁合同进行续租，最新租约到期时间为 2028 年。

4）租户 D

租户 D 成立于 1999 年，所属行业为多式联运和运输代理业，是一韩国集团旗下专注于物流与供应链数据服务的地区总部；公司专注于为该集团及其合作伙伴提供全球供应链管理、智慧物流解决方案及大数据系统支持，在物流信息系统集成与数据分析方面具备深厚技术积累。

租户 D 自 2016 年入驻基础设施项目，于 2022 年进行扩租，最新租约到期时间为 2027 年。

5）租户 E

租户 E 成立于 2015 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是全球领先的智能操作系统产品和技术提供商；公司专注于智能手机、智能汽车、物联网等领域的嵌入式软件系统开发，在 Android、Linux 及相关硬件平台的中介软件技术方面拥有核心竞争力；作为所属集团在全球的重要研发中心，西安公司已进入与全球产业链协同创新的快速发展阶段。

租户 E 自 2020 年入驻基础设施项目，经过数次续租及扩租，最新租约到期时间为 2028 年。

6）租户 F

租户 F 成立于 2019 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是一家新兴的直播电商与数字营销服务企业；公司专注于通过直播、社交媒体等渠道为品牌提供线上销售、用户增长与内容营销的全链路服务，在短视频运营和流量转化方面具有独特方法论；公司紧抓直播电商风口，业务量快速增长，已进入规模扩张与模式复制阶段。

租户 F 自 2020 年入驻基础设施项目，经过数次续租及扩租，最新租约到期时间为 2028 年。

7）租户 G

租户 G 成立于 2018 年，所属行业为零售业，是上市通信技术有限公司在西北地区的重要销售与技术服务分支；公司专注于物联网与移动互联网无线通信模块、终端的销售与客户技术支持，产品广泛应用于移动支付、智能电网、车联网等领域。

租户 G 自成立起入驻基础设施项目，截至 2025 年 6 月 30 日，租户 G 已稳定租赁 7 年以上，历史续租情况较好。

8）租户 H

租户 H 成立于 2016 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是专注于硬科技领域的企业孵化与创新生态运营机构；公司专注于为科技型初创企业提供办公空间、创业辅导、产业资源对接及投融资服务，构建了从苗圃、孵化到加速的全链条服务体系；目前已成功孵化培育了多家高新技术企业，进入品牌输出与创新生态体系化运营阶段。

租户 H 自 2016 年入驻基础设施项目，经过数次续租及租赁面积调整，最新租约到期时间为 2026 年。

9）租户 I

租户 I 成立于 2012 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是国内领先的软件与信息技术服务企业；公司专注于为全球客户提供数字化转型所需的咨询、解决方案与 IT 外包服务，在金融、电信、政府、制造等行业拥有深厚的行业知识和丰富的项目实施经验；作为所属集团在西部地区的业务核心，公司已进入依托云智能技术驱动全面发展的新阶段。

租户 I 自 2021 年入驻基础设施项目，于 2025 年 7 月租赁合同到期后搬离园区。

10）租户 J

租户 J 成立于 2016 年，所属行业为专业技术服务业，是一家专注于电力能源领域的专业技术服务商；公司专注于为工业与市政项目提供电气设计、技术咨询、系统集成与能源管理解决方案，在智能配电、电能质量治理和电气安全方面具备核心技术实力；公司凭借扎实的专业能力和项目经验，已在区域内建立起良好口碑，进入高质量和规范化服务阶段。

租户 J 自 2022 年入驻基础设施项目，2025 年已就到期租赁合同进行续租，最新租约到期时间为 2028 年。

（6）新入驻租户租金优惠

根据行业惯例，新入驻租户在入驻园区前，存在必要的装修及入驻手续办理时间，根据项目运营管理及签约安排，基础设施项目会针对新入驻租户提供一定时间的免租期。其中，免租期通常根据租户行业情况、租赁面积、产业影响力等因素确定，并在与新入驻租户所签署的租赁合同中对免租时间予以明确和体现；截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目已起租租约部分设置免租期，免租期根据租户情况、租赁面积等因素具体确定。

（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

经核查并经原始权益人确认，基础设施资产无正在执行且有效的《投资协议》。基础设施资产的立项备案文件载明基础设施项目总投资为 200,649.77 万元。根据原始权益人和项目公司的书面确认，目标基础设施资产所属地块实际投资总额已达成。对此，原始权益人承诺并确认，原始权益人对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

6、基础设施项目收缴情况及关于欠缴租金的应对处置安排

（1）历史租金收缴率[6]

表 14-1-4-10 基础设施资产历史租金收缴率

单位：%

2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025年1-6月
100.00	99.99	99.21	97.11

近三年及一期，基础设施项目租金收缴情况较好，基础设施资产报告期内租金收缴率均在 97%以上，未达 100%为少量租户延迟支付所致。项目公司及运营管理机构已对上述剩余尚未回收的运营收入形成追缴方案，并积极跟踪欠款回收情况，争取尽早回收。

（2）关于欠缴租金的风险缓释措施

1）通过租金预付及租赁押金制度防范欠缴损失

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，绝大部分租户的租金采用预付形式，

[6] 收缴率=1-截至 2025 年 10 月 31 日对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同等协议中约定的应收租金收入

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。项目公司同时向承租人收取押金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁押金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

3）运用数智园区管理平台，强化租金收缴台账系统化管理

运营管理机构已经搭建数智园区运营管理平台，平台功能主要包括资源管理、客户管理、租赁合同管理、履约管理、财务管理等板块。创建完备的资源台账、合同台账、企业台账、费用台账（包括账单、催缴、票据）等，高效管理租赁资源、租赁合同、租金收缴、租户信息等，达到实时掌握欠租情况并有针对性地采取催收措施的目的。

4）流动性支持

基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款（包括租金、违约金）延期支付达 30 个自然日（含）以上或截至每季度最后一个月的 15 日（如遇节假日相应提前至最近的一个工作日）季度租金收缴率低于 98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户或项目公司将承租人已支付的押金抵扣欠款或通过诉讼、仲裁等方式向承租人追索欠款并收到司法机关拨付的相关款项后，项目公司向运营管理机构无息返还对应的垫付款项，除上述情形外，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

7、重要现金流提供方

（1）重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施项目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项目同一时期

现金流总额的 10%的现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

（2）重要现金流提供方核查结果

经基金管理人、计划管理人核查，基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，为西安易点行产业服务有限公司（简称“易点行公司”）以及阿里巴巴丝路有限公司（简称“阿里丝路公司”）。

易点行公司 2024 年度贡献的收入占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例为 11.33%，阿里丝路公司 2024 年度贡献的收入占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例为 11.21%。

表 14-1-4-11 重要现金流提供方核查结果

重要现金流提供方名称	2024年租赁面积（平方米）	占 2024 年末基础设施项目已出租面积的比例	2024 年度收入（万元）	占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例
易点行公司	21,826.83	11.62%	1,247.25	11.33%
阿里丝路公司	24,304.74	12.93%	1,234.24	11.21%
合计	**46,131.57**	**24.55%**	**2,481.49**	**22.54%**

（3）重要现金流提供方最新租赁情况

易点行公司于 2020 年入驻基础设施项目，后于 2025 年 1 月调整租赁面积并重新签署租赁合同，最新租约到期时间为 2029 年；阿里丝路公司自 2019 年入驻，后在原有租赁面积基础上陆续扩租，最新租赁面积合计共 28,179.10 平方米，占基础设施项目已出租面积比例为 15.04%。截至 2025 年 6 月 30 日，重要现金流提供方租赁情况如下表所示：

表 14-1-4-12 重要现金流提供方租赁情况

序号	重要现金流提供方名称	租赁物业	租赁面积（平方米）	起租时间	到期时间
1	西安易点行产业服务有限公司	C3 栋	10,092.99	2025-1-1	2029-12-31
			540.00	2025-1-1	2026-3-31

			1,000.00	2025-1-1	2026-4-19
			1,140.00	2025-1-1	2026-10-8
2	阿里巴巴丝路有限公司	C1 栋	3,990.60	2024-5-16	2027-5-15
		C1 栋	10,021.64	2025-4-16	2028-4-15
		A2 栋	3,933.70	2024-5-16	2027-5-15
		B3 栋	2,119.60	2024-9-1	2027-8-31
		B3 栋	2,119.60	2024-7-1	2027-6-30
		B3 栋	2,119.60	2025-4-1	2025-9-30
		A3-1 栋	3,874.36	2025-4-1	2028-3-31
合计			**40,952.09**	-	-

（4）重要现金流提供方基本情况

1）易点行公司

A.工商信息

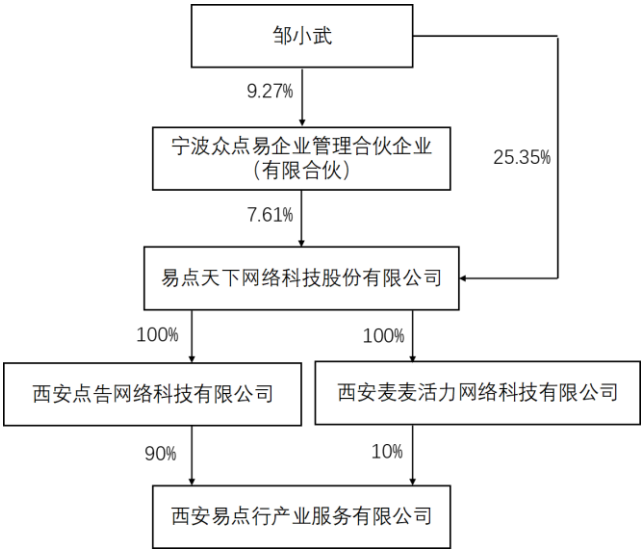
表 14-1-4-13 易点行工商信息

公司名称	西安易点行产业服务有限公司
统一社会信用代码	91610131MAB0KMEPX5
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	屈屹
注册地址	陕西省西安市高新区天谷八路 156 号软件新城研发基地二期 C3 栋楼 501 室
注册资本	500.00 万元
成立日期	2020-09-27
经营范围	一般项目：园区管理服务；办公设备租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；物业管理；网络技术服务；企业管理咨询；财务咨询；办公服务；商务代理代办服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；知识产权服务；技术推广服务；企业形象策划；创业空间服务；非居住房地产租赁；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

B.股权结构

西安易点行产业服务有限公司是易点天下网络科技股份有限公司（301171.SZ）100%持股的二级子公司。截至 2025 年 6 月 30 日，易点行股权结构图如下：

图 14-1-4-1 易点行股权结构图



C.经营与财务情况

西安易点行产业服务有限公司是易点天下网络科技股份有限公司于 2020 年设立的专业经营园区管理服务、非居住房地产租赁的全资子公司。易点行作为承租人租赁基础设施项目 C3 栋部分楼层，实际用于易点天下及其下属公司研发办公使用。易点天下于 2017 年入驻标的基础设施项目，历史曾租用 A3-1 栋，在 2018-2020 年期间陆续扩租，并于 2020 年调整为由负责园区管理及租赁的子公司易点行与项目公司签署租赁合同，同时整体办公区域搬入 C3 栋，截至目前，易点天下注册地及主要办公地均位于 C3 栋。

易点天下成立于 2005 年，作为企业国际化智能营销服务商，主营业务包括效果广告服务、品牌广告服务和头部媒体账户管理服务。公司坚持“技术驱动发展”的战略定位，掌握了大数据、机器学习和人工智能算法等领域的前沿互联网广告技术。在我国“一带一路”倡议的背景下，公司凭借深厚的行业积累以及技术优势，累计为跨境电商、工具应用、游戏、制造业、新能源、教育等各行业 10,000 余家广告主客户提供了全面、专业的出海营销解决方案，助力企业快速实现国际化布局。凭借优质的服务能力与良好的行业口碑，公司积累了多元的互联网媒体资源以及优质的广告主客户资源。公司总部位于西安，并在北京、上海、广州、杭州、成都、深圳、香港、新加坡、韩国、日本、德国、美国等国家和地区设有子公司。公司的效果广告服务积累了丰富的业务实践经验，累计实现应用安装、用户注册、商品销售等商业效果转化超过 8 亿次，覆盖有效设备超过 70 亿台，遍及全球 200 余个国家和地区，单日最高有效转化达到百万量级。公司主要客户包括阿里巴巴和 Shein 等电商销售平台、哔哩哔哩、腾讯视频、欢聚时代、快手等视频平台，以及米哈游、网易游戏、三七互娱、游族网络等游戏娱乐企业，同时荣获阿里巴

巴年度最佳供应商、谷歌优秀合作伙伴等荣誉。

易点天下于 2016 年登陆新三板，2018 年获评西安首家独角兽企业，荣获 2019-2020 年度国家文化出口重点企业，连续两年入选“中国软件和信息技术服务综合竞争力百强企业”，2020 年再次入选全国独角兽企业，并在 2022 年于深交所创业板上市。

根据易点天下 2025 年半年度财报，2025 年半年度，易点天下实现营收 17.37 亿元，同比大幅增长 59.95%；2025 年半年度净利润 1.40 亿元，业绩同比小幅增长 7.77%。

D.行业属性与园区规划相符

根据《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，西安高新区将围绕建设世界一流高科技园区总体目标，全面建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、“一带一路”高质量发展先行区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区。按照高质量发展要求，围绕电子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和 5G 等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，以丝路科学城片区为中部生产力核心区，形成“一核两翼”的生产力空间布局。易点天下主营业务是为企业提供出海整合营销、数字营销、广告变现在内的营销服务，以及 AI 数字创意、BI 决策、CI 智能化多云管理等出海数字化服务。主要产品是商业智能化数字营销平台 Cyberklick、智能化数字广告平台 Yeahmobi、程序化广告平台 zMaticoo、跨渠道全托管 AI 营销平台 AdsGo.ai、“AI+BI+CI”出海全链路数字化解决方案，为行业领先的商务服务企业，与园区及所在区域行业规划相符。

E.重要现金流提供方资信情况

通过查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、“信用中国”网站，截至 2025 年 6 月 30 日，西安易点行产业服务有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位。

F.重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

经公开途径查询西安易点行产业服务有限公司、易点天下网络科技股份有限公司的股权结构，未发现其与原始权益人存在股权关联关系，与原始权益人除租赁业务外未有其他业务合作。

2）阿里丝路公司

A.工商信息

表 14-1-4-14 阿里丝路公司工商信息

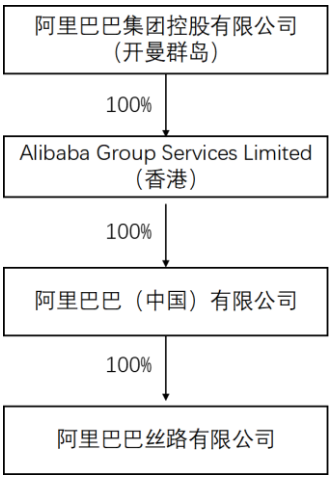
公司名称	阿里巴巴丝路有限公司
统一社会信用代码	91610131MA6UAL4458
类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
法定代表人	王强
注册地址	陕西省西安市高新区天谷八路软件新城云汇谷 C1 栋 19 层 1901 室
注册资本	10,000 万元
成立日期	2017-11-24
经营范围	网络信息技术、计算机软硬件、网络技术产品、多媒体产品的研发；系统集成；计算机的技术咨询、技术服务；网站建设；电子产品的批发、零售；机械设备维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

B.股权结构

阿里丝路公司是阿里巴巴（中国）有限公司 100%持股的子公司。

截至 2025 年 6 月 30 日，阿里丝路公司股权结构图如下：

图 14-1-4-2 阿里丝路公司股权结构图



C.经营与财务情况

阿里巴巴丝路有限公司是阿里巴巴（中国）有限公司 100%持股的子公司，最终控股方为阿里巴巴集团控股有限公司（以下简称“阿里巴巴”、“阿里巴巴集团”）。

阿里巴巴于 1999 年在杭州创立。在“用户为先，AI 驱动的”战略引领下，阿里巴巴将业务聚焦于电商和云两大核心领域：为商家、品牌、零售商及其他企业提供技术设施以及营销平台，帮助其借助新技术的力量与用户和客户互动，并更高效地经营；为企业

提供领先的云和 AI 基础设施和服务，促进其数字化转型并支持其业务增长。AI 技术将驱动电商及其他互联网平台的用户价值创造，实现业务转型与升级。

2025 年，阿里巴巴业务包括淘天集团、阿里国际数字商业集团、云智能集团、菜鸟集团、本地生活集团、虎鲸文娱集团及其他业务。阿里巴巴是全球最大的零售商业体，在中国的零售商业业务主要由淘宝和天猫组成，它们已成为中国消费者日常生活的重要组成部分。借助产品和供应链能力以及物流履约网络能力，消费者可以在有吸引力的价位上享受到各种各样的高质量产品和服务，以及满足消费者不同需求的多种物流配送服务。阿里巴巴是世界第四大、亚太地区最大的基础设施即服务（IaaS）提供商，也是中国最大的公共云服务（包括 PaaS 和 IaaS 服务）提供商。阿里巴巴的云智能集团提供一整套云服务，包括计算、存储、网络、安全、数据库、大数据计算、容器及 AI 相关（包括但不限于算力服务、模型服务及应用），利用这些产品化能力和技术为不同领域的客户提供行业订制的解决方案，支持智能业务决策和运营。

2014 年，阿里巴巴在纽约证券交易所挂牌上市；2019 年，阿里巴巴在香港联合交易所挂牌上市。

根据阿里巴巴 2025 年财年年报披露，截至 2025 年 3 月 31 日，阿里巴巴合并总资产 18,042.27 亿元，净资产 10,901.06 亿元，2025 财年实现营收 9,963.47 亿元，税后利润 1,259.76 亿元。

阿里丝路公司成立于 2017 年，是阿里巴巴集团在西部地区的重要战略布局与平台型实体，经核查阿里丝路公司自入驻园区以来的租金支付流水，未发现阿里丝路公司财务情况存在异常。

D.行业属性与园区规划相符

根据《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，西安高新区将围绕建设世界一流高科技园区总体目标，全面建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、“一带一路”高质量发展先行区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区。按照高质量发展要求，围绕电子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和 5G 等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，以丝路科学城片区为中部生产力核心区，形成“一核两翼”的生产力空间布局。阿里巴巴作为行业领先的软件信息服务企业，与园区及所在区域行业规划高度相符。

E.重要现金流提供方资信情况

通过查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、“信用中国”网站，截至 2025 年 6 月 30 日，阿里巴巴丝路有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位。

F.重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

经公开途径查询阿里巴巴丝路有限公司、阿里巴巴（中国）有限公司的股权结构，未发现其与原始权益人存在股权关联关系，与原始权益人除租赁业务外未有其他业务合作。

（5）重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响

1）易点行公司

A.租赁场所为易点天下总部注册地、办公地，重要性程度高

易点天下作为上市公司，注册地、主要办公地均位于基础设施项目 C3 栋。自 2020 年从园区 A3-1 栋搬入 C3 栋后，易点天下及易点行已完成各楼层装修，其他配套也较为完善，此租赁场所对上市公司整体日常经营稳定具有较高的重要性。

B.易点行租赁期限较长、长期入驻意愿强

易点行当前正在履行的主要租约租赁期限为 5 年，期限较长，体现出易点行及易点天下长期租赁、在此处稳定运营的意愿。

C.历史租赁情况

易点天下在 2018 年入驻园区，历史租赁在 A3-1 楼栋。在 2018-2020 年间，易点天下经营稳步增长，租赁场所逐步扩大，并在 2020 年扩租后搬至空间更大的 C3 栋。易点天下及易点行已在本园区稳定租赁 7 年以上。

易点行在业务稳步发展中与项目公司沟通良好，续租等事项沟通顺畅，已与本园区磨合较好，具备长期稳定在基础设施项目运营的基础。

2）阿里丝路公司

A.阿里丝路公司历史经营及租赁面积稳步提升

阿里巴巴丝路有限公司于 2019 年入驻园区，入驻至今经营情况稳定，租赁面积逐

步扩张，截至 2025 年 6 月 30 日，租赁面积共 28,179.10 平方米，占已出租面积比例 15.04%。

B.阿里丝路公司本年度到期租赁协议已续签

阿里丝路公司已于 2025 年 4 月与原始权益人续签当年到期的租赁合同，租赁期限最长至 2028 年，预计可于本园区持续稳定经营。

（6）重要现金流提供方所处行业发展情况

截至 2025 年 6 月 30 日，重要现金流提供方易点行公司、阿里丝路公司合计租赁面积占比 21.85%，两个租户所处的行业为商务服务业、软件和信息技术服务业，关于该行业的整体发展情况详见本招募说明书第十四部分之“四、基础设施项目租户所在行业发展概况”。

8、关联交易情况

基础设施项目独立运营，关联交易系在基础设施项目正常运营中产生，相关交易合法合规、定价公允，具体情况如下：

（1）关联交易内容

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目存在关联租户，项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易情况如下：

1）研发办公租赁

基础设施项目运营至今，累计共有 8 家关联公司以市场化价格承租使用园区物业，承租方为原始权益人配套公司及其下属企业，目前有 7 家仍处于在租状态，合计在租建筑面积 6,813.75 平方米，占已出租建筑面积的 3.64%。

项目公司关联方租赁面积占比较小，对园区收入影响较小，具体租赁情况详见下表。

表 14-1-4-15 关联方研发办公租赁

单位：平方米、元/平方米/月

序号	租户	物业位置	租赁面积	起租日	到期日	合同单价	与原始权益人关系	与项目公司关系
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	C1 栋	1,985.69	2021-12-1	2022-7-31	50	原始权益人	项目公司控股股东
		C1 栋	200.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	200.00	2025-1-1	2025-5-31	50		

序号	租户	物业位置	租赁面积	起租日	到期日	合同单价	与原始权益人关系	与项目公司关系
		C1 栋	200.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
		A10 栋	564.34	2024-5-1	2027-4-30	50		
2	西安高新区综保基地配套建设有限公司	C1 栋	1,985.69	2021-12-1	2022-7-31	50	原始权益人100%持股子公司	受同一母公司控制
3	西安市高新区领铭建设开发有限公司	C1 栋	900.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	900.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	900.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
4	西安市高新区领嘉建设开发有限公司	C1 栋	885.69	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	885.69	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	885.69	2025-6-1	2025-12-31	50		
5	西安市高新区领鑫建设开发有限公司	C1 栋	993.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	993.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	993.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
6	西安市高新区领苑建设开发有限公司	C1 栋	992.69	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	992.69	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	992.69	2025-6-1	2025-12-31	50		
7	西安高新领尚建设开发有限公司	下沉广场	214.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		下沉广场	214.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		下沉广场	214.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
8	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	下沉广场	214.00	2021-12-1	2022-7-31	50		
		C1 栋	2,064.02	2024-9-1	2027-8-31	50		

除上述租户外，不存在其他关联方租赁的情况。

2）车位租赁

近三年及一期，项目公司与原始权益人及原始权益人分公司存在车位租赁业务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取。

表 14-1-4-16 关联方车位租赁

序号	租户	租赁类型	与原始权益人关系	与项目公司关系
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	原始权益人	项目公司控股股东
2	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	原始权益人分公司	受同一母公司控制

3）空调费收入

根据运营管理服务协议安排，项目公司将基础设施项目对应的空调及新风系统整体委托给配套公司经营管理，由配套公司负责收取空调费收入、新风收入（如有），并每

年向项目公司支付空调费收入分成。

4）采购商品/接受劳务

结合本项目存续期管理安排，基础设施项目采用委托运营管理模式，由配套公司负责资产的运营和管理，向项目公司收取运营管理费；

项目公司根据资产管理及维修计划向关联方采购设备及装修维修材料。

（2）关联交易金额及余额

基础设施项目的关联交易金额及余额详见本招募说明书第十九部分 “利益冲突与关联交易”之“三、本基金首次发售前基础设施项目的关联交易”之“（一）项目公司关联交易情况”。

（3）关联交易的内部决策程序

经核查配套公司的内部制度，并根据原始权益人的相关承诺与说明，原始权益人未制定单独的《关联交易制度》，适用《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》（以下简称“《关联交易制度》”），该《关联交易制度》明确适用于高科集团及下属各级全资及控股子公司，其中各级子公司的关联交易是指各级子公司及其下属子公司与其关联方之间发生的转移资源或义务的事项，并对关联方及关联交易的范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等事项进行了规定。根据《关联交易制度》规定的关联交易决策程序，高科集团及各级子公司与高科集团关联方发生的关联交易由高科集团负责核准或备案；各级子公司及其下属子公司与其关联方发生的关联交易须按照出资层级履行相应决策程序后（二级子公司与其关联方发生的关联交易履行本级相应决策程序），向高科集团备案；发生金额达到一定标准的，须向高科集团请示核准，按要求由二级子公司上报至高科集团。

经核查，并根据原始权益人及项目公司的相关承诺与说明，截至尽职调查基准日，前述关联交易事项均不涉及应由高科集团核准或备案的关联交易。经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合配套公司、项目公司的相关承诺与说明，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

（4）关联交易的定价公允性

就采购商品/接受劳务而言，项目公司按照与关联方的约定进行款项支付；就销售商品/提供劳务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取；就关联租赁而言，关联租赁价格均不低于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的70%，不高于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的130%。同时，根据原始权益人、项目公司的书面说明，原始权益人、项目公司均确认“项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形”。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，结合该等关联交易的定价机制、可比交易价格等，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

二、基础设施资产估值情况

（一）基础设施资产评估结果

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2025 年 6 月 30 日的市场价值出具了《估价报告》。

1、基础设施资产评估结果

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产估值合计 13.60 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 14-2-1-1 基础设施资产的评估情况

项目名称	账面价值（元）	建筑面积（㎡）	收益法估值（元）	单价（元/㎡）	评估增值率

			权重：100%		
中国陕西省西安市高新区天谷八路156 号 1 幢等共计 13 幢“软件新城软件研发基地二期”产权项目，即总建筑面积为 325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 39.32 年科教用途的国有出让土地使用权	1,012,852,259.16[7]	325,033.70	1,360,000,000	4,184	34.27%

2、评估结果与账面价值的差异情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产账面价值合计 10.12 亿元，基础设施资产评估价值 13.60 亿元，评估结果较账面价值合计增值 3.47 亿元，增值率 34.27%。主要有两点原因：

（1）计算方法不同：审计报告中的账面价值是以入账价值为基础计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

（2）价值时点不同：审计报告中的账面价值主要反映历史时期发生的项目建设成本于资产负债表日，扣除累计折旧后的净值。而评估价值的价值时点为 2025 年 6 月 31 日，估值结果反映了该时点的市场价值。

（二）基础设施资产评估方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）的相关准则，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价过程中将基础设施资产按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期

[7] 账面价值数据来源：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报表审计报告》（XYZH/2025XAAA5B0299）

届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

（三）基础设施资产评估参数选取

1、运营收入假设

基础设施资产在收益期内运营收入主要包含租金收入、停车场收入、空调费收入。

（1）租金收入

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产总可租赁面积为 212,172.57 平方米，截至价值时点已部分对外出租，已租赁面积为 187,404.49 平方米，出租率为 88.33%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

确定研发办公物业市场租金时，采用比较法，首先，按照区位条件、业态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，经过充分考虑基础设施资产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，修正后得出基础设施资产的比准市场租金。

1）可比实例选取依据的具体分析如下：

A.区位条件

基础设施资产位于西安市高新区西安软件新城板块，聚集了西安 90%以上的软件研发企业，区域内较多类似的研发办公项目，选择周边毗邻较近的项目及选取的案例均为该区域代表性项目，在区域范围内与基础设施资产具有可比性。

B.业态类型

产业园区主要分为研发办公类园区及工业厂房类园区，基础设施资产为研发办公物业，土地用途为科研用地，选取案例房屋用途与土地用途均与基础设施资产一致。

C.产业定位

基础设施资产所在园区主要产业为软件和信息技术服务业，可吸引西安市、陕西省省内外乃至全国龙头企业入驻，可比实例与基础设施项目类似，产业定位以软件和

信息技术服务业为主，主要产业具有一定的重合度，具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及产业定位等方面综合分析，选取的可比实例与基础设施项目具备可比性。

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个均位于该区域类似研发办公物业作为基础设施项目研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

表 14-2-3-1 可比实例情况

因素	基础设施项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	西安软件新城软件研发基地二期	西安软件新城某科技园	西安软件新城某研发大厦	云水二路某产业园
项目地址	天谷八路 156 号	天谷八路	天谷七路	云水二路
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）	N/A	55.7	55.0	50.0
交易情况	N/A	报价	报价	报价
建筑面积（平方米）	N/A	1,600	976	2,620

备注：上述租金均不含管理费、含增值税

对上述案例，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：

2）交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间西安市研发办公物业租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

3）交易情况

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

4）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、公共服务设施状况等因素；实物状况调整的内容包括建筑物外观、建筑面积、设施设备、装修、层高、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。

根据基础设施资产与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表如下：

表 14-2-3-2 可比实例修正系数表

因素	基础设施项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
市场报价（元/平方米/月）	-	55.7	55.0	50.0
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.05	1.05	1.05
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.01	1.01	1.02
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	0.9430	0.9430	0.9338
修正价格 （元/平方米/月）	-	52.5	51.9	46.7
权重	-	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/平方米/月）	-	50.0		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与基础设施项目用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 1/3，则基础设施资产研发办公用途的市场比准租金单价为（52.5+51.9+46.7）×1/3=50 元/平方米/月（不含管理费、含增值税）。

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料， C1~C3 栋 201 室，共计 10,286.74 平方米的面积，现状用途为配套食堂，该用途主要为园区配套，辅助园区正常运营需要，故该用途市场租金一般低于正常市场租金，根据对周边市场同用途类型的物业差异进行市场调查和结合物业实际情况，在比准市场租金基础上考虑 70%修正系数，配套食堂市场租金 35 元/平方米/月；基础设施项目 1,811.32 平方米配套商业已签约租金在 64-138.24 元/平方米/月之间，根据对周边市场同用途类型的物业进行市场调查和结合配套商业实际情况，设定位置一般的配套商业市场租金为 64 元/平方米/月、位置较好的配套商业市场租金为 128 元/平方米/月。

（2）出租率

基础设施资产于 2016 及 2018 年陆续竣工，在项目运营初期，为保证项目的定位及品质，主要经营策略是对入驻的租户进行主动筛选、引入软件行业优质企业，打造园区聚集效应。筛选租户保证了基础设施资产未来租赁的稳定性和持续的聚集效应，但一定程度上限制了出租率的提升。在该经营策略下，基础设施资产所处的软件新城研发基地二期于 2016 至 2020 年之间引入了租户 A、租户 B 等中大型企业，逐渐形成聚集效应。随着基础设施资产开始进入更加市场化的经营阶段，前期导入的龙头企业集聚效应开始显现。2022 年至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目出租率稳步提升，2022 年全年平均出租率为 85.82%、当年年末出租率提升至 89.76%；2023 年全年平均出租率为 89.06%、当年年末因为部分租户退租，导致年末出租率降至 82.05%；2024 年全年平均出租率为 85.84%、当年年末出租率提升至 88.56%；2025 年 1- 6 月平均出租率为 86.20%，截至 2025 年 6 月 30 日，出租率提升至 88.33%。

根据市场调研，基础设施资产位于西安高新区软件新城板块，所在区域产业聚集度较好，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块，研发办公需求稳定。依托着优越的地理位置、便利的交通方式、众多的优质企业聚集、力度较大的各类优惠政策等条件，出租率处于稳定水平，区域平均出租率约为 70%-90%，在全市范围内处于高位。

综上，根据基础设施资产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，同时根据对基础设施项目自身签约情况以及对即将到期租户的分析，设定 2025 年 7-12 月出租率为 84%，2026 年至 2027 年出租率为 85%，2028 年至 2029 年出租率为 86%， 2030 年至 2031 年出租率为 88%，预测期内后续年度出租率按 89%测算。同时假设基础设施资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租赁期限、免租期长度后，假设基础设施项目每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天。

（3）租金增长率

基础设施资产位于西安高新区软件新城板块，该区域打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的软件研发和信息服务基地，产业规模聚集效应明显，聚集了软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业，竞争优势明

显。同时，基础设施资产所在区域内产业园区的租金水平一般在 35-70 元/平方米/月，基础设施资产研发业态租金单价相较周边产业园区处于中等水平。

根据基础设施资产历史运营情况、该区域研发办公的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计基础设施资产预测期内市场租金单价 2025 至 2027 年增长率为 0%，预测期后续年度年增长率为 2%。

（4）停车场收入

根据基金发行后运营安排，停车场将由运营管理机构统一运营管理，运营管理机构负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修维保费、能源费、保洁费、秩序维护、停车位收费软件使用费等与停车位相关所有费用（除资本性支出以外所产生的所有相关费用）。

运营管理机构负责收取停车费，并按以下标准向项目公司支付停车费收入分成：

1）固定停车费收入 480 万元。

2）超额停车费收入分成：若当年度停车费收入超过 600 万元，则除固定停车费收入外，运营管理机构还需向项目公司支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的 60%。项目公司与运营管理机构确认，在停车位（含地上地下停车位）由西安高新配套经营管理的第 10 年，项目公司与运营管理机构应当依据当年停车费标准合理上调项目公司固定停车费收入和超额停车费收入分成比例。

截至价值时点，基础设施资产项目在用车位共 3,117 个，其中地上车位 608 个，根据相关资料，约定地上月卡车位租金为 100 元/个/月（含税含物业费），地下月卡车位租金为 200 元/个/月（含税含物业费），临时停车车位收费标准为 2 元/小时/个、临时停车费上限为 20 元/天。

根据周边市场调研，车位租金约为 200-300 元/个/月之间（含税含物业费）。本次测算结合基础设施资产实际运营情况，地上车位租金采用 100 元/个/月（含税含物业费），地下车位租金采用 200 元/个/月（含税含物业费），预测期内后续年度的车位收入考虑自价值时点起第 5 年及第 10 年分别递增 10%进行测算；根据原始权益人介绍，基础设施资产当前停车场使用率较高，结合园区整体入驻情况，车位出租率设定与研发办公出租率一致。

（5）空调费收入

其他收入主要系空调费收入，根据基金发行后运营安排，项目公司将基础设施资产对应的空调及新风系统整体委托给运营管理机构经营管理，由运营管理机构负责收取空调费收入、新风收入（如有）。运营管理机构负责空调及新风系统的日常运营，全额承担空调及新风系统运行所产生的日常维修维护费用、能源费以及除资本性支出以外的所有相关费用。

运营管理机构需按照以下标准向项目公司支付空调费收入及新风收入（如有），支付安排为运营管理机构应当在每年 6 月 15 日前和 12 月 15 日前，向项目公司分别支付 180 万元作为当年的空调费收入分成，自项目公司委托运营管理机构经营管理空调及新风系统设施设备的第 11 年（含）起，项目公司每年的空调费收入在 360 万元/年基础上逐年递增 2%。

2、运营期间支出

系与基础设施资产租赁业务直接相关且必要的房屋租赁费、维修维护费、人工成本及行政管理费、保险费等成本费用以及大修等资本性支出、税金及附加，不含非付现的投资性房地产折旧成本。

（1） 成本费用

1）招商费用

系与租赁业务相关的营销费、招商佣金等，根据类似项目的经营情况，本次评估招商费用取项目运营不含税收入的 2%计。

2）维修维护费

系与基础设施项目日常运营必要的维修、维护等费用，根据类似项目的经营情况，本次评估维修维护费取项目运营不含税收入的 1.5%计。

3）人工成本

系与基础设施项目日常运营必要的人员薪酬、社保、办公等费用，结合项目公司备考报表，本次评估人工成本取项目运营不含税收入的 3.5%计。

4）行政管理费

系企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括管理人员工资劳动保险费、福利工会费、业务招待费、办公费、差旅费等，根据后续基础设施项目运营管理安排，项目公司管理人员主要为财务管理人员等，本次评估行政管理费取项目运营不含税收入的 1%计。

5）保险费

保险费主要包括基础设施项目财产一切险、公众责任险等，本次评估保险费按基础设施项目评估值的 0.023%计。

（2）大中修及资本性支出

本次评估大中修及资本性支出主要参考《技术尽职调查报告》，按每年 628.09 万元计提。

（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、水利建设基金。

1）增值税

根据基础设施资产的《建筑工程施工许可证》，开工日期为 2014 年，依此判断基础设施资产为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入、停车场收入涉及的增值税均采用 5%简易征收计算，空调费等其他收入的增值税率采用 9%。

2）增值税附加

增值税附加税按照增值税税额的一定比例征收。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%、地方教育费附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（简称“《房产税暂行条例》”）规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-

30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

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 20%，税率为 1.2%。

4）城镇土地税

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。

基础设施所在城市土地使用税等级为 5，所在地的土地使用税为 6 元/平方米/年，基础设施资产分摊后土地面积为 79,577.62 平方米，对应城镇土地使用税为 47.75 万元/年。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本次评估按运营期内每期取得的租金收入的 1‰估算租赁合同印花税。

6）水利建设基金

水利建设基金是用于水利事业的专项资金，主要用于防洪保安、重点水利工程和农业基础设施建设。根据《陕西省财政厅等四部门关于降低我省水利建设基金征收标准的通知》（陕财办综〔2019〕25 号）、《关于民航发展基金等三项财政性基金有关政策的通知》（财税〔2020〕72 号），水利建设基金从 2021 年 1 月 1 日起继续征收，在陕西省境内有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的 0.5‰征收水利建设基金。其中在中国（陕西）自由贸易试验区和西安国家自主创新示范区范围内，有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的 0.3‰征收水利建设基金。

基础设施项目位于中国（陕西）自由贸易试验区范围内，故按销售商品收入和提供劳务收入的 0.3‰测算水利建设基金。

3、 运营净收益

运营净收益= 运营收入–成本费用–大中修及资本性支出–税金及附加

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 7-12 月及 2026 年基础设施项目运营收入及运营净收益情况如下（单位：万元，不含税）：

表 14-2-3-3 预测期运营净收益

科目	2025 年 7-12 月	2026 年
运营收入	5,064.66	10,034.54
运营成本费用及保险费用	420.81	834.04
税金及附加	770.73	1,521.17
运营收入-运营成本费用-保险费用-税金及附加	**3,873.12**	**7,679.33**
资本性支出	314.05	628.09
运营收入-运营成本费用-税金及附加-资本性支出	**3,559.08**	**7,051.24**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点提供之基础设施资产概况、租赁明细、运营支出等情况，以及对于市场租金、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。

5、 长期增长率

基础设施资产预测期后至收益期届满的长期增长率 2%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，西安市是陕西省省会、副省级市、特大城市、国家中心城市、西安都市圈以及关中平原城市群核心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。在宏观经济层面，西安市作为陕西省的“龙头”城市，其生产总值（GDP）长期位列陕西省第一名。2024 年西安全市生产总值（GDP）13,317.78 亿元，是西北地区唯一一座万亿城市，近十年（2015 至 2024 年）西安市 GDP 年平均增幅为 8.6%，近五年（2020 至 2024 年）西安市 GDP 年平均增幅为 6.3%。

综合来看，西安市宏观经济发展迅速，生产总值（GDP）逐年提高，产业集聚越来越高，未来发展态势积极乐观，稳定的 GDP 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）资产周边市场分析

基础设施资产坐落于西安高新区软件新城，是西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一。周边 3 公里范围内，共有 2 个地铁线路站点，包括地铁 6 号线丈八六路站及造字台站；邻近 2 条高速公路，分别为西安绕城高速和京昆高速，距离约 1.7 公里。依托着丰富的产业资源以及良好的交通条件，西安高新区软件新城板块整体租户较优质，产业氛围较好，研发办公租赁需求稳定，板块中的研发办公物业整体租赁情况良好。

展望未来，区域着力加强创新引领，已形成以领军企业带动、中小微企业共生发展的产业生态格局；随着优化城市结构，补足城市功能，提升内涵品质，成为智慧宜居的都市创新城，完善生活配套，未来将吸引更多企业入驻，为板块的发展提供新助力，板块内的研发办公出租率将保持高水平、租金将稳步增长。

（3）资产自身情况分析

从基础设施资产历史经营情况来看，2016 至 2023 年有效租金单价略有上涨，平均增长率为 2%，2024 年开始有效租金单价呈现下行趋势，主要系近两年由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，基础设施资产在签约时给予租户免租期优惠时间有所增加；同时，基础设施资产所在区域内产业园区的租金水平一般在 35-70 元/平方米/月，相较周边产业园区处于中等水平，从竞品定价来看存在上涨的可能性。

总体而言，基础设施资产在经营过程中，持续通过不断优化运营服务，充分发挥优质企业引领作用，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、产业聚集度以及基础设施资产自身增长情况，长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

6、 收益年期

基础设施资产为钢筋混凝土结构，设计寿命为 50 年，根据原始权益人提供的相关资料，所在项目 A、B、C 组团及 1 号车库于 2016 年竣工、D、E 组团及 2-3 号车库于 2018 年竣工，则剩余经济寿命分别为 41 年、43 年；基础设施资产土地使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日，截止至价值时点，土地剩余使用年限为 39.32 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则，故确定本次评估的收

益年限为土地剩余使用年限即 39.32 年。

7、 报酬率的求取

本次评估测算采用 6.50%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，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 1.65%（2025 年 6 月 30 日）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，采用 3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

基础设施资产为研发办公业态，所在区域为西安市高新区，依托着较高的科技区位支撑，以及初具规模的产业集聚效益，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、基础设施资产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 3.50%的基础上，上调 1.35%，综合风险报酬率取值为 4.85%。

表 14-2-3-4 报酬率计算表

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——基础设施资产流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.35%
报酬率	**6.50%**

基础设施资产位于西安市高新区，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于

风险中等的类型，因此采用上述 6.50%作为折现率较为合理。

（四）基础设施资产的资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

基础设施资产 2025 年资本化率为 5.23%。

（五）估值敏感性分析及压力测试

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：

1、运营净收益：

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 13.60 亿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：

表 14-2-5-1 敏感性分析一

运营净收益变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	12.30	-10%
下降 5%	12.90	-5%
基准	13.60	0%
增长 5%	14.30	5%
增长 10%	15.00	10%

2、长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 13.60 亿对应的长期增长率（2%）。

表 14-2-5-2 敏感性分析二

运营净收益变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
减少 0.5%	13.20	-3%
减少 0.25%	13.40	-1%
基准（2%）	13.60	0%
增加 0.25%	13.90	2%
增加 0.5%	14.10	4%

三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况

产业园区是区域推动产业升级与经济增长的重要空间平台。在政策引导和统筹布局下，园区通过系统构建基础设施与服务体系，吸引相关企业集中入驻，形成产业协同和资源集聚效应。这种模式不仅促进技术、资本和人才等要素高效流动，也增强了区域整体产业竞争力，并对周边地区产生带动作用。

根据国家发展改革委 2021 年 6 月印发的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）的制度要求，纳入试点支持的基础设施包括在自贸试验区、国家级新区、国家和省级开发区、战略性新兴产业集群内建设的研发设施、生产厂房、创新孵化空间、产业服务综合体等各类资产。

（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

1、行业的监管体制

产业园区，行业监管已形成“多部门协同、全维度覆盖、新要求嵌入”的立体化体系，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面的监督和管理。此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

2、产业园行业规划文件概述

在产业园区行业发展规划层面，国家及相关部门围绕不同阶段的发展目标，出台了一系列指导性政策，推动产业园区持续升级。在区域发展规划方面，西安市围绕产业升级与科技创新，出台多项专项规划与措施。

表14-3-1-1 产业园区行业发展规划概览表

产业园区行业发展规划概览			
序号	发布时间	政策名称	核心内容
1	2012 年 11 月	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	各地区国家级开发区需加强产业合作，提升科技创新能力，重点发展战略性新兴产业、现代制造业和高新技术产业，培育全国领先的优势产业集群
2	2014 年 11 月	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54 号）	明确了国家级经开区的发展定位，从体制机制创新、开放型经济发展、产业转型升级、绿色集约发展、营商环境优化等维度提出具体推进工作，为经开区转型指明方向
3	2017 年 7 月	《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》（国科办高〔2017〕55 号）	强调以科技型创业为引领，为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等新型创新创业创造条件，通过在国家自主创新示范区、国家级高新区和特色产业基地布局专业孵化器，壮大特色产业、发展战略性新兴产业，助力传统产业转型升级与实体经济发展
4	2018 年 2 月	《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）（发展改革委公告 2018 年第 4 号）	根据国务院部署，为促进开发区健康发展，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署会同各地区开展《中国开发区审核公告目录》修订工作，形成了《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）。
5	2020 年 10 月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	提出以加快发展现代产业体系、巩固壮大实体经济根基为核心，全面塑造产业发展新优势，明确强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区的创新功能，推动战略性新兴产业向融合化、集群化、生态化方向发展
6	2021 年 4 月	《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2021〕493 号	增强城市群承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展，依托城市圈的区域一体化优势，构建完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间协同发展，同时推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新与结构升级
7	2022 年 1 月	《国务院关于印发“十四五”数字经济发展规划的通知》国发〔2021〕29 号	聚焦产业园区数字化转型，提出引导园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升管理与服务能力，探索平台企业与园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升资源共享水平，吸引各类要素向园区集聚
8	2022 年 11 月	《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》国科发区〔2022〕264 号	确定以科技创新和体制机制创新双轮驱动为核心，以高质量发展为主题，以强化创新功能、支撑高水平科技自立自强为主线，以培育国际竞争力企业和产业为重

			点，以优化创新创业生态为抓手，将国家高新区打造为创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，为创新型国家建设贡献力量
区域发展规划			
1	2021 年 8 月	《西安市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》（市政发〔2021〕7 号）	明确聚焦先进制造业，打造电子信息、高端装备、汽车、航空航天等支柱产业集群，发展人工智能、新能源、新材料等战略性新兴产业，推动文化旅游、现代物流等现代服务业提质升级，同时强化科技创新驱动、完善创新生态，助力西安建设全国影响力的科技创新中心和先进制造业基地，实现区域经济高质量发展
2	2023 年 12 月	《西安市加快推进硬科技产业化发展若干措施》（市政办发〔2023〕32 号）	提出推进“5+2”重大科技基础设施建设，推动陕西实验室争创国家实验室，围绕通信、航空航天、生物医药、精密制造等领域实现成果转化与产业升级；支持龙头企业联合高校院所建设新型研发机构，计划到 2025 年新建 20 个，建成 20 个高水平中试转化平台（基地），发布多领域应用场景开放清单并实施 50 项重大应用场景示范项目，推行政府对“三首”产品首购首用；通过多元方式引育科创人才，探索差异化人才评价方法，打造创投基金生态链矩阵，创新金融服务产品，构建“股贷债保”联动的科技金融服务体系；培育硬科技企业和新兴终端产业，目标到 2025 年全市战略性新兴产业增加值占地区生产总值比重达 25%，加速数字赋能产业，新增 3 个国家智能制造示范工厂揭榜单位（优秀场景），支持重大制造业项目和产业集群发展，对重大项目实行“一事一议”，探索弹性供地方式
3	2025 年 5 月	《西安市科技计划体系改革优化方案》（市政办发〔2025〕33 号）	以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，遵循需求导向、目标牵引、企业主导、场景示范、统筹布局原则，设立基础研究和应用基础研究、技术攻关、企业创新能力提升、科技成果转化产业化、教育科技人才一体发展、创新生态优化六大专项（含 19 个专题），覆盖科技基础设施建设、关键技术攻关、企业创新主体培育、科技成果转化、人才引育、区域协同创新等领域，同时加强科技项目库建设，强化全流程管理，探索“免申即享”模式，提高应用方评价话语权，深化绩效管理并将结果作为重要依据
	2025 年 5 月	《西安市支持重大科技基础设施等科研平台服务产业发展的若干措施（2025—2027 年）》（市政办发〔2025〕34 号）	到 2027 年全市投用重大科技基础设施数量达 3 个以上、陕西实验室达 5 家以上、市级及以上重点实验室总数达 600 家以上，依托科研平台转化孵化企业 100 家以上、

			开展关键核心技术攻关 1000 项以上，具体从推动科研平台高效建设与多元化投入（如加快建设、争取各级资金与多元化融资）、强化科研平台服务产业与开放共享能力（如建设用户装置、依托平台建产业园区、开展技术攻关、资源开放共享）、支持科研平台探索新型管理机制（如推动实体化运行、对接产业服务、加强服务保障）三个维度落实举措

3、法规及相关文件概述

为驱动产业园区迈向特色化、集约化、绿色化的高质量发展新阶段，锚定各地园区差异化发展目标，我国已构建起贯穿土地空间治理、开发建设、要素配置全流程的法规政策体系。特别是在土地利用环节，通过创新供地模式、强化集约管控等制度设计筑牢发展根基，同时以专项指引与动态考核机制为抓手，持续优化政策供给的精准性与有效性。

在产业园区行业发展的政策体系中，国家级层面围绕园区考核机制优化、创新提升及高质量发展出台多项核心文件，为园区建设指明方向；在产业园区土地规划领域，专项政策为土地高效利用提供制度保障；区域层面，西安市围绕产业用地供应创新出台多项落地政策。

表14-3-1-2 产业园区行业法律法规及规范性文件

序号	发布时间	政策名称	核心内容
产业园区行业发展目标及考核规范政策			
1	2016 年 3 月	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14 号）	国家级经济技术开发区需以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，充分运用创新创业扶持政策打造服务平台；同时从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能五个维度构建考核评价体系，通过综合评估明确发展方向，强化分类指导与动态管理，激励园区争先进位
2	2019 年 5 月	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）	进一步要求国家级经开区践行新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，推进开放创新、科技创新与制度创新，提升对外合作水平和经济发展质量，打造改革开放新高地，同时提出支持有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点
3	2020 年 7 月	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7 号）	聚焦国家级高新区发展，强调需大力培育新兴产业、优化空间布局，将创新驱动作为根本发展路径，通过优化创新生态、集聚创新资源提升自主创新能力，引领高质量发展；此外，还明确要建立国

			家级高新区评价考核机制与动态管理机制，统筹各类资金与政策加大支持力度
产业园区行业土地规划政策及相关法律法规			
1	2019 年 4 月	《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）	界定了产业用地政策的范围与基本原则，明确土地供应基本规定及政策适用情形与依据；同时指导地方自然资源主管部门在执行政策时，保障各类所有制经济平等获取土地要素，落实“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”要求，推动产业发展节约集约用地
2	2021 年 7 月	《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第 743 号）	从国土空间开发保护格局、规划用地布局与结构、用途管制要求等方面作出规范，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦范围等硬性指标，通过严格控制新增建设用地规模，提升土地节约集约利用水平，保障土地可持续利用
区域土地规划政策			
1	2022 年 11 月	《西安市人民政府办公厅关于进一步推进“标准地承诺制”改革工作的实施意见》（市政办发〔2022〕58 号）	制定分阶段推进目标：2022 年底前，省级以上经济技术开发区、高新技术产业开发区及城市新区等有条件区域，新批工业用地按“标准地”供应比例不低于 40%；2023 年起，全市经济技术开发区、高新技术产业开发区、县域工业集中区等产业集聚区全面推行“标准地”供应；2024 年起，将“标准地”供应延伸至混合产业项目。该意见还构建了“标准地”出让前区域评估指标体系，分为内涵性指标（含区域生态环境评价、区域节能评价等七项区域性统一评价及区县自定评价项目）与外延性指标（含固定资产投资强度、亩均税收等五项控制性指标及功能区划相关指标），并明确“标准地”可通过招标拍卖挂牌出让、弹性年期出让等方式供应，对技术门槛高的高新技术产业相关工业与科研用地，可探索以技术标、设计标为主、价格标为辅的招标方式确定中标人，标准化厂房与科技孵化器用地经批准可采用土地使用权作价出资或入股方式供应。
2	2024 年 9 月	《西安市自然资源和规划局关于市十七届人大五次会议第 142 号建议的复函》（市资源函〔2024〕101 号）	进一步优化工业用地供应方式，明确各区县、开发区在招商阶段，工业用地（含高新技术产业涉及的工业用地）可采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让等灵活模式，支持企业根据自身需求选择用地方式；同时围绕工业及高新技术产业用地保障作出回应，通过配套政策降低企业用地成本、提高土地利用效率，满足产业发展合理用地需求，为西安市相关产业高质量发展提供土地要素支撑

（二）行业发展情况及发展趋势

产业园区作为区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，在我国经济体系中占据着举足轻重的地位。自改革开放以来，我国产业园从最初的经济技术开发区逐步

发展壮大，涵盖了高新技术产业开发区、特色工业园区、物流园区等多种类型，在推动工业化、城市化进程，促进创新资源集聚，培育新兴产业等方面发挥了不可替代的作用。

1、产业园区行业演进脉络

随着我国经济社会的持续演进与技术创新的迭代升级，产业园区行业历经多轮迭代转型，其核心内涵不断拓展深化。从早期的经济特区、工业集聚区起步，逐步演进至开发区、高新技术产业开发区，再到如今产业新城、文创产业园、科技孵化园等多元形态的涌现，产业园区的功能定位与承载使命也发生了深刻转变——从最初聚焦对外开放窗口搭建、承接加工制造产业，逐步过渡到赋能产业集群培育、驱动科技创新突破的核心载体。从行业发展的阶段性特征、产业结构演进路径及形态演化趋势综合研判，我国产业园区的发展历程可划分为以下五个阶段：

（1）产业初创培育阶段（1979-1991 年）：政策破冰与外向型探索

这一阶段得益于国家对外开放战略与政策试点驱动，以政府主导的园区建设为核心。1979 年深圳蛇口工业区的成立奠定了我国产业园区的发展起点，1984 年中央确定 14 个沿海港口城市设立经济技术开发区，正式开启沿海地区的开放布局，1988 年首个国家级高新区的成立则为产业集聚提供了早期实践范式。

此阶段的产业与运营呈现鲜明的初期特征：产业结构以劳动密集型中低端轻工业为主，企业类型以外商投资为核心，形成“工业+外资”的基础格局；园区形态较为单一且规模有限，多数远离城区，受产业基础薄弱、资金实力不足等因素制约，发展速度相对缓慢。作为对外开放的核心窗口，园区运营模式以政府直接规划、简单配套建设为主，服务内容聚焦于基础行政保障。

（2）高速增长阶段（1992-2002 年）：市场化扩张与产业升级

此阶段的核心驱动源于邓小平南方谈话激活的市场化活力，加入 WTO 带来的全球产业转移机遇，以及政策向中西部延伸形成的发展红利，多重因素共同推动产业园区进入规模化扩张阶段。关键事件层面，1992 年全国掀起外资引进热潮，园区数量实现快速增长；2001 年我国正式加入 WTO，推动园区深度融入全球产业分工体系；其间全国新增国家级经开区 39 家、高新区 26 家，形成多层次开放发展格局。

产业与运营特征上，园区产业结构从劳动密集型向化工金属、电气机械制造等中等技术制造业转型，主导产业逐渐清晰明确；空间布局上从沿海向中西部扩展，北京亦庄、成都高新区等区域重点园区顺势崛起；运营模式初步形成“政府规划+企业参与”的雏形，产业集聚效应开始显现，同时园区与城区的联系逐步紧密，有力带动城市化进程加速。在区域实践中，西安依托三线建设时期奠定的扎实工业基础，顺势启动高新技术产业开发区的布局建设，为后续区域产业升级埋下重要伏笔。

（3）稳态优化与结构调整阶段（2003-2009 年）：规范整顿与质量提升

此阶段的核心驱动来自国家针对园区无序扩张的治理政策，推动行业从规模扩张向质量优化转型。关键事件层面，2003 年国务院发布《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》等文件，启动全国园区清理整顿，使开发区数量与规划面积缩减近半；2006 年工业用地出让全面实行招拍挂制度，重塑市场准入规则；2009 年广西等地方政府出台园区分类管理办法，建立 A/B/C 类动态考核机制，一系列政策举措推动产业园区步入规范化运营新阶段。

产业与运营特征上，园区产业方向转向高新技术产业与高附加值服务业，摒弃低水平重复建设；管理体制走向成熟，区域运营商逐步形成“土地开发+基础服务”的复合能力；同时产城融合趋势初现，园区开始配套基础生活服务设施，摆脱“孤岛经济”雏形。在区域实践中，西安高新区在整顿中明确电子信息、先进制造等主导产业定位，通过清理低质项目提升产业集聚度，园区亩均税收较整顿前提升 40%，为后续硬科技集聚奠定了坚实基础。

（4）创新驱动与转型升级阶段（2010-2022 年）：产融结合与生态构建

此阶段以产融结合与生态构建为核心特征，在产业结构转型需求、自贸区建设与资本工具创新（REITs 试点）的多重推动下，产业园区行业迈入高质量发展新阶段。2010 年中国-东盟自贸区启动，标志园区进入制度创新阶段；2014 年国办发〔2014〕54 号文明确开发区“科技创新与绿色集约”定位；2017 年供给侧改革与“中国制造 2025”推动产业高端化；2020 年 REITs 试点启动，为资产证券化开辟路径，一系列关键事件持续引领行业转型方向。

产业层面，园区主导产业加速向数字经济、智能经济、绿色低碳等战略性新兴产业集群转型，发展动能从要素驱动全面转向创新驱动；运营模式呈现专业化分化特征，同

时产城融合深度深化，园区普遍配套商业、教育、医疗等城市功能，实现生产与生活功能的有机融合。在区域实践中，西安高新区表现突出，在软件产业、硬科技领域形成鲜明集聚优势，累计培育高新技术企业超 5000 家。

（5）高质量内涵式运营发展阶段（2023 年至今）：精细化分化与专业深耕

该阶段以精细化分化与专业深耕为显著特征，在数字经济发展、REITs 市场分化与“存量改革+创新发展”的行业共识多重核心驱动力作用下，产业园区行业进入品质提升与价值深耕的全新发展阶段。关键事件层面，《“十四五”数字经济发展规划》的落地实施，为园区数字化转型提供了明确指引与方向；西安高科智慧智造园精准锚定航空航天与精密制造领域发力，通过聚焦细分赛道有效规避了同质化竞争，成为行业专业化发展的典型实践。

2、产业园区行业的市场容量

我国产业园区市场规模持续扩张，呈现“数量增长与结构优化并存”的特征，核心数据如下：

（1）总量规模与增长态势

截至 2025 年初，全国产业园区数量已超 78000 个，较十年前实现翻倍增长；预计 2025 年底园区总供应量将突破 62 亿平方米，反映出工业集约化需求的持续释放。从区域分布看，东部沿海地区因经济基础雄厚，园区发展成熟度领先，形成完善的产业链生态；中西部地区在“一带一路”政策扶持下加速追赶。

（2）产业结构与价值维度

行业正从传统制造业向高端产业转型，以科技创新、数字经济、智能制造为主导的园区占比已达 35%，较 2019 年提升 20 个百分点。园区收入结构同步优化，头部项目通过产业投资、技术服务分成等模式，实现非租金收入占比超 40%，较传统园区提升 25 个百分点。

3、产业园区行业发展前景研判与关键影响因素分析

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）产业结构升级驱动下的行业发展新维度

产业园区作为产业经济发展的重要空间载体，自其产生以来便与区域经济发展形成深度耦合关系。在我国经济由高速增长向高质量发展转型的关键时期，产业结构的优化与升级已成为推动经济可持续发展的核心动力机制。随着产业结构调整的持续深入，产业园区行业正面临前所未有的发展机遇，其成长空间亦得到进一步拓展。

2）政策支持体系对产业园区发展的赋能效应

近年来，国家及地方政府围绕产业园区发展出台了一系列政策措施，构建起完善的政策支持体系，为行业发展创造了良好的制度环境。在“十四五”规划实施的重要战略机遇期，国家大力推进科技自立自强与产业创新，持续加大对战略性新兴产业的投资力度，加快构建现代化产业体系。在此背景下，各级政府进一步完善政策引导机制，为产业园区高质量发展注入新动能。

3）城园融合发展的演进逻辑与动力机制

产业园区的可持续发展高度依赖城市所提供的人才、资本及公共服务等要素支持，城市功能的完善与能级提升构成了园区发展的重要基础。随着我国城园融合发展模式加速推进，通过以城促产、以产兴城的互动机制，逐步实现土地资源的价值重构与城市功能的优化升级。这种发展模式不仅为产业园区的人才集聚、职住平衡和精细化管理提供了支撑，也推动了传统生产型园区向生产、生活、生态融合发展的新型城市化园区转型。

（2）行业发展面临的主要挑战

1）区域产业定位趋同与结构性供给失衡

当前产业园区发展呈现结构性矛盾，核心问题在于区域产业定位趋同导致的供需错配。部分地区在园区开发中缺乏对本地资源禀赋的深度挖掘，过度依赖短期经济效益导向的招商引资策略，导致全国范围内出现大量功能相似、产业重叠的园区。这种同质化发展不仅加剧了低水平竞争，更造成资源浪费与区域经济协同效应的弱化。结构性供给失衡的另一表现为园区功能与企业需求的不匹配。传统园区普遍存在“重生产、轻服务”的问题，研发办公空间占比不足、生活配套设施滞后，难以满足现代企业对创新生态与人才吸引力的要求。

2）传统投融资模式的结构性困境与转型压力

产业园区经营具有前期投入大、建设时间久、回款周期长的特点，虽然产业园区融资方式繁多但权益性资金渠道少、退出机制不畅。

总体而言，目前产业园区发展挑战与机遇并存，近年来国家通过政策创新逐步构建多元化投融资体系。 2020 年 4 月中国证监会、国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，支持符合条件的产业园区开展基础设施 REITs。上述政策的推出为解决产业园区投融资困境提供了新的思路和方向。2025 年 9 月国家发展改革委发布的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》，将 REITs 扩募时间缩短至上市满 6 个月，并允许混装扩募，为行业转型提供了新的政策窗口。

（三）行业技术特点、经营模式及竞争格局

1、行业特点

（1）政策强关联性

产业园区受政策影响程度较强，地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大程度的影响。另一方面，土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用，从而影响园区资产的收益。

（2）收入要素多元化

现代产业园区已从单一“空间载体”升级为“产业、科技、人才、资本”深度融合的要素聚合平台，通过生态化运营实现资源价值最大化。园区市场参与者的主要收入来源也逐步多元化，除传统租金收入外，园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，市场的参与者也更加多元化。

（3）区域差异化

受经济基础、资源条件及战略定位影响，我国产业园区呈现“东部高端引领、中西部特色突破”的空间格局，区域分工与比较优势愈发清晰。东部沿海园区以高端产业集群与创新策源为核心竞争力，中西部园区则立足资源禀赋打造特色增长极。

2、经营模式

随着产业园区由依赖土地红利驱动逐步转向依靠运营价值驱动，其经营模式已演进为覆盖开发、招商、运营与盈利等环节的完整链条体系。在此过程中，核心逻辑从单纯提供物理空间，转变为注重价值创造与能力赋能，依托市场化运作与专业化服务，推动园区、入驻企业及所在城市实现多方协同共赢。该模式可具体归纳为以下四个关键维度：

（1）开发模式：从“行政主导”到“政企协同”的市场化重构

开发模式的核心演进方向在于突破以往以行政主导为主的单一建设逻辑，逐步构建起政府监管、专业运营与资本赋能协同驱动的合作体系。在传统模式中，园区开发多由管委会等行政单位主导，侧重于土地平整与基础设施建设，往往存在运营能力不足、资源配置效率有限等问题。而在新型模式下，普遍采用管委会实施监管、专业化公司负责运营的机制。政府主要承担政策制定、土地供应与监督管理等职能，同时通过市场化途径引入专业运营机构，由其具体执行开发建设、招商引资、资产运营与价值提升等任务，从而形成权责明确、分工清晰的政企协作格局。

（2）招商模式：从“空间租赁”到“生态匹配”的精准化转型

产业园的商业模式已实现显著演进，从传统上单纯依靠空间出租获取收益，升级为以产业内在逻辑为基础、注重生态协同的精准招商模式。

（3）运营模式：从“基础物业”到“增值服务”的专业化升级

运营模式的核心转变体现为从以收取租金和基础物业管理为主的初级阶段，向涵盖全生命周期服务与产业赋能能力的专业化运营升级。其本质是通过深度服务为企业创造附加价值。在服务内容层面，该模式构建了产业服务与生活服务双体系。产业端着力提供包括检测孵化、办公空间配置、活动承办与资源对接等在内的综合服务解决方案，以覆盖企业自初创至成熟各阶段的发展需求；生活端则致力于打造集公寓居住、商业配套、医疗健康及教育培训等功能于一体的服务综合体，形成工作、生活与消费的良性闭环，从而有效提升园区的生活氛围与内在活力。

（4）盈利模式：从“租售依赖”到“多元共创”的可持续构建

当前，产业园区盈利模式的核心特征在于其构成的多元化。其收入来源已不再局限于传统的土地与物业业务，而是整合了经营性租赁、增值服务、产业投资以及资产价值

提升等多个维度。这种结构性转变，不仅显著提升了园区的财务韧性与盈利的成长性，更构筑了更为稳固的收入基础。

3、竞争格局

（1）行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。上述三类参与主体的特点如下：

1）政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，是产业园区行业的主力。然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，该类园区往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

2）专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势，但是由于缺少政策的支持，该类园区在开发建设、招商引资等方面也会受到一定的限制。

3）实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

（2）行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要

求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和运营能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

1）产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密切相关。其次，通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区能否更好发展的核心壁垒。

2）开发和运营能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而对行业参与者的综合开发能力、招商及运营水平提出了较高要求。

3）资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长，因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。

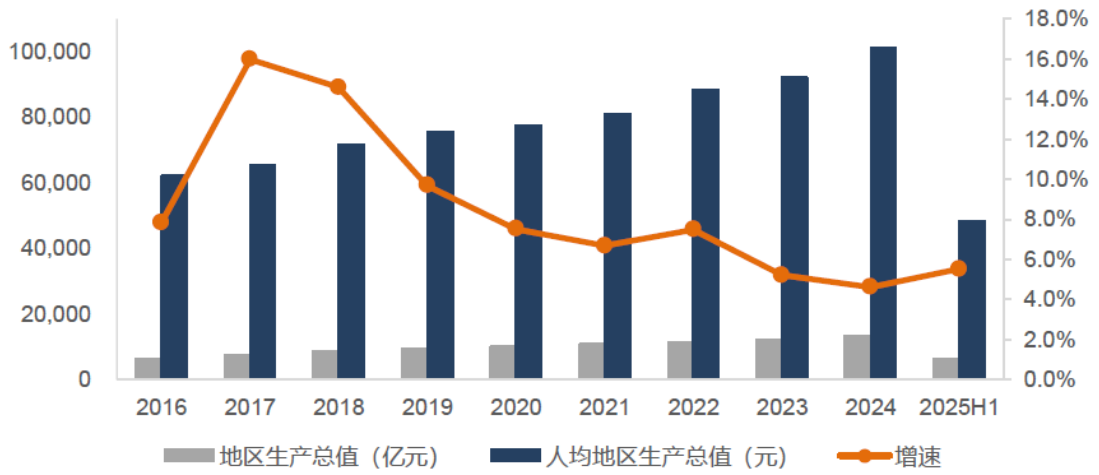
（四）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

1、西安市宏观经济情况

（1）西安市地区生产总值及产业结构

西安作为陕西省的政治、文化和经济中心，在过去几年里取得了持续的经济增长。GDP 总量不断增加，企业数量和就业机会也在逐渐增加。2016-2024 年间，西安市经济发展稳步提升，GDP 逐年上升，到 2020 年西安市成为西北首个 GDP 破万亿城市，2024 年西安市全年 GDP 达到 13,317.78 亿元。与此同时人均生产总值亦稳步增长，从 2016 年 6.3 万元平稳增长至 2024 年 10.1 万元，2025 年上半年西安市人均生产总值约为 4.8 万元。根据地区生产总值统一核算结果，2025 年上半年，西安市全市地区生产总值 6,358.16 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。

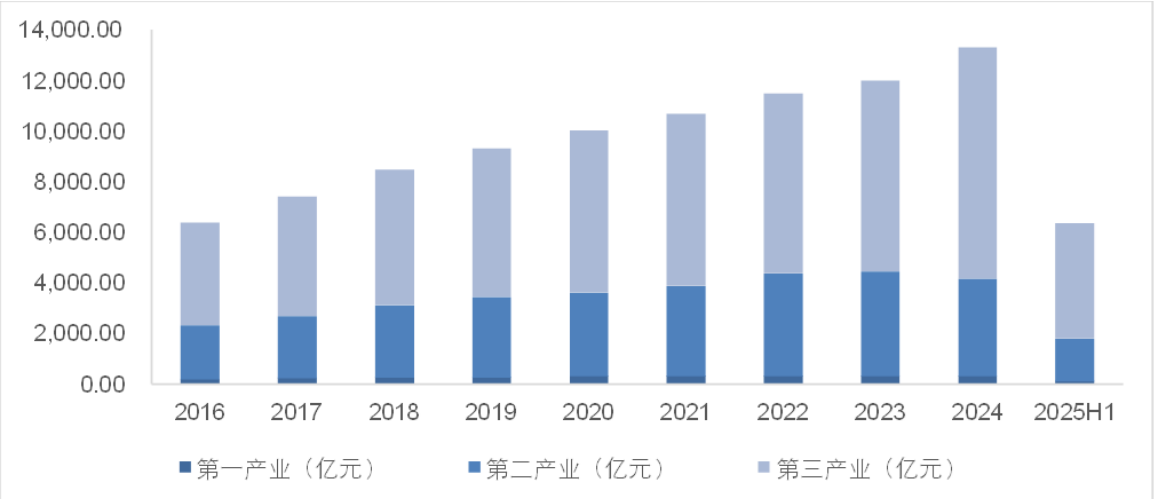
图14-3-4-1 西安市地区生产总值及增长率



数据来源：西安市统计局

西安市是陕西省省会城市，西安都市圈和关中平原城市群核心城市，是国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。近年来，西安的产业结构正在向更高端、更多元化的方向转变。除了传统的制造业、建筑业和房地产业外，高技术产业、现代服务业和文化创意产业等新兴行业也在快速发展，2024 年第一产业生产总值为 320.13 亿元，占生产总值的比重为 2.40%，第二产业生产总值为 3,873.96 亿元，占生产总值的比重为 29.09%，第三产业生产总值为 9,123.69 亿元，占生产总值的比重为 68.51%。2025 年上半年，西安市全市第一产业生产总值为 118.65 亿元，占生产总值的比重为 1.87%；第二产业生产总值为 1,699.61 亿元，占生产总值的比重为 26.73%；第三产业生产总值为 4,539.90 亿元，占生产总值的比重为 71.40%

图 14-3-4-2 西安市产业结构



数据来源：西安市统计局

2024 年全年，西安市全市规模以上工业增加值比上年增长 6.5%。百亿企业贡献突出。15 家过百亿工业企业合计产值增长 10.2%，拉动规模以上工业总产值增长 5.3 个百分点。六成以上行业产值实现增长。36 个大类行业中，22 个行业总产值正增长，增长面 61.1%。铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长 9.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 0.6%，电气机械和器材制造业下降 1.7%。新质生产力加快发展。支柱产业支撑作用增强，汽车、电子信息、高端装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业总产值增长 4.6%。代表新质生产力的产品产量较快增长，新能源汽车产量增长 14.3%，民用无人机增长 2.9 倍，充电桩增长 26.3%，太阳能电池增长 61.4%，3D 打印设备增长 41.9%，集成电路圆片增长 36.7%。全年新增规模以上工业企业 406 家。

2025 年上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 12.4%。重点行业中，电气机械和器材制造业增加值增长 51.1%，汽车制造业增长 31.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 0.3%。产业链群持续壮大，汽车、电子信息、高端装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业工业总产值增长 17.4%，高于规模以上工业总产值增速 3.6 个百分点。龙头企业引领增长，过百亿规模以上工业企业总产值同比增长 20.2%。新兴产业加快发展，移动通信基站设备产品产量增长 3.7 倍，3D 打印设备增长 1.8 倍，民用无人机增长 62.3%，充电桩增长 59.4%，太阳能电池增长 46.1%，城市轨道车辆增长 37.2%，新能源汽车增长 32.3%，锂离子电池增长 14.3%。

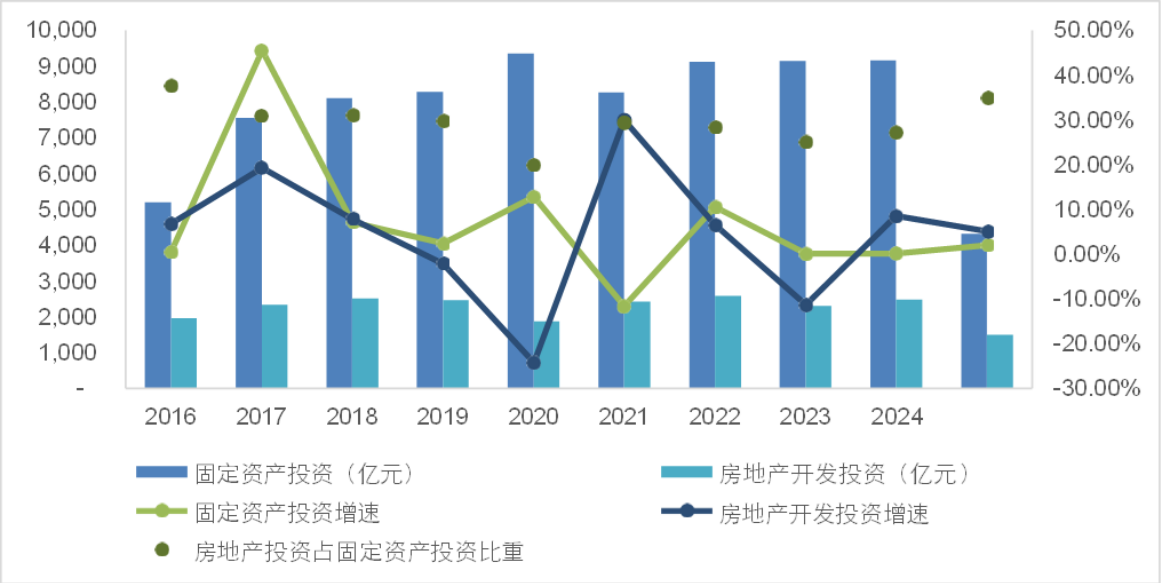
（2）固定资产投资及其增长

2024 年全年，西安市固定资产投资比上年增长 0.2%。其中，工业投资增长 1.1%，基础设施投资下降 7.5%，房地产开发投资增长 8.5%。大规模设备更新有力推进。设备工器具购置投资增长 6.2%；工业企业技改投资增长 37.5%，占固定资产投资的比重为 6.9%，较上年提高 1.9 个百分点。民生领域投资持续加力。交通运输、仓储和邮政业投资增长 3.2%，燃气生产和供应业投资增长 27.1%，教育投资增长 17.2%。

2025 年上半年，西安市全市固定资产投资（不含农户）同比增长 2.0%，比一季度提高 0.7 个百分点。工业转型升级稳步推进，工业投资增长 33.5%，占固定资产投资的比重为 21.3%，较上年同期提高 5.1 个百分点。设备更新投资力度加大，设备工器具投资增长 42.4%，工业企业技改投资增长 52.7%。民间投资增长 10.6%，占固定资产投资的比重为 39.0%，较去年同期提高 3.0 个百分点。房地产开发投资增长 5.1%。基础设施

投资下降 48.8%。从行业看，制造业投资增长 35.7%，教育投资增长 37.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 14.3%，批发和零售业投资增长 1.4 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 41.6%。

图14-3-4-3 西安市固定资产投资及增速

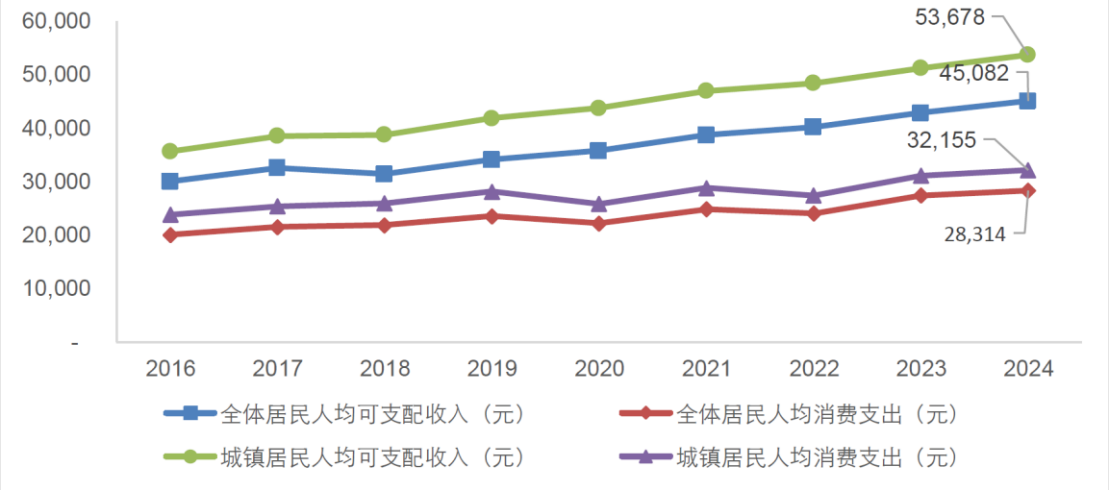


数据来源：西安市统计局

（3）人均可支配收入、支出及消费意愿

2024 年，西安市居民人均可支配收入 45,082 元，比上年增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 53,678 元，增长 4.9%；农村居民人均可支配收入 21,185 元，增长 6.9%。城乡居民收入比为 2.53，比上年缩小 0.05。全年全市居民人均生活消费支出 28,313.9 元，比上年增长 3.3%。按常住地分，城镇居民人均生活消费支出 32,154.6 元，增长 3.3%；农村居民人均生活消费支出 17,637.1 元，增长 2.4%。

图14-3-4-4 西安市人均可支配收入及支出



备注：2025 年上半年数据暂未公布。

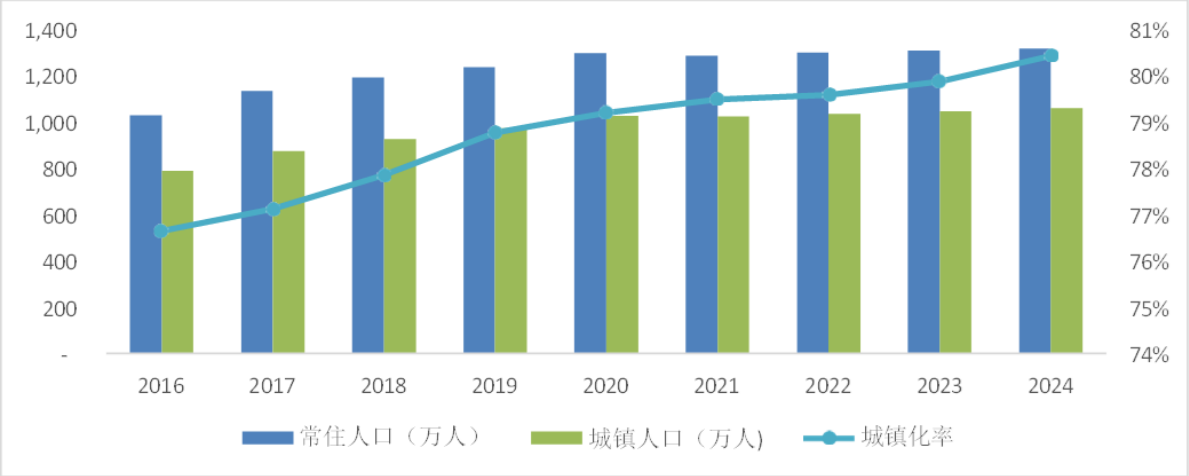
数据来源：西安市统计局

根据第一财经·新一线城市研究所于 2025 年 5 月发布的《2025 新一线城市魅力排行榜》，2025 年 15 座新一线城市依次是成都、杭州、重庆、武汉、苏州、西安、南京、长沙、郑州、天津、合肥、青岛、东莞、宁波与佛山。对 2024 年西安市与其他部分新一线城市之城镇居民消费意愿指数（居民消费性支出/可支配收入）进行横向比较，西安市消费意愿指数为 59.9%，低于消费活跃的其他新一线城市，但根据近年来国家对关中城市群、西安都市圈发展战略定位及西安市城市规划部署、经济格局等政策规划部署，以及西安市自身地理位置、经济发展、产业发展、房地产市场发展和文旅影响力等因素综合考虑，西安的城市发展势头迅猛，未来发展潜力看好。另外，近几年西安文旅主要打造的“品牌+流量”效应，如“相声江湖”“汉服潮流”“盛唐密盒”“长安十二时辰”“不倒翁小姐姐”“石头哥”等一系列顶流文化 IP 火爆全网，成为线上线下流量密码，进一步将西安文旅影响力推向高潮，在全国城市文旅影响力排名前列，进一步提升西安市商业市场发展潜力。

（4）人口规模和结构及城镇化水平

西安市人口总量平稳增长。受益于引进人才的户口政策，西安市人口在 2018 年得到了极大的提升。2023 年末，西安市常住人口 1,307.82 万人，比上年末增加 8.23 万人。城镇人口 1,044.69 万人，城镇化率 79.88%。截至 2024 年底，西安市常住人口为 1,316.76 万人，比上年末增加 8.94 万人。城镇人口 1,059.07 万人，城镇化率 80.43%。

图14-3-4-5 西安市常住人口及城镇化率



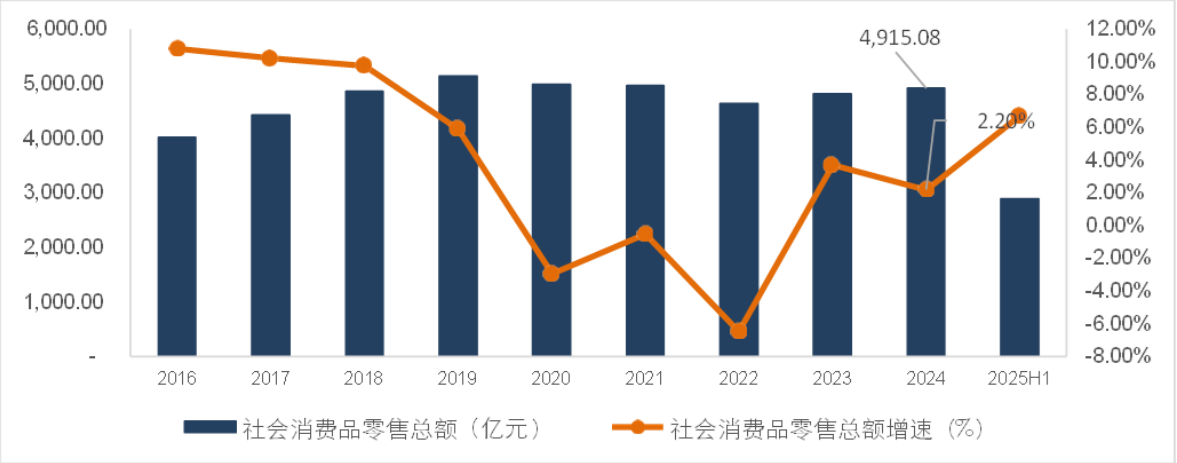
数据来源：西安市统计局

（5）社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2024 年，西安市社会消费品零售总额 4,915.08 亿元，比上年增长 2.2%。其中，限额以上单位消费品零售额 2,771.10 亿元，与上年持平。限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额增长 7.9%。以旧换新促消费政策带动有力。限额以上新能源汽车、智能手机、能效等级为 1 级和 2 级的家用电器和音像器材零售额分别增长 27.0%、78.2%和 25.2%。健康、升级类消费需求不断释放。限额以上中西药品类，通讯器材类，体育、娱乐用品类，书报杂志类零售额分别增长 17.2%、30.4%、13.0%和 7.9%。全年新增限额以上贸易单位 1,655 家。

2025 年 6 月末（上半年），西安市全市社会消费品零售总额 2,886.29 亿元，同比增长 6.7%，比一季度提高 3.5 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额增长 8.4%，比一季度提高 6.7 个百分点。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上新能源汽车零售额增长 40.8%，家用电器和音像器材类增长 24.5%，通讯器材类增长 79.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上粮油、食品类零售额增长 8.3%，文化办公用品类增长 32.3%，可穿戴智能设备增长 1.1 倍，智能手机增长 1.2 倍，能效等级为 1 级和 2 级的家用电器和音像器材增长 43.8%，智能家用电器和音像器材增长 36.9%。网上零售快速增长，限额以上单位通过公共网络实现的零售额增长 24.6%，占限额以上消费品零售额的比重达 38.1%，较上年同期提高 4.7 个百分点。

图14-3-4-6 西安市社会消费品零售总额及增速

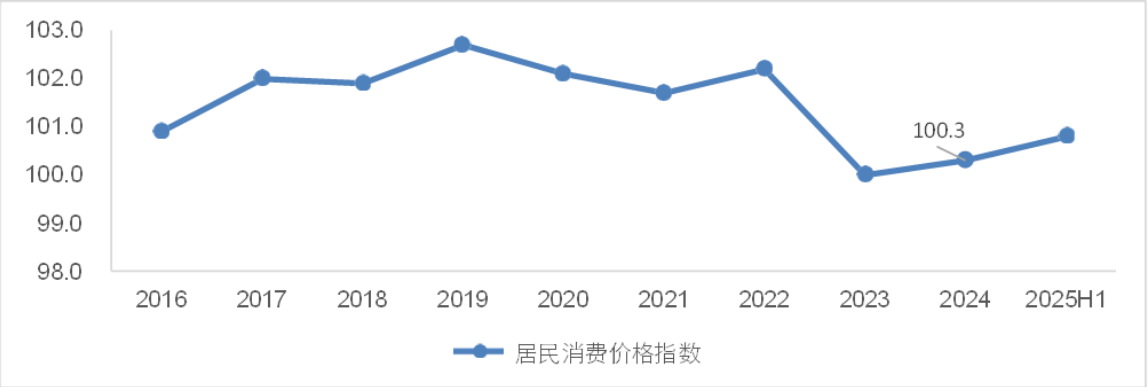


数据来源：西安市统计局

2024 年，西安市居民消费价格比上年上涨 0.3%。其中，消费品价格下降 0.1%，服务价格上涨 1.1%。新建商品住宅销售价格上涨 2.9%，二手住宅销售价格下降 5.6%。

2025 年上半年，西安市全市居民消费价格同比上涨 0.8%。分类别看，食品烟酒价格上涨 0.7%，衣着价格上涨 1.0%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格下降 0.7%，交通通信价格下降 2.0%，教育文化娱乐价格上涨 4.8%，医疗保健价格下降 0.1%，其他用品及服务价格上涨 5.7%。6 月份，全市居民消费价格同比上涨 0.8%，环比下降 0.4%。

图14-3-4-7 西安市居民消费价格指数（以上年为100）



备注：2023 年以后商品零售价格指数数据暂未公布。

数据来源：西安市统计局

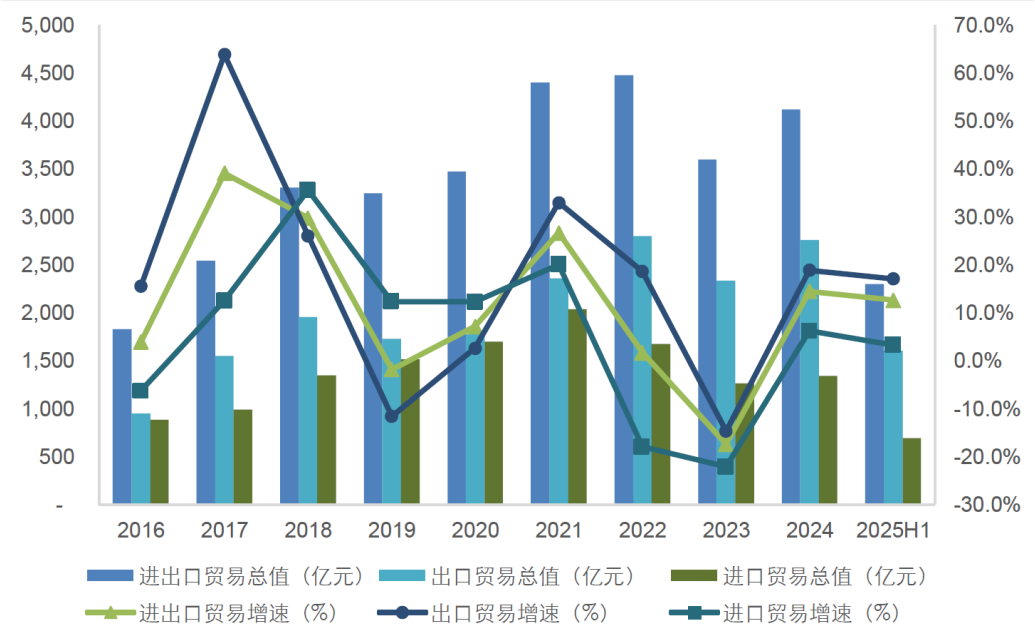
（6）进出口贸易及其增长

2024 年，西安市进出口总值 4,117.99 亿元，比上年增长 14.5%。其中，出口总值 2,775.77 亿元，增长 18.9%；进口总值 1,342.23 亿元，增长 6.2%。重点外贸区域增势较好。对共建“一带一路”国家进出口增长 23.6%，占进出口总值的比重为 58.1%。对韩国、中国香港、东盟、RCEP 国家进出口分别增长 25.1%、24.6%、11.8%和 13.9%。外贸新

产品发展壮大。机电产品出口增长 20.6%，高新技术产品出口增长 13.1%，电动载人汽车出口增长 4.1 倍。内陆港枢纽建设加速。中欧班列（西安）开行 4,985 列，增长 25.1%；运送货物 562.8 万吨，增长 21.1%，其中，运输陕西地区货物 230 万吨。

2025 年上半年，全市进出口总值 2,300.00 亿元，同比增长 12.6%，比一季度提高 8.4 个百分点。其中，出口总值 1,605.39 亿元，增长 17.1%；进口总值 694.60 亿元，增长 3.3%。外贸结构不断优化，一般贸易进出口增长 31.5%，占进出口总值的比重为 37.3%，较上年同期提高 5.5 个百分点。机电产品出口增长 16.1%。新兴产品出口增势较好，高新技术产品出口增长 5.0%，“新三样”出口增长 38.9%，其中电动载人汽车出口增长 1.1 倍。枢纽作用不断增强，中欧班列（西安）开行 3,055 列，增长 28.8%；运送货物 345.1 万吨，增长 35.2%；运输陕西地区进出口货值增长 5.5%。

图14-3-4-8 西安市进出口贸易总值及增速



数据来源：西安市统计局

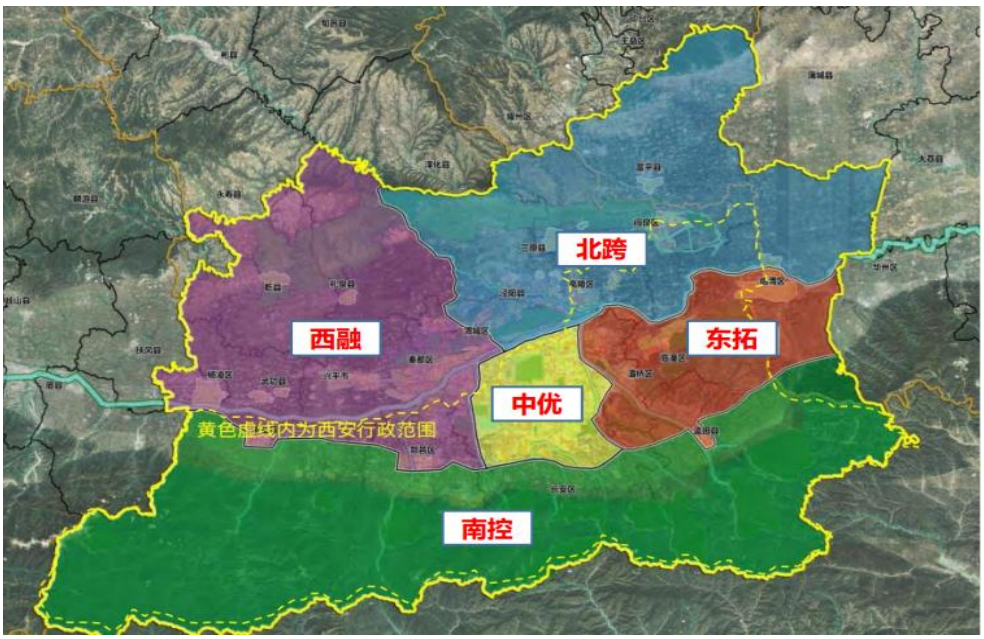
2、西安市城市规划

（1）城市总体规划

随着 2022 年西安都市圈发展规划获批，“三区三线”划定成果获自然资源部批复，新增城镇建设用地 271.5 平方公里。为提升城市综合能级，发挥国家中心城市辐射带动作用，西安确立了“南控、北跨、西融、东拓、中优”的空间发展战略，进一步优化城市空间布局，遏制中心城区无序蔓延，拓展外围节点功能承载力，带动西安都市圈高质量

发展。南控：秦岭作为国家中央公园来打造，使秦岭北麓成为绿色经济带、生态大屏障；北跨：北跨渭河，打造渭河世界级景观带，使渭北成为工业新重镇、城市新组团；西融：加强与周边城市规划衔接、融合发展，不断提升对陕西、对西北发展带动能力；东拓：整合东部板块，使东部区域成为开放新高地、国际化大通道、城市新中心；中优：疏解人口、降低密度、提升品质，彰显千年古都底蕴，建设中华民族共有精神家园标识地；三轴：南北贯穿大西安的三条轴线。古都文化传承轴：处于中间位置，是长安龙脉，南接秦岭终南山，中承西安历史轴线，北至大地原点，传承大西安历史脉络。科技创新轴：位于西侧，纵贯西咸新区。国际开放轴：位于东侧，沿灞河南北向联系国际港务区、浐灞生态区和曲江新区；两带：东西横向上的秦岭生态带、渭河生态带；多中心：西侧西咸新区建设大西安新中心、中间依托中心城区建设大西安核心区、东部建设现代服务新中心。

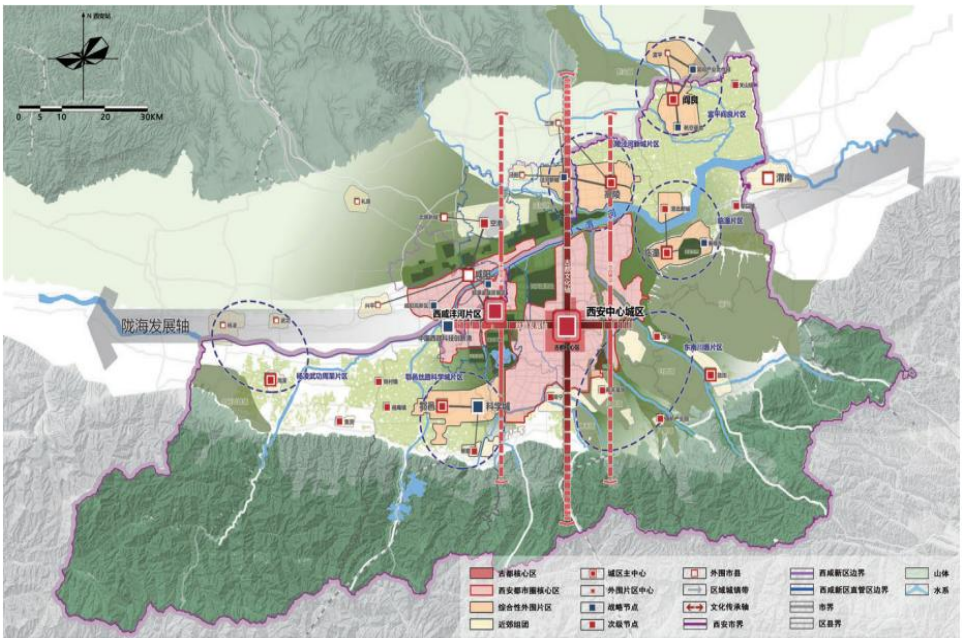
图14-3-4-9 “南控、北跨、西融、东拓、中优”的空间发展战略图



（2）国土空间总体规划

依据国务院 2025 年关于《西安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的批复，西安市将以秦岭脉、秦创原、丝路桥、长安城为规划主线，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，发挥西部经济中心、科技创新中心、先进制造业基地、对外交往中心以及国际旅游目的地等功能。

图14-3-4-10 西安市国土空间开发格局图



3、西安高新区情况

西安高新技术产业开发区是1991年3月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015年8月，国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017年4月，陕西自贸区正式挂牌，高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。西安高新区GDP从1991年0.65亿元增长到2020年2410.08亿元，同比增长12.3%，全市占比24.1%。

西安高新区位于西安市城市中心西南侧。成立之初启动面积2.7平方公里，经过31年的飞速发展，尤其是2018年，西安高新区成功托管来自雁塔区、长安区、鄠邑区、周至县的12个街镇，面积达到1079平方公里，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过130万，为高新经济发展蓄足力量。

高新区结合城市道路实际情况，对区内“17+25”重点道路、重点区域的36条城市道路和19条人行道及附属设施进行提升改造。2022年上半年，开通市政道路48条、57.97公里，丝路科学城“六横六纵”、丝路软件城“八横十纵”路网体系逐渐成型，群众出行更加方便快捷。建成“四好农村路”12条、17公里，城乡融合发展更加紧密。高新至鄠邑高速复合通道、西鄠路市政化改造、京昆高速改扩建、有轨电车等重点项目加快建设，构建起内联外畅的综合交通体系。

根据 2021 年 11 月西安市高新区发布的《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，构建“一心、双廊、三片区”的总体空间结构。“一心”为中央创新区，是高新区建设大西安都市区南中心的核心功能区。以科技金融和总部经济为主，以文化展演和休闲商业为辅，整合西太路和铁路南站地区的空间资源，打造丝路国际金融中心核心区，成为引领大西安的创新服务中心。“双廊”为生态文化廊、创新服务廊。生态文化廊，顺应大西安空间结构，自北向南串联昆明池、和迪调蓄水库、秦岭等生态节点，形成“水—城—田—山”景观序列。创新服务廊，以唐延路、西沣路和西太路为骨架，联系未来各级城市功能中心，以科技创新、企业总部、国际商务、商贸会展及公共服务等为核心功能，通过市政改造、轨道建设、廊道梳理、复合功能植入，促进沿线产业转型，提升综合服务能力。“三片区”为都市创新片区、丝路科学城片区、智能制造片区。都市创新片区以城市更新为主要抓手，补足城市功能短板，促进产业提质增效，提升环境品质，打造城市中心服务密集的无边界新硅坊；丝路科学城片区以增强国家战略科技力量和科技创新服务能力为主线，聚焦前沿科技领域，优化研发和产业功能布局，大力推动国际科技创新交流和产业合作，培育新技术、新产品、新业态、新模式，打造集高端服务业、基础科学研究、科学技术产业转化为主要功能的“科技+金融”全球创新活力区、丝路科创中心的核心承载区；智能制造与都市农业片区承接高新区城市功能和产业功能外溢，发挥西安都市圈向西的区域辐射带动作用，打造灵沼都市农业特色小镇和集贤高端智能制造产业基地。

图14-3-4-11 西安高新区“一心双廊三片区”示意图



西安高新区始终秉承“发展高科技实现产业化”初心使命，走出了一条内陆高新区依托创新驱动实现高质量发展的成功之路。实现了从无到有、从小到大、从弱到强的一系

列重大跨越，主要经济指标长时间保持高速增长。在全国高新区综合排名中，西安高新区名列前茅。

2022 年，高新区实现地区生产总值（GDP）3104.3 亿元，同比增长 10.1%，总量占全市的 27%。单位地区生产总值产出强度 25.3 亿元/平方公里，对全市贡献度不断提升。完成固定资产投资 1600 亿元，同比增长 17%，全市占比 21.4%，增速高于全市 6.5 个百分点，拉动全市投资增长 3.4 个百分点；民间投资完成 507 亿元，同比增长 18.2%。完成一般预算收入 158.88 亿元，同比增长 12.7%。全年累计实现社会消费品零售总额 606.08 亿元。实际利用外资 45.43 亿美元，实际引进内资 1250.59 亿元。外贸进出口总额实现 3140 亿元，全市占比 70%，全省占比 65%。

2023 年西安高新区 GDP 同比增长 8.1%，达 3332.55 亿元，经济总量省市占比分别达到 9.9%和 27.7%，多项指标领跑全市，经济增速居国家高新区前列。数据显示，2023 年，西安高新区工业产值超过 3800 亿元，规上工业增加值同比增长 16.1%；服务业增加值超过 1900 亿元，同比增长 5.2%，生产性服务业营业收入同比增长超过 7%，科学研究和技术服务业营业收入同比增长超过 35%；规上数字经济属性服务业企业占规上服务业企业数量比重超过 51%。按项目建设看，2023 年，高新区实施重点在建项目 494 个。纳入省级重点项目 49 个，总投资约 1800 亿元，年度计划投资 436 亿元、同比增长 28%；市级重点项目 166 个，总投资 4824 亿元，年度计划投资 949 亿元、全市占比 19%。在 2023 年 494 个重点在建项目中，民间投资占比超过 30%，项目数量占比超 40%；同时，亩均投资达 1024 万元，建成区亩均 GDP 达 218 万元，亩均效益不断提升。

2024 年西安市高新区实现生产总值 3372.38 亿元，同比增长 4.1%，在高基数、大体量的基础上保持了 GDP、工业等综合实力的稳定增长。完成固定资产投资 1006.9 亿元，完成社会资本投资 855 亿元，全口径税收收入增长 3.9%，一般公共预算收入增长 0.86%，限额以上消费品零售总额同比增长 3.7%，外贸进出口总值 2831.2 亿元，同比增长 24.3%，净增外贸市场主体 128 家。市场主体扩容增量，全年新增市场主体 2.4 万家。2024 年，西安高新区在全国 178 家国家高新区综合评价中，排名跃升至第 5 位，六个单项评价排名均名列前茅，在全国第一方阵中实现新进位。

目前，高新区累计注册市场主体超过 20 万户。高新技术产业基础实力雄厚。培育形成以光电子信息、智能制造、生物医药、汽车、新材料新能源等为主导的“55611”现代产业体系。西安高新区培育出汽车产业、电子信息两个千亿级以上产业集群，成为全球

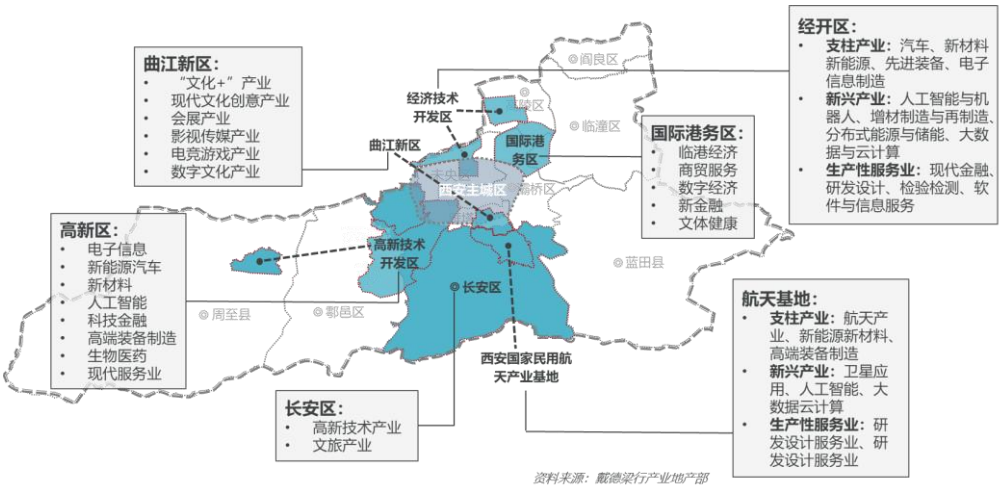
规模最大的闪存芯片生产基地及全球规模最大的新能源整车生产基地，是全省经济最活跃、资本最青睐、市场认可度最高的区域。

4、西安市产业园区市场概况

（1）西安市产业园区市场分布及特点

目前，西安市产业园约 617 个，其中雁塔区产业园数量约 133 个，在全市占比最多约 22%。长安区约 121 个占比约 20%，未央区约 115 个占比约 19%，其余分布在灞桥区、高陵区等其他区县，西安市主要产业片区分布如下：

图14-3-4-12 西安市主要产业片区分布



其中高新技术开发区围绕光电子信息、生物医药、汽车、智能制造、新能源新材料、人工智能、航空航天等领域，形成“芯（集成电路）——软（高端软件）——端（智能终端）——网（智能网络）”为一体的产业集群，加快建设世界领先科技园区。

图14-3-4-13 西安高新区各组团产业方向

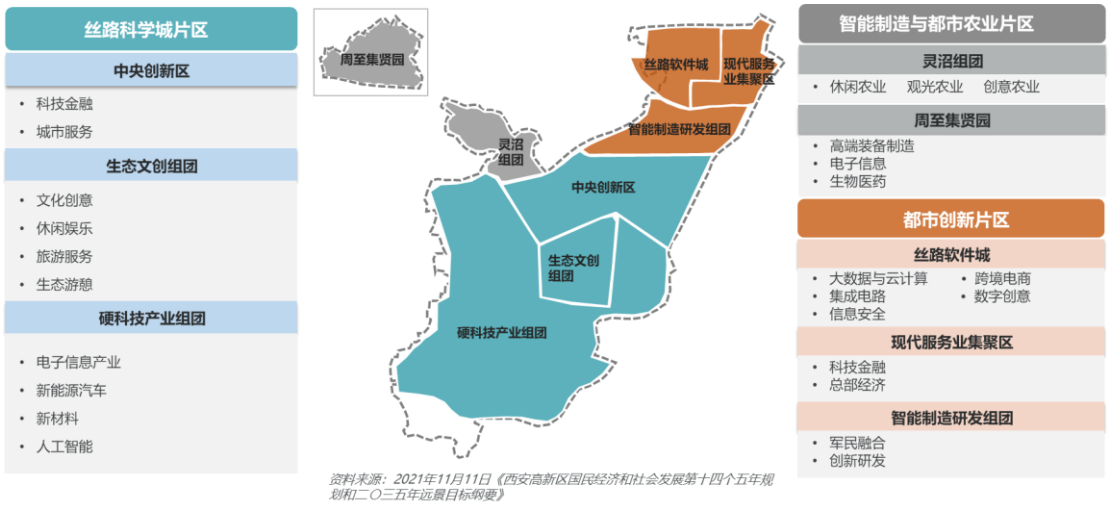
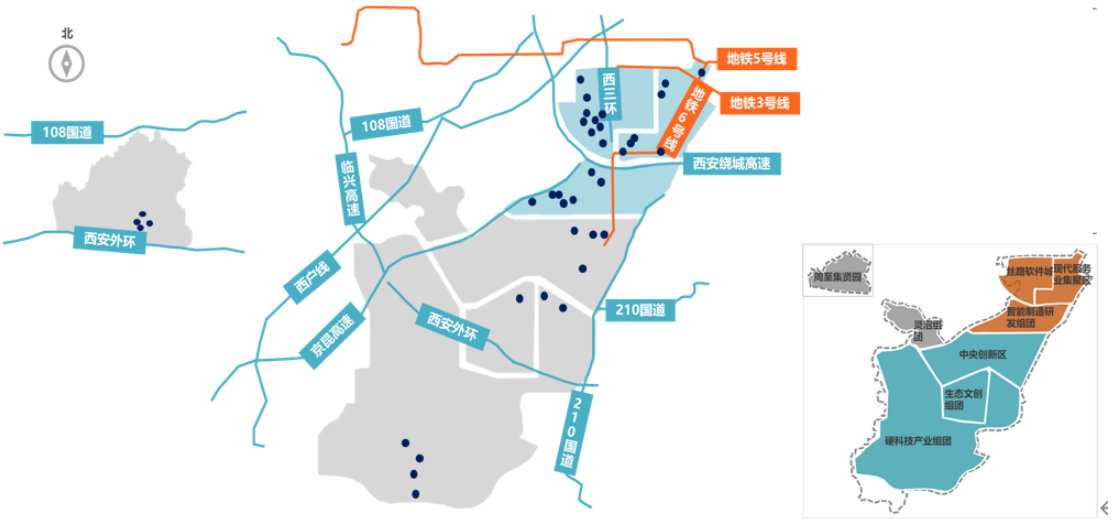


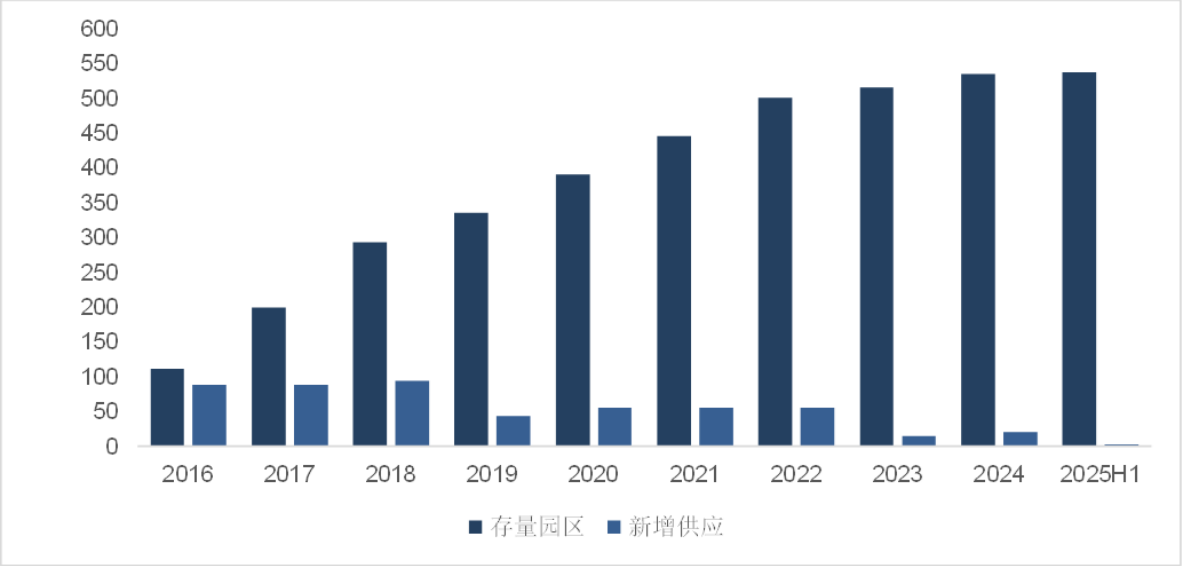
图14-3-4-14 西安高新区产业园区空间布局



（2）产业园区历史供应分析

西安市科研办公类产业园数量逐年增长，总体供应量也随之增加，据不完全统计，2016 年存量园区规模约 111 万平方米，2025 年上半年增加至约 538 万平方米，在政府的强烈导向作用下，产业园区数量激增，产业地产实现大发展。国家级新区、开发区以及自贸区等政策支持，让区域性建设热度持续不减。国家发改委更是打破传统行政区域限制，明确支持“飞地经济”发展模式。

图14-3-4-15 西安市产业园区存量及新增供应统计



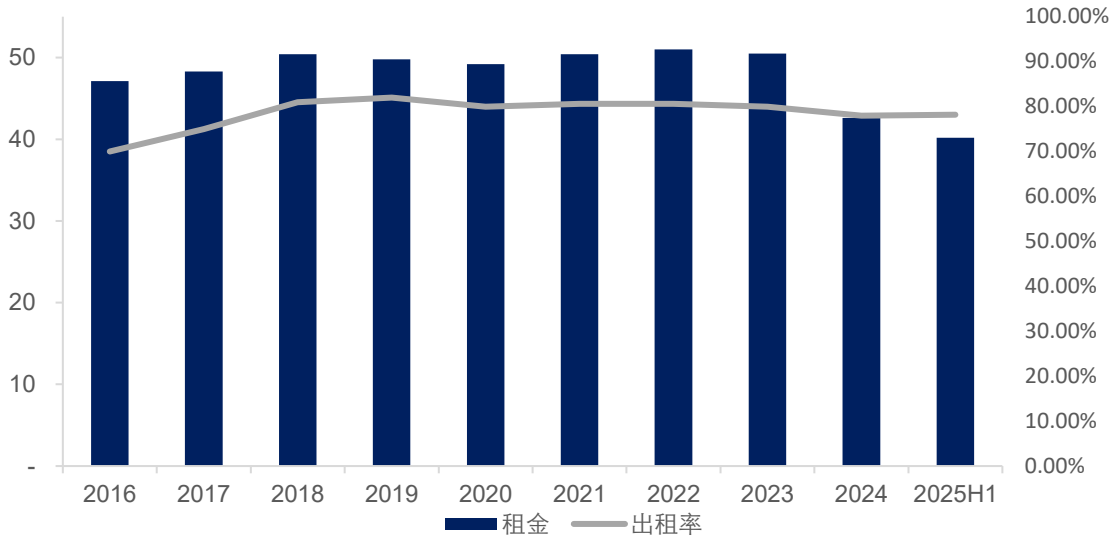
数据来源：戴德梁行

（3）产业园区租金及空置率分析

作为西部地区中心城市和“一带一路”的重要节点城市，西安市持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，极大推动了产业园区市场的迅猛发展。目前，西安市的产业园区主要集中于雁塔区（含高新区部分）、长安区（含高新区和西咸新区部分）和未央区。西安市产业园区多以租赁形式投放市场，一些新入市的园区由于产业聚集度较低和未成熟的商务氛围，租金报价相对较低；目前西安市产业园区根据园区类型、区位、产业聚集度等因素不同，租金报价差异较大，研发办公类园区普遍在35~70 元/平方米/月，2025 年一季度平均出租率约为 80%。产业园区租户类型中，软件/互联网/通信/科技/物流行业租户占比最大，此外主要集中在食品加工、机械加工、装备制造、生物医药和化工行业。

统计数据显示，2025 年上半年西安市产业园平均租金表现为下行趋势，约为 40 元/平方米/月。本项目位于西安高新区西安软件新城，截至尽调基准日 2025 年 6 月 30 日，出租率为 88.33%，研发办公平均租金为 49.99 元/平方米/月，该项目历史合同租金单价稳定，但近两年由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，本项目在签约时给予租户免租期优惠，导致近两年有效租金呈下行趋势。据不完全统计，区域产业园区历史租金水平统计如下：

图14-3-4-16 西安市产业园区租金及出租率统计图



（4）市场展望

未来，西安作为西北地区首个 GDP 突破万亿的城市，其作为硬科技创新高地的产城融合潜力正加速释放。预计未来全市产业园区市场将呈现显著分化态势：领先园区将围绕创新生态构建核心竞争力，专业化特色园区将凭借其精准的产业定位形成差异化优势，而存量老旧园区则面临迫切的转型升级压力。

在此背景下，本项目凭借位于丝路软件城核心区域的区位优势、多重硬科技政策的有力支撑以及紧密的产业协同机制，具备从传统空间载体提供者，向新质生产力关键培育者战略升级的坚实基础。

（五）同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、标的基础设施项目周边竞品情况

（1）竞争性物业情况

根据戴德梁行市调报告，基础设施项目周边范围内竞争性物业主要为西安环普国际科技园、腾飞科汇城和大华股份西安数智产业园。

表14-3-5-1 基础设施项目周边案例

案例一		
项目名称	西安环普国际科技园	
地址	西安市高新区天谷八路 211 号	
建成时间	一期 2014 年，二期 2016 年，三期 2021 年	
物业公司	金地物业管理有限公司	

楼层数	6-21	
层高	约 4.2 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部普通装修或保留原租户装修	
园区规模	园区总占地面积 223 亩，规划总建筑面积 55 万平方米，项目分三期开发：一期：总建筑面积约 12 万平方米的多层大开间办公楼；二期：19 万平方米高层办公楼及综合配套区；三期：总建筑面积 17 万平方米，包括高层办公楼及会议中心。园区包含多层研发办公楼，高层塔楼及下沉式配套广场，可满足客户多方面空间需求。高品质商务空间：两栋地上六层，地下一层，总建筑面积 12 万平方米。大开间，单层面积 4500~6000 平方米，标准层高 4.2 米。高层塔楼：五栋地上 15 层-22 层，总建筑面积约 35 万平方米，单层面积 1500~1800 平方米，标准层高 4.2 米；下沉配套广场：约 7000 平方米的商业配套面积，云集餐饮、健身、咖啡、零售等各类高端服务机构。	
设施	配有地下停车位约 2740 个；电梯：写字楼部分客梯 6 个、货梯 1 个；空调：中央空调；网络：联通、电信。	
入驻费用	租金（含税）：50~70 元/平方米/月，出租率约为 80~85% 物业管理费用为 8～18.5 元/平方米/月。 园区停车费：园区为地下停车位，约为 200 元/月/个（含管理费）。	
入驻企业	西安华勤通讯技术有限公司、西安软通动力技术服务有限公司、凡普金科集团有限公司、西安特锐德智能充电科技有限公司、西安环普科技发展有限公司、西安芯派电子科技有限公司、西安慧点科技软件公司、思特沃克软件技术有限公司（西安分公司）、横河电机（中国）有限公司西安分公司、上海丕休科技有限公司、海康威视数字技术有限公司西安分公司、西安旭霆信息技术有限公司、陕西致远互联软件有限公司、锐特信息技术有限公司（西安公司）、西安活跃网络有限公司、陕西土豆数据科技有限公司、西安东华软件有限公司、陕西美纳晟品建筑装饰工程有限公司、施耐德电气中国有限公司西安分公司、上海汉得信息技术股份有限公司西安办事处、西安紫羚软件研发中心、陕西中邦智慧环境科技有限公司、陕西昕宇表面工程有限公司、深圳市网心科技有限公司西安分公司等。入驻企业所属行业多为信息传输、软件、信息技术服务业。	

案例二		
项目名称	腾飞科汇城	
地址	西安市高新区天谷七路 88 号	
建成时间	2016 年	
物业公司	新加坡腾飞物业管理有限公司	
楼层数	23	
层高	约 4.5 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部普通装修或保留原租户装修	
园区规模	新加坡腾飞科汇城园区总占地面积约 26.59 亩，包括两座 23 层研发大厦及一座独栋研发大楼，总建筑面积约为 12 万平方米。	
设施	配有停地下车约 879 个；电梯：客梯 6 个、货梯个；空调：中央空调；网络：	

	联通、电信。
入驻费用	租金（含税）：50~65 元/平方米/月；园区入驻率约 70~80%。物业管理费用为 16 元/平方米/月。 园区停车费：园区主要为地下停车位，停车费约为平面车位 300 元/月/个（含管理费），机械车位 150 元/月/个（含管理费）。
入驻企业	维视智造科技股份有限公司、西安博瑞集信电子科技有限公司、西安恒生工业自动化有限公司、陕西美纳晟品建筑装饰工程有限公司、西安网库信息技术有限公司、陕西维视图像技术有限公司、西安三六零科技有限公司、西安弗卡斯数据科技有限公司、华强信息科技有限公司、陕西智汇空间装饰设计有限公司、陕西百利文仪家具有限公司、西安东华软件有限公司、西安新路网络科技有限公司、青橙酷娱、纽扣软件有限公司、神州飞航科技责任有限公司、广州黑金工业制造有限公司、西安盛弘电气有限公司、深圳市弗卡斯数据有限公司西安技术中心等。入驻企业所属行业多为信息传输、软件、信息技术服务业和制造业。

案例三		
项目名称	大华股份西安数智产业园	
地址	西安市高新区云水二路	
建成时间	2022 年	
物业公司	/	
楼层数	12	
层高	约 4 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部部分精装修、部分简装、部分楼宇毛坯	
园区规模	占地面积约 1337 亩，总建筑面积约为 30 万平方米，由 8 栋研发办公楼及 4 栋配套楼组成。	
设施	配有停地下车约 1900 个；电梯：/；空调：中央空调；网络：联通、电信、移动。	
入驻费用	租金（含税）：精装 55 元/平方米/月、简装 48 元/平方米/月、毛坯 38-40 元/平方米/月；1 幢自用，其余七幢对外出租，目前 5 幢散租，8 幢整租满租，2 幢整体空置，其余四幢委托运营商经营（2 栋整租），配套用房目前空置。目前底层租户出租率约为 70~75%。物业管理费用为 7 元/平方米/月。	
入驻企业	西安视捷新能源有限公司、陕西杰益通智能化人才测评中心、西安数智产业一亿中流加速、大华集团等。	

得益于西安软件新城长期积累形成的产业聚集优势，园区资产整体上出租率较高。上述竞争性园区与基础设施项目同处一个区域内，具有一定程度的同业竞争风险，但具体的物业定位及细分的客户群体仍存在部分差异。

西安软件新城项目作为陕西省、西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一，以新一代信息技术发展为核心，重点发展软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业——新一代信息技术，区域园区客户群体存在一定程度的重合，客观上存在同业竞争的风险。

由于区域内包含多个产业园由国有企业负责运作，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金。西安环普国际科技园、腾飞科汇城为区域市场化园区，租金定价均高于基础设施项目，因此从价格角度来看，本项目具有优势。

2、基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

（1）优势

区位优势：基础设施项目位于西安高新区西安软件园所在片区之一的西安软件新城，西安高新区在工信部公布的 2024 年国家高新区评价结果排名全国第五，根据 2025 年中国软件行业协会、华东师范大学联合主办的“2025 中国软件高质量发展大会”西安软件园成功入选“2025 年度中国软件高质量发展 TOP30 园区”榜单，排名全国第五。所在区域聚集了西安 90%以上的软件研发企业，世界 500 强企业 36 家，中国软件百强企业 52 家，上市上柜企业 40 家。基础设施项目交通条件较为便捷，周边有城市交通主次干道天谷八路、云水一路、科技八路、西三环路等，周边设有云水一路天谷八路口、云水二路天谷八路口等公交站，分布有 116 路、198 路、272 路、303 路、339 路、526 路、821 路、高新 8 号线、186 路、199 路、828 路等多条公交线路，基础设施项目对外交通较为便捷，距离地铁西安西站约 14 公里，距离西安火车站约 20 公里，距离西安北站约 27 公里，距离西安咸阳国际机场约 35 公里。

产业优势：基础设施项目区域内集聚了阿里巴巴西部总部、西门子（中国）有限公司西安分公司、软通动力、海康威视、华为配套企业（包括思特沃克、诚迈科技、歌尔泰克等）、施耐德电气、横河电机、艾宾信息、奥博杰天、特锐德西安研发中心、芯派科技、中科芯集成电路有限公司等全球及国内知名企业。

政策优势：西安高新区出台了较为完善的发展产业、支持企业的优惠政策，明确支持软件和信息服务业发展：（一）支持信创产业发展（二）支持智能汽车软件研发（三）支持集成电路设计提升（四）支持出海产业成长壮大（五）支持产业创新中心建设（六）支持应用场景试点示范（七）培育数字化转型服务商（八）支持制造业软件业务剥离（九）支持企业突破发展（十）支持重大发展项目。

配套优势：基础设施项目区域内分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善，分布有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高，周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。基础设施项目配套有 3,117 个停车位，C1-C3 栋配套有 10,286.74 平方米园区食堂，充足的车位、便利的餐厅为员工提供更加便捷的生活条件。

规模优势：基础设施项目包括 10 幢地上房地产，3 幢地下房地产，总建筑面积为 325,033.70 平方米，其中地上研发建筑面积为 209,099.14 平方米、地下车库建筑面积为 84,070.14 平方米，地下物业用房建筑面积为 4,093.81 平方米，储藏室等设备用房建筑面积为 27,770.61 平方米，适中的建筑体量不仅有利于日常管理，也能满足园区成长型企业后续扩租的需求。基础设施项目 A 区、B 区楼栋为 5 层低层建筑，D 区为 11 层中层建筑，E 区为 22 层高层建筑，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。

大租户优势：基础设施项目目前承租租户为 144 户，平均承租建筑面积为 1,301.42 平方米，平均承租建筑面积适中。目前约 72.92%的租户承租建筑面积在 1,000 平方米以下，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 16.09%，约 15.97%的租户承租建筑面积在 1,000~3,000 平方米之间，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 23.24%，约 11.11%的租户承租建筑面积在 3,000 平方米以上，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 60.67%，从租户数量来看，租户分散度较好，从承租空间来看，大租户又相对集中，虽然大租户的变动对出租率等经营指标的影响较大，但就当下市场环境下，大租户对园区的经济稳定、生态构建、风险抵御、品牌升级具有不可替代的作用。

先发与成熟度优势：作为已运营园区，提供了稳定的办公环境和即时的入驻能力，对风险厌恶型或急需扩张的企业吸引力巨大。初具规模的入驻企业群体形成了基本的产业氛围与社区网络，商业配套已落地运营，生活便利性有保障

（2）劣势

历史租金定价：基础设施项目由西安市高新区软件新城建设发展有限公司开发建设，建成后委托西安软件园发展中心运营，西安软件园发展中心是西安高新区管委会下设的园区运营单位，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快

速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金，因此基础设施项目租金定价并未及时响应市场，自运营以来租金标准一直保持 50 元/平方米/月。

物业品质滞后：基础设施项目竣工于 2016-2018 年，部分楼栋（如 A/B 区）为低层建筑，公区装修（混合砂浆墙面、地砖地面）与新建园区（如大华股份西安数智产业园，含精装修产品）相比标准较低，对追求高品质办公环境的科技企业吸引力有限。

（3）机会

衍生产业：软件信息产业园会衍生出软件服务、互联网金融、商务办公服务等多种直接相关服务。同时会刺激类似于第四方物流、云数据等增值性服务行业。园区的入驻为当地扩充就业岗位，同时带动平台周边商贸、餐饮、服务等产业发展。借助区域特性属性，区域经济条件、政府规划指导、区域优惠政策、区域企业分布、教学研究机构、人才、物流、交通等条件，园区发展的承载力会更好。

（4）威胁

产业分流：西安软件新城产业聚集度较高，潜在需求较为可观，目前区域内优质物业项目的容量有限，但随着中电科太极西安产业园陆续建成并投入使用，优质专业的产业园办公供给量随之增加。加之新建园区的政策优势及功能的更新，原有租户会有更多的选择，因而可能会导致疏解部分租户。

（六）未来竞品分析

1、区域未来竞品情况

根据区域内工业用地出让信息和公开资料整理，区域内主要在建及拟开业的同类项目情况如下：

表14-3-6-1 区域内主要在建及拟开业同类项目

项目名称	项目位置	产业园定位	物业类型	土地面积	建筑面积	工期
浪潮西北总部基地建设项目	西安高新区丝路软件城云水六路与天谷六路交汇口东南	立足陕西、辐射西北，布局西北研发中心、运营中心、“一带一路”丝路	包含 25 栋楼单体建筑及相关配套设施	约 104 亩	约 30.87 万平方米	预计 2025 年底竣工投用

项目名称	项目位置	产业园定位	物业类型	土地面积	建筑面积	工期
	区域	中心，聚焦AI服务器、信息技术应用创新产品研发等新基建领域				
三人行数字信息产业基地项目	高新区丝路软件城天谷七路以北、云水六路以西	重点建设总部基地、成长工场等设施，投建媒介大数据综合信息分析平台等，打造文化传媒数字化园区核心载体	总部基地、成长工场、创智工场、研发工坊、数字产品展示馆及相关配套设施	约60亩	约15万平方米	3、4、5号楼桩基已完成，进行桩间土开挖；6、7、8号楼正在主体结构施工，预计2025年9月部分封顶，2026年6月部分封顶
百度智慧中心项目	新城区幸福路以东，咸宁路以南	以“百度”品牌为依托，融合大数据、人工智能AI研发等新技术，打造西部一流互联网数字经济产业园，引入百度七大业务板块	展示中心、多栋主体建筑	51.86亩	约19.38万平方米	预计2027年竣工投用，展示中心进行二次结构施工，3栋楼主体结构施工至1层、4层，1栋楼基础施工
中电科太极西安产业园项目	西安高新区丝路软件城	建成后成为中电太极与太极股份面向欧亚和中国西部的经营总部、研发中心、智慧城市交付中心	2栋塔楼和1栋配楼	约35亩	151,687㎡	主体全部封顶，二次结构完成，进行外立面幕墙施工及室内水电、消防等设施施工，计划2025年7月底建成投入使用

2、区域内未来竞品对基础设施项目的影响分析

尽管西安市内如浪潮西北总部基地、三人行数字信息产业基地等同类项目相继推进，但软件新城软件研发基地凭借独特优势，受负面影响有限，发展前景依旧向好。

软件新城软件研发基地的产业生态体系完备且成熟。西安丝路软件城已汇聚全市90%以上的软件和信息技术服务业企业，形成多元产业集群，涵盖华为产业生态链、人工智

能产业集群等。像华为西研所、阿里丝路总部等行业龙头，带动大量上下游企业集聚，从技术开发到应用服务的产业链条完整，协同效应突出。相比之下，新竞品项目如浪潮西北总部基地虽聚焦新基建研发，但产业生态在丰富度与完整性上，短期内难以企及。成熟产业生态为基地企业提供众多合作机会、便捷供应链与广阔市场，稳固了软件研发基地在区域软件产业中的核心地位。

上述项目均以软件和信息技术服务业为核心产业定位，其后续入市运营将进一步夯实区域产业集聚基础、放大集群效应，为产业间资源共享、技术联动与业态融合注入新动能，持续推动区域产业生态向更高质量、更优结构升级。

四、基础设施项目租户所在行业发展概况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目签约租户所属行业主要为软件和信息技术服务业、商务服务业、计算机、通信和其他电子设备制造业、科技推广和应用服务业等，租户实际经营业务以软件和信息技术服务业为主，因此基础设施项目租户的经营情况、租赁稳定性等都将受到软件和信息技术服务业整体发展的影响。

（一）软件和信息技术服务业法律法规政策

1、行业的监管体制

我国软件和信息技术服务业的监管体制呈现出多部门协同、分工负责的特点，主要包括以下监管体系：

（1）市场监管管理体系

国家市场监督管理总局及其地方机构是重要的综合监管主体，其监管重点在于网络交易秩序与企业合规管理。根据《市场监管总局关于推动网络交易平台企业落实合规管理主体责任的指导意见》，其核心职责包括：

指导企业合规管理：引导网络交易平台企业加强合规管理组织建设，配备合规总监和合规管理员，并明确其岗位职责。

建立动态管理机制：指导企业建立合规风险管控动态管理机制，完善风险排查、整改、调度工作制度。

行政监督考量：将企业合规管理情况作为确定"双随机"检查频次和作出行政处理决定的重要考量因素。

（2）信息通信管理体系

工业和信息化部及其下属机构是行业的主要主管部门，负责制定和实施行业发展规划、产业政策和技术标准。其监管工作聚焦于：

用户权益保护：制定并发布《移动互联网应用服务用户权益保护合规管理指南》，从服务提供、个人信息保护、算法推荐等六个方面明确用户权益保护要求。

行业标准与合规指导：指导企业建立健全合规管理体系，持续开展风险评估、合规审计及整改等工作。

应用服务监管：对移动互联网应用服务在下载、安装、使用、卸载等各环节进行规范，保障用户知情权与选择权。

（3）网络安全与数据管理体系

国家互联网信息办公室在监管框架中扮演着关键角色，主要负责网络安全、数据安全和个人信息保护的监管工作：

涉企行政检查：根据公布的涉企行政检查事项清单，依法对网络数据处理者开展监督检查。

数据安全监管：监督《网络数据安全管理条例》的执行，该条例是《网络安全法》《数据安全法》《个人信息保护法》三部基础法律的配套行政法规。

人脸识别技术应用备案管理：发布《关于开展人脸识别技术应用备案工作的公告》，规范公共场所人脸识别技术的应用。

（4）行业准入与创新促进体系

国家发展和改革委员会等部门通过市场准入管理和发展规划引导，推动行业健康有序发展：

市场准入管理：联合发布《市场准入负面清单（2025 年版）》，明确包括信息传输、软件和信息技术服务业在内的市场准入限制。

地方产业促进：以《江苏省软件产业促进条例》为例，地方各级政府通过规划引导、政策支持等方式，构建开放协同的现代软件产业体系。

（5）专业领域监管体系

中国证券监督管理委员会等专业监管机构对特定领域的软件和信息技术服务实施监管：

信息技术系统服务机构备案管理：要求为证券基金业务提供信息技术系统服务的机构完成备案工作，加强专业领域的技术服务监管。

2、行业主要法律法规政策

（1）行业发展政策

表14-4-1-1 行业主要发展政策

序号	发布时间/施行时间	政策名称	颁布部门	制度主要内容与重点
1	2000 年	《鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》（国发〔2000〕18 号） 国务院	国务院	俗称"18 号文"，首次从国家层面明确软件产业的战略地位，在投融资、税收、产业技术、出口、人才等方面提供全方位支持，奠定了产业发展的政策基石
2	2011 年	《进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》（国发〔2011〕4 号）	国务院	俗称"4 号文"，在"18 号文"基础上进一步优化，延续并完善了税收优惠政策，并强调了知识产权保护的重要性
3	2012 年 4 月	《软件和信息技术服务业"十二五"发展规划》	工业和信息化部	明确了"十二五"期间产业的发展方向、重点任务和预期目标，引导产业开始向做大做强迈进
4	2017 年 6 月	《软件和信息技术服务业发展规划（2016－2020 年）》	国家发展和改革委员会	作为"十三五"时期的专项规划，重点推动产业由量增向质变转型，强调了创新能力提升、与实体经济深度融合以及培育生态等关键任务
5	2020 年 1 月 1 日起执行	《关于促进集成电路产业和软件产业高质量发展企业所得税政策的公告》	财政部、税务总局、国家发展改革委、工业和信息化部	明确了国家鼓励的重点软件企业可享受的企业所得税减免优惠的具体条件，例如研发费用占比、人员学历结构、收入比例等，为"国发〔2020〕8 号文"提供了具体的税收政策落地指引
6	2020 年 10 月 27 日	《软件产品管理办法》（信息产业部令第 5 号）	信息产业部（现为工业和信息化部）	规定了软件产品的登记和备案制度，明确了软件产品开发、生产、销售、进出口等环节的行为规范，是软件产品管理的基础性部门规章
7	2021 年 11 月	《“十四五”软件和信息技术服务业发展规划》	工业和信息化部	指导“十四五”时期产业发展的纲领性文件。提出到 2025 年，产业链达到新水平、产业结构实现新突破、生态培育获得新进展、产业发展取得新成效等目标。重点部署了聚力攻坚基础软件、重点突破工业软件、协同攻关应用软件、前瞻布局新兴平台软件、培育壮大嵌入式软件等任务
8	2025 年 9 月	《关于加强数字经济创新型企业培育的若干措施》	国家发展改革委、国家数据局、财政部、中国人民银行等多部门	这是一项 2021 年之后出台的全新政策，由新组建的国家数据局等多个重要部门联合发布，旨在培育数字经济创新型企业，为软件和信息技术服务业在新领域的发展提供了新的政策支持

（2）行业发展环境分析

1）政策环境：国家战略大力支持

我国高度重视软件和信息技术服务业发展，已形成较为完善的政策体系。2020 年，国务院发布《新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展若干政策的通知》（国发〔2020〕8 号），从税收、财政、金融等八个方面予以政策优惠。2021 年，工信部发布《"十四五"软件和信息技术服务业发展规划》，明确了“十四五”时期软件和信息技术服务业的发展目标和主要任务。

2024 年，"人工智能+"首次被写入《政府工作报告》，同年 12 月召开的中央经济工作会议强调，开展"人工智能+"行动，培育未来产业。这些政策举措为软件和信息技术服务业发展提供了强有力的支持。

2）技术环境：创新驱动发展

软件和信息技术服务业是典型的技术密集型产业，技术创新是行业发展的核心驱动力。近年来，我国软件业创新能力显著增强，软件著作权登记数量从 2012 年的 13.92 万件增长至 2021 年的 228 万件，在此期间年均增长数量超过 20 万件。

在基础软件领域，国产操作系统、数据库、办公软件等取得一系列标志性成果，如统一操作系统（UOS）、鸿蒙操作系统（HarmonyOS）等。在新兴领域，智能语音识别、云计算及部分数据库技术达到国际先进水平，5G 相关核心软件、关键算法等领域初步形成全球竞争优势。

3）市场环境：需求持续扩大

随着数字化转型加速推进，各行业对软件和信息技术服务的需求持续增长。软件定义一切的理念得到广泛实践，软件定义网络、软件定义制造等新业态、新模式已进入产业化推进阶段。

在消费领域，软件信息服务消费在信息消费中占比超过 50%。尤其在新冠肺炎疫情影响下，在线医疗、在线教育、远程办公、宅娱乐等新型"云经济"全面"侵入"生活，重塑消费理念和消费模式。在产业领域，软件与各行业深度融合，推动传统产业数字化、智能化转型，催生了大量新的产业主体、业务平台和融合性业态。

（二）行业发展情况和发展趋势

1、软件和信息技术服务业发展历程

（1）初创起步阶段（1950 年代-1990 年代）

中国软件产业的发展可追溯至上世纪 50 年代后期，当时主要限于科研和军工的小范围探索和使用。1973 年，我国软件和信息技术服务业进入起步阶段。

1980 年，原计算机总局颁布试行《软件产品计价收费办法》，标志着软件成为中国一个独立的产品门类，中国软件产业正式迈出第一步。1982 年-1984 年，先后成立了原电子工业部计算机局软件登记中心、北京软件工程研究中心和中国软件行业协会，软件从硬件中分离出来，成为一个独立的产业。

1986 年，原电子部向国务院报送我国第一个关于软件产业发展规划的指导性文件《关于建立和发展我国软件产业的报告》，其后，随着"863 计划"的实施，软件项目在其中的比重日益增大。

1990 年代，国内软件产业开始高速发展，软件产品应用日益普及。1991 年，《中华人民共和国著作权法》和《计算机软件保护条例》正式颁布实施，为软件产业发展提供了法律保障。1992 年，《计算机软件著作权登记办法》颁布与实施，软件企业有了正式的发展规范。

（2）快速发展阶段（1990 年代末-2010 年代初）

1999 年，《中共中央、国务院关于加强技术创新、发展高科技、实现产业化的决定》发布，首次提出了实行财税扶持政策这一重大举措，对中国的高科技产业带来新的动力。

2000 年，《鼓励软件产业和集成电路产业发展政策》（"18 号文"）发布，对软件产业从投融资政策、税收政策、产业技术政策、出口政策等方面给予支持，拉开了中国软件产业"黄金十年"发展的序幕。"18 号文"为我国软件产业的发展带来了勃勃生机，促进了软件产业的迅猛发展。

2002 年，国办 47 号文件《振兴软件产业行动纲要》发布，进一步细化了软件产业发展政策。在这一阶段，中国软件产业平均保持了 30%以上的增长速度，步入了高速发展阶段。

2007 年，国务院发布《保护知识产权行动纲要》，加大行政司法保护力度，并确立

软件统计分类体系，软件列入为国民经济中单独统计产业。

2011 年，国务院发布《进一步鼓励软件和集成电路产业发展的若干政策》（"4 号文件"），继续在财税、投融资、研究开发、进出口、人才、知识产权以及市场方面对软件产业给予鼓励和支持。

（3）转型升级阶段（2010 年代初-2020 年）

2012 年至 2021 年，我国软件业业务收入从约 2.5 万亿元增长至约 9.5 万亿元，增长了近 3 倍，始终保持两位数增长，在国民经济各行业中持续领跑。

2015 年，《中国制造 2025》发布，将人工智能列为核心技术，由此吸引了大量资本涌入。2016 年中国 AI 企业融资规模达 27.6 亿美元，占全球 23%。

2017 年，《新一代人工智能发展规划》发布实施，标志着我国人工智能产业进入系统性布局阶段；2017 年至 2024 年间，我国人工智能核心产业规模从 180 亿元跃升至 6000 亿元，企业数量超 4,700 家，论文发表量和专利授权量均居全球第一位。

2019 年，《中国软件产业 40 年发展政策回顾和展望》指出，软件已成为国民经济中坚力量。同年，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》明确支持园区开发主体上市融资与 REITs 试点。

2020 年，国务院发布《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》，进一步细化操作路径。此外，国务院发布《新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展若干政策的通知》（国发〔2020〕8 号），继续在税收、财政、金融等八个方面予以政策优惠。

（4）高质量发展阶段（2020 年至今）

2021 年，工信部发布《"十四五"软件和信息技术服务业发展规划》，围绕软件产业链、产业基础、创新能力、需求牵引、产业生态五个方面，提出了"十四五"的主要任务，为未来五年我国软件产业发展指明了方向和路径。

2022 年，中国软件产业已步入高质量发展阶段，产业规模从 2012 年的约 2.5 万亿元增长到 2021 年的约 9.5 万亿元，收入增长了近 3 倍。

2024 年，"人工智能+"首次被写入《政府工作报告》，同年 12 月召开的中央经济工作会议强调，开展"人工智能+"行动，培育未来产业。同年，中国软件业务收入达 137,276

亿元，同比增长 10.0%；利润总额 16,953 亿元，同比增长 8.7%；软件业务出口 569.5 亿美元，同比增长 3.5%。

2025 年 9 月，国家发展改革委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》，将 REITs 扩募时间缩短至上市满 6 个月，并允许混装扩募，为行业转型提供了新的政策窗口。

2、软件和信息技术服务业发展现状

软件和信息技术服务业是指利用计算机、通信网络等技术对信息进行生产、收集、处理、加工、存储、运输、检索和利用，并提供信息服务的业务活动。本报告聚焦中国市场，重点分析云计算、人工智能与软件开发三个细分领域的发展状况。

软件和信息技术服务业已成为国民经济的战略性、基础性和先导性产业，是数字经济发展的重要支撑。2024 年，我国软件业务收入达 137,276 亿元，同比增长 10.0%；利润总额 16,953 亿元，同比增长 8.7%；软件业务出口 569.5 亿美元，同比增长 3.5%。

从增长趋势看，我国软件业已连续多年保持两位数增长，远高于同期 GDP 增速。自 2012 年的约 2.5 万亿元到 2021 年的约 9.5 万亿元，我国软件业业务收入增长了近 3 倍。即使在全球经济增长放缓的背景下，软件业仍保持稳健增长，成为国民经济的"稳"字"利器"。

从产业结构看，软件和信息技术服务业主要包括软件产品、信息技术服务、信息安全产品和服务、嵌入式系统软件四大类。2024 年，这四类业务收入占比分别为 22.2%、67.2%、1.7%和 9.0%。其中，软件产品是指提供计算机软件、信息系统或设备中嵌入的软件或在提供计算机信息系统集成、应用服务等技术服务时提供的计算机软件；信息技术服务包括云计算、大数据、人工智能、电子商务平台技术服务等多种细分服务类型。

3、发展前景和影响因素

（1）行业发展趋势

1）产业融合发展趋势

软件和信息技术服务业与各行业的融合发展将进一步深化，形成更加广泛的产业生态。

一是"软件定义"引领融合创新。软件通过可编程的方式，为物理资源和系统赋予更

加灵活的使用方式和应用价值，如果把硬件比作躯干，软件就是为硬件产品赋能、赋值、赋智的"灵魂"。"软件定义"是新一轮科技革命和产业变革的新特征和新标志，已成为驱动未来发展的重要力量。

二是"人工智能+"行动加速推进。2024 年，"人工智能+"首次被写入《政府工作报告》，2024 年 12 月召开的中央经济工作会议强调，开展"人工智能+"行动，培育未来产业。人工智能与各行业的深度融合将催生新的商业模式和业态，推动产业智能化升级。

三是云计算与各行业深度融合。云计算是推动数字经济与实体经济深度融合的催化剂，是重点领域数字产业发展的助推器。发展至今，云计算已经成为新型基础设施的关键支撑技术。未来，云计算将进一步与政务、金融、医疗、制造等行业深度融合，推动行业数字化转型。

2）技术创新发展趋势

软件和信息技术服务业技术创新将呈现以下趋势：

一是基础软件自主可控。关键软件自主创新能力持续提升，国产基础软件取得一系列标志性成果：统一操作系统（UOS）、鸿蒙操作系统（HarmonyOS）等相继推出，工业研发设计软件（CAE）、仿真等技术算法取得新突破，智能语音识别、云计算及部分数据库技术达到国际先进水平，5G 相关核心软件、关键算法等领域初步形成全球竞争优势。

二是开源生态繁荣发展。中国将进一步推动开源生态建设，繁荣国内开源生态，打造优秀开源项目，深化开源技术应用，夯实开源基础设施，普及开源文化，完善开源治理机制和治理规则，加强开源国际合作，推动形成众研众用众创的开源软件生态。

三是人工智能技术突破。人工智能技术不断创新突破，正深度嵌入信息技术、生物科技、材料科学等多个领域，算力基础设施、数据、模型、应用等产业链各个环节多种业态蓬勃发展。未来人工智能的发展方向是通用人工智能，不仅需要强大的计算能力，还要具备持续学习、适应环境、理解复杂情境等能力。

3）市场竞争格局变化

软件和信息技术服务业市场竞争格局将发生以下变化：

一是产业集中度提升。软件百强企业研发投入约 4000 亿元，同比增长 23.4%；授

权专利总数达 28 万件，其中发明专利占比超 70%；通信领域软件企业国际专利申请量已居全球前列。大企业日益成为产业创新和规模发展的主导力量。

二是企业梯队结构优化。《"十四五"软件和信息技术服务业发展规划》提出，积极做强做大骨干企业，鼓励大型工业企业、重点行业企业培育骨干软件企业，支持软件和信息技术服务企业开展兼并重组和专业化、体系化整合。构建协同发展企业梯队，鼓励大企业开放创新资源，建设"双创"平台，向中小企业提供开发环境和科研基础设施，推动大中小企业深度协同。

三是区域发展更加协调。中国软件名城建设质量提升，高质量建设中国软件名园，紧扣京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区等区域协调发展战略的实施，加强部省市协同，引导各方加大资源投入，加快形成名城、名园、名企、名品一体化发展格局。

（2）行业发展前景

中国软件和信息技术服务业未来发展前景广阔，主要表现在以下几个方面：

一是市场规模持续扩大。中商产业研究院预测，2025 年中国云计算市场规模将达到 10857 亿元。中国信通院云计算与大数据研究所副所长董恩然预测，到 2030 年，中国云计算市场规模有望突破 3 万亿元。到 2028 年，中国人工智能产业规模将达到 8110 亿元。到 2030 年中国人工智能+市场规模将超过 10 万亿。

二是产业结构持续优化。软件产业结构持续优化，2021 年，软件产品、信息技术服务、信息安全和嵌入式系统软件收入占比分别为 25.7%、62.5%、1.9%和 8.9%，其中信息技术服务实现收入 60312 亿元，占全行业收入比重超过六成。工业软件、电子商务平台服务等收入快速增长。其中，工业软件产品收入达 2414 亿元，同比增长 24.8%，为支撑工业领域的自主可控发展发挥重要作用；电子商务平台技术服务收入达 10076 亿元，同比增长 33.0%；云服务、大数据服务收入达 7768 亿元，同比增长 21.2%。

三是创新能力持续提升。软件是科技创新的基础支撑。中国软件业始终坚持创新驱动，实现了发展的量质齐升。从数量来看，软件著作权登记数量快速增长；从质量来看，关键软件自主创新能力持续提升，国产基础软件取得一系列标志性成果。未来，随着创新投入的持续增加和创新环境的不断优化，中国软件和信息技术服务业的创新能力将进一步提升。

四是国际竞争力持续增强。中国软件和信息技术服务业的国际影响力显著提升。抖音海外版 TikTok 全球累计下载量超过 30 亿次，2021 年总访问量超越 Meta；微信、支付宝覆盖全球诸多国家和地区，微信国际版用户数超过 7000 万，支付宝全球用户数已逾 13 亿；金山办公的 WPS 系列已有 46 个语言版本，覆盖全球 220 多个国家和地区，海外终端月活跃用户数超过 1 亿；阿里巴巴依托自主开发的平台软件将其跨境电商服务拓展到全球 220 个国家和地区，成为中国制造、中国品牌走向世界的新渠道。

（三）基础设施项目所在地区软件和信息技术服务业发展概况

1、西安市软件和信息技术服务业发展情况

（1）产业发展环境分析

1）政策环境

西安市软件和信息技术服务业的快速发展得益于国家和地方的政策支持。近年来，国家和地方政府出台了一系列支持软件产业发展的政策措施：

国家层面：2020 年，国务院发布《新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展若干政策的通知》（国发〔2020〕8 号），从税收、财政、金融等八个方面予以政策优惠。2021 年，工信部发布《"十四五"软件和信息技术服务业发展规划》，明确了“十四五”时期软件和信息技术服务业的发展目标和主要任务。

地方层面：西安市先后出台了《西安市"十四五"数字经济发展规划》《西安市推动数字经济高质量发展若干措施》《2024 年数字经济发展工作要点》等一系列政策文件，明确规划了数字政府建设牵引数字经济发展的路径，构建了以软件（数据）应用开发产业为轴，时空大数据产业、数字内容产业、计算产业和数据安全产业纵向延展的"一横四纵"核心产业发展格局。2025 年 4 月，西安市发布《西安市建设软硬一体技术适配和产品开发中心促进信息产业高质量发展行动方案（2025—2027 年）》，推动新技术新产品在数字政府建设中规模化应用，带动先进技术、专精特新企业与本地制造的深度融合。

2）技术环境

西安市软件和信息技术服务业的技术创新能力不断提升。截至 2023 年末，西安市软件著作权登记数量从 2012 年的 13.92 万件增长至 228 万件，连续五年年均增长超 20 万件。

西安市还拥有国家超级计算西安中心、雁塔人工智能创新发展中心等多项国家级、省部级研发平台，为西安的软件和信息技术服务业提供了强有力的计算支持，形成了完整的产业链条。其中，国家超级计算西安中心于 2023 年建成投运并纳入国家超算体系，雁塔区未来人工智能计算中心算力达到 300P，位居全国前列。

3）市场环境

西安市软件和信息技术服务业市场规模持续扩大。2023 年，西安市软件业务收入达 2309 亿元，位居全国第 13 位。2024 年上半年，西安市数字经济核心产业规模达 527.51 亿元，占 GDP 比重约为 9.2%。预计至 2024 年底，西安市数字经济核心产业（增加值计算）将达到 1270 亿元，全市数字经济总规模将超过 6300 亿元。

在企业培育方面，西安市软件企业数量快速增长。截至 2023 年末，全市共有信息传输、软件和信息技术服务业企业法人单位 39824 个，比 2018 年末增长 155.4%。西安高新区丝路软件城作为核心载体，已聚集软件企业超过 4300 家，落户世界 500 强 41 家，中国软件百强 60 家，吸引近 30 万研发人才。其中，规上企业从 197 家增长到 252 家，亿元以上企业由 61 家增长到 81 家，研发机构从 150 余家增长到 180 余家。

（2）行业规模与结构分析

1）产业整体规模分析

西安市软件和信息技术服务业规模持续扩大，已成为国民经济的重要支柱产业。2023 年，西安市信息传输、软件和信息技术服务业增加值达 927.74 亿元，比上年增长 7.5%，占 GDP 比重达 7.7%。从收入规模看，2023 年西安市软件业务收入达 2309 亿元，位居全国第 13 位。

从增长趋势看，西安市软件和信息技术服务业保持较快增长。2023 年，西安市信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比增长 7.5%，高于 GDP 增速 2.3 个百分点。2024 年上半年，西安市信息传输、软件和信息技术服务业营业收入 370.04 亿元，同比下降 1.3%，降幅较 1-4 月收窄 2.6 个百分点。尽管增速有所放缓，但仍保持了相对稳定的发展态势。

从企业数量看，西安市软件和信息技术服务业市场主体快速增长。截至 2023 年末，全市共有信息传输、软件和信息技术服务业企业法人单位 39824 个，比 2018 年末增长

155.4%；从业人员 325357 人，比 2018 年末增长 58.6%。西安高新区丝路软件城作为核心载体，已聚集软件企业超过 4300 家，其中规上企业从 197 家增长到 252 家，亿元以上企业由 61 家增长到 81 家。

2）区域分布格局

西安市软件和信息技术服务业呈现"一核多区"的空间布局，以高新区为核心，辐射带动经开区、航天基地、西咸新区等区域协同发展。

高新区：作为西安市软件和信息技术服务业的核心承载区，高新区聚集了全市 90%以上的软件和信息技术服务业企业。2023 年，西安高新区软件和信息服务业规上企业营收达 654.1 亿元，软件行业增加值占高新区 GDP 的比重由 17.8%提高到 19.3%。高新区拥有华为、中兴、三星等知名企业，以及 vivo、OPPO 研发中心等智能终端研发机构。

经开区：重点发展人工智能、云计算等新兴领域。2024 年，西安云泰加·秦云一号智算中心以 200P 通用 GPU 算力为基座，搭载国产大模型 DeepSeek，为多个行业提供智能化转型解决方案。经开区还拥有西安未来人工智能计算中心，算力达到 300P，位居全国前列。

航天基地：重点发展航天大数据、人工智能等产业。国家超级计算西安中心落户航天基地，为软件和信息技术服务业提供强大的计算支持。

西咸新区：重点发展人工智能、大数据等产业。西咸政务数据中心投入使用，与凤城八路数据中心构成"双节点"，政务云资源池共 43568 核，其中信创资源占 26%。

雁塔区：重点发展人工智能产业。西安雁塔人工智能创新发展中心已为 212 家高校、科研院所、人工智能企业提供算力服务，算力使用率达 90%，链接生态伙伴超过 300 家。

3）人才资源分析

西安市拥有丰富的科教资源，为软件和信息技术服务业提供了充足的人才保障。西安共有 20 余所高校设立了人工智能相关专业，每年培养超过 1.5 万名专业人才，其中近 70%的人才选择留在西安发展。这些高校正逐步建立起产学研一体化的研究机构，注重培养具备实践能力的应用开发型人才，为西安的软件和信息技术服务业提供了强大的技术支持和创新动力。

（3）细分行业结构分析

1）软件产品

软件产品是西安市软件和信息技术服务业的重要组成部分，包括系统软件、支撑软件和应用软件等。2023 年，软件产品收入占西安市软件和信息技术服务业总收入的22.2%。

在工业软件领域，西安市积极推动工业软件发展。2025 年，西安市将以落实国家制造业新型技术改造城市试点为牵引，开展数字化智能化改造、产业链供应链数字化协同改造、产业集群及科技产业园区数字化绿色化改造 3 个示范，加快数智技术、绿色技术以及创新产品推广应用。

2）信息技术服务

信息技术服务是西安市软件和信息技术服务业的主体，2023 年占比达 67.2%。主要包括云计算、大数据、人工智能、电子商务平台技术服务等细分领域。在云计算领域，西安市大数据云计算产业发展迅速。2023 年，西安市大数据云计算产业全年营收达到662.19 亿元。华为云（西北）联合创新中心、百度云计算（西安）中心、阿里云创新中心、腾讯云（丝路）总部等领军企业云中心相继落地，全市云基础设施更加完善。

在大数据领域，西安市积极推动大数据产业发展。2024 年上半年，西安市数字经济核心产业规模达 527.51 亿元，占 GDP 比重约为 9.2%。西安市数据局围绕西安的数智化发展，与阿里云探索具有西安特色的数字化创新之路，共同打造西安市政务云算力集群，并利用"云+AI"技术全面提升西安的便民服务能力，助力西安数字经济发展。

在人工智能领域，西安市人工智能产业快速发展。截至 2024 年 6 月，西安市的人工智能关联企业已突破 500 家，产业规模从 2021 年的 157 亿元飞速增长至 2023 年的371 亿元，2024 年上半年营业收入已达到 202.49 亿元。

在电子商务平台技术服务领域，西安市积极推动电商产业发展。浐灞国际港获批国家电子商务示范基地和跨境电商综合试验区，高新区入选国家文化出口基地第三批创新实践案例，打造了高新区丝路软件城、曲江新区电竞产业园、碑林区直播电商产业园等数字经济特色示范园区。

3）信息安全产品和服务

信息安全产品和服务是西安市软件和信息技术服务业的重要组成部分，2023 年占比为 1.7%。西安市积极推动信息安全产业发展，扩大数字安全产业规模，围绕智能终端数据安全、工业互联网数据安全领域，推动上下游产业基于安全底座开发应用。

奇安信科技西安公司总经理朱小刚建议，打造数据安全产业链，链接本地龙头企业与高校，成立数据安全研究实验室，研发智能化数据安全产品，培育一批满足高水平动态安全需求的新型本地数据安全细分领域企业，推动西安市数字安全产业高质量发展

4）嵌入式系统软件

嵌入式系统软件 2023 年占比为 9.0%。西安市在集成电路设计、智能终端等领域拥有较强的产业基础，为嵌入式系统软件发展提供了良好的支撑。华为云、百度云、阿里云等云服务商在西安设立研发中心，推动了嵌入式系统软件的发展。同时，西安还拥有奕斯伟硅产业基地等项目，推动了集成电路设计和嵌入式系统软件的协同发展。

2、西安市高新区软件和信息技术服务业发展情况

（1）产业规模与集聚情况

1）产业总体规模与增长态势

西安市高新区作为承载国家战略、引领西部数字经济发展的核心区域，其软件和信息技术服务业已形成千亿级产业集群，产业规模在中西部地区位居前列。根据近年数据，园区软件业务收入保持稳健的高速增长态势，年均复合增长率显著高于全国平均水平，已成为区域经济高质量发展的核心引擎。这一增长不仅体现在营收绝对值上，更体现在产业附加值的持续提升，从基础的信息技术服务向高价值的软件产品、平台运营和解决方案转型，展现了产业结构的优化与升级。

A.企业生态体系与集聚效应

高新区已形成一个极具活力和协同效应的企业生态群落，集聚了全市超过 90%的行业企业，构建了从世界级巨头到本土隐形冠军的完整梯队。

a.在国际层面，吸引了包括华为、三星、英特尔在内的 36 家世界 500 强企业设立全球研发中心或区域性总部，这些机构不仅是技术创新的策源地，更是高端人才的聚集地和产业生态的锚点。

b.在国内层面，培育了以中软国际、软通动力为代表的软件服务外包领军企业，以及易点天下、诺瓦星云、美林数据等在新兴领域快速成长的上市企业和“独角兽”企业。

c.在产业协同上，形成了大企业引领、中小企业协同创新的“雨林式”生态，通过项目外包、技术合作、产业联盟等方式，实现了知识溢出和链条互补，极大地增强了产业集群的整体竞争力。

B.人才资源储备与结构优势

依托西安这座高等教育重镇，高新区拥有近乎无限潜力的人才资源池，为产业发展提供了坚实的人力资本支撑。

a.在规模与质量上，近 30 万的从业人员中，80%以上拥有本科及以上学历，其中硕士、博士等高层次人才占比逐年提升，形成了以软件工程师、系统架构师、数据科学家、算法专家为核心的庞大技术团队。

b.在人才培养机制上，高新区深度推进产教融合，与西安交通大学、西安电子科技大学、西北工业大学等高校共建了一批特色化示范性软件学院和现代产业学院，通过定制化课程、共建实验室、企业导师制等方式，精准对接产业需求，缩短人才从高校到企业的适应周期。

c.在人才吸引与留存上，高新区通过一系列有竞争力的人才政策，如“西安英才计划”、高端人才奖励与安居工程，持续从国内外吸引顶尖技术专家和产业领军人物，同时通过优化生活配套、营造创新文化，有效降低了核心人才的流失率。

（2）重点产业发展领域

1）人工智能应用创新与产业赋能

西安高新区将人工智能视为驱动未来产业变革的核心引擎，正全力构建从技术研发到场景落地的全链条生态。

A.在核心技术攻关上，支持如交叉信息核心技术研究院等新型研发机构，在生成式人工智能、大模型训练与优化、自主可控人工智能算力平台等前沿方向进行集中突破，并积极推动华为“盘古”、科大讯飞“星火”等业界知名大模型在本地落地与应用适配。

B.在行业应用深度融合上，区内企业已开发出众多具有全国影响力的解决方案，例如，美林数据的 TempoAI 平台为制造业企业提供数据智能分析服务；易点天下的 KreadoAI 在营销领域实现多模态内容生成；盈谷网络的医学影像云平台则赋能远程医疗诊断，充分体现了“AI+行业”的巨大潜力。

C.在产业生态培育上，高新区通过举办人工智能大赛、建设开源开放社区、引进龙头企业开放创新平台等一系列举措，营造了浓厚的创新氛围，吸引了大量 AI 初创企业在此扎根，形成了技术、资本、市场良性互动的产业闭环。

2）工业软件与工业互联网的突破与深耕

面向国家制造强国战略和本地雄厚的工业基础，高新区将工业软件与工业互联网作为必须攻克的战略高地，致力于为制造业数字化转型提供“中国解决方案”。

A.在关键技术突破方面，支持精雕软件在数控系统领域、和利时在工业控制系统领域持续深耕，联合高校科研院所攻克了诸如高精度运动控制算法、工业实时操作系统、高保真工业机理模型等一批“卡脖子”技术，部分产品已实现对国外同类产品的替代。

B.在平台体系建设方面，西安工业云平台、中服软件的“中服云”工业互联网平台等，为大量中小企业提供了普惠的云化软件、设备上云、供应链管理等服务，降低了数字化转型的门槛。同时，鼓励法士特、陕鼓等本地制造业巨头剥离其数字化部门，成立独立公司，将其成熟的智能制造解决方案向全行业推广。

C.在前沿领域布局上，积极引导企业探索工业数字孪生、工业大脑等新方向，支持臻泰智能等在脑机接口与康复机器人结合等跨界领域进行前瞻性研究，为未来产业竞争抢占先机。

3）智能汽车软件的集群发展与生态构建

随着汽车产业向“新四化”转型，高新区凭借其在电子、通信和软件方面的综合优势，迅速崛起为一个重要的智能汽车软件研发基地。

A.在核心技术产品层，集聚了中科创达等企业在智能座舱操作系统领域，北极雄芯在车载芯片设计服务领域，形成了强大的技术供给能力。这些企业致力于开发能够兼容多种硬件架构和芯片的标准化、跨平台软件解决方案，以满足车企快速迭代的需求。

B.在系统级平台层，支持联乘智能等创业公司研发面向未来的整车操作系统，旨在打通座舱域、动力域和自动驾驶域，为实现真正的“软件定义汽车”提供底层软件基座。

C.在产业生态协同上，区内企业积极与比亚迪、吉利等整车厂，以及四维图新等高精度地图服务商开展深度合作，共同推进车-路-云一体化的技术验证和规模化示范应用，旨在打造一个覆盖智能汽车全生命周期的软件与服务生态体系。

（3）产业创新能力构建

1）多层次高能级创新平台体系建设

高新区深刻理解平台对于技术创新的支撑作用，着力构建了一个由政府引导、企业主导、高校参与的多层次创新平台网络。

A.在基础研究与技术开发层面，重点支持了如交叉核心院的“中国智造”创新平台、紫光国芯的集成电路创新实验室等，这些平台聚焦于前沿基础理论和关键共性技术的攻关，致力于解决产业面临的长期性、战略性技术难题。

B.在产业赋能与开源开放层面，成功引进了华为鲲鹏生态创新中心、百度人工智能开放平台等，这些平台将龙头企业的先进技术、工具和算力以较低成本开放给本地中小企业和开发者，极大地降低了创新门槛，加速了技术成果的产品化进程。

C.在公共服务与质量保障层面，建设并完善了软件测评中心、开源社区托管平台、代码安全检测平台等公共技术服务平台，为区内企业提供专业、权威的第三方服务，保障了软件产品的质量与安全，提升了整个产业的专业化水平。

2）全生命周期企业培育与梯度化成长路径

高新区针对软件企业不同成长阶段的特点和需求，设计并实施了一套精准的全生命周期培育体系。

A.对于初创企业和团队，通过西安软件园、中关村 e 谷、科大讯飞产业加速中心等众多孵化器提供种子资金、办公空间、创业辅导和资源对接，帮助他们跨越“死亡之谷”。

B.对于成长中的“专精特新”企业，通过认定奖励、研发费用补贴、市场开拓支持等方式，鼓励它们在细分领域深耕细作，成长为掌握独门绝技的“单项冠军”或“隐形冠军”，例如拓尔微电子在电源管理芯片领域的突出表现。

C.对于已具备相当规模的龙头和准上市企业，则实施“一企一策”的精准服务，成立专班协助其解决在上市筹备、大规模融资、国际化布局等方面遇到的复杂问题，全力助推如易点天下、诺瓦星云等企业登陆资本市场，利用资本力量实现跨越式发展。

（4）政策支持与发展环境

1）精准化与体系化的产业政策扶持

西安市政府及高新区管委会始终将营造优良的产业发展环境作为工作的重中之重，出台了一系列精准而有力的扶持政策。

A.在资金支持上，设立了规模可观的科技创新专项资金和产业发展基金，以直接补贴、贷款贴息、股权投资等多种方式，对企业的研发创新、技术改造、市场开拓等环节给予支持。例如，对首次认定为高新技术企业的规上软件企业给予一次性奖励，并对其后续研发投入按比例给予持续支持。

B.在市场拓展上，创新性地实施了“场景驱动”战略，定期发布城市建设与管理领域的应用场景需求清单，向区内企业开放，例如智慧交通、数字政府、智慧医疗等重大项

目，为新技术、新产品提供了宝贵的“首试首用”机会，帮助企业完成从技术到市场的惊险一跃。

C.在产业生态构建上，积极支持华为鸿蒙生态、鲲鹏计算产业等在本地的落地与发展，鼓励本地软件企业进行应用适配，并对其产生的成本给予补贴，从而快速融入国家级信创产业生态，获取更广阔的市场空间。

2）宜居宜业的产城融合环境营造

高新区深知，吸引和留住人才的关键在于优越的工作生活环境，因此不遗余力地推动“生产、生活、生态”三生融合。

A.在教育配套方面，丝路软件城区域内规划并建设了数十所中小学和幼儿园，并全部采用“名校+”管理模式，确保了从幼儿园到高中的优质教育资源全覆盖，彻底解决了人才子女教育的后顾之忧。

B.在医疗健康方面，引入了西安启迪儿童医院等高水平专科医院，并配备了完善的社区卫生服务中心，构建了分级诊疗体系，为园区人才及其家庭提供了便捷、高效的医疗保障。

C.在居住与休闲方面，高标准建设了包括软件公寓在内的大量人才保障性住房和高品质商品住宅；同时，精心规划建设了人才公园、沣惠绿道等一系列生态休闲空间，形成了“五分钟见绿、十分钟进园”的绿色生活圈，极大地提升了区域的宜居指数和人才的幸福感。

（5）发展展望与趋势

1）未来战略布局与发展方向

面向“十四五”中后期及更远的未来，西安高新区软件和信息技术服务业将立足于现有优势，在巩固基本盘的同时，积极抢占未来产业制高点。

A.在技术前沿上，将持续加大对人工智能大模型、工业软件底层核心技术、量子计算软件、6G 关键软件等前沿领域的投入，力争在国家科技自立自强中贡献“西安力量”。

B.在产业融合上，将进一步深化“软件定义”理念，推动软件技术向制造业、金融业、文化创意等传统产业的更深层次渗透，催生更多颠覆性的新业态、新模式，如数字孪生城市、全真互联网等。

C.在全球化发展上，将鼓励企业更积极地“走出去”，依托易点天下等数字出海企业的优势，支持更多软件产品与服务拓展海外市场。同时，也将更加深入地参与全球开源

社区建设，从开源的使用者向贡献者和引领者转变，提升在国际软件产业治理中的话语权。

五、基础设施项目合规情况

（一）基础设施项目符合相关政策要求的情况

2014 年国务院办公厅发布《关于促进国家级经济开发区转型升级创新发展的若干意见》，该意见对国家级经济开发区转型升级、创新发展提出了相关建议，并大力支持产业园未来的相关发展；2017 年 4 月，科技部《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，同样肯定了我国高新区的重大引领作用，将促进未来产业园区的长远发展。2021 年 11 月西安发布《西安高新区推动上市公司高质量发展的若干政策措施》，公布了一系列助推上市公司的重要举措，其中产业园区承担起了上市公司释放产能的重要作用。

基础设施项目位于西安高新区。西安高新区是全国首批国家级高新区，是西安高新技术企业的重要孵化器。产业园区则发挥了吸引产业链上下游形成规模化产业集群的重要作用，满足了公司多样化的用地需求，为片区注入经济活力。

基础设施项目符合国家对于高新产业发展的宏观目标，同时对西安高新区的产业活力、产业发展有着极大的促进作用，有利于高新区打造硬科技重要增长极，成为大西安标杆产业聚集区，促进整体经济水平提高。

（二）基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，目标基础设施资产履行了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收、人防设计和验收、工程质量等投资建设手续，目标基础设施资产固定资产投资建设的基本程序合法合规，已按照规定办理相关手续，并已通过竣工验收。

目标基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

表14-5-2-1 软件新城二期项目投资管理手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	审批	企业投资项目备案（2004年以	1、2014年4月11日；	西安高新区发展改革和	1、西高新发商发〔2014〕77号；	西高新发商发〔2016〕19号文

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
	、核准或备案	后）	2、2016年1月25日	商务局	2、西高新发商发〔2016〕19号	件对项目建设周期进行变更
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	-	-	-	不涉及，以划拨方式取得土地使用权的项目需取得，本项目为协议出让
		建设用地规划许可证	2014年8月8日	西安市规划局高新分局	高新规地字第〔2014〕66号	-
		建设工程规划许可证	2015年3月23日	西安市规划局高新分局	高新规建字第2015-013号	-
3	用地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2023年9月6日	西安市规划局高新分局	《西安高新区自然资源和规划局关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》[8]	-
		建设用地批准书（2019年9月以前）	1、2014年10月16日； 2、2023年9月6日	1、西安市人民政府； 2、西安市规划局高新分局	1、市国土字〔2014〕782号； 2、《西安高新区自然资源和规划局关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》	1、西安市人民政府出具建设用地相关批复； 2、西安市规划局高新分局确认无需办理建设用地批准书[9]

[8] 西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《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，‘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。’根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地，在 2014 年 10 月 16 日签订《国有建设用地使用权出让合同》前已取得陕西省人民政府陕政土批〔2013〕第 523 号和西安市人民政府市国土字〔2014〕第 415 号以及西安市国土字〔2011〕第 537 号审批土地件批准转为建设用地，且宗地出让方案已经西安市人民政府市国土字[2014]第 782 号审批土地件批准并已经签订《国有建设用地使用权出让合同》，系经依法批准的建设用地上的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理用地预审意见。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理用地预审手续而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”

[9] 西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《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，‘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’。根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地宗地出让方案已经西安市人民政府批准并已取得建设用地规划许可证，系已取得用地批准和建设用地规划许可证从而不再单独核发建设用地批准书的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理建设用地批准书。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理建设用地批准书而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2014年11月21日	西安市人民政府、原西安市国土资源局高新技术产业开发区分局	西高科技国用（2014）第25145号	-
			不动产权证详见表14-5-3-1			-
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	1、2014年5月28日； 2、2022年11月29日	1、西安市发展和改革委员会； 2、西安市高新区发展改革局	1、市发改资环发〔2014〕302号； 2、西高新发改发〔2022〕28号	已取得《节能评估审查批复》《关于西安软件新城软件研发基地二期项目能效报告的审查意见》
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2014年5月4日	西安市环境保护科学研究院	无编号	《西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期建设项目环境影响报告书》
			2014年6月17日	西安市环境保护局高新技术产业开发区分局	高新环评批复〔2014〕66号	《关于西安高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目环境影响报告书的批复》
6	施工许可	施工许可证	1、2015年3月25日； 2、2015年3月25日； 3、2015年9月9日	高新区管委会	1、610130201503250102； 2、610130201503250101； 3、610130201509090101	分区办理施工手续；
7	竣工验收	综合验收	1、2016年9月12日； 2、2016年8月22日； 3、未记载	建设、监理、勘察、设计、施工五方	无编号	入池部分已取得竣工验收报告、竣工图、“五方验收单”
			1、2016年9月23日； 2、2018年2月5日； 3、2018年2月5日	高新区管委会	1、2016年度049号； 2、2018年度003#； 3、2018年度004#	于高新区管委会办理竣工验收备案
		消防验收	1、2016年6	1、西安市公	1、无编号；	消防竣工验收意

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
			月1日； 2、2016年8月23日； 3、2017年4月19日	安消防支队高新区大队； 2、西安市公安消防支队高新区大队； 3、西安市公安消防支队	2、无编号； 3、西公消验字〔2017〕69号	见
		规划验收	1、2016年9月7日； 2、2017年2月28日	西安市规划局高新分局	1、验字第2016-035号； 2、验字第2017-009号	建设工程规划验收
		环保验收	2016年7月15日	西安市环保局高新分局	无编号	环保竣工验收意见
		节能验收	1、2016年9月5日； 2、2017年12月20日	西安高新区规划建设局	无编号	住建部门出具的建筑工程节能竣工验收意见
8	其他	建设工程质量安全监督备案	1、2015年3月25日； 2、2015年3月25日； 3、2015年8月25日	西安高新区建设工程质量安全监督站	1、高新建监20150401023； 2、高新建监20150402024号； 3、高新建监20150409051号	-
		消防设计审核	1、2015年11月12日； 2、2016年8月3日； 3、2017年1月20日； 4、2017年4月1日	西安市公安消防支队	1、西公消审字〔2015〕360号； 2、西公消审字〔2016〕259号； 3、西公消审字〔2017〕5号； 4、西公消审字（2017）第00065号	-
		人防审核	2015年1月20日	西安市人防办	无编号	西安市人防办于总平面图规划图纸对人防建设要求进行批复
		人防验收	1、2016年12月19日； 2、2016年12月19日	西安市人民防空办公室	无编号	2号、3号车库所涉人竣工验收意见（ABC区及1号车库不涉及人防）
		建筑节能专项审查	1、2015年2月10日； 2、2015年2月11日	西安安泰工程技术咨询有限责任公司	无编号	《陕西省建设项目建筑节能专项审查意见书》
		建筑节能标准专项审查	2015年3月4日	高新区管委会	2015-高新-005号	《西安市民用建筑（总平面图）

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
						节能标准审查意见书》
		绿色建筑项目评审（一星级绿色建筑设计标识）	2015年8月17日	西安市城乡建设委员会	市建绿发〔2015〕95号	《关于绿色建筑项目评审结果的通知》
		安全设施设计报告	2022年10月	中舜国际工程设计有限公司	ZS2211029	安全设施“三同时”相关文件
		安全设施竣工验收报告	2022年11月24日	陕西精诚安全技术服务有限公司	JCAP【2022】214	安全设施“三同时”相关文件

（三）基础设施资产的权属及他项权利情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至 2025 年 6 月 30 日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于软件新城公司，权属清晰。房屋所有权情况如下表：

表14-5-3-1 房屋所有权情况

单位：平方米

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
1	地上物业-A3-1	陕（2017）西安市不动产权第1040778 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20101 室	686.44
2		陕（2017）西安市不动产权第1040781 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20102 室	683.31
3		陕（2017）西安市不动产权第1040784 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20201 室	1,686.05
4		陕（2017）西安市不动产权第1040787 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20301 室	1,607.85
5		陕（2017）西安市不动产权第1040790 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20401 室	1,587.46
6		陕（2017）西安市不动产权第1040793 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20501 室	1,600.46
7	地上物业-A2	陕（2017）西安市不动产权第1092110 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10101 室	685.75
8		陕（2017）西安市不动产权第1092113 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10102 室	685.75
9		陕（2017）西安市不动产权第1092116 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10201 室	827.80
10		陕（2017）西安市不动产权第1092119 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10202 室	829.81
11		陕（2017）西安市不动产权第1092122 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10203 室	15.47

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
12		陕（2017）西安市不动产权第1092126号	西安市高新区天谷八路156号3幢10204室	15.47
13		陕（2017）西安市不动产权第1092129号	西安市高新区天谷八路156号3幢10301室	780.54
14		陕（2017）西安市不动产权第1092132号	西安市高新区天谷八路156号3幢10302室	782.55
15		陕（2017）西安市不动产权第1092135号	西安市高新区天谷八路156号3幢10303室	15.47
16		陕（2017）西安市不动产权第1092138号	西安市高新区天谷八路156号3幢10304室	15.47
17		陕（2017）西安市不动产权第1092141号	西安市高新区天谷八路156号3幢10401室	780.54
18		陕（2017）西安市不动产权第1092144号	西安市高新区天谷八路156号3幢10402室	782.55
19		陕（2017）西安市不动产权第1092147号	西安市高新区天谷八路156号3幢10403室	15.47
20		陕（2017）西安市不动产权第1092150号	西安市高新区天谷八路156号3幢10404室	15.47
21		陕（2017）西安市不动产权第1092153号	西安市高新区天谷八路156号3幢10501室	789.15
22		陕（2017）西安市不动产权第1092156号	西安市高新区天谷八路156号3幢10502室	791.16
23		陕（2017）西安市不动产权第1092159号	西安市高新区天谷八路156号3幢10503室	15.47
24		陕（2017）西安市不动产权第1092162号	西安市高新区天谷八路156号3幢10504室	15.47
25	地上物业-A6	陕（2017）西安市不动产权第1040811号	西安市高新区天谷八路156号6幢10101室	684.11
26		陕（2017）西安市不动产权第1040814号	西安市高新区天谷八路156号6幢10102室	684.11
27		陕（2017）西安市不动产权第1040817号	西安市高新区天谷八路156号6幢10201室	1,674.91
28		陕（2017）西安市不动产权第1040820号	西安市高新区天谷八路156号6幢10301室	1,580.92
29		陕（2017）西安市不动产权第1040823号	西安市高新区天谷八路156号6幢10401室	1,576.12
30		陕（2017）西安市不动产权第1040826号	西安市高新区天谷八路156号6幢10501室	1,587.67
31	地上物业-A9	陕（2017）西安市不动产权第1040829号	西安市高新区天谷八路156号9幢10101室	576.05
32		陕（2017）西安市不动产权第1040832号	西安市高新区天谷八路156号9幢10102室	723.89
33		陕（2017）西安市不动产权第1040835号	西安市高新区天谷八路156号9幢10201室	1,799.55
34		陕（2017）西安市不动产权第1040838号	西安市高新区天谷八路156号9幢10301室	1,799.55

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
35		陕（2017）西安市不动产权第1040841号	西安市高新区天谷八路156号9幢10401室	1,799.55
36		陕（2017）西安市不动产权第1040844号	西安市高新区天谷八路156号9幢10501室	1,799.55
37	地上物业-A10	陕（2017）西安市不动产权第1040901号	西安市高新区天谷八路156号10幢10101室	265.04
38		陕（2017）西安市不动产权第1040904号	西安市高新区天谷八路156号10幢10102室	299.31
39		陕（2017）西安市不动产权第1040907号	西安市高新区天谷八路156号10幢10201室	808.07
40		陕（2017）西安市不动产权第1040910号	西安市高新区天谷八路156号10幢10301室	808.07
41		陕（2017）西安市不动产权第1040913号	西安市高新区天谷八路156号10幢10401室	808.07
42		陕（2017）西安市不动产权第1040916号	西安市高新区天谷八路156号10幢10501室	808.07
43	地上物业-A11	陕（2017）西安市不动产权第1040853号	西安市高新区天谷八路156号11幢10101室	265.16
44		陕（2017）西安市不动产权第1040856号	西安市高新区天谷八路156号11幢10102室	299.44
45		陕（2017）西安市不动产权第1040859号	西安市高新区天谷八路156号11幢10201室	806.24
46		陕（2017）西安市不动产权第1040862号	西安市高新区天谷八路156号11幢10301室	806.24
47		陕（2017）西安市不动产权第1040865号	西安市高新区天谷八路156号11幢10401室	806.24
48		陕（2017）西安市不动产权第1040868号	西安市高新区天谷八路156号11幢10501室	806.24
49	地上物业-A12	陕（2017）西安市不动产权第1040871号	西安市高新区天谷八路156号12幢10101室	574.88
50		陕（2017）西安市不动产权第1040874号	西安市高新区天谷八路156号12幢10102室	722.42
51		陕（2017）西安市不动产权第1040877号	西安市高新区天谷八路156号12幢10201室	1,803.20
52		陕（2017）西安市不动产权第1040880号	西安市高新区天谷八路156号12幢10301室	1,803.20
53		陕（2017）西安市不动产权第1040883号	西安市高新区天谷八路156号12幢10401室	1,803.20
54		陕（2017）西安市不动产权第1040886号	西安市高新区天谷八路156号12幢10501室	1,803.20
55	地上物业-B1	陕（2019）西安市不动产权第0269695号	西安市高新区天谷八路156号14幢10201室	1,398.42
56		陕（2019）西安市不动产权第0269696号	西安市高新区天谷八路156号14幢10301室	2,108.58
57		陕（2019）西安市不动产权第0269697号	西安市高新区天谷八路156号14幢10401室	2,108.58

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
58		陕（2019）西安市不动产权第0269698号	西安市高新区天谷八路156号14幢10501室	2,108.58
59		陕（2019）西安市不动产权第0269699号	西安市高新区天谷八路156号14幢10601室	2,108.58
60		陕（2019）西安市不动产权第0269700号	西安市高新区天谷八路156号14幢10701室	2,108.58
61		陕（2019）西安市不动产权第0269694号	西安市高新区天谷八路156号14幢10801室	2,108.58
62		陕（2019）西安市不动产权第0269693号	西安市高新区天谷八路156号14幢10901室	2,108.58
63		陕（2019）西安市不动产权第0269692号	西安市高新区天谷八路156号14幢11001室	2,108.58
64		陕（2019）西安市不动产权第0269691号	西安市高新区天谷八路156号14幢11101室	2,108.58
65	地上物业-B3	陕（2019）西安市不动产权第0269712号	西安市高新区天谷八路156号16幢10201室	1,417.61
66		陕（2019）西安市不动产权第0269713号	西安市高新区天谷八路156号16幢10301室	2,115.83
67		陕（2019）西安市不动产权第0269714号	西安市高新区天谷八路156号16幢10401室	2,115.83
68		陕（2019）西安市不动产权第0269715号	西安市高新区天谷八路156号16幢10501室	2,119.60
69		陕（2019）西安市不动产权第0269716号	西安市高新区天谷八路156号16幢10601室	2,119.60
70		陕（2019）西安市不动产权第0269717号	西安市高新区天谷八路156号16幢10701室	2,119.60
71		陕（2019）西安市不动产权第0269718号	西安市高新区天谷八路156号16幢10801室	2,119.60
72		陕（2019）西安市不动产权第0269719号	西安市高新区天谷八路156号16幢10901室	2,119.60
73		陕（2019）西安市不动产权第0269720号	西安市高新区天谷八路156号16幢11001室	2,119.60
74		陕（2019）西安市不动产权第0269721号	西安市高新区天谷八路156号16幢11101室	2,119.60
75	地上物业-C1至C3	陕（2019）西安市不动产权第0269722号	西安市高新区天谷八路156号17幢10101室	572.28
76		陕（2019）西安市不动产权第0269723号	西安市高新区天谷八路156号17幢10102室	1,491.28
77		陕（2019）西安市不动产权第0269724号	西安市高新区天谷八路156号17幢10103室	289.92
78		陕（2019）西安市不动产权第0269725号	西安市高新区天谷八路156号17幢10105室	574.94
79		陕（2019）西安市不动产权第0269726号	西安市高新区天谷八路156号17幢10106室	381.49
80		陕（2019）西安市不动产权第0269727号	西安市高新区天谷八路156号17幢10201室	10,286.74

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
81		陕（2019）西安市不动产权第0269728号	西安市高新区天谷八路156号17幢10301室	2,064.02
82		陕（2019）西安市不动产权第0269729号	西安市高新区天谷八路156号17幢10401室	1,990.02
83		陕（2019）西安市不动产权第0269730号	西安市高新区天谷八路156号17幢10501室	1,985.69
84		陕（2019）西安市不动产权第0269731号	西安市高新区天谷八路156号17幢10601室	1,985.69
85		陕（2019）西安市不动产权第0269732号	西安市高新区天谷八路156号17幢10701室	1,985.69
86		陕（2019）西安市不动产权第0269733号	西安市高新区天谷八路156号17幢10801室	1,983.56
87		陕（2019）西安市不动产权第0269734号	西安市高新区天谷八路156号17幢10901室	1,983.56
88		陕（2019）西安市不动产权第0269735号	西安市高新区天谷八路156号17幢11001室	1,985.69
89		陕（2019）西安市不动产权第0269736号	西安市高新区天谷八路156号17幢11101室	1,985.69
90		陕（2019）西安市不动产权第0269737号	西安市高新区天谷八路156号17幢11201室	1,985.69
91		陕（2019）西安市不动产权第0269738号	西安市高新区天谷八路156号17幢11301室	1,995.30
92		陕（2019）西安市不动产权第0269739号	西安市高新区天谷八路156号17幢11401室	1,995.30
93		陕（2019）西安市不动产权第0269740号	西安市高新区天谷八路156号17幢11501室	1,995.30
94		陕（2019）西安市不动产权第0269741号	西安市高新区天谷八路156号17幢11601室	1,995.30
95		陕（2019）西安市不动产权第0269742号	西安市高新区天谷八路156号17幢11701室	1,995.30
96		陕（2019）西安市不动产权第0269743号	西安市高新区天谷八路156号17幢11801室	1,993.19
97		陕（2019）西安市不动产权第0269744号	西安市高新区天谷八路156号17幢11901室	1,995.30
98		陕（2019）西安市不动产权第0269745号	西安市高新区天谷八路156号17幢12001室	1,995.30
99		陕（2019）西安市不动产权第0269746号	西安市高新区天谷八路156号17幢12101室	1,995.30
100		陕（2019）西安市不动产权第0269747号	西安市高新区天谷八路156号17幢12201室	1,995.30
101		陕（2019）西安市不动产权第0269748号	西安市高新区天谷八路156号17幢20301室	2,030.17
102		陕（2019）西安市不动产权第0269749号	西安市高新区天谷八路156号17幢20401室	1,975.39
103		陕（2019）西安市不动产权第0269750号	西安市高新区天谷八路156号17幢20501室	1,978.69

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
104		陕（2019）西安市不动产权第0269751号	西安市高新区天谷八路156号17幢20601室	1,978.69
105		陕（2019）西安市不动产权第0269752号	西安市高新区天谷八路156号17幢20701室	1,978.69
106		陕（2019）西安市不动产权第0269753号	西安市高新区天谷八路156号17幢20801室	1,978.69
107		陕（2019）西安市不动产权第0269754号	西安市高新区天谷八路156号17幢20901室	1,982.91
108		陕（2019）西安市不动产权第0269755号	西安市高新区天谷八路156号17幢21001室	1,982.91
109		陕（2019）西安市不动产权第0269756号	西安市高新区天谷八路156号17幢21101室	1,982.91
110		陕（2019）西安市不动产权第0269757号	西安市高新区天谷八路156号17幢21201室	1,982.91
111		陕（2019）西安市不动产权第0269758号	西安市高新区天谷八路156号17幢21301室	1,982.91
112		陕（2019）西安市不动产权第0269759号	西安市高新区天谷八路156号17幢21401室	1,989.24
113		陕（2019）西安市不动产权第0269760号	西安市高新区天谷八路156号17幢21501室	1,989.24
114		陕（2019）西安市不动产权第0269761号	西安市高新区天谷八路156号17幢21601室	1,989.24
115		陕（2019）西安市不动产权第0269762号	西安市高新区天谷八路156号17幢21701室	1,989.24
116		陕（2019）西安市不动产权第0269763号	西安市高新区天谷八路156号17幢21801室	1,989.24
117		陕（2019）西安市不动产权第0269764号	西安市高新区天谷八路156号17幢21901室	1,989.24
118		陕（2019）西安市不动产权第0269765号	西安市高新区天谷八路156号17幢22001室	1,989.24
119		陕（2019）西安市不动产权第0269766号	西安市高新区天谷八路156号17幢22101室	1,989.24
120		陕（2019）西安市不动产权第0269767号	西安市高新区天谷八路156号17幢22201室	1,989.24
121		陕（2019）西安市不动产权第0269768号	西安市高新区天谷八路156号17幢30301室	1,933.70
122		陕（2019）西安市不动产权第0269769号	西安市高新区天谷八路156号17幢30401室	1,927.43
123		陕（2019）西安市不动产权第0269770号	西安市高新区天谷八路156号17幢30501室	1,931.61
124		陕（2019）西安市不动产权第0269771号	西安市高新区天谷八路156号17幢30601室	1,931.61
125		陕（2019）西安市不动产权第0269772号	西安市高新区天谷八路156号17幢30701室	1,937.88
126		陕（2019）西安市不动产权第0269773号	西安市高新区天谷八路156号17幢30801室	1,931.61

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
127		陕（2019）西安市不动产权第0269774号	西安市高新区天谷八路156号17幢30901室	1,931.61
128		陕（2019）西安市不动产权第0269775号	西安市高新区天谷八路156号17幢31001室	1,931.61
129		陕（2019）西安市不动产权第0269776号	西安市高新区天谷八路156号17幢31101室	1,931.61
130		陕（2019）西安市不动产权第0269777号	西安市高新区天谷八路156号17幢31201室	1,931.61
131		陕（2019）西安市不动产权第0269778号	西安市高新区天谷八路156号17幢31301室	1,931.61
132		陕（2019）西安市不动产权第0269779号	西安市高新区天谷八路156号17幢31401室	1,931.61
133		陕（2019）西安市不动产权第0269780号	西安市高新区天谷八路156号17幢31501室	1,931.61
134		陕（2019）西安市不动产权第0269781号	西安市高新区天谷八路156号17幢31601室	1,931.61
135	车库	陕（2019）西安市不动产权第0387359号	高新区天谷八路156号19幢1F101室	40,008.00
136		陕（2019）西安市不动产权第0387374号	高新区天谷八路156号20幢1F101室	24,044.23
137		陕（2019）西安市不动产权第0387387号	高新区天谷八路156号21幢1F101室	20,017.91
138	下沉广场	陕（2019）西安市不动产权第0387360号	高新区天谷八路156号19幢1F102室	2,861.93
139		陕（2019）西安市不动产权第0387388号	高新区天谷八路156号21幢1F102室	1,231.88
140	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387361号	高新区天谷八路156号19幢1F104室	113.54
141		陕（2019）西安市不动产权第0387362号	高新区天谷八路156号19幢1F105室	419.91
142		陕（2019）西安市不动产权第0387363号	高新区天谷八路156号19幢1F106室	842.50
143		陕（2019）西安市不动产权第0387364号	高新区天谷八路156号19幢1F107室	121.18
144		陕（2019）西安市不动产权第0387365号	高新区天谷八路156号19幢1F108室	215.68
145		陕（2019）西安市不动产权第0387366号	高新区天谷八路156号19幢1F109室	27.12
146		陕（2019）西安市不动产权第0387367号	高新区天谷八路156号19幢1F110室	442.43
147		陕（2019）西安市不动产权第0387368号	高新区天谷八路156号19幢1F111室	71.21
148		陕（2019）西安市不动产权第0387369号	高新区天谷八路156号19幢1F112室	73.37
149		陕（2019）西安市不动产权第0387370号	高新区天谷八路156号19幢1F113室	26.33

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
150		陕（2019）西安市不动产权第0387371号	高新区天谷八路156号19幢1F114室	157.48
151		陕（2019）西安市不动产权第0387372号	高新区天谷八路156号19幢1F115室	314.13
152		陕（2019）西安市不动产权第0387373号	高新区天谷八路156号19幢1F117室	32.62
153		陕（2019）西安市不动产权第0387375号	高新区天谷八路156号20幢1F102室	191.70
154		陕（2019）西安市不动产权第0387376号	高新区天谷八路156号20幢1F103室	343.47
155		陕（2019）西安市不动产权第0387377号	高新区天谷八路156号20幢1F104室	117.37
156		陕（2019）西安市不动产权第0387378号	高新区天谷八路156号20幢1F105室	1,509.82
157		陕（2019）西安市不动产权第0387379号	高新区天谷八路156号20幢1F106室	489.15
158		陕（2019）西安市不动产权第0387380号	高新区天谷八路156号20幢1F107室	50.13
159		陕（2019）西安市不动产权第0387381号	高新区天谷八路156号20幢1F108室	176.84
160		陕（2019）西安市不动产权第0387382号	高新区天谷八路156号20幢1F109室	534.75
161		陕（2019）西安市不动产权第0387383号	高新区天谷八路156号20幢1F110室	36.05
162		陕（2019）西安市不动产权第0387384号	高新区天谷八路156号20幢1F201室	11,736.13
163		陕（2019）西安市不动产权第0387385号	高新区天谷八路156号20幢1F202室	1,567.56
164		陕（2019）西安市不动产权第0387386号	高新区天谷八路156号20幢1F203室	109.68
165		陕（2019）西安市不动产权第0387389号	高新区天谷八路156号21幢1F105室	33.13
166		陕（2019）西安市不动产权第0387390号	高新区天谷八路156号21幢1F106室	147.41
167		陕（2019）西安市不动产权第0387391号	高新区天谷八路156号21幢1F107室	12.23
168		陕（2019）西安市不动产权第0387392号	高新区天谷八路156号21幢1F108室	295.00
169		陕（2019）西安市不动产权第0387393号	高新区天谷八路156号21幢1F109室	681.53
170		陕（2019）西安市不动产权第0387394号	高新区天谷八路156号21幢1F110室	157.24
171		陕（2019）西安市不动产权第0387395号	高新区天谷八路156号21幢1F111室	12.45
172		陕（2019）西安市不动产权第0387396号	高新区天谷八路156号21幢1F112室	174.60

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
173		陕（2019）西安市不动产权第0387397号	高新区天谷八路156号21幢1F201室	6,413.11
合计	-	-	-	**325,033.70**

根据编号为光大金融租赁（1909）回字第24-00003号的《融资租赁合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）抵字第24-00003号的《抵押合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）质字第24-00003号的《质押合同》以及编号为（2019）西安市不动产证明第0335968号《不动产登记证明》，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向光大金融租赁股份有限公司（以下简称“光大金租”）提供抵押担保、以其所享有的西安高新区管委会租金补贴作为质押财产向光大金租提供质押担保，被担保的主债权数额为100,000万元人民币，债务履行期限为2019年9月27日起至2029年12月6日止。

根据编号为0370000020-2025年（高科）字01744号的《固定资产借款合同》、编号为0370000020-2025年高科（抵）字0004号的《抵押合同》，并经本所律师核查西安市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《西安市不动产登记簿》（加盖西安市不动产信息档案管理中心档案查询专用章），为担保配套公司、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司在《固定资产借款合同》项下义务的履行，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行（以下简称“工商银行西安高新开发区支行”）提供抵押担保，被担保的主债权数额为50,000万元人民币，债务履行期限为2025年3月28日起至2040年3月28日止。

根据编号为0758502号《综合授信合同》、编号为0772145号、0772152号、0783129号《借款合同》、编号为0758502_002号《最高额质押合同》以及编号为（西工商高新）股质登记设字〔2022〕第000354号《股权出质设立登记通知书》，为担保配套公司在《综合授信合同》（包括该授信合同项下的全部具体业务合同）项下的全部债务，配套公司以其所持有的软件新城公司40,000万元/万股股权作为质押财产向北京银行股份有限公司西安分行（以下简称“北京银行西安分行”）提供最高额质押担保，主债权最高限额为30亿元，主债权确定期间为2022年8月22日至2023年8月21日。上述股权质押事宜已于2025年5月23日办理完毕股权出质登记。

除上述情形之外，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形。就前述基础设施资产权利负担，已经采取如下措施：

1、配套公司、软件新城公司已经取得光大金租于 2023 年 9 月 15 日出具的同意函，光大金租同意配套公司在本次 REITs 项目发行前、同时配合项目重组阶段要求，提前偿还《融资租赁合同》项下的全部未付租金及其他应付款项。在相关融资租赁债务清偿完毕之前，对于以西安软件新城软件研发基地二期相关物业申报和筹备发行 REITs 事宜无异议；在相关融资租赁债务清偿完毕之后或按照双方友好协商的其他方案，及时配合办理相关抵质押的注销登记手续。

2、配套公司、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司已经取得工商银行西安高新开发区支行于 2025 年 6 月 6 日出具的同意函，工商银行西安高新开发区支行同意在满足编号 0370000020-2025 年（高科）字 01744 号《固定资产借款合同》有关约定以及工商银行西安高新开发区支行有关要求的前提下，可解除软件新城公司在编号为 0370000020-2025 年高科（抵）字 0004 号《抵押合同》项下以西安软件新城软件研发基地二期相关物业提供的抵押担保，并配合软件新城公司办理抵押权的注销登记手续。

3、配套公司已经取得北京银行西安分行于 2023 年 9 月 15 日出具的同意函，北京银行西安分行同意：在本次 REITs 项目成立前或相关监管机构要求的时间内，解除软件新城公司股权质押，并配合办理股权质押的注销登记手续。在相关股权质押解除之前，对于配套公司以所持有软件新城公司 100%股权申报和筹备发行 REITs 事宜无异议。

配套公司、软件新城公司已经分别取得光大金租、工商银行西安高新开发区支行、北京银行西安分行关于对于发行基础设施 REITs 无异议、提前还款从而解除相关权利负担与限制的书面同意。在办理完毕既有不动产抵押、股权质押的注销登记手续后，相关融资租赁合同、授信合同、贷款合同及担保合同项下的前述资产转让限制将相应得以解除。

（四）基础设施项目转让合法性

1、关于 REITs 发行环节的资产转让安排

根据本项目的交易安排，在资产重组完成后，在实施本项目的发行环节，配套公司

拟作为原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与平安证券和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，《股权转让协议》的约定合法、有效。

2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新区管委会持有高科集团 100%的股权，高科集团系配套公司的控股股东，配套公司持有软件新城公司 100%的股权。通过相关交易安排，软件新城公司已通过存续分立方式进行资产重组；资产重组完成后，配套公司拟将其所持有的软件新城公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

对此，根据《公司法》《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》《高科集团重大事项管理暂行办法》、高科集团的公司章程、配套公司的公司章程和软件新城公司的公司章程的规定，上述资产重组、项目公司 100%的股权转让相关事宜，应当取得西安高新区管委会、高科集团董事会、配套公司股东会和软件新城公司股东的批准。经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，已取得西安高新区管委会、高科集团董事会、配套公司股东会和软件新城公司股东的批准。

就此，西安高新区管委会已于 2022 年 8 月 19 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》，同意高科集团根据实际需要和资产状况，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

3、项目公司 100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

配套公司及项目公司均系西安高新区管委会间接控股的国有企业，根据国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第 3 条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第 2 条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本公募 REITs 项目涉及的国有产权（即软件新城公司 100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即西安高新区管委会）批准。就此，西安高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基

金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

项目公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、配套公司股东会和软件新城公司股东决议，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

4、协议出让土地相关的无异议函

目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2014 年 10 月 16 日，西安市国土资源局与软件新城公司签署了编号为 30864 的《国有建设用地使用权出让合同》，西安市国土资源局以协议出让的方式出让西安软件新城软件研发基地二期项目的土地使用权。2014 年 11 月 21 日，西安市人民政府、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局向软件新城公司核发了编号为西高科技国用（2014）第 25145 号的《国有土地使用证》。

就此，西安高新区自规局已于 2022 年 10 月 17 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“软件新城公司以协议出让方式取得研发基地项目国有建设用地使用权，我局对以该项目项下相关资产作为标的基础设施项目、以软件新城公司 100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点无异议”；同时，西安市自然资源和规划局（作为《国有建设用地使用权出让合同》签署方原西安市国土资源局的职能承继机构）已于 2022 年 12 月 28 日出具了《关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，确认“原则上同意西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司及西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称：软件新城公司）以西安软件新城软件研发基地二期项目项下相关资产作为标的基础设施项目，以软件新城公司 100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。对于以软件新城公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 事项无异议。软件新城公司资产重组环节涉及的不动产剥离与转移严格按照《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《不动产登记暂行条例》的相关规定及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：30864）相关约定执行。”

5、关于用地批复项下政府优先收购权的限制与解除情况

西安市人民政府向软件新城公司核发的编号为市国土字〔2014〕782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》记载：“若改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业等经营性用地时，由政府收回重新以招标拍卖挂牌方式出让；转让时政府有权优先收购。”

就此，西安市人民政府已于 2023 年 2 月 6 日出具了《西安市人民政府关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“同意西安高科集团有限公司（以下简称“高科集团”）、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称“配套公司”）以转让西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“软件新城公司”）100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。市政府对高科集团、配套公司因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。”

6、关于目标基础设施资产项下所涉人防工程的限制与解除情况

根据《西安市房屋权属分户表》《西安市不动产登记簿》等文件，目标基础设施资产项下所涉地下人防部分已在不动产登记机关办理初始登记并配置了相关不动产权证书编号，包括：产权证号为陕（2019）西安市不动产权第 0387384 号项下的建筑面积 11736.13 平方米、陕（2019）西安市不动产权第 0387397 号项下的建筑面积 6413.11 平方米。

根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》第 3 条、《西安市机动车停车条例》第 21 条、《陕西省物业服务管理条例》第 83 条第 2 款以及第 109 条的规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。

经基金管理人、律师事务所核查，目标基础设施资产项下所涉地下人防工程由软件新城公司投资建设，就本公募 REITs 项目而言，在软件新城公司分立的资产重组环节，相关人防工程将继续保留在软件新城公司并由其持有，不涉及将相关人防工程向派生分立新设公司进行转移剥离的安排，即不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排；在本公

募 REITs 发行环节，系配套公司将软件新城公司 100%的股权直接转让给公募基金项下的相关载体，相关人防工程仍将继续保留在软件新城公司并由其持有，也不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排。因此，本公募 REITs 项目的资产重组环节、发行环节均不涉及前述陕西省、西安市相关地方法规及规范性文件所述“人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠”的情形从而并不适用也不直接违反该等规定。同时，根据软件新城公司的书面说明，软件新城公司承诺：“在资产重组、本公募 REITs 项目发行后，本公司将继续严格按照法律法规和规划要求对相关人防工程进行使用和经营，不改变相关人防工程的设计、结构与平时用途。”

7、西安高新区管委会关于房产转让的相关限制与解除情况

根据 2016 年 6 月 28 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2016-143 号），高新区管委会召开专题会议审议并“原则同意软件园确定的租赁价格、优惠方式以及面向优秀招商项目或本地优秀行业企业转让部分房产确定的《二期项目房产转让管理办法》。”前述《二期项目房产转让管理办法》即 2016 年 5 月 10 日由软件园发展中心和软件新城管理办公室印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》。经审查，《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》关于目标基础设施资产项下相关房产的转让提出了相关限制性要求，主要如下：

“第二条：以上楼宇面向符合以下规定的软件和信息服务类行业企业转让：1、世界 500 强企业、境外上市公司、国内上市公司、国家规划布局内重点软件企业、国家软件百强及出口百强企业在软件新城设立的信息技术企业独立法人企业。2、在软件新城从事高端软件、信息服务、电子商务、集成电路设计、互联网+等产业的研发设计类业务独立法人企业。3、其他高新区管委会及软件园（软件新城）引进的重点的招商项目。

第三条：软件新城研发基地二期面向符合以上条件的企业转让，最低转让面积不小于 1000 平方米，并尽量安排在同一楼宇转让。

第四条：西安软件园发展中心是软件新城研发基地二期转让管理的执行部门，具体负责策划、推广及转让管理的组织实施，配合配套公司办理按揭等相关手续、收取转让房款、房屋大修基金和建立转让档案等工作。

第八条：由软件园发展中心物业服务部会同投资促进部根据上述原则拟定项目可行性价格建议方案，报中心主任工作会议审议通过后实施。

第十四条：由投资促进部代表中心与转让意向客户洽谈，审核其商业计划书，签订入园协议。”

针对以上事宜，西安高新区管委会已于 2022 年 11 月 3 日出具了《西安高新区管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募 REITs 发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募 REITs 相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准。”

8、关于融资文件项下的转让限制及解除情况

见“第十四部分 基础设施项目基本情况 五、基础设施项目合规情况 （三）基础设施资产的权属及他项权利情况”。

9、原始权益人转让项目公司股权不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，西安高新配套作为原始权益人转让项目公司股权同时收取相应股权转让价款、并收回历史借款作为回收资金；同时，部分基金募集资金将由专项计划通过股东借款形式支付至项目公司，用于定向偿还项目公司特定债务。从上述资金性质及流向来看，本基金募集应不涉及替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

（五）基础设施项目权属期限、到期安排

1、基础设施项目权属期限情况

本基金拟持有的基础设施资产的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2064 年 10 月 24 日。

2、基础设施项目的权属到期安排

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，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。

3、经营资质

经基金管理人、计划管理人核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，项

目公司已取得经营目标基础设施资产所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。

六、基础设施资产的使用现状及维护情况

（一）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，估价对象所在园区“西安软件新城软件研发基地二期”，位于陕西省西安市雁塔区天谷八路 156 号，估价对象为西安软件新城软件研发基地二期部分不动产。

西安软件新城软件研发基地二期所在宗地地块东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路，宗地面积为 117,951.3 平方米，土地使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日，剩余使用年期为 39.32 年。该地块平面近似矩形，形状较规则，地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。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。本次纳入评估范围的土地面积为其建筑物对应分摊部分，西安软件新城软件研发基地二期宗地示意图如下：



1、建筑物实物状况

西安软件新城软件研发基地二期陆续于 2016 至 2018 年竣工，其中 A、B、C 组团及 1 号车库于 2016 年竣工，D、E 组团及 2-3 号车库于 2018 年竣工，项目由 18 幢研发、会议中心、培训楼及 3 幢地下车库、物业用房及其他配套建筑组成，总建筑面积为 409,698.84 平方米，其中地上建筑面积为 293,888.04 平方米，地下建筑面积 115,810.80 平方米。

基础设施资产为该园区中的部分不动产，包括 10 幢地上不动产，3 幢地下不动产（物业用房、地下车库及其他配套建筑），所在楼宇为 1 幢 2 单元、3 幢、6 幢、9-12 幢、14 幢、16-17 幢及 19-21 幢。基础设施资产总建筑面积为 325,033.70 平方米，其中地上研发建筑面积为 209,099.14 平方米、地下车库建筑面积为 84,070.14 平方米，地下物业用房建筑面积为 4,093.81 平方米，储藏室等设备用房建筑面积为 27,770.61 平方米，详见下表：

表14-6-1-1 房屋所有权情况

产权幢号	现状编码	规划区域	总楼层	总建筑面积（㎡）	规划用途及建筑面积（㎡）			
					研发	物业用房	地下车库	储藏室等设备用房
1幢2单元	A3-1	A区	地上5层	7,851.57	7,851.57	-	-	-
3幢	A2		地上5层	7,859.36	7,735.60	-	-	123.76
6幢	A6		地上5层	7,787.84	7,787.84	-	-	-
9幢	A9	B区	地上5层	8,498.14	8,498.14	-	-	-
10幢	A10		地上5层	3,796.63	3,796.63	-	-	-
11幢	A11		地上5层	3,789.56	3,789.56	-	-	-
12幢	A12		地上5层	8,510.10	8,510.10	-	-	-
14幢	B1	D区	地上11层	20,375.64	20,375.64	-	-	-
16幢	B3		地上11层	20,486.47	20,486.47	-	-	-
17幢	C1-C3	E区	地上22层	120,267.59	120,267.59	-	-	-
19幢	1号车库	A、B区	地下1层	45,727.43	-	2,861.93	40,008.00	2,857.50
20幢	2号车库	E区	地下2层	40,906.88	-	-	24,044.23	16,862.65
21幢	3号车	D区	地下2	29,176.49	-	1,231.88	20,017.91	7,926.70

	库		层					
合计				**325,033.70**	**209,099.14**	**4,093.81**	**84,070.14**	**27,770.61**

备注：基础设施资产用途分类依据《不动产权证书》《房屋测绘成果报告》等资料。

2、装修情况

基础设施资产建筑物外立面主要为玻璃幕墙、银灰色外墙涂料饰面、深灰色和白色铝板、银灰色铝合金穿孔板；估价对象建筑物公区部分墙面为混合砂浆抹刷白色乳胶漆，地面铺设地砖，顶棚为石膏板及轻钢龙骨，室内租户根据需求自行装修。

3、配套设施

基础设施资产建筑物配备有电梯；电气有变配电房、高压室、集装箱式柴油发电机房、照明系统、火灾自动报警系统等；中央空调系统；生活、消防给排水系统；弱电配备有通信网络系统、停车库管理系统、无线巡更系统、有线电视接收系统和电缆电视分配系统、信息发布系统等。

根据原始权益人提供的资料以及评估机构的实地查勘，估价对象于价值时点 2025 年 6 月 30 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。

（二）维修保养及改造需求或规划

定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体维修改造工作包括：

1、建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套设施进行日常修缮及管理服务，包含：屋顶、外墙面、门窗、配电室、物业用房、道路、停车场等部位；按年度购买财产一切险、公众责任险等；

2、设施设备管理：根据《物业服务委托合同》，委托物业公司对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，保持共用设施设备的正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：围墙、栏杆、共用的上下水管道、落水管、污水管、照明设备、通风设施、防水设施、散热设施、消防设施、供配电设施、给排水设施、弱电单元等。对消防设施、电气设施按时进行年检和养护；对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、病虫害防治等工作，确保园区绿化率；

3、电梯维修维保：定期对楼宇电梯及其他特种设备进行巡检维保，对巡检过程中

发现的问题及时进行维修；同时按年度进行电梯定检年检；

4、空调系统维修维保：定期对空调系统进行巡检、维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；

5、停车位日常运营维护：定期对停车位及收费软件（含道闸）等与停车位运营相关设施设备进行日常维修、保洁、秩序维护。

（三）保险情况

根据软件新城公司提供的保险单，截至本招募说明书出具日，已购买的保险情况如下：

1、财产一切险：保险单号为 11778006800132936428，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自 2025 年 10 月 21 日 00 时起至 2026 年 10 月 20 日 24 时止，被保险财产地址为中国陕西省西安市雁塔区西安软件新城软件研发基地 2 期西安高新区天谷八路 156 号，保险项目包括机器设备（配套设施）、房屋建筑、其他财产，保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司；

2、公众责任险：保险单号为 11778006800132886482，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自 2025 年 10 月 21 日 00 时起至 2026 年 10 月 20 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司；

3、财产一切险营业中断险：保险单号为 11778006800135435457，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自 2025 年 10 月 21 日 00 时起至 2026 年 10 月 20 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司。

七、基础设施项目风险情况

详见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、基础设施项目备考财务报表情况

项目公司成立于 2014 年 3 月 28 日，持有西安软件新城软件研发基地二期项目全部资产，其中部分资产不纳入本次基础设施基金，对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基于合理假设编制了项目公司备考财务报表，项目公司备考财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为 XYZH/2025XAAA5B0332 的备考审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读项目公司备考财务报表及备考审计报告全文。本招募说明书中，部分合计数与各报表项目直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（一）编制基础

项目公司管理层根据与平安基金签署的备考财务报表编制基础备忘录编制备考财务报表，用于反映基础设施资产 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的经营成果，以供设立基础设施基金之用，不适用于其他目的。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日备考资产负债表；2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的备考利润表以及对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。备考财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。由于备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，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和经营成果。

备考财务报表系假设项目公司于 2022 年 1 月 1 日前已经完成了资产重组工作，将用于发行 REITs 产品的基础设施项目涉及的资产、负债及相关业务合同项下的全部权利和义务作为一个整体保留至项目公司，并采用《备考审计报告》附注中所述的重要会

计政策、会计估计和财务编制基础方法进行编制。在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

1、在编制备考资产负债表时

（1）备考财务报表各期末时点不考虑货币资金。

（2）投资性房地产及长期待摊费用的原值按照基于项目公司的历史成本反映。

（3）备考资产负债表中应收账款、预收账款按照权责发生制原则，考虑收入确认期间及实际回款时点后，在各期末时点确认金额。

（4）基础设施资产在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来应付账款、其他应收款及其他应付款、为建造或改造基础设施资产借入的借款，按照项目公司原始报表的账面余额为基础予以确认。

（5）应交税费以备考财务报表相关数据为计税基础测算，其中应交增值税假设当期计提的增值税及税金及附加在当期计提下期支付；房产税和土地税假设为本季度计提，下个季度支付；当期计提的企业所得税假设在次年或者下一季度缴纳完毕。

（6）应付职工薪酬取自于基础设施项目正常运行相关必要薪酬支出，并假设当期薪酬在当期计提下期发放。

（7）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。

2、在编制备考利润表时

（1）与基础设施资产直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用和信用减值损失直接纳入本备考利润表，其中增值税附加税根据单独核算的收入金额依据税法计算得出。

（2）同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，主要按照交易标的与非交易标的地上建筑面积进行分配，其中财务费用中的利息支出，为建设交易标的和非交易标而借入的基建借款产生的利息支出按照交易标的和非交易标的地上建筑面积进行分配，对报告期内基建借款以外经营借款产生的利息支出，参照交易标的和非交易标的各自产生的经营性现金流偿还能力情况进行分配。

（3）2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日，基础设施资产历史存在经营补贴，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（〔2020〕54 号）第八条规定，

基础设施项目现金流主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。本基金考虑到监管要求，备考报表中的租金收入仅包含租户缴纳的相关房屋租金，不包含经营补贴款。

（4）备考利润表中的营业收入包括租金收入、停车费收入和空调费收入。其中租金收入为本项目的投资性房地产在合同租赁期内按照直线法确认的房屋出租收入；停车费收入和空调费收入按照备考报表统一架构思路，假设 2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-3 月份在项目公司备考口径下，同样适用 2024 年 3 月 31 日分立基准日后，签订的《物业服务合同补充协议》中约定的关于园区内停车费收入分成及空调费收入分成的相关条款。

（5）备考利润表中的信用减值损失依据备考财务报表中的应收款项按减值计提方法测算取得。

（6）备考利润表中的销售费用主要是为出租投资性房地产而发生的宣传费等。

（7）备考利润表中的管理费用主要是基础设施项目正常运行相关必要的管理层薪酬支出、中介机构费用和物业管理费等支出。

（8）所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

（二）重要会计政策和会计估计

1、应收款项

项目公司应收款项包括应收租户租赁款、停车位费、空调费等。对外出租研发办公楼及商业配套形成的租赁应收款和委托西安高新配套收取的停车位费、空调或者新风系统收费形成的应收款项，根据合同约定的金额在租赁期内和委托期间按直线法确认租金收入和停车费收入、空调费收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

项目公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，项目公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

项目公司对于信用风险显著不同、具备以下特征的应收票据、应收账款单项评价信用风险。如：未续期的银行承兑汇票；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，对于应收票据、应收账款，项目公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合基础上评估信用风险是否显著增加则是可行的。项目公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同组合，在组合的基础上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。

对于其他应收款、长期应收款，项目公司依据风险特征，参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算信用损失。

（1）应收账款坏账准备

1）单项计提坏账准备的应收账款

公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

2）按照信用风险组合计算预期信用风险损失的应收账款

A.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项。参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通常不确认预期信用损失。

B.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。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。

（2）其他应收款坏账准备

1）单项计提坏账准备的其他应收款

包括单项金额重大及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

2）按照信用风险组合计算预期信用风险损失的其他应收款

A.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、备用金（除离职外）、保证金、定金及押金、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项，认定为无信用风险。

B.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄和整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

2、投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产，并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。

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。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

表15-1-2-1 投资性房地产折旧年限、净残值率及年折旧率

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20.00－50.00	5.00	1.90－4.75
土地使用权	20.00－50.00	-	2.00-5.00
配套设施	8.00-20.00	5.00	4.75-11.88

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（三）重要会计政策和会计估计的变更

1、项目公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

2、项目公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”“关于亏损合同的判断”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

3、项目公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

4、项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

5、项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。项目公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

（四）税收政策

基础设施项目主要税种及税率列示如下：

表15-1-4-1 基础设施项目主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	应纳增值税额（除简易征收外，应纳税额按照应纳税销售额乘以适用税率扣除	5.00%、9.00%

税种	计税依据	适用税率
	当期允许抵扣的进项税后的余额）	
城市维护建设税	增值税额	7.00%
教育费附加	增值税额	3.00%
地方教育费附加	增值税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
房产税	按房产原值扣除 20%的余值、房屋租金	12.00%、1.20%
土地使用税	核减后实际占用面积	6.00 元/㎡/年

（五）备考财务报表情况

项目公司备考财务报表情况如下：

表15-1-5-1 项目公司备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收票据	-	19.68	-	100.00
应收账款	3,182.94	1,975.75	2,139.93	6,844.79
应收款项融资	-	19.89	-	-
预付账款	0.41	0.21	-	1.39
其他应收款	9.32	9.30	13.05	141.10
流动资产合计	**3,192.67**	**2,024.83**	**2,152.98**	**7,087.28**
非流动资产：				
投资性房地产	101,285.22	102,593.70	105,273.07	107,842.83
固定资产	2.40	2.48	2.34	2.08
长期待摊费用	727.67	485.29	325.92	107.78
非流动资产合计	**102,015.29**	**103,081.47**	**105,601.33**	**107,952.69**
资产总计	**105,207.96**	**105,106.30**	**107,754.31**	**115,039.97**
流动负债：				
应付票据	74.05	-	-	-
应付账款	1,174.47	621.13	430.54	384.82
预收账款	367.05	306.99	364.27	74.35
应付职工薪酬	4.80	18.86	24.91	20.12
应交税费	751.83	1089.09	772.34	616.96
其他应付款	63,207.78	61,445.81	68,089.60	56,249.11
一年内到期的非流动负债	-	-	1,579.10	7,491.59
流动负债合计	**65,579.98**	**63,481.88**	**71,260.76**	**64,836.95**

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	16,017.75
长期应付款	-	-	-	2,575.76
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**18,593.51**
负债合计	**65,579.98**	**63,481.88**	**71,260.76**	**83,430.46**
所有者权益合计	**39,627.98**	**41,624.42**	**36,493.55**	**31,609.51**
负债和所有者权益总计	**105,207.96**	**105,106.30**	**107,754.31**	**115,039.97**

表15-1-5-2 项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**5,288.57**	**11,010.45**	**11,484.70**	**9,416.66**
其中：营业收入	5,288.57	11,010.45	11,484.70	9,416.66
减：营业成本	**1,888.84**	**3,075.93**	**3,053.53**	**2,975.78**
税金及附加	750.23	1,387.99	1,416.59	1,153.23
销售费用	4.83	44.13	71.82	1.01
管理费用	52.63	96.39	128.42	86.7
财务费用	1,137.47	3,808.98	5,490.93	4,210.37
加：其他收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-37.67	50.48	557.99	-155.54
二、营业利润	**1,416.90**	**2,647.51**	**1,881.40**	**834.03**
三、利润总额	**1,416.90**	**2,647.51**	**1,881.40**	**834.03**
减：所得税费用	363.64	649.25	330.85	247.39
四、净利润	**1,053.26**	**1,998.26**	**1,550.55**	**586.64**
五、综合收益总额	**1,053.26**	**1,998.26**	**1,550.55**	**586.64**

（六）主要财务指标分析

1、资产情况

表15-1-6-1 项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
流动资产：								

应收票据	-	-	19.68	0.02	-	-	100.00	0.09
应收账款	3,182.94	3.03	1,975.75	1.88	2,139.93	1.99	6,844.79	5.95
应收款项融资	-	-	19.89	0.02	-	-	-	-
预付账款	0.41	-	0.21	-	-	-	1.39	-
其他应收款	9.32	0.01	9.30	0.01	13.05	0.01	141.10	0.12
流动资产合计	**3,192.67**	**3.04**	**2,024.83**	**1.93**	**2,152.98**	**2.00**	**7,087.28**	**6.16**
非流动资产：								
投资性房地产	101,285.22	96.27	102,593.70	97.61	105,273.07	97.70	107,842.83	93.75
固定资产	2.40	-	2.48	-	2.34	-	2.08	-
长期待摊费用	727.67	0.69	485.29	0.46	325.92	0.30	107.78	0.09
非流动资产合计	**102,015.29**	**96.96**	**103,081.47**	**98.07**	**105,601.33**	**98.00**	**107,952.69**	**93.84**
资产总计	**105,207.96**	**100.00**	**105,106.30**	**100.00**	**107,754.31**	**100.00**	**115,039.97**	**100.00**

（1）应收票据

近三年及一期末，项目公司应收票据分别为 100.00 万元、0.00 万元、19.68 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.09%、0.00%、0.02%和 0.00%。

（2）应收账款

表15-1-6-2 项目公司备考财务报表应收账款

单位：万元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,860.99	1,510.34	2,221.67	4,183.57
1-2 年	897.43	496.62	0.89	2,498.83
2-3 年	492.97	0.66	2.12	642.57
3 年以上	5.02	4.85	2.45	165.01
小计	**3,256.41**	**2,012.47**	**2,227.13**	**7,489.98**
减：坏账准备	73.47	36.72	87.20	645.19
合计	**3,182.94**	**1,975.75**	**2,139.93**	**6,844.79**

近三年及一期末，项目公司应收账款账面价值分别为 6,844.79 万元、2,139.93 万元、1,975.75 万元和 3,182.94 万元，占资产总额的比例分别为 5.95%、1.99%、1.88%和 3.03%。截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额 3,256.41 万元，计提坏账准备 73.47 万元，其中占比最大的为应收原始权益人及其关联方的空调费收入及停车费收入等，占应收账款的余额比例为 58.35%，预计将在项目公司股权交割前完成相关往来款项的整体

支付。

（3）其他应收款

表15-1-6-3 项目公司备考财务报表其他应收款

单位：万元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	9.32	9.30	13.05	13.57
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	127.54
小计	**9.32**	**9.30**	**13.05**	**141.10**
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	**9.32**	**9.30**	**13.05**	**141.10**

近三年及一期末，项目公司其他应收账款账面价值分别为 141.10 万元、13.05 万元、9.30 万元和 9.32 万元，占资产总额的比例分别为 0.12%、0.01%、0.01%和 0.01%。2025 年 6 月 30 日其他应收款 9.32 万元，账龄均在 1 年以内。

（4）投资性房地产

投资性房地产是项目公司的核心资产，近三年及一期末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 107,842.83 万元、105,273.07 万元、102,593.70 万元和 101,285.22 万元，占资产总额的比例分别为 93.75%、 97.70%、 97.61%和 96.27%。项目公司投资性房地产采用成本法进行后续计量，房屋建筑物、土地使用权与配套设施均按照直线法进行折旧或摊销，故报告期内账面价值逐年递减。

表15-1-6-4 项目公司备考财务报表投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2024 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
2、本期增加金额	-	125.52	-	125.52
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	120,948.69	7,573.72	2,657.76	131,180.17
二、累计折旧				
1、2024 年 12 月 31 日	25,916.74	1,590.37	953.84	28,460.95

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
2、本期增加金额	1,202.43	168.44	63.12	1,433.99
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	27,119.18	1,758.80	1,016.96	29,894.95
三、减值准备				
1、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2025 年 6 月 30 日	**93,829.51**	**5,814.91**	**1,640.80**	**101,285.23**
2、2024 年 12 月 31 日	**95,031.95**	**5,857.83**	**1,703.92**	**102,593.70**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2023 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
二、累计折旧				
1、2023 年 12 月 31 日	23,455.77	1,442.11	883.71	25,781.59
2、本期增加金额	2,460.97	148.25	70.14	2,679.36
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	25,916.74	1,590.37	953.84	28,460.95
三、减值准备				
1、2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2024 年 12 月 31 日	**95,031.95**	**5,857.83**	**1,703.92**	**102,593.70**
2、2023 年 12 月 31 日	**97,492.92**	**6,006.08**	**1,774.06**	**105,273.06**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2022 年 12 月 31 日	120,839.09	7,448.20	2,657.76	130,945.05
2、本期增加金额	109.60	-	-	109.60

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
二、累计折旧				
1、2022 年 12 月 31 日	21,050.90	1,293.86	757.46	23,102.23
2、本期增加金额	2,404.87	148.25	126.24	2,679.36
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	23,455.77	1,442.11	883.71	25,781.59
三、减值准备				
1、2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2023 年 12 月 31 日	**97,492.92**	**6,006.08**	**1,774.06**	**105,273.06**
2、2022 年 12 月 31 日	**99,788.19**	**6,154.34**	**1,900.30**	**107,842.83**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2021 年 12 月 31 日	120,436.95	7,448.20	2,657.76	130,542.91
2、本期增加金额	402.14	-	-	402.14
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	120,839.09	7,448.20	2,657.76	130,945.05
二、累计折旧				
1、2021 年 12 月 31 日	18,652.60	1,145.60	631.22	20,429.42
2、本期增加金额	2,398.31	148.25	126.24	2,672.81
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	21,050.90	1,293.86	757.46	23,102.23
三、减值准备				
1、2021 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2022 年 12 月 31 日	**99,788.19**	**6,154.34**	**1,900.30**	**107,842.83**
2、2021 年 12 月 31 日	**101,784.35**	**6,302.59**	**2,026.55**	**110,113.49**

（5）长期待摊费用

近三年及一期末，项目公司长期待摊费用账面价值分别为 107.78 万元、325.92 万元、485.29 万元和 727.67 万元，占资产总额的比例分别为 0.09%、 0.30%、 0.46%和 0.69%。长期待摊费用均为维修改造费。

2、负债情况

近三年及一期末，项目公司备考财务报表的总负债规模分别为 83,430.46 万元、71,260.76 万元、63,481.88 万元和 65,579.98 万元。项目公司近三年及一期负债构成及变动情况如下表所示。

表15-1-6-5 项目公司备考财务报表负债情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
流动负债：								
应付票据	74.05	0.11	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,174.47	1.79	621.13	0.98	430.54	0.60	384.82	0.46
预收款项	367.05	0.56	306.99	0.48	364.27	0.51	74.35	0.09
应付职工薪酬	4.80	0.01	18.86	0.03	24.91	0.03	20.12	0.02
应交税费	751.83	1.15	1,089.09	1.72	772.34	1.08	616.96	0.74
其他应付款	63,207.78	96.38	61,445.81	96.79	68,089.60	95.55	56,249.11	67.42
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	1,579.10	2.22	7,491.59	8.98
流动负债合计	**65,579.98**	**100.00**	**63,481.88**	**100.00**	**71,260.76**	**100.00**	**64,836.95**	**77.71**
非流动负债：								
长期借款	-	-	-	-	-	-	16,017.75	19.20
长期应付款	-	-	-	-	-	-	2,575.76	3.09
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**18,593.51**	**22.29**
负债合计	**65,579.98**	**100.00**	**63,481.88**	**100.00**	**71,260.76**	**100.00**	**83,430.46**	**100.00**

（1）应付票据

项目公司 2022 年末、2023 年末、2024 年末无应付票据，2025 年 6 月末应付票据 74.05 万元，主要因支付维修改造费而发生。

（2）应付账款

近三年及一期末，项目公司应付账款分别为 384.82 万元、 430.54 万元、 621.13 万

元和 1,174.47 万元，应付账款主要为工程款、质保金、运营管理费等，2024 年末和 2025 年 6 月末应付账款增加的主要原因为：项目公司应付配套公司的运营管理费，预计将在项目公司股权交割前完成相关往来款项的整体支付。

（3）预收款项

近三年及一期末，项目公司预收款项分别为 74.35 万元、364.27 万元、306.99 万元和 367.05 万元，项目公司预收款项均为对租户的预收租金。

（4）应付职工薪酬

近三年及一期末，项目公司应付职工薪酬分别为 20.12 万元、24.91 万元、18.86 万元和 4.80 万元。

（5）应交税费

近三年及一期末，项目公司应交税费分别为 616.96 万元、772.34 万元、1,089.09 万元和 751.83 万元，应交税费主要为企业所得税、房产税、增值税及附加等。

（6）其他应付款

近三年及一期末，项目公司其他应付款分别为 56,249.11 万元、68,089.60 万元、61,445.81 万元和 63,207.78 万元。占负债总额的比例分别为 67.42%、95.55%、96.79%和 96.38%。其他应付款主要包括往来款及借款、保证金、押金和应付利息，其中往来款及借款主要为与西安高新配套之间的日常经营性往来款及借款。

表15-1-6-6 项目公司备考财务报表其他应付款

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
应付利息	-	-	-	-	19.03	0.03	83.34	0.15
其他应付款	63,207.78	100.00	61,445.81	100.00	68,070.57	99.97	56,165.77	99.85
其中：往来款及借款	60,927.45	96.39	59,376.77	96.63	66,032.10	96.98	55,011.80	97.80
保证金、押金	2,280.33	3.61	2,069.04	3.37	2,038.47	2.99	1,153.97	2.05
合计	**63,207.78**	**100.00**	**61,445.81**	**100.00**	**68,089.60**	**100.00**	**56,249.11**	**100.00**

3、收入及盈利水平

（1）营业收入

表15-1-6-7 项目公司备考财务报表营业收入情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
营业收入	5,288.57	100.00	11,010.45	100.00	11,484.70	100.00	9,416.66	100.00
其中：租金收入	4,796.37	90.69	10,125.14	91.96	10,697.29	93.14	8,629.24	91.64
停车费收入	329.49	6.23	556.38	5.05	457.14	3.98	457.14	4.85
空调费收入	162.71	3.08	328.93	2.99	330.28	2.88	330.28	3.51
合计	**5,288.57**	**100.00**	**11,010.45**	**100.00**	**11,484.70**	**100.00**	**9,416.66**	**100.00**

近三年及一期，项目公司营业收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元。报告期内收入主要为租金收入，分别为 8,629.24 万元、10,697.29 万元和 10,125.14 万元和 4,796.37 万元，占营业收入的比例分别为 91.64%、93.14%和 91.96%和 90.69%。

（2）营业成本

表15-1-6-8 项目公司备考财务报表营业成本情况

金额单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
租赁成本-投房折旧	1,433.99	75.91	2,679.36	87.12	2,679.36	87.75	2,672.81	89.82
租赁成本-长摊装修费	255.66	13.54	41.63	1.35	81.58	2.67	17.28	0.58
职工薪酬	14.09	0.75	64.44	2.09	292.59	9.58	285.70	9.60
运营管理费用	185.10	9.80	290.50	9.44	-	-	-	-
合计	**1,888.84**	**100.00**	**3,075.93**	**100.00**	**3,053.53**	**100.00**	**2,975.78**	**100.00**

近三年及一期，项目公司营业成本分别为 2,975.78 万元、3,053.53 万元、3,075.93 万元和 1,888.84 万元。营业成本主要包括折旧摊销、长期待摊费用及经营成本，其中投资性房地产折旧分别为 2,672.81 万元、2,679.36 万元、2,679.36 万元和 1,433.99 万元，近三年及一期在营业成本中占比分别为 89.82%、87.75%、87.12%和 75.91%；长期待摊费用分别为 17.28 万元、81.58 万元、41.63 万元和 255.66 万元；项目公司经营成本分别为 285.70 万元、292.59 万元、354.94 万元和 199.19 万元，经营成本主要包括人工成本和运营管理费用。自 2024 年 3 月 31 日起，项目公司委托西安高新配套负责项目的运营管理并支付运营管理费用，不再设置具体经营人员，职工薪酬大幅下降。

（3）税金及附加

表15-1-6-9 项目公司备考财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	687.22	1,260.49	1,283.67	1,035.51
土地使用税	23.87	47.75	47.75	47.75
城市维护建设税	18.97	38.43	41.12	33.88
教育费附加	8.13	16.47	17.62	14.52
地方教育费附加	5.42	10.98	11.75	9.68
印花税	5.03	10.63	11.23	9.06
水利建设基金	1.59	3.25	3.45	2.82
合计	**750.23**	**1,387.99**	**1,416.59**	**1,153.23**

近三年及一期，项目公司税金及附加分别为 1,153.23 万元、1,416.59 万元、1,387.99 万元和 750.23 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

（4）销售费用、管理费用、财务费用

近三年及一期，项目公司销售费用分别为 1.01 万元、71.82 万元、44.13 万元和 4.83 万元，占营业收入比例分别为 0.01%、0.63%、0.40%和 0.09%，占比较低；管理费用分别为 86.70 万元、128.42 万元、96.39 万元和 52.63 万元，主要由职工薪酬等构成，占营业收入比例分别为 0.92%、1.12%、0.88%和 1.00%；财务费用分别为 4,210.37 万元、5,490.93 万元、3,808.98 万元及 1,137.47 万元，主要为利息支出，占比营业收入分别为 44.71%、47.81%、34.59%和 21.51%。

（5）投资收益、信用减值损失、资产减值损失

近三年及一期，项目公司无投资收益与资产减值损失，信用减值损失分别为-155.54 万元、557.99 万元、50.48 万元和-37.67 万元。

（6）所得税费用

近三年及一期，项目公司所得税费用均为当期所得税费用，金额分别为 247.39 万元、330.85 万元、649.25 万元和 363.64 万元。

（7）盈利情况分析

表15-1-6-10 项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	5,288.57	11,010.45	11,484.70	9,416.66
营业总成本	3,834.00	8,413.42	10,161.29	8,427.08
营业成本	1,888.84	3,075.93	3,053.53	2,975.78
营业利润	1,416.90	2,647.51	1,881.41	834.03
利润总额	1,416.90	2,647.51	1,881.41	834.03
净利润	1,053.26	1,998.26	1,550.55	586.64
毛利率	64.28%	72.06%	73.41%	68.40%

近三年及一期，基础设施项目的毛利率分别为 68.40%、73.41%、72.06%和 64.28%，营业总收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元，2022 年基础设施项目基本完成爬坡期，进入相对稳定运营期，收入整体保持稳定。近三年及一期，基础设施项目营业总成本分别为 8,427.08 万元、10,161.29 万元、8,413.42 万元和 3,834.00 万元，其中 2023 年营业总成本较高的原因为当年借款利息较高。

二、基础设施项目历史经营业绩分析

基础设施项目历史经营业绩分析参见第十四部分“基础设施项目基本情况”之 “一、基础设施项目概况及运营数据”之“（四）基础设施项目运营情况”。

三、基金设立前基础设施项目存续对外借款情况

截至 2025 年 6 月 30 日，除与西安高新配套的股东借款外，项目公司无其他外部借款。基础设施基金成立后，暂无对外借款计划。

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

一、基础设施项目的未来运营展望及主要运营策略

（一）未来运营展望

西安市作为陕西省省会，特大城市，是国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地，全国性综合交通枢纽城市，北方先进制造业基地、北方商贸物流中心、区域性科技创新高地，具备长期高质量发展潜力。

本基金拟通过专项计划持有的基础设施项目位于西安高新区，西安高新区是国务院首批批准成立的国家级高新区之一，在工业和信息化部 2024 年发布的国家级高新区综合评估中排名全国第 5 位、位居中西部第一；2024 年，西安高新区实现规上工业总产值 4,106 亿元，全市占比 42.4%；；专精特新中小企业达 566 家，国家专精特新“小巨人”企业 76 家，占全省比重 31%。近年来，西安高新区外引内培、梯度培育，壮大硬科技企业群体。目前培育市场主体（存续）达 21.4 万户，企业达到 11.7 万家，其中高新技术企业 5326 家，上市企业 77 家。基础设施项目所处区域产业基础较好，产业集中度高，产业园区需求稳定。

基金运作期内，基金管理人以基金份额持有人利益优先的原则，主动管理基础设施项目，维护资产资金安全，与外部管理机构各司其职各显所长，努力为基金份额持有人提供稳定的分红，争取长期的分红增长和基础设施资产的增值。外部管理机构利用其丰富的行业经验和扎实的客户基础，力争在保持基础设施项目较高的出租率的同时，争取租金的增长，提高基础设施项目经营效率。

（二）主要运营策略

1、为积极提升基础设施项目的运营效率，拟采取的运营策略如下：

（1）及时做好续租扩租等客户服务，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，同时通过多种渠道积极拓展客户储备，研判客户承租能力，持续优化客户结构，保证园区较高的出租率水平，提高租金水平。

（2）充分调动外部管理机构运营管理能力，不断提升园区品质与客户服务满意度，聚焦软件研发及电子信息行业相关企业，构建科技、人才、包容的和谐产业园区氛围，

提升产业资源的汇聚能力，增强客户粘性，助力企业发展。

（3）在保证服务质量的同时，监督项目公司运营成本按预算执行；定期巡检及维护基础设施项目的各项设施，制定合理的维修改造开支计划，延长基础设施项目各设备设施的使用寿命，降低大中修及设备设施更新成本，有效控制基础设施项目运行成本，提升经营效率。

（4）基金管理人与外部管理机构的运营团队通过制定基础设施项目经营计划、定期举办例会、定期检查、紧密追踪市场变化等方式，及时了解项目运营情况，助力项目持续运营提升。

（5）维护基础设施基金资金、资产安全，严格执行基金各层的现金流管理，按照相关法规及基金合同约定及时分派。

（6）做好基金份额持有人沟通工作，了解市场需求，按规定及时、准确进行信息披露。

2、为应对市场风险，保障项目后续的稳定运营，拟采取的运营策略如下：

（1）延续基础设施项目原有的项目运营策略与运营团队

在本基金存续期间内，基金管理人拟委托西安高新配套作为外部管理机构为目标基础设施项目提供运营管理服务，维持基础设施项目的既有项目定位、经营策略，延续基础设施项目原有的运营机制，减少运营管理变动成本。

外部管理机构对目标基础设施项目所在地区了解深入，具备经验丰富的运营团队，为项目长期的经营表现奠定坚实基础。外部管理机构的运营管理及资质和经验详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“三、外部管理机构的运营管理资质情况”。

（2）通过运营管理服务协议实现对外部管理机构的约束与激励

基金管理人与外部管理机构通过运营管理服务协议明确各方权责安排及运营管理职责衔接，由外部管理机构负责基础设施项目运营方案的发起及日常运营事项的执行，其中对基础设施项目具有重大影响的事项，由基金管理人在基础设施基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营规划以及重大维修改造方案审批等。基金管理人与外部管理机构的运营管理职责安排详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”

之“四、运营管理安排”之“（一）运营管理职责安排”。

根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础管理费用和浮动管理费用，运营管理费用的核算将与基础设施项目的经营业绩挂钩，以确保外部管理机构与基础设施基金利益一致，达到考核运营成果、奖优惩劣的目的，促进外部管理机构降本增效，实现精细化运营。运营管理费用的具体安排详见本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”。

前述运营管理机制安排和运营管理费用的设置可有效促进外部管理机构勤勉尽责并努力提升基础设施项目运营业绩，有利于保障基础设施项目平稳运营。

（3）制定项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等，详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“四、运营管理安排”之“（三）运营管理风险管控安排”。

（4）相关主体承诺采取有效措施缓释利益冲突风险

基础设施基金发行前，原始权益人和外部管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺采取有效措施防范利益冲突风险，详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”之“二、利益输送、利益冲突的处理方式及披露安排”之“（一）防范利益输送、利益冲突的具体安排和处理方式”。

二、基金可供分配金额测算情况

根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止（简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表、预测可供分配金额计算表、预测合并现金流量表及相关附注。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年度、2027 年度预测可供分配金额分别为 10,567.46 万元和 6,436.59 万元，其中 2026 年度预测的可供分配金额包含了收购项目公司取得的现金 3,712.06 万元，收购项目公司取得的现金为项目公司自评估基准日 2025 年 6 月 30 日（不含该日）至假设本基金成立日 2026 年 1 月 1 日（不含该日）期间的现金留存。假设基金发行规模为 13.62 亿元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2026 年度、2027 年度预测现金流分派率分别为 7.76%、4.73%。

特别地，《可供分配金额测算报告》以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩为基础，假设本基金成立于 2026 年 1 月 1 日，且于 2026 年 1 月 1 日完成对基础设施项目的收购，因此以 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日作为预测期间测算可供分配金额，并假设自基金成立日即合并专项计划和项目公司。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期（简称“交割日”）并非 2026 年 1 月 1 日，故本基金 2026 年度预测可供分配金额与预测现金流分派率可能与实际情况存在差异。

（一）预测合并利润表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟合并利润表如下：

表16-2-1-1 预测期基金模拟合并利润表

单位：万元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、营业总收入	10,122.20	10,066.28
其中：营业收入	10,122.20	10,066.28
二、营业总成本	7,300.33	7,306.07
其中：营业成本	4,561.02	4,766.47
税金及附加	1,742.35	1,740.20
管理人报酬	326.88	340.32
托管费	13.62	14.18
资产减值损失	219.77	219.77

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
其他费用	436.68	225.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,821.88	2,760.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,821.88	2,760.20
减：所得税费用	-219.77	-219.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,041.65	2,979.98
六、综合收益总额	3,041.65	2,979.98

（二）预测合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟合并现金流量表如下：

表16-2-2-1 预测期基金模拟合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,737.91	10,677.88
经营活动现金流入小计	10,737.91	10,677.88
购买商品、接收劳务支付的现金	708.51	705.62
支付的各项税费	2,258.42	2,259.54
支付的其他与经营活动有关的现金	777.00	579.45
经营活动现金流出小计	3,743.94	3,544.61
经营活动产生的现金流量净额	6,993.97	7,133.27
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	71,991.40	596.69
其中：收购基础设施项目所支付的现金净额	71,320.66	-
投资活动现金流出小计	71,990.40	596.69
投资活动产生现金流量净额	-71,990.40	-596.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	136,200.00	-
筹资活动现金流入小计	136,200.00	-
偿还债务支付的现金	60,528.62	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	10,567.46
筹资活动现金流出小计	60,528.62	10,567.46
筹资活动产生的现金流量净额	75,671.38	-10,567.46
四、现金及现金等价物净增加额	6,961.90	-4,030.87
加：期初现金及现金等价物	-	10,673.96
五、期末现金及现金等价物余额	10,673.96	6,643.08

（三）预测可供分配金额计算表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟可供分配金额计算表如下：

表16-2-3-1 预测期基金模拟可供分配金额计算表

单位：万元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、净利润	3,041.65	2,979.98
折旧及摊销	3,852.64	4,062.01
资产减值损失	219.77	219.77
所得税费用	-219.77	-219.77
二、税息折旧及摊销前利润	6,894.29	7,041.98
三、其他调整	3,673.17	-605.40
基础设施基金发行份额募集的资金	136,200.00	-
偿还债务支付的金额	-60,528.62	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	-71,320.66	-
其他资本性支出	-628.09	-628.09
应收和应付项目的变动	50.53	122.69
未来合理相关支出预留	-100.00	-100.00
——预留不可预见费用	-100.00	-100.00
四、可供分配金额	10,567.46	6,436.59
五、预测现金分派率	7.76%	4.73%

三、基金未来两年可供分配金额测算的核心假设

（一）可供分配金额测算基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异：

1、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、本基金及本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。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所

得税；

3、目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

4、本基金及本基金所投资的基础设施项目业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外,经营不会因预测期内第三方服务设备和其他供应中断而受到不利影响；

5、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；

6、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；

7、预测期内，预测期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕，不会出现因租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况，新签订或变更的租赁合同的主要条款与截至 2025 年 6 月 30 日止已签订的租赁合同的主要条款基本一致，同时，租赁期满承租人将根据预测出租率按照预计租金续约，且所有租赁合同均可强制执行；

8、主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响；

9、市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响；

10、于预测期内，本基金无处置基础设施项目的安排，故本基金预计无处置基础设施项目资产取得的现金；

11、有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展；

12、无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化；

13、现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

14、无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断；

15、在预测期内，投资性房地产无处置计划；

16、本基础设施基金本次发行募集的资金，扣除本基础设施基金成立初期的必要税费（如有），假设 100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价以及向项目公司发放借款及增资款（如有）。资产支持专项计划向项目公司发放的借款及增资款（如有）将用于偿还项目公司存量负债等用途；

17、在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

（二）可供分配金额测算特定假设

1、基础设施基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对基础设施项目的评估价值和评估基准日后的期后事项，预计募集资金为 13.62 亿元，扣除本基金及专项计划预留支出后，主要用于收购基础设施项目公司的股权和发放股东借款以部分偿还项目公司存量债务。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金和偿还债务支付的现金。假设预测期内无新增募集资金。

2、购买基础设施项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受原始权益人或其关联方控制，本基金通过专项计划收购项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

（三）可供分配金额测算具体假设

1、营业收入

营业收入包括项目基础设施的租金收入、停车费收入和空调费收入。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、历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、免租期假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测

如下：

表16-3-3-1 营业收入预测表

单位：万元

项目	2026 年度	2027 年度
租金收入	9,334.78	9,278.86
停车费收入	457.14	457.14
空调费收入	330.28	330.28
合计	**10,122.20**	**10,066.28**

（1）租金收入

预测期内，项目公司租金收入仅为固定租金收入，具体假设如下：

对于已签订租约的固定租金合同，按照合同约定的租金单价、出租面积、租赁期限及免租期政策计算租金收入；

对于未签订租约的面积，本基金按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。

关于平均租金、预计可出租面积、免租期的详细假设如下：

1）平均租金水平

对于已签订租约部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于未签订租约部分按照市场租金水平计算租赁收入。

参考截至 2025 年 6 月 30 日已签订租赁合同平均租金单价，并充分考虑基础设施项目的经营条件、经营环境及未来发展计划后，预测未签订租约的面积在预测期内含税平均租金单价，其中研发办公用途的市场租金单价为 50 元/㎡/月，配套食堂市场租金单价为 35 元/㎡/月，位置一般的配套商业市场租金单价为 64 元/㎡/月，位置较好的配套商业市场租金为 128 元/㎡/月，且预测期内租金均不发生增长。

2）预计可出租面积

截至预测基准日 2025 年 6 月 30 日，根据已签订租赁合同清单，基础设施项目出租率为 88.33%。

本基金根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定，且考虑基础设施项目历史出租率水平，预测期间基础设施项目可出租面积为 212,172.57 平方米，假设于 2025 年 7-12 月、2026 年度和 2027 年度的出租率分别为 84%、85%和 85%。

3）免租期

本基金参考截至 2025 年 6 月 30 日已签订租约所约定的免租期政策，假设预测期内：租赁期外的市场租金按年度更新定价；存续租约到期后新签租约的免租安排，按每次租期更新时对应的年均 30 天免租期执行。

4）特定假设

预测期内，对基础设施项目计算固定租金收入的特定假设如下：

假设于 2025 年 7 月 1 日起，项目公司作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑基础设施项目的出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

（2）停车费收入

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司在用车位共 3,117 个，其中地上车位 608 个，于预测期内，根据基金管理人及项目公司拟与西安高新配套签订的《运营管理服务协议》，项目公司将基础设施项目对应的停车位委托给西安高新配套经营管理，由西安高新配套负责收取停车费收入，并每年向项目公司支付停车费收入分成，停车费收入由固定停车费及超额停车费收入组成，固定停车费收入 480 万元/年，若当年度停车费收入超过 600 万元，则除固定停车费收入外，西安高新配套需支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的 60%。基于谨慎性原则，2026 年度、2027 年度固定停车费收入按 480 万元/年（含税）进行预测，不考虑超额停车费收入。

（3）空调费收入

根据运营管理服务协议安排，项目公司将基础设施项目对应的空调及新风系统整体委托给西安高新配套经营管理，由西安高新配套负责收取空调费收入、新风收入（如有），并每年向项目公司支付空调费收入分成。预测期内，西安高新配套每年向项目公司支付

空调费收入分成 360 万元，具体支付安排为每年 6 月 15 日前和 12 月 15 日前向项目公司分别支付 180 万元。2026 年度、2027 年度空调费收入分成按 360 万元/年（含税）进行预测。

2、营业成本

营业成本主要是基础设施项目的运营成本，包括折旧费、维修改造费及运营管理费。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

表16-3-3-2 营业成本预测表

单位：万元

项目	2026 年度	2027 年度
折旧费	3,570.74	3,570.74
维修改造费	281.73	491.10
运营管理费	708.55	704.64
合计	**4,561.02**	**4,766.47**

（1）折旧费

折旧费为投资性房地产的折旧额，基于项目公司 2025 年 6 月 30 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率进行预测，并考虑资产评估增值的影响，相关参数在预测期内保持不变。

（2）维修改造费

维修改造费为历史维修改造支出及新增资本性支出摊销费用，后续资本性支出以评估机构出具的《估价报告》的预测值作为相应年度资本性支出的预测值，并假设资本性支出于年底发生，于次年开始计提摊销。

（3）运营管理费

根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础运营管理费用和浮动运营管理费用。本次预测期间运营管理费的测算范围限定为基础运营管理费，因浮动管理费以“运营收入净额实际值与目标值的差额”为基数，预测阶段假设两者一致（差额为 0），故浮动运营管理费暂不纳入本次预测口径。

根据本基金与西安高新配套签订的运营管理服务协议安排，基础运营管理费用计算方式如下：项目公司应当支付的基础设施项目所对应的年度基础运营管理费用

（含税金额）=当个会计年度所对应的运营收入×5.5%+日常维修维护费用（日常维修维护费用按实际发生额支付，上限为当个会计年度所对应的运营收入×1.5%），运营收入以每年审计机构出具的项目公司审计报告（运营收入=项目公司审定利润表中营业收入）或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认。

3、税金及附加

表16-3-3-3 税金及附加预测表

单位：万元

项目	2026 年度	2027 年度
房产税	1,407.06	1,400.35
不可抵扣的进项税	184.94	198.68
土地使用税	47.75	47.75
城市维护建设税	46.27	47.05
教育费附加（含地方）	33.05	33.61
印花税	20.25	9.74
水利建设基金	3.04	3.02
合计	**1,742.35**	**1,740.20**

（1）本基金及专项计划税金及附加适用的税种及税率

根据财政部、国家税务总局财税〔1998〕55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税〔2008〕1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税〔2016〕46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税〔2016〕70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税〔2016〕140 号《关于明确金融、房地产开发及教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税〔2017〕2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税〔2017〕56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税〔2017〕90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》《财政部 税务总局关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2025 年第 4 号）规定及其他相关财税法规和实务操作如下：

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 2025 年 8 月 8 日之前发行的国债、地方政府债利息收入免征增值税，对在该日期之后（含当日）新发行的债券利息收入恢复征收增值税，对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费附加等税费按照实际缴纳的增值税额的适用比例计算缴纳。

（2）项目公司税金及附加适用的税种及税率

表16-3-3-4 项目公司税金及附加适用的税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%和 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
房产税	从价计征的按照房产原值扣除 20%的余值为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	以核减后实际占用面积为计税基准，采用定额税率，6.00 元/㎡/年。

4、管理人报酬及托管费

本基金在预测期间内的管理人报酬包括基金管理费、托管费，并根据本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”中相关约定进行预测。

5、资产减值损失

因评估增值导致的溢价收购会使相应资产账面价值高于计税基础，从而形成一项应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债和非核心商誉。随着增值资产的摊销，其账面价值与计税基础之间的差异逐渐缩小，初始确认的递延所得税负债逐步转回，因此形成的非核心商誉的可收回金额同步减少，因此在递延所得税负债转回同时对非核心商誉计提同等金额的减值准备，形成商誉减值损失。

6、其他费用

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、行政管理费、开办费、保险费、基金发行预留费用、折旧费等。预测期内，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；保险费按照本基金未来的投保计划进行预测；行政管理费为管理人员工资、业务招待费、办公费、差旅费等，参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测。

7、所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税率 25%计算得出。

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》及财税〔2008〕121 号规定，项目公司利息支出不超过金融企业同期同类贷款利率计算的数额，且支付给关联方的利息，其关联方债权性投资与权益性投资比例不超过 2:1 的部分准予税前扣除。

8、资本性支出

资本性支出主要包括原有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判断对资本性支出进行预测。参考《技术尽职调查报告》，预测期内，资本性支出按每年 628.09 万元进行预测。

9、本基金收购基础设施项目所支付的现金净额

收购基础设施项目所支付的现金净额为本基金购买基础设施项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金，即 2026 年 1 月 1 日（预计合并项目公司之日，与假设基金成立日相同）预计项目公司账面的货币资金余额。本基金发行份额募集的资金减去收购基础设施项目所支付的现金净额后的余额可计入本基金成立当期的可供分配金额，并参与本基金的收益分配。本基金收购基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

表16-3-3-5 收购基础设施项目所支付的现金净额预测表

单位：万元

项目	金额
本基金实际募集资金规模	136,200.00
加：评估基准日非受限资产	-438.67
减：需预留的相关支出及税费	200.00
减：项目公司于基金成立日持有的现金	3,712.06
减：专项计划收购项目公司股权时替项目公司偿还原始权益人债务	60,528.62
收购基础设施项目所支付的现金净额	71,320.66

10、应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。根据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。

11、未来合理的相关支出预留

预测期内预计每年预留不可见费用 100.00 万元。

四、关键假设的敏感性分析

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。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对不包含利息收入的营业收入（“运营收入”）和不包含折旧与摊销及运营管理费的营业成本（“运营成本”）之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了运营收入及运营成本变动对可供分配金额的影响。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，如运营收入变动将影响运营管理费及物业管理服务费、房产税等预测金额；运营成本变动将影响所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，运营收入和运营成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表16-4-1-1 2026年度预测可供分配金额预测关键假设敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	105,674,602.51	109,625,455.18	3.72
运营收入	下降 5%	105,674,602.51	101,722,372.37	-3.72
运营成本	上升 5%	105,674,602.51	104,953,987.36	-0.68
运营成本	下降 5%	105,674,602.51	106,393,189.80	0.68

表16-4-1-2 2027年度预测可供分配金额预测关键假设敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	64,365,858.85	68,635,936.59	6.63
运营收入	下降 5%	64,365,858.85	60,098,402.41	-6.63
运营成本	上升 5%	64,365,858.85	64,101,619.10	-0.41
运营成本	下降 5%	64,365,858.85	64,629,758.87	0.41

第十七部分 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）基本情况

本项目原始权益人及运营管理机构均为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“西安高新配套”），成立于 2008 年 10 月。自成立伊始，西安高新配套始终坚持服务西安高新区的科技创新和产业发展的定位，致力于高新区内产业园区的建设和运营，为西安高新区产业发展和聚集做出重要贡献。主要从事园区开发建设、园区运营服务、产业投资孵化、资产管理服务及工程代建服务等。

截至 2025 年 6 月 30 日，其基本情况如下所示：

表17-1-1-1：西安高新配套基本情况

公司名称	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91610131678619819Q
成立日期	2008-10-9
法定代表人	曹靖
注册资本	68,901.41 万元
实缴资本	68,901.41 万元
注册地址	陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层
经营范围	一般项目：工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；停车场服务；机械设备租赁；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；供应链管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；塑料制品销售；五金产品批发；通讯设备销售；消防器材销售；光伏设备及元器件销售；建筑装饰材料销售；包装材料及制品销售；防腐材料销售；保温材料销售；建筑防水卷材产品销售；发电机及发电机组销售；电力电子元器件销售；电工器材销售；电池销售；电子产品销售；卫生陶瓷制品销售；国内货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；输配电及控制设备制造；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）公司设立与存续情况

1、设立情况

西安高新配套系经西安高新区管委会批准，于 2008 年 10 月 9 日成立的高科集团下属的全资国有企业，主要承担高新区范围内可经营性基础配套服务设施项目的开发建设及管理工作，公司注册资本 2,000 万元，实收资本 2,000 万元（陕鼎会验字〔2008〕581 号），西安高科集团有限公司（简称“西安高科集团”或“高科集团”）持有 100%股份。注册地址是西安市电子一路 18 号西部电子商城四楼。

2、主要历史沿革情况及存续情况

经核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，西安高新配套系依法设立且有效存续的有限责任公司。

2010 年 1 月 19 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 3,000 万元（陕盛源会验字〔2010〕38 号），截至 2010 年 1 月 19 日，公司的注册资本（实收资本）为 5,000 万元人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2010 年 7 月 22 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 5,000 万元（陕新汉会验字〔2010〕202 号），截至 2010 年 7 月 22 日，公司的注册资本（实收资本）为 10,000 万元人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2018 年 5 月 10 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 20,000 万元，截至 2018 年 5 月 10 日，公司的注册资本（实收资本）为 30,000 万元人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2020 年 7 月 15 日，西安高科集团增资 10,000 万元人民币；2020 年 7 月 15 日，西安高科软件新城建设开发有限公司增资 10,000 万元人民币；2020 年 7 月 15 日，西安高科国际社区建设开发有限公司增资 10,000 万元人民币；2021 年 11 月 16 日，陕西金融资产管理股份有限公司增资 8,901.41 万元人民币；2022 年 9 月 30 日，陕西金融资产管理股份有限公司增资 0.001861 万元人民币。

截至 2025 年 6 月末，公司注册资本为 68,901.411861 万元人民币。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套股权结构如下图所示：

图 17-1-2-1：西安高新配套股权结构图

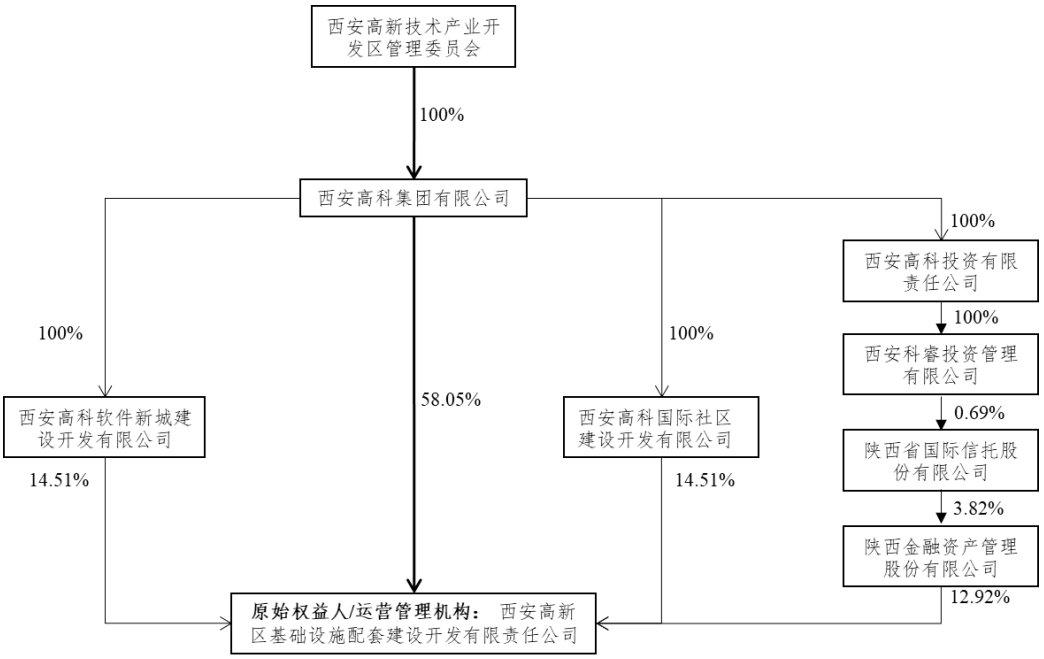


表17-1-2-2：西安高新配套股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	西安高科集团有限公司	40,000	58.0540
2	西安高科软件新城建设开发有限公司	10,000	14.5135
3	西安高科国际社区建设开发有限公司	10,000	14.5135
4	陕西金融资产管理股份有限公司	8,901.41	12.9191

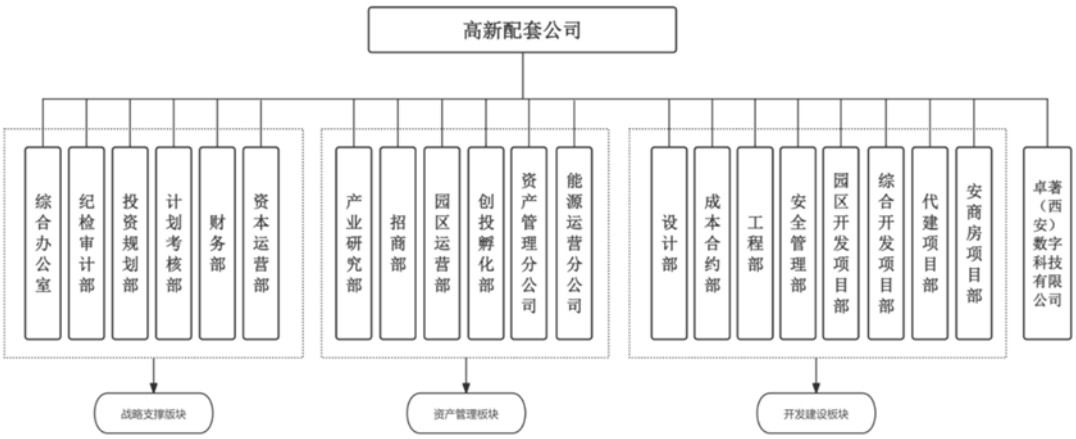
截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套的控股股东为西安高科集团有限公司，直接及间接持股比例合计为 87.08%。西安高科集团有限公司成立于 1992 年 2 月 20 日，是西安高新区管委会全资直属企业。西安高科集团有限公司的经营范围为：基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新技术产业开发区管理委员会持有西安高科集团有限公司 100%股权，为西安高科集团及原始权益人的实际控制人。

4、组织架构

截至 2025 年 6 月末，西安高新配套组织架构如下图所示：

图17-1-2-2：西安高新配套组织架构图



配套公司组织机构设置涵盖战略支撑、资产管理、开发建设三大板块及 1 家子公司卓著数科，共设置 20 个部门。其中，战略支撑板块（6 个部门）承担党建人力、纪检风控、战略规划、财务融资、计划考核等核心保障，为公司运营定方向、强监督；资产管理板块（6 个部门）聚焦产业研判、园区招商运营、新能源拓展及公募 REITs 管理、创投孵化，实现资产增值；开发建设板块（8 个部门）兼具项目设计、工程管理、成本控制等建设管理，及项目全周期支撑资产管理运营等工作；子公司卓著数科公司聚焦数字化人才培养、产业数字化赋能与数据资产运营，拓展数字经济业务。各部门主要职能介绍如下：

（1）战略支撑板块

1）综合办公室：承担党建管理、群团管理、人力资源管理、行政管理、重点任务督查督办、档案管理、非经营性固定资产管理、信息化管理、后勤保障、舆情管理、企业文化建设及对外宣传等职能。

2）纪检审计部：承担纪检监察、内控及风控管理、法务管理、审计管理、合规监督、采购监督等职能。

3）投资规划部：承担战略规划、品牌管理、土地市场研究、项目前期研判、项目初步策划、成本收益测算、产品定位、项目前期土地手续、不动产权证办理等职能。

4）计划考核部：承担公司计划预算管理、部门考核、任务目标计划的跟踪及落实、经营指标分析及统计等职能。

5）财务部：承担财务预算管理、会计核算管理、资金管理、税务管理、财务分析与公司决策支持、财务管理与监督等职能。

6）资本运营部：承担融资管理、资本运作、园区市值管理、投资标的研究及立项、投资标的尽调组织等职能。

（2）资产管理板块

1）产业研究部：承担宏观环境研究与趋势研判、区域战略/产业规划研究、主导产业研究、标杆企业研究、重点客户研究、主导产业产品研究、区域竞争分析、园区企业研究等职能。

2）招商部：承担园区年度招商任务的完成、政府关系维护、招商渠道搭建、数字化招商体系的搭建、产业合作等职能。

3）园区运营部：承担租金收缴、客户关系维护、物业监督管理、经营性资产管理、资产管理平台及智能园区等数字化平台管理、运营服务、对外接待交流、维修管理、重点项目报审及优惠政策落实，同时承接园区维修、提升改造及装修职能。

4）创投孵化部：承担孵化体系构建、孵化器运营、创投孵化活动策划执行、创业培训、创投企业投资等职能。

5）资产管理分公司：统筹负责园区公募 REITs 的招商、运营等工作，保证稳定出租率和经营收入，完善运营和服务管理体系。

6）能源运营分公司：制定新能源业务规划、推动光伏+储能等技术落地、构建新能源资产全生命周期管理体系，同时开拓碳交易、绿证市场，推广节能解决方案。

（3）开发建设板块

1）设计部：承担项目设计管理、项目前期报建管理、产品研究及标准化、效果品质控制与技术服务、设计资料档案及综合管理等职能。

2）成本合约部：承担招投标管理、预结算管理、材料管理、合同管理等职能。

3）工程部：承担工程管理、质量管理、治污减霾、维稳管理、市政报建等职能。

4）安全管理部：承担安全管理制度与应急预案管理、安全教育培训、安全管理措施执行、安全生产检查及安全资料管理等职能。

5）各项目部：负责项目安全、质量、进度、治污减霾、维稳、合同、成本、验收、竣工移交及后期维修等工作；统筹协调项目前期策划定位、立项、设计、招标、报建及

后续招商介入等工作；同时承接工程建设、规划设计管理、工程造价咨询、技术咨询、对外工程承包、设备安装及建设工程监理等业务。

（4）子公司：卓著数科公司

统筹开拓数字化人才培养、产业数字化赋能及数据资产运营等业务，聚焦数字经济领域的业务拓展。

5、治理结构及内控制度

（1）治理结构

西安高新配套根据现行法律法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了股东会、董事会和经理组成的治理结构体系。同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1）股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

A.选举和更换董事，决定有关执行董事的报酬事项；

B.审议批准董事会的报告；

C.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

D.对公司增加或者减少注册资本作出决议；

E.对发行公司债券作出决议；

F.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

G.修改公司章程；

H.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

2）董事会

公司设董事会，成员为六人，其中四名由西安高科集团有限公司提名，一名由陕西金融资产管理股份有限公司提名经由股东会选举产生，另一名董事经由公司提名通过民主方式选举产生作为职工董事。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。

公司为董事投保责任保险或者续保后，董事会应当向股东会报告责任保险的投保金

额、承保范围及保险费率等内容。

董事会设董事长一人，由西安高科集团有限公司提名的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

A.召集股东会会议，并向股东会报告工作；

B.执行股东会的决议；

C.制定公司发展战略、经营方针、中长期发展规划、主营业务、产业布局、产业结构调整等重大战略事项；

D.决定公司的经营计划和投资方案；

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；

K.定期听取经理层关于公司重大经营管理工作的汇报；

L.听取公司年度经营报告和专项审计方案及结果的汇报；

M.法律法规和公司章程规定的其他职权。

3）审计委员会

公司不设监事会和监事，在董事会中设置审计委员会，审计委员会对董事会负责。审计委员会成员共三名，主任一名，成员两名，由公司董事会成员担任，成员由董事长提名或三分之一董事提名。审计委员会行使以下职权：

A.贯彻落实国家有关审计的政策法规和相关制度；

B.坚持党对审计工作的集中统一领导，协调督促有关工作的要求部署和落实。

C.建立完善审计监督机制，促进审计整改工作有效落实；

D.负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制；

E.董事会授予的其他职权。

4）经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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.提请聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员及分公司的负责人；

H.董事会授予的其他职权；

I.法律法规和公司章程规定的其他职权。

（2）内控制度

西安高新配套建立了《内部控制体系运行管理制度》《财务管理制度（修订）》《会计核算办法》《关联交易管理办法》等内部控制、财务管理、会计核算、关联交易等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的管理机制。公司内部控制制度相对健全，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1）内部控制体系运行管理制度

西安高新配套制定了《内部控制体系运行管理制度》，为保障公司及下属机构更加高效地实现内部控制目标和防范风险，保证内部控制的组织结构、管理制度和业务流程有效运行。同时要求公司各部门建立健全内部控制体系，开展监督与评价工作，确保内部控制体系有效运行和不断改进。

2）财务管理制度及会计核算办法

西安高新配套制定了《财务管理制度》，对财务管理机构的设置和部门及负责人职责、财务基础管理工作、资金筹集、计划预算管理、会计档案管理等方面都做出了指导和规定。同时，西安高新配套制定了详细的《会计核算办法》，保证公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

3）关联交易管理办法

西安高新配套适用高科集团制定的适用于集团公司及下属各级全资及控股子公司的《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》，规范集团及各级子公司之间的关联交易，保证关联交易公平、公正、公开，确保关联交易行为不损害西安高新配套和相关各方的合法权益。关联交易制度从关联方和关联交易范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等方面进行了严格的规定。

4）其他主要内控制度

除此之外，西安高新配套还制定了《资产管理办法》《合同管理办法》《安全生产管理制度》《融资管理办法（修订）》《档案管理规定》等制度，对内部资产管理、合同管理、企业安全生产、档案管理等方面均进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

（三）业务情况

1、主营业务

西安高新配套主营业务范围涵盖高新区市政建设及公共服务设施配套建设，以及物业开发、物业管理、酒店管理、住宿、设备租赁等，其中物业类型以产业园区为主。截至 2025 年 6 月末，先后建设完成了国家服务外包示范基地二期、美光二期厂房、综合保税区通关服务中心、中兴生产厂房、施耐德厂房、软件新城研发基地二期等 14 个园区项目的开发建设，总建筑面积达 163.6 万平方米。

公司业务收入由主营业务房屋租赁、代建项目、物业经营、会展和餐饮等服务收入及其他业务收入构成，2024 年度分别为 44,531.66 万元、7,536.10 万元、8,820.33 万元、583.97 万元和 10,203.64 万元，营业成本分别为 257.31 万元、4,271.25 万元、8,352.88 万元、524.76 万元和 9,994.71 万元，房屋租赁为公司主营业务收入主要形式。

2、所在行业相关情况

西安高新配套主营业务范围涵盖高新区市政建设及公共服务设施配套建设，以及物业开发、物业管理、酒店管理、住宿、设备租赁等，其中物业类型以产业园区为主，具体行业情况详见本招募说明书第十四章“基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

3、行业地位及竞争优势

（1）行业地位

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司作为西安高新技术产业开发区管理委员会下属重要的基础设施建设与运营主体，在区域内承担着关键职能，具备显著的行业专营优势和领先地位。公司是西安高新技术产业开发区核心的城市基础设施配套建设及产业园区开发运营主体，主要承担高新区内重要的市政基础设施、安置房、保障性住房以及产业园区项目的投资建设与运营管理任务。其业务发展得到西安高新区管委会的有力支持，在区域内具有不可替代的职能定位和显著的专营优势，为公司的持续稳定经营奠定了坚实基础。

作为高新区最大的产业园区运营方之一，其领先地位不仅源于其庞大的资产规模（累计开发近 700 万平方米，运营 12 个园区），更在于其创新的“产城人文”融合模式。它通过打造独特的“3T”产业社区、构建全周期企业服务体系和营造吸引人才的活力氛围，成功集聚了 400 余家优质科技企业，实现了高出租率与客户满意度。2024 年，西安高新配套市场化运营的园区平均出租率保持在 85%以上的较高水平，体现了市场对其运营管理能力及园区品质的高度认可。

西安高新配套凭借优秀的运营经验及表现，荣获“影响力指数·博鳌风尚表现”2024 年度影响力产业运营发展企业，并跻身“2024 产业园区运营企业卓越表现 30”及“2025 产业园区运营企业卓越表现 30”第 20 名等多项荣誉之后，进一步入选由中指研究院发布的“2025 中国产业园区运营商综合实力 TOP10”，其旗下 3TCOM 云汇谷产业社区也获评“2025 中国产业运营优秀项目”。此外，在 2025 年 8 月举办的博鳌风尚盛典上，配套公司因在构建园区产业生态方面的卓越贡献，荣膺“2025 年度产业生态赋能企业”称号。

（2）竞争优势

西安高新配套在区域经济中扮演着重要角色，其突出的行业地位、显著的专营优势、雄厚的资产实力、良好的运营记录以及畅通的融资渠道，共同构成了公司的核心竞争力和强大的信用基本面。

1）强大的股东背景

公司实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。依托此背景，西安高新配套在获取项目资源、政策信息及协调区域各类要素方面具备显著优势。西安高新配套能够高效整合区域内的行政、产业及金融资源，在项目立项、土地获取、政策配套及资金支持等方面获得优先支持，确保了业务发展的稳定性和可持续性，为长期稳健经营提供了坚实基础。

2）领先的区位优势

西安高新配套持有及运营的全部资产均位于国家级开发区——西安高新区的核心区域或重点发展板块。该区域是陕西省乃至西部地区高新技术产业聚集度最高、经济活力最强的区域之一，享受国家级新区的多项政策红利。优越的区位确保了公司资产面临持续旺盛的市场需求，资产价值稳定且具备良好的增值潜力，有效抵御了市场波动风险。

3）丰富的行业运营管理经验

经过多年专业化运营，西安高新配套已形成一套成熟、标准化的产业园区开发建设、招商推广及运营维护管理体系。管理团队经验丰富，对产业发展趋势及企业客户需求具有深刻理解，能够提供精准的招商服务和高效的物业保障，从而维持了园区的高品质形象与高出租率。

4、主营业务收入构成情况

表17-1-3-1：近三年西安高新配套的业务情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务小计	**27,685.65**	**74.41%**	**61,472.06**	**85.76%**	**79,354.23**	**98.86%**	**72,157.32**	**99.93%**
其中：房屋租赁	21,822.01	58.65%	44,531.66	62.13%	49,668.79	61.88%	61,747.42	85.51%
代建项目	-	0.00%	7,536.10	10.51%	17,197.52	21.43%	4,458.36	6.17%
物业经营	5,863.64	15.76%	8,820.33	12.31%	9,591.17	11.95%	4,153.73	5.75%
会展和餐饮等服务收入	-	0.00%	583.97	0.81%	2,896.75	3.61%	1,797.80	2.49%

其他业务小计	9,522.14	25.59%	10,203.64	14.24%	912.48	1.14%	53.35	0.07%
合计	**37,207.79**	**100.00%**	**71,675.71**	**100.00%**	**80,266.71**	**100.00%**	**72,210.67**	**100.00%**
项目	**2025 年 1-6 月**		**2024 年度**		**2023 年度**		**2022 年度**	
	成本	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**
主营业务小计	**2,898.43**	**23.58%**	**13,406.20**	**57.29%**	**29,509.84**	**95.96%**	**21,689.56**	**100.00%**
其中：房屋租赁	217.08	1.77%	257.31	1.10%	332.62	1.08%	13,074.89	60.28%
代建项目	-	0.00%	4,271.25	18.25%	14,837.06	48.25%	32.74	0.15%
物业经营	2,681.11	21.82%	8,352.88	35.69%	9,044.38	29.41%	4,023.47	18.55%
会展和餐饮等服务收入	-	0.00%	524.76	2.24%	5,295.77	17.22%	4,558.46	21.02%
其他业务小计	9,391.72	76.42%	9,994.71	42.71%	1,243.26	4.04%	-	0.00%
合计	**12,290.15**	**100.00%**	**23,400.91**	**100.00%**	**30,753.10**	**100.00%**	**21,689.56**	**100.00%**

（四）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对西安高新配套 2022 年、2023 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的天职业字〔2023〕13610 号、天职业字〔2024〕22007 号审计报告。信永中和会计师事务所依据中国注册会计师独立审计准则对西安高新配套 2024 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的 XYZH/2025XAAA5B0171 号审计报告。

未经特别说明，本招募说明书中涉及年度期末财务数据均引自西安高新配套经审计的 2022-2024 年审计报告，其中 2022 年末/度数据引自 2023 年审计报告期初数字，2023 年末/度数据引自 2024 年审计报告期初数字。2024 年末/度数据引自当期审计报告期末数字。2025 年 1-6 月/6 月末财务数据未经审计。

1、资产负债表

表17-1-4-1：西安高新配套最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	79,053.58	14,345.05	117,804.97	205,446.78
应收票据	261.38	196.88	19.50	100.00
应收账款	216,296.92	206,387.84	209,136.20	198,906.33
预付款项	788.90	315.36	348.77	518.04
其他应收款	175,753.25	160,281.36	83,647.12	149,556.32
存货	447,932.96	395,269.76	177,117.18	52,913.09

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他流动资产	41,547.13	33,948.21	23,476.63	18,047.34
流动资产合计	**961,634.10**	**810,744.47**	**611,550.37**	**625,487.90**
非流动资产：				
长期股权投资	3,000.00	-	-	-
投资性房地产	767,948.92	767,948.92	659,994.00	541,628.50
固定资产	225.02	223.26	77,873.29	74,838.07
在建工程	391,313.61	376,631.55	340,413.49	306,723.85
无形资产	112,952.80	114,530.29	132,482.90	136,101.77
长期待摊费用	15,580.51	10,938.70	8,666.23	10,732.24
递延所得税资产	1,716.08	1,831.83	2,758.53	388.18
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**1,292,736.94**	**1,272,104.56**	**1,222,188.44**	**1,070,412.61**
资产总计	**2,254,371.04**	**2,082,849.02**	**1,833,738.81**	**1,695,900.50**
流动负债：				
短期借款	53,844.05	90,585.28	122,195.00	73,500.00
应付票据	9,593.53	263.03	1,263.03	-
应付账款	204,424.53	244,373.27	202,027.33	155,281.03
预收款项	910.29	793.41	811.66	611.79
合同负债	59.72	84.97	360.82	99.58
应付职工薪酬	619.75	1,785.46	2,323.44	2,011.70
应交税费	4,534.27	4,858.72	3,542.20	3,067.62
其他应付款	750,093.86	524,169.30	232,879.78	210,055.81
其中：应付利息	14,493.77	-	-	16,209.55
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	125,077.01	229,060.33	268,808.40	395,711.86
其他流动负债	1,357.17	1,374.79	1,493.13	1,595.96
流动负债合计	**1,150,514.18**	**1,097,348.55**	**835,704.80**	**841,935.34**
非流动负债：				
长期借款	613,837.23	489,828.04	519,235.84	459,933.95
长期应付款	208,627.77	235,107.85	221,365.93	286,271.45
递延收益	17.18	-	-	-
递延所得税负债	46,399.79	46,515.54	43,908.54	-
非流动负债合计	**868,881.97**	**771,451.43**	**784,510.31**	**746,205.41**
负债合计	**2,019,396.15**	**1,868,799.98**	**1,620,215.11**	**1,588,140.75**
所有者权益：				
实收资本	68,901.41	68,901.41	68,901.41	68,901.41
其他权益工具	-	-	-	-

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	91,099.02	71,099.02	65,098.59	65,098.59
盈余公积	8,011.03	8,011.03	8,011.03	1,038.31
未分配利润	66,767.29	66,037.58	71,512.67	-27,278.55
归属于母公司所有者权益合计	234,778.75	**214,049.04**	213,523.70	107,759.75
少数股东权益	196.13	-	-	-
所有者权益合计	**234,974.88**	**214,049.04**	**213,523.70**	**107,759.75**
负债及所有者权益合计	**2,254,371.04**	**2,082,849.02**	**1,833,738.81**	**1,695,900.50**

2、利润表

表17-1-4-2：西安高新配套近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**37,207.79**	**71,675.71**	**80,266.71**	**72,210.67**
其中：营业收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
二、营业总成本	**35,710.29**	**77,148.85**	**85,878.55**	**77,128.19**
其中：营业成本	12,290.15	23,400.91	30,753.10	21,689.56
税金及附加	4,508.64	8,296.52	9,631.14	9,496.00
销售费用	31.78	681.27	13.69	99.82
管理费用	539.35	2,067.88	2,106.99	3,139.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	18,340.36	42,702.27	43,373.64	42,702.83
其中：利息费用	16,962.34	42,207.00	46,189.69	49,145.28
利息收入	43.04	-	-	10,869.99
加：其他收益	1.16	1.70	36.85	5.57
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	13,894.08	96,759.49	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-472.06	106.18	-652.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,498.66**	**7,950.58**	**91,290.68**	**-5,564.48**
加：营业外收入	-	115.74	176.47	338.32
减：营业外支出	-	0.17	12.50	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,498.66**	**8,066.15**	**91,454.65**	**-5,226.16**
减：所得税费用	782.81	6,219.68	28,414.08	1,835.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**715.84**	**1,846.47**	**63,040.57**	**-7,061.89**

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
（一）按经营持续性分类	-	1,846.47	63,040.57	-
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	715.84	1,846.47	63,040.57	-
2.终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	1,846.47	63,040.57	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“一”号填列）	729.71	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
2.少数股东损益（净亏损以“一”号填列）	-13.87	-	-	-
六、综合收益总额	**715.84**	**1,846.47**	**63,040.57**	**-7,061.89**
归属于母公司所有者的综合收益总额	729.71	1,846.47	63,040.57	-7,061.89

3、现金流量表

表17-1-4-3：西安高新配套近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,886.59	105,014.55	68,705.85	46,733.18
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	200,127.11	275,503.24	266,514.64	188,696.99
经营活动现金流入小计	**234,013.71**	**380,517.79**	**335,220.49**	**235,430.17**
购买商品、接受劳务支付的现金	87,774.59	197,240.11	38,359.95	14,394.82
支付给职工及为职工支付的现金	2,682.26	4,488.67	5,810.26	6,252.80
支付的各项税费	13,804.57	17,335.70	15,343.57	16,009.23
支付其他与经营活动有关的现金	190,649.16	313,821.45	235,090.18	118,978.13
经营活动现金流出小计	**294,910.58**	**532,885.93**	**294,603.96**	**155,634.98**
经营活动产生的现金流量净额	**-60,896.87**	**-152,368.14**	**40,616.53**	**79,795.19**
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	8,182.92	9,897.58	38,614.89	135,482.53
投资支付的现金	3,000.00	-	-	-
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	-	2,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	**11,182.92**	**11,897.58**	**38,614.89**	**135,482.53**
投资活动产生的现金流量净额	**-11,182.92**	**-11,897.58**	**-38,614.89**	**-135,482.53**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,210.00	6,000.43	-	24,000.00
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	378,835.68	717,753.53	522,430.89	499,173.95

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	56.72	-	549.11	2,401.16
筹资活动现金流入小计	**399,102.40**	**723,753.96**	**522,980.00**	**525,575.12**
偿还债务支付的现金	219,021.80	578,521.03	532,743.28	298,864.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,509.90	79,526.10	78,545.96	73,145.66
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	3,782.38	4,901.03	1,334.20	50,529.81
筹资活动现金流出小计	**262,314.09**	**662,948.16**	**612,623.45**	**422,540.19**
筹资活动产生的现金流量净额	**136,788.31**	**60,805.81**	**-89,643.45**	**103,034.93**
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	**64,708.52**	**-103,459.91**	**-87,641.81**	**47,347.58**
加：期初现金及现金等价物余额	14,345.05	117,804.97	205,446.78	158,099.20
六、期末现金及现金等价物余额	**79,053.58**	**14,345.05**	**117,804.97**	**205,446.78**

4、财务指标

（1）盈利能力

表17-1-4-4：西安高新配套主要财务指标

单位：万元、%

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
总资产	2,254,371.04	2,082,849.02	1,833,738.81	1,695,900.50
总负债	2,019,396.15	1,868,799.98	1,620,215.11	1,588,140.75
营业收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
净利润	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19

原始权益人 2023 年度净利润较高，主要原因为投资性房地产由成本法计量变更为公允价值计量，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益导致，当期确认公允价值变动损益 9.68 亿元。整体来看，原始权益人处于重资产行业，经过多年投资建设，资产负债率较高导致财务费用侵占利润空间，整体净利润金额较低。未来随着财务费用降低、轻资产转型持续推进，盈利能力有望得到改善。

原始权益人 2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 19.30 亿元，2025 年 1-6 月持续为负，主要原因为公司承担了西安市高新区部分安置性房屋的开发任务，近两年投资规模较大，经营活动支出较多。

（2）偿债能力分析

表17-1-4-5：西安高新配套资产负债率、流动比率、速动比率表

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产负债率	89.58%	89.72%	88.36%	93.65%
流动比率	0.84	0.74	0.73	0.74
速动比率	0.45	0.38	0.52	0.68

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 93.65%、88.36%、89.72%和 89.58%，总体保持稳定，公司负债率较高，主要因为公司采用了重资产经营模式，且在西安高新区高速发展期间承担了区域内较多重要项目建设，对外投资规模较大，资金需求量较大，融资规模较高所致。西安高新配套已从建设为主转型为运营为主，聚焦园区投资运营服务商定位，预计未来资产负债结构及现金流情况将得到改善。

近三年及一期末，公司的流动比率分别为 0.74、0.73、0.74 和 0.84，速动比率分别为 0.68、0.52、0.38 和 0.45，报告期内均保持较低水平。

（3）现金流分析

表17-1-4-6：西安高新配套现金流状况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19
投资活动产生的现金流量净额	-11,182.92	-11,897.58	-38,614.89	-135,482.53
筹资活动产生的现金流量净额	136,788.31	60,805.81	-89,643.45	103,034.93

经营活动产生的现金流量方面，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 79,795.19 万元、40,616.53 万元、-152,368.14 万元和-60,896.87 万元。2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 192,984.67 万元，2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因为西安高新配套子公司承担了 5 个安置性房屋项目建设任务，近两年为主要建设期，预计整体建设任务将在 2026 年完成。

投资活动现金流方面，西安高新配套 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额分别为-135,482.53 万元、-38,614.89 万元、-11,897.58 万元和-11,182.92 万元，主要为构建固定资产、无形资产等资产支出。2023 年净额较 2022 年大幅增加，主要系因为 2023 年高新区医疗产业园项目基本完工，建设支出减少。2024 年度投资活动产生的现金流较 2023 年度增加 26,717.31 万元，增幅为

69.19%，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，同时处置固定资产等收回的现金净额有所增加共同影响所致。

筹资活动现金流方面，西安高新配套 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 103,034.93 万元、-89,643.45 万元、60,805.81 万元和 136,788.31 万元。2023 年净额较 2022 年大幅下降 108.06%，由正变负，一方面为受融资政策收紧影响，融资规模减少，一方面为归还到期的融资借款本金影响。2024 年度筹资活动产生的现金流较 2023 年度增加 150,449.26 万元，增幅为 167.83%，主要是为建设安置性房屋而进行的融资，取得借款收到的现金大幅增加。

5、财务状况分析

（1）资产和负债分析

表17-1-4-7：西安高新配套近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	79,053.58	3.51	14,345.05	0.69	117,804.97	6.42	205,446.78	12.11
应收票据	261.38	0.01	196.88	0.01	19.50	-	100.00	0.01
应收账款	216,296.92	9.59	206,387.84	9.91	209,136.20	11.40	198,906.33	11.73
预付款项	788.90	0.03	315.36	0.02	348.77	0.02	518.04	0.03
其他应收款	175,753.25	7.80	160,281.36	7.70	83,647.12	4.56	149,556.32	8.82
存货	447,932.96	19.87	395,269.76	18.98	177,117.18	9.66	52,913.09	3.12
其他流动资产	41,547.13	1.84	33,948.21	1.63	23,476.63	1.28	18,047.34	1.06
流动资产合计	**961,634.10**	**42.66**	**810,744.47**	**38.92**	**611,550.37**	**33.35**	**625,487.90**	**36.88**
长期股权投资	3,000.00	0.13	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	767,948.92	34.06	767,948.92	36.87	659,994.00	35.99	541,628.50	31.94
固定资产	225.02	0.01	223.26	0.01	77,873.29	4.25	74,838.07	4.41
在建工程	391,313.61	17.36	376,631.55	18.08	340,413.49	18.56	306,723.85	18.09
无形资产	112,952.80	5.01	114,530.29	5.50	132,482.90	7.22	136,101.77	8.03
长期待摊费用	15,580.51	0.69	10,938.70	0.53	8,666.23	0.47	10,732.24	0.63
递延所得税资产	1,716.08	0.08	1831.83	0.09	2,758.53	0.15	388.18	0.02
非流动资产合计	**1,292,736.94**	**57.34**	**1,272,104.56**	**61.08**	**1,222,188.44**	**66.65**	**1,070,412.61**	**63.12**
资产总计	**2,254,371.04**	**100.00**	**2,082,849.02**	**100.00**	**1,833,738.81**	**100.00**	**1,695,900.50**	**100.00**

近三年及一期末，西安高新配套资产总额分别为 1,695,900.50 万元、1,833,738.81 万元、2,082,849.02 万元和 2,254,371.04 万元，公司的资产以非流动资产为主，截至 2025

年 6 月末，非流动资产占比达 57.34%，主要为投资性房地产、在建工程和无形资产；流动资产占比 42.66%，主要为货币资金、应收账款和存货。

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 205,446.78 万元、117,804.97 万元、14,345.05 万元和 79,053.58 万元，占总资产的比例分别为 12.11%、6.42%、0.69%和 3.51%，主要由银行存款构成。2023 年末货币资金余额较 2022 年末减少 87,641.81 万元，减幅为 42.66%，主要是债务还本的资金支出较 2022 年增加。2024 年末货币资金余额较 2023 年末减少 103,459.92 万元，减幅为 87.82%，主要是由于安置性房屋建设净流出较多，尽管通过筹资活动补充了部分资金，但不足以完全覆盖现金消耗，导致货币资金下降。

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 198,906.33 万元、209,136.20 万元、206,387.84 万元和 216,296.92 万元，占总资产的比例分别为 11.73%、11.40%、9.91%和 9.59%，主要系对西安高新区管委会的应收款，近年来总体呈现小幅上升趋势。

近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 149,556.32 万元、83,647.12 万元、160,281.36 万元和 175,753.25 万元，占总资产的比例分别为 8.82%、4.56%、7.70%和 7.80%，总体呈现波动起伏态势，主要变动原因为与西安高科集团内与其他子公司的往来款变动。

近三年及一期末，公司存货余额分别为 52,913.09 万元、177,117.18 万元、395,269.76 万元和 447,932.96 万元，占总资产的比例分别为 3.12%、9.66%、18.98%和 19.87%，总体呈上升趋势，主要为安置性商品房及其他项目建设支出增加导致。

近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 541,628.50 万元、659,994.00 万元、767,948.92 万元和 767,948.92 万元，占总资产的比例分别为 31.94%、35.99%、36.87%和 34.06%，总体呈现上升趋势，主要为自建的产业园区及工业厂房等项目。2023 年末投资性房地产余额较 2022 年末增加 118,365.50 万元。2024 年末投资性房地产余额较 2023 年末增加 107,954.92 万元。

近三年及一期末，公司固定资产余额分别为 74,838.07 万元、77,873.29 万元、223.26 万元和 225.02 万元，占总资产的比例分别为 4.41%、4.25%、0.01%和 0.01%，总体占比较小且呈现波动下降态势。2024 年末固定资产余额较 2023 年末减少 77,650.03 万元，减幅为 99.71%，主要是由于公司建设的会议中心项目由固定资产转入投资性房地产科目所致。

近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 306,723.85 万元、340,413.49 万元、376,631.55 万元和 391,313.61 万元，占总资产的比例分别为 18.09%、18.56%、18.08%和 17.36%，2023 年末在建工程余额较 2022 年末增加 33,689.64 万元。2024 年末在建工程余额较 2023 年末增加 36,218.06 万元。主要系公司在建项目持续投入。

近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 136,101.77 万元、132,482.90 万元、114,530.29 万元和 112,952.80 万元，占总资产的比例分别为 8.03%、7.22%、5.50%和 5.01%，随着摊销总体呈现下降态势。

表17-1-4-8：西安高新配套近三年及一期负债项目结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	53,844.05	2.67	90,585.28	4.85	122,195.00	7.54	73,500.00	4.63
应付票据	9,593.53	0.48	263.03	0.01	1,263.03	0.08	-	-
应付账款	204,424.53	10.12	244,373.27	13.08	202,027.33	12.47	155,281.03	9.78
预收款项	910.29	0.05	793.41	0.04	811.66	0.05	611.79	0.04
合同负债	59.72	0.00	84.97	0.00	360.82	0.02	99.58	0.01
应付职工薪酬	619.75	0.03	1,785.46	0.10	2,323.44	0.14	2,011.70	0.13
应交税费	4,534.27	0.22	4,858.72	0.26	3,542.20	0.22	3,067.62	0.19
其他应付款	750,093.86	37.14	524,169.30	28.05	232,879.78	14.37	210,055.81	13.23
其中：应付利息	14,493.77	0.72	-	0.00	-	-	16,209.55	1.02
应付股利	-	-	-	0.00	-	-	3,500.00	0.22
一年内到期的非流动负债	125,077.01	6.19	229,060.33	12.26	268,808.40	16.59	395,711.86	24.92
其他流动负债	1,357.17	0.07	1,374.79	0.07	1,493.13	0.09	1,595.96	0.10
流动负债合计	**1,150,514.18**	**56.97**	**1,097,348.55**	**58.72**	**835,704.80**	**51.58**	**841,935.34**	**53.01**
长期借款	613,837.23	30.40	489,828.04	26.21	519,235.84	32.05	459,933.95	28.96
长期应付款	208,627.77	10.33	235,107.85	12.58	221,365.93	13.66	286,271.45	18.03
递延收益	17.18	0.00	-	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	46,399.79	2.30	46,515.54	2.49	43,908.54	2.71	-	-
非流动负债合计	**868,881.97**	**43.03**	**771,451.43**	**41.28**	**784,510.31**	**48.42**	**746,205.41**	**46.99**
负债合计	**2,019,396.15**	**100.00**	**1,868,799.98**	**100.00**	**1,620,215.11**	**100.00**	**1,588,140.75**	**100.00**

近三年及一期末，流动负债合计分别为 841,935.34 万元、835,704.80 万元、1,097,348.55 万元和 1,150,514.18 万元，占总负债的比重分别为 53.01%、51.58%、58.72%和 56.97%，总体呈现上升趋势。截至近一期末其主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、应付账款和短期借款组成，占总负债的比重分别为 6.19%、37.14%、10.12%和 2.67%。

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 73,500.00 万元、122,195.00 万元、90,585.28 万元和 53,844.05 万元，占总负债的比例分别为 4.63%、7.54%、4.85%和 2.67%，总体呈现波动下降态势。2023 年末短期借款余额较 2022 年末增加 48,695.00 万元，增幅为 66.25%，主要是由于公司对外融资增加所致。

公司应付账款余额分别为 155,281.03 万元、202,027.33 万元、244,373.27 万元和 204,424.53 万元，占总负债的比例分别为 9.78%、12.47%、13.08%和 10.12%，总体呈现波动上升趋势，主要系尚未清算的项目工程款。

近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 210,055.81 万元、232,879.78 万元、524,169.30 万元和 750,093.86 万元，占总负债的比例分别为 13.23%、14.37%、28.05%和 37.14%，总体呈上升趋势，主要系单位往来款和代收代付款项组成。

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 395,711.86 万元、268,808.40 万元、229,060.33 万元和 125,077.01 万元，占总负债的比例分别为 24.92%、16.59%、12.26%和 6.19%，总体呈现下降趋势。

近三年及一期末，非流动负债合计分别为 746,205.41 万元、784,510.31 万元、771,451.43 万元和 868,881.97 万元，占总负债的比重分别为 46.99%、48.42%、41.28%和 43.03%，总体呈现上升趋势。截至近一期末其主要由长期借款和长期应付款组成，占总负债的比重分别为 30.40%和 10.33%。

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 459,933.95 万元、519,235.84 万元、489,828.04 万元和 613,837.23 万元，占总负债的比例分别为 28.96%、32.05%、26.21%和 30.40%，总体呈上升趋势。

近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 286,271.45 万元、221,365.93 万元、235,107.85 万元和 208,627.77 万元，占总负债的比例分别为 18.03%、13.66%、12.58%和 10.33%，呈现整体下降趋势。

（五）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套公开市场融资记录如下：

表17-1-5-1：西安高新配套公开市场融资记录

单位：亿元

产品名称	起息日期	到期日期	发行规模	融资余额	票面利率
配套 24 优	2024-5-30	2042-5-30	3.75	3.63	4.8%
配套 24 次	2024-5-30	2042-5-30	0.20	0.20	-

2、银行授信情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套获得金融机构的授信总额共 1,299,150.00 万元，其中已使用授信额度 997,732.32 万元，剩余授信额度 301,417.68 万元。具体授信情况如下：

表17-1-5-2：西安高新配套授信情况表

单位：万元

授信机构	总授信额度	已使用的授信额度	未使用的授信额度
开发银行	450,000.00	371,729.48	78,270.52
中国银行	128,800.00	55,240.00	73,560.00
工商银行	214,500.00	206,820.00	7,680.00
光大银行	31,000.00	13,000.00	18,000.00
民生银行	24,000.00	6,000.00	18,000.00
长安银行	23,000.00	20,519.84	2,480.16
北京银行	160,000.00	123,200.00	36,800.00
西安银行	52,000.00	50,000.00	2,000.00
浙商银行	8,500.00	8,500.00	-
广发银行	5,000.00	5,000.00	-
重庆银行	19,350.00	18,890.00	460.00
成都银行	170,000.00	115,333.00	54,667.00
华夏银行	13,000.00	3,500.00	9,500.00
合计	**1,299,150.00**	**997,732.32**	**301,417.68**

3、对外担保的情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套尚无对集团外公司提供担保的情况。

4、历史信用及评级情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套尚无主体信用评级。

5、诚信查询情况

截至本招募说明书披露日，经核查西安高新配套提供的中国人民银行征信中心于2025年7月9日出具的《企业信用报告》，并经于2025年9月19日查询中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局陕西省税务局网站、中国证监会网站、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、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、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等网站西安高新配套最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；西安高新配套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。

（六）原始权益人涉房及独立性情况

原始权益人西安高新配套未从事商品住宅开发业务，且与西安高科集团旗下的商品住宅业务实现有效隔离，保持相对独立。相关说明如下：

1、资产方面

原始权益人合法拥有经营所需资产的所有权或者使用权，与西安高科集团及其从事商品住宅开发业务的关联方之间不存在无偿或不公允价格持有、使用或占用对方资产的情形。

2、业务独立

西安高新配套作为独立法人主体，依据内部制度自主决策及经营。涉及与关联方的交易，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行管理。

3、财务方面

西安高新配套已制定必要财务制度并配备必要财务人员，执行独立的财务管理流程，

开立独立银行账户。西安高新配套与西安高科集团及其从事商品住宅开发业务的关联方无共用银行账户或资金混同的情形。

4、人员方面

西安高新配套高级管理人员均与西安高新配套签署了劳动合同，且未在西安高科集团及旗下从事商品住宅开发业务相关公司任职。

5、机构和制度方面

西安高新配套设股东会、董事及经营管理层，并明确了各方职责权限，同时建立了完善的组织架构。

综上，本项目为产业园基础设施类项目，原始权益人及其子公司均不从事商品住宅开发业务，且为独立法人主体，与西安高科集团旗下商品住宅业务实现了有效隔离，保持相对独立。后续将严格遵守法律法规及监管要求，落实回收资金管理制度，由净回收资金监管银行对满足要求的净回收资金进行监管，避免募集资金流入房地产开发领域。

二、本基金首次发售前原始权益人对基础设施项目的所有权情况及原始权益人的内部授权与外部审批情况

（一）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司持有项目公司西安市高新区软件新城建设发展有限公司 100%的股权，项目公司为基础设施资产的房屋所有权人及相应的土地使用权人，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司对基础设施项目享有完全所有权。

经核查项目公司西安市高新区软件新城建设发展有限公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套为项目公司股东，持有项目公司 100%的股权，且该等股权不存在重大权属纠纷或被冻结的情形。

经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》《西安市房屋权属分户表》、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局于 2025 年 9 月 29 日出具的西安市不动产登记簿查询结果等相关材料，并结合法律顾问意见，基础设施项目的房屋所有权及其对应的土

地使用权属于软件新城公司，权属清晰。

（二）原始权益人内部授权情况

原始权益人、项目公司相关股东对转让项目公司股权的内部决策程序包含高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。截至本招募说明书披露日，已完成前述批准。

1、高新区管委会批复

结合《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》等，鉴于高新区管委会为高科集团出资人，且为产业园区、融资与偿债计划、资产转让对口主管机关，管委会已经于 2022 年 8 月 19 日出具《西安高新区管委会关于同意高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》（西高新发[2022]89 号），同意高科集团开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

此外，高新区管委会于 2016 年审议通过《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》，其中对标的基础设施项目项下相关房产的转让提出了相关限制性要求。针对此，高新区管委会已于 2022 年 11 月 3 日出具了《西安高新区管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募 REITs 发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募 REITs 相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准”。

2、高科集团董事会审批

结合《高科集团重大事项管理暂行办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司章程》等，在相关重大事项取得高科集团出资人（高新区管委会）审批的前提下，由高科集团董事会就本次公募 REITs 发行进行一揽子审批。

高科集团董事会已于 2022 年 7 月 19 日出具同意文件。

3、西安高新配套股东会决议

根据《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司章程》，由股东会决定公司的经营方针和投资计划。此外，根据《高科集团重大事项管理暂行办法》，各级企业持有的国有产（股）权转让，以及增资减资、资产重组、改制等对国有产（股）权比例有

重大影响的事项，须向集团公司请示核准。综上，由于股东会为西安高新配套最高权力机构，由股东会对本次 REITs 发行进行一揽子审批，并报高科集团进一步审批。

西安高新配套股东会已于 2022 年 10 月 25 日出具同意文件，其中全部股东均已盖章同意。

4、软件新城公司股东决定

根据《西安市高新区软件新城建设发展有限公司章程》，资产重组、产权转让等事项中的原则性问题，需由党组织研究决定；此外，根据《高科集团重大事项管理暂行办法》，二级以下企业（软件新城公司系二级以下企业）的重大事项，须按照出资层级履行内部相应决策程序后，向集团公司备案。由于软件新城公司股东为公司最高权力机构，由软件新城公司股东西安高新配套就本次 REITs 发行进行一揽子审批，并上报集团公司备案。

软件新城公司股东已于 2022 年 10 月 28 日出具同意文件。

综上，目前软件新城公司、原始权益人层面（含外部股东陕西金融资产管理股份有限公司）、高科集团董事会、高新区管委会已出具全部所涉决议文件。

（三）外部审批情况

关于外部有权机构对基础设施项目转让的审批情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”中“（四）基础设施项目转让合法性”。

三、原始权益人及同一控制下的关联方持有或运营的其他同类资产情况

（一）原始权益人及同一控制下的关联方持有或运营的其他同类资产情况

截至本招募说明书披露日，西安高新配套及同一控制下的关联方仍持有一定数量的其他产业园区项目，主要的项目情况如下表所示：

表17-3-1-1：西安高新配套及同一控制下关联方持有的主要其他同类产业园区项目

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态	资产规模（面积 万㎡）	原值/总投（亿元）	持股比例	出租率（2025 年 6 月 30 日）
国家服务外包示范基地二期	产业园区	西安高新区	运营	8.43	2.90		95.71%

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态	资产规模（面积 万㎡）	原值/总投（亿元）	持股比例	出租率（2025 年 6 月 30 日）
国家新一代人工智能产业园一期	产业园区	西安高新区	运营	7.04	3.62	西安高新配套持有 100%	76.27%
国家新一代人工智能产业园二期	产业园区	西安高新区	运营	19.10	10.98		
软件新城云汇谷（非入池）	产业园区	西安高新区	运营	8.47	3.20		84.31%
信息园一期	产业园区	西安高新区	运营	5.95	3.99		92.82%
信息园二期	产业园区	西安高新区	运营	8.13	3.30		82.79%
数字经济产业园	产业园区	西安高新区	运营	20.40	14.15		72.17%
太周园	产业园区	西安高新区	运营	17.48	11.05	西安高科集团持有 100%	52.09%
高科智慧园一期	产业园区	西安高新区	运营	9.03	6.80		90.00%
集智园	产业园区	西安高新区	运营	3.91	2.50		84.07%
合计				**107.94**	**62.49**	**-**	**-**

（二）原始权益人及其同一控制下的关联方在目标基础设施项目辐射范围内的同业竞争情况

截至本招募说明书披露日，西安高新配套作为原始权益人及其同一控制下的关联方持有的资产主要在西安高新区内，可能存在一定同业竞争的情形，但考虑到仅本项目处在软件新城片区，且其他各项目聚焦服务的行业、客户种类不同，与基础设施项目形成了差异化竞争，同业竞争风险可控，替代性较弱。

四、原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》等相关法律文件规定或约定，原始权益人的主要义务包括：不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础资产；作出对基础资产符合特定条件的陈述和保证（包括原始权益人真实合法持有基础资产、基础资产不存在争议或权利负担等）；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；确保在股权转移日进行物件移交、按约定时限配合完成基础资产相关的手续等。

五、原始权益人及控股股东对相关事项的承诺

（一）原始权益人的承诺

1、本公司对基础设施项目的转让获得了合法有效的授权，基础设施基金可以合法取得基础设施项目的完全所有权。

2、本项目净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过 15%。因特殊原因导致已承诺的净回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向相关主管部门报告相关情况和应对措施，确需变更净回收资金用途的，本公司将按照 236 号文、1014 号文等有关规定另行履行相应内部决策及外部备案程序并向相关主管部门提交净回收资金投向变更报告。

3、本公司承诺回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

4、本公司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。本公司配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

5、承诺平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

承诺将采取措施规范并尽量避免与本公募 REITs 项目之间的关联交易。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，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与本公募 REITs 项目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。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，并依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。保证不通过关联交易非法转移本公募 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害本公募 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

在本公募 REITs 项目终止并清算完毕前，本公司的前述承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给本公募 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失的，一切损失将由本公司承担。

6、本公司开展资产证券化业务，向基础设施基金转让项目公司股权符合地方政府性债务管理的规定，并未通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

7、在本公募 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本公募 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任，不将相关税收风险由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担。

8、如本公司及本公司的控股股东、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，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

9、本公司就本次申报所提供的所有文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

10、若软件新城公司因目标基础设施资产在本公募 REITs 发行之前的相关报批报建手续、规划用途、开发投资金额、先行开工建设问题及建设周期问题、部分区域加建或

封闭装修、物业用房对外出租以及其他方面的原因而受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担。

（二）原始权益人控股股东已承诺

1、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。

2、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。

3、本公司严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务。

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。

5、如本公司、配套公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且配套公司未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对配套公司未购回的基金份额或基础设施项目权益，本公司或本公司指定主体应当购回。

6、在公募 REITs 存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对产业园区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，督促、要求配套公司以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为标的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。

本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待标的基础设施项目和竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利

用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在公募 REITs 存续期间内，如因标的基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

六、原始权益人回收资金用途

（一）原始权益人回收资金用途

本基金原始权益人西安高新配套转让基础设施项目预计回收资金 4.14 亿元，其中 85%约 3.52 亿元用于投资新项目建设。拟新投资的基础设施项目情况如下：

表17-6-1-1：募集资金拟投资项目

项目名称	信息产业园三期	医疗产业园二期
项目总投资	预计 5.35 亿元	预计 11.46 亿元
项目资本金	1.87 亿元	3.44 亿元
项目资本金缺口	1.87 亿元	2.80 亿元
建设地点（省、市）	陕西省西安市	陕西省西安市
建设内容和规模	信息产业园三期预估占地 62,640.82 ㎡，预估总建筑面积 109,508.46 ㎡，共建设生产厂房 13 栋，配套楼 1 栋	医疗产业园二期预估占地 29,975 ㎡，预估地上建筑面积不超过 93,549.30 ㎡，地下建筑面积不超过 53,246.70 ㎡
前期工作进展	谋划阶段 已经取得建设土地，土地证编号为陕（2025）西安市不动产权第 0475189 号	谋划阶段 已经取得建设土地，土地证编号为陕（2022）西安市不动产权第 0021414 号
（拟）开工时间	2025 年 12 月	2026 年 1 月
拟使用募集资金规模	3.52 亿元	
募集资金投入项目的具体方式	资本金	资本金

以上为回收资金拟投项目初步计划，后续将根据拟投项目进展情况和募集资金实际到位情况，选择表中项目投资，如未来拟投项目计划有变，将严格按照监管规定履行变更程序。

（二）拟投资项目符合国家宏观政策与规划情况

产业园已经成为国民经济发展的重要力量和主要空间形式，在国民经济和社会发展

中发挥着重要的作用。产业园区作为宏观政策贯彻实施服务基本对象，凭借着产业园区对于国家经济重要的贡献程度，以及对社会发展和进步产生的较大推动力，在土地、税收、人才方面都具有较大的优势。2017 年 4 月，科技部《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，同样肯定了产业园的作用并促进了未来产业园区的长远发展。

信息产业园依托西安高新区的产业链发展现状，以信息产业、人工智能行业为主，以相关的生产性服务业作为补充。项目以产城融合理念，通过打造生产制造空间与科研创业空间吸引人流集聚，进而融合项目周边生活服务空间，构建产城融合生态圈。医疗产业园的建设将有利于吸引医疗、卫生相关企业入区，完善区域产业链，培育和推动高新区医疗产业的发展；同时将完善高新区医疗资源配置，满足区域内医疗服务需求，项目的建设，将加强卫生应急体系建设，有效提升高新区处置重大疫情的公共卫生应急能力。

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，信息产业和医药行业均为鼓励类产业。产业园作为产业发展的重要载体，也定位于科技企业孵化器、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台等功能，属于科技服务业，亦属于鼓励类产业。

另外，根据《西安市现代产业布局规划》，西安市大力实施先进制造业强市战略，着力推动 “5+5+6+1+1”现代产业体系壮大成势，构筑支撑经济高质量发展的“四梁八柱”，其中就包含了人工智能、生物医药等产业，拟投项目符合地方的发展规划。

综上所述，拟投资项目符合国家政策与规划，符合地方经济社会发展要求。

七、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基金份额情况

西安高新配套作为原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售，认购本基金份额 34%，最终比例以发售公告为准。其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、基础设施项目运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托配套公司作为外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经核查，外部管理机构配套公司治理及财务状况良好，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，除尚待按照《基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，配套公司具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施基金基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，待于中国证监会备案后即可担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

基金管理人、专项计划管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订运营管理服务协议，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

二、基金管理人的运营管理资质及决策机制

（一）基金管理人基本情况

基金管理人的基本情况、人员配备、内控制度等情况详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

（二）基金管理人运营管理决策机制

基金管理人的运营管理决策机制详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”。

三、外部管理机构的运营管理资质情况

（一）外部管理机构基本情况

外部管理机构基本情况详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权

益人基本情况”之“（一）基本情况”。

（二）与基础设施项目运营相关的业务情况

1、证监会备案情况

经尽职调查及法律顾问适当核查，相关法律法规未明确要求配套公司为基础设施项目提供运营管理服务需另行取得专门的不动产运营管理资质；配套公司按照《基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案之后，即具备《基础设施基金指引》第四十条及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施项目外部管理机构的主体资格及相应权限。

2、人员配备情况

配套公司同时作为外部管理机构拥有管理经验丰富的管理团队，相关人员均有较强的组织和协调能力，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。外部管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

表18-3-2-1：外部管理机构人员介绍

序号	姓名	职位	履历
1	曹靖	法定代表人/董事长	曹靖，男，1969 年 5 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.08-2023.08，西安高科集团高科房产有限责任公司任副总经理 2023.08 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司任党总支书记、董事长
2	苏扬	财务总监	苏扬，男，1974 年 4 月出生，中共党员，大学本科学历，高级经济师职称，主要工作经历如下： 2023.08-2025.06，西安高新安居投资建设运营有限公司副总经理 2025.07 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司财务总监
3	任晓莉	副总经理（分管资产运营）	任晓莉，女，1978 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.04 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司副总经理
4	张铮平	资产管理分公司副总经理	张铮平，男，1975 年 11 月出生，中共党员，大学专科学历，主要工作经历如下： 2015.02-2022.09，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理 2022.09-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理（主持工作） 2024.02 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理分公司副总经理

序号	姓名	职位	履历
5	李毅	招商部经理兼产业研究部经理	李毅，男，1985 年 8 月出生，中共党员，大学本科学历，主要工作经历如下： 2019.10-2022.08，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司办公室副主任 2022.08-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理 2024.02--2024.08，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部兼招商部经理 2024.08--2025.03，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部经理 2025.03 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部经理兼产业研究部经理
6	田杭	招商部副经理	田杭，男，1988 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2011.07-2011.12，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司锦业商务酒店员工 2011.12-2018.10，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理部投资运营主管 2018.10-2020.04，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会议中心运营部经理助理 2020.04-2022.03，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部经理助理 2022.03-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司市场营销部经理助理 2024.02 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部副经理
7	徐杉	招商部高级助理	徐杉，男，1981 年 3 月出生，研究生学历，主要工作经历如下： 2023.09-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商管理部高级主管 2024.02-2024.10，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部高级助理 2025.7 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部高级助理
8	解婷玉	园区运营部副经理（主持工作）	解婷玉，女，1988 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2024.08 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部副经理（主持工作）
9	杨文婷	园区运营部经理助理	杨文婷，女，1990 年 5 月出生，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.06-2023.09，西安高科领创文化发展有限公司销售部副经理 2023.09-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商管理部运营管理 2024.02-2025.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部运营管理 2025.02 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部经理助理

序号	姓名	职位	履历
10	张志娟	园区运营部高级助理	张志娟，女，1973 年 3 月出生，大学专科学历，主要工作经历如下： 2018.06-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会议中心运营部经理 2024.02 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部高级助理

3、组织架构

外部管理机构组织架构详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、组织架构”。

4、治理结构及内控制度

外部管理机构治理结构及内控制度详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况之“（二）公司设立与存续情况”之“5、治理结构及内控制度”。

5、业务情况

外部管理机构业务情况详见本招募说明书第十七部分“原始权益人基本情况”之“（三）业务情况”。

6、基础设施资产未来管理计划

（1）持续招商，增加客户储备

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产出租率为 88.33%，剩余未出租面积约为 2.48 万平方米，配套公司将围绕产业主题，结合空置空间大小、分布特点，通过不断挖掘存量租户的扩租需求、拓展招商渠道不断引入新租户，去化剩余未出租面积。同时，针对存量客户，配套公司将根据未来租约到期情况，前置沟通意向，提前锁定续租；针对到期后不再续约客户，配套公司将重点依托产业园区管委会、渠道代理等策略，提前储备意向客户，并高效转化。

（2）提升配套服务

配套公司将继续为基础设施资产提供丰富的全面配套服务。在既有篮球场、乒乓球场等场地资源上不断丰富提升配套服务设施。丰富既有配套商服业态，满足特色小吃、商务宴请、咖啡简餐等多样化就餐需求，完善娱乐、医疗、购物、酒店等园区综合配套。同时，配套公司联动科技、工信、商务、人社、银行等机构部门及相关协会，拓展企业

朋友圈，加强银政企联动。此外，将继续优化园区文艺、体育、节庆等既有活动，增强企业及员工的园区认同感，构建和谐产业社区。

（3）不断加强物业管理

配套公司将继续强化物业管理，推进物业服务标准化建设，从园区秩序、设施设备维护、园区环境品质、食品安全等进一步提升物业服务品质。

7、利益冲突防范措施

除基础设施项目外，如配套公司和/或其实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营位于西安市内的产业园区项目，将与基础设施项目存在一定竞争关系。

外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，上述潜在利益冲突情形及相关防范措施、处理方式详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”。

8、资信状况

外部管理机构资信状况详见本招募说明书第十七部分“原始权益人基本情况”之“（五）资信状况”。

四、运营管理安排

（一）运营管理职责安排

1、基金管理人的运营管理职责范围

基础设施基金运作过程中，基金管理人履行基础设施项目运营管理职责范围包括：

（1）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

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

（3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（5）制定及落实基础设施项目运营策略；

（6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（9）实施基础设施项目维修、改造等；

（10）基础设施项目档案归集管理等；

（11）按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（12）依法披露基础设施项目运营情况；

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

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

（15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（16）中国证监会规定的其他职责。

其中，针对上述（4）-（9）条，基金管理人、项目公司与外部管理机构已签订运营管理服务协议，约定外部管理机构受委托履行的运营管理职责，及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

2、委托外部管理机构的运营管理职责

外部管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

（1）负责制定基础设施项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，以项目公司的名义在基础设施基金存续期间在基金管理人认可的保险公司为标的资产及附属设施购买符合法律法规、基金管理人要求的财产一切险、公众责任险、营业中断险及其他必要的保险，并确保在基础设施基金存续期间指定项目公司作为该等保险项下的唯一受益人。在标的资产及附属设施项下的相关保险到期前，外部管理机构应以项目公司的名义及时按照前述要求继续为标的资产及附属设施购买相应的保险，保证在基础设施基金存续期间标的资产项下的保险持续有效。为免疑义，在基础设施存续期

间项目公司获得的相关保险索赔款项，应根据基础设施基金文件的约定在项目公司基本账户中进行保管和使用；保险所需保额和保费于项目公司年度经营计划和资金计划中确定；

（2）负责制定和落实项目公司年度经营计划（包括运营策略、经营目标、年度招商方案、优惠政策方案、租金定价方案、停车位经营计划、空调及新风系统经营计划、租赁等合同模板等）、年度预算方案（包括年度资金计划（含每季度资金计划）等），经基金管理人审查批准后落实执行；负责基础设施项目的业态管理、业态布局的综合规划；就运营管理事项编制季度、半年度及年度管理报告，报告基金管理人和专项计划管理人；

（3）负责编制月度工作报告，内容包括租赁合同执行情况、招商情况、当月停车位收费情况、当月空调及新风系统收费情况及下月目标、租金收缴率、当月资金计划、费用执行情况及下月资金计划、当月活动举办情况及下月活动策划、当月工程维保及物业服务情况等项目公司、基金管理人要求包括的其他内容，并向项目公司、基金管理人报告；

（4）协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（5）执行日常运营服务，包括但不限于：

1）负责基础设施项目的招商、租赁、续租及退租管理等事宜，协调处理项目公司与各承租人、终端消费者（如有）等各方关系；负责基础设施项目推广等事宜；协助项目公司签署租赁合同，并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（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记）；负责广告位招商及租赁事宜（仅利用入池部分的专用空间产生的广告及租赁收入，属于项目公司收入；利用园区的共用部位、公共区域产生的广告及租赁收入，由项目公司及非入池资产持有人共有）；

2）负责督促门头牌匾设置单位办理门头牌匾相关审查登记手续并遵守门头牌匾设置要求，监督门头牌匾设置单位履行维护责任；

3）以项目公司名义，将标的资产租金及其他运营收入收取至项目公司监管账户内；以项目公司的名义，采取合法有效的方式向基础设施项目承租人、使用方催收租金及其他费用（如有）；

4）承担基础设施项目的全部物业管理服务职责并接受项目公司对物业服务质量的考核，外部管理机构可聘请物业管理公司，并与项目公司、物业管理公司签订物业管理合同，并按照约定执行房屋建筑管理、园区设备管理、秩序维护及车辆管理、绿化及景观管理、保洁服务、安保服务、消防、通讯、电梯维护、垃圾清运服务等物业服务，使物业管理活动达到相应的物业管理合同约定的物业管理标准。为免疑义，物业管理合同应约定包含在物业服务费中的日常普通修整相关的服务内容，并与项目公司资本性支出进行区分；

5）监控承租人的租赁合同执行情况及对标的基础设施项目的使用情况，于月度工作报告中向项目公司、基金管理人汇报前述情况，于承租人发生根本违约情形后的次日向项目公司书面汇报违约情况，于承租人发生租赁期限届满前退租或于基础设施项目发生 5%及以上的可租赁面积退租情形后的次日向项目公司书面汇报退租情况，于基础设施项目出现负面舆情或承租人发生负面经营事项时及时处理并向项目公司汇报具体情况及拟采用的处理方案，其它承租人或对基础设施项目经营产生不利影响的情况应及时汇报项目公司、基金管理人；

6）在运营管理服务协议有效期内，如因自然灾害、重大事故等特殊情形导致标的资产中断、受损等所需要进行的应急养护与维修，外部管理机构应及时通知项目公司、基金管理人，并应以项目公司的名义制定并执行相应的应急处置工作方案；

7）执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益。

（6）应当密切关注基础设施基金由于所属行业或者外部管理机构相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，发生相关事项时，外部管理机构应当及时告知基金管理人；

（7）运营管理期间内，根据基础设施项目的运营状态在年度经营计划中编制基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产的日常维修维护计划、资本性支出计划，实施、监督并协调对基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产进行的所有日常维修维护、资本性支出事项等，以保持基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产处于良好的运营状态。【基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产日常维修维护系指

日常维保、养护、检测、维修和故障排除等；基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产（包括建筑物或者大型设施设备）更新、改造、大修、重置等不属于日常维修维护。】为免歧义，如该等基础设施项目维修计划已在提交给基金管理人审批的年度经营计划中载明，且经基金管理人审批同意，则外部管理机构无须额外编制基础设施项目维修计划。如外部管理机构认为有必要对基础设施项目进行维修改造，且该等维修改造方案未在对应年度的年度经营计划中列明，外部管理机构应当编制具体的更新、改造、大修、重置方案和预算，并报送基金管理人审批，经基金管理人审批同意后实施。为免疑义，日常维修维护费用已包含在外部管理机构收取的运营管理费内，年度经营计划内的资本性支出由项目公司承担；

（8）外部管理机构应形成内容完整的台账，并在每月度结束后的【7】日内、每季度结束后的【10】日内，向项目公司提供租赁台账；

（9）为保障基础设施项目的正常运营，基础设施项目其他运营管理相关业务事项。

（10）外部管理机构应在发现或应当发现如下任一情形发生时立即通知项目公司，项目公司应当在收到外部管理机构的通知后或从其他渠道获知相应情形后通知外部管理机构，外部管理机构应当在收到项目公司上述通知后【5】个工作日内就相应情形所对应的金额款项予以垫付并划付至项目公司监管账户：

1）截至《运营管理服务协议》签订之日，尚有承租人历史欠款（包括租金、违约金、空调费、停车费）等应付款项，该数额由项目公司与外部管理机构共同确认；

2）在任一租赁合同等收入类合同的支付时限内，承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款（包括租金、违约金）延期支付达到 30 个自然日（含）以上的，该等情形下所对应的金额款项为该等欠款达到 30 个自然日（含）以上承租人所欠缴的全部租金、违约金等应付款项；

3）截至每季度最后一个月的 15 日（如遇节假日相应提前至最近的一个工作日），标的基础设施项目项下的该季度租金收缴率低于 98%（不含）的，该等情形下所对应的金额款项为届时实际租金收缴率与收缴率为 98%时的租金等应付款项之差额。

在相关承租人将欠款补缴至项目公司监管账户（无论承租人补缴的欠款是否可以覆盖全部欠款）或项目公司将承租人已支付的押金抵扣欠款（无论押金是否可以抵扣全部欠款）或通过诉讼、仲裁等方式向承租方追索欠款并收到司法机关拨付的相关款项（无

论司法机关拨付的款项是否可以覆盖全部欠款）后，项目公司应当及时向垫付上述款项的外部管理机构无息返还所对应的垫付款项，且项目公司返还的垫付款项不超过项目公司已收到或抵扣的欠款金额；除以上情形外，项目公司无返还所对应垫付款项的义务。

另，外部管理机构同意，在任一租赁合同等收入类合同的支付时限内，如承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款延期支付达到 180 个自然日（含）以上的，项目公司有权选择将对应的债权转让给外部管理机构，并由外部管理机构向项目公司支付转让价款。该等转让价款等于应收款项（包括但不限于租金、违约金等）减去外部管理机构已经垫付款项。届时，由项目公司与外部管理机构另行签署债权转让协议，并通知相应承租人。

3、外部管理机构协助的运营管理职责

为保障运营管理效率，基金管理人与外部管理机构建立沟通和协同机制，外部管理机构为基金管理人的履职予以协助，主要包括：

（1）协助项目公司制定年度经营计划中的资本性支出计划，在项目公司需要实际对外支付时，外部管理机构应协助项目公司提前向基金管理人提出书面申请，并协助提交相关的付款证明材料；

（2）协助项目公司就与基础设施项目运营有关事项与相关政府部门进行沟通、联络，并将相关政府部门对基础设施项目持有及运营有关的通知、要求及时通知项目公司；向项目公司提供其根据监管部门要求的一切与基础设施项目的持有及运营所需的必要或适当的信息；

（3）协助基金管理人和项目公司为基础设施项目申请、维持所必需的一切使用证书、证照和经营许可；

（4）根据运营管理服务协议的约定，协助项目公司向基金管理人申请预算外运营支出和费用；

（5）自基础设施基金成立日起，如仍有承租人按原租赁合同的约定将租金等应归属于项目公司的各类收入支付至外部管理机构或其他任何账户，则外部管理机构应于收到该等收入之日起的 5 个工作日内，将该等租金退还至承租人账户，并及时通知该等承租人向运营管理服务协议约定的项目公司账户支付；

（6）协助项目公司与相关方就与项目公司运营相关的所有合同（包括但不限于标的资产及对标的资产权益相关的所有合同）进行谈判；并协助项目公司签署、执行应由项目公司签署的标的资产运营相关协议；协助项目公司依法处理运营管理服务范围内发生的各类纠纷、诉讼、仲裁或处罚事宜；

（7）为项目公司运营管理之目的，向项目公司提供租赁管理系统，并在基金管理人的财务管理下，协助办理会计台账、会计核算、资金结算、日常税务报缴以及审计等工作；

（8）协助项目公司制作相关沟通汇报文件、会议文件等基础资料、协助基金管理人制备基金定期报告和临时报告、协助基金管理人履行相关法律法规及规范性文件规定的信息披露义务；

（9）外部管理机构应建立完整的项目档案，在项目运营过程中将档案相关资料等整理汇编，定期向基金管理人移交档案目录；基金管理人监督运营管理机构进行档案归集，确保基础设施资产运营过程中的各项资料、文档、档案等及时归集和保管；

（10）外部管理机构应在每季度结束后的 10 日内、月度结束后的 7 日内，向项目公司以电子邮件等书面方式提交关于制作前一季度、月度预算执行报告（报告内容包括但不限于经批准的与运营支出和费用相关的预算执行情况）、月度工作报告以及季度、月度财务报表所需的材料；

（11）在协议有效期内，如因自然灾害、重大事故等特殊情形导致标的资产中断、受损等所需要进行的应急养护与维修，由外部管理机构制定并执行相应的应急处置工作方案，外部管理机构应配合有权主管部门及项目公司做好预案（综合预案、专项预案和现场工作方案）制定并按有权主管部门要求组织应急养护维修工作。

（12）委托方委托外部管理机构协助的其他事项。

外部管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理人的要求和指示开展相应协助工作，外部管理机构需根据自身的专业确保基金管理人的要求和指示符合相应法律法规和其他监管政策的要求。

4、运营管理重要事项的决策机制

基金管理人与外部管理机构就基础设施项目运营管理重要事项设置审批权限及/或

年度经营计划/方案，以充分发挥外部管理机构及相关方在基础设施项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动外部管理机构自主能动性。

外部管理机构及基金管理人根据运营管理服务协议相关约定，制定项目公司年度经营预算，包括年度资金计划（含每季度资金计划）、预算报表及预算情况说明等。项目公司年度经营预算经过讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等原因需对年度经营计划/方案、年度经营预算进行调整，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度经营预算或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

外部管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营计划/方案、年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权外部管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的基础设施项目运营的相关协议。

本基金基础设施项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、审批重大协议的签署、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项等，需根据本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“一、基金层面治理安排”之“（三）基金管理人基础设施基金治理机制”及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

（二）外部管理机构的激励与考核安排

1、根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础运营管理费用和浮动运营管理费用，运营管理费用的核算将与基础设施项目的经营业绩挂钩，以确保外部管理机构与基础设施基金利益一致，充分激励其发挥专业运营管理能力，提高基金整体业绩表现。运营管理费的具体安排详见本招募说明书第二十三部分“基

金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”。

2、根据运营管理服务协议约定，基金管理人有权对外部管理机构的运营管理服务进行检查。外部管理机构应按运营管理服务协议约定的范围、内容和标准向基金管理人提供基础设施项目的运营管理服务并接受基金管理人的考核；对考核中的不足之处，外部管理机构有义务在合理的期限内进行整改。

3、根据运营管理服务协议约定对外部管理机构进行考核：

（1）收缴率考核：在外部管理机构的运营管理服务期限内，以季度加权平均收缴率（其计算基数均包括外部管理机构就相应垫付的金额及债权转让价款）作为计提和支付季度基础运营管理费的依据。

应计提的季度基础运营管理费=季度运营收入×5.5%×50%×（1+R）

当季应支付的基础运营管理费=季度运营收入×5.5%×50%×R

R=季度加权平均收缴率对应的基础运营管理费季度支付比例，如下：

表18-4-2-1：季度加权平均收缴率对应基础运营管理费季度支付比例

分级	季度加权平均收缴率	R=基础运营管理费季度支付比例
一	100%	100%
二	90%≤季度加权平均收缴率<100%	90%
三	80%≤季度加权平均收缴率<90%	80%
四	季度加权平均收缴率<80%	50%

（2）运营收入净额考核：在外部管理机构的运营管理服务期限内，按年度（不含运营管理服务协议生效之日所在自然年度）对当年运营收入净额实际值是否达到运营收入净额目标值进行考核，以运营收入净额达成情况作为浮动运营管理费用计提依据。

具体考核标准为：

浮动运营管理费以运营收入净额实际值与运营收入净额目标值的差额为基数计算，计算公式为：J=（G-H）×20%

1)J 为每年度应计提的浮动运营管理费；

2)G 为运营收入净额实际值，依据审计机构出具的项目公司审计报告或外部管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认，计算公式：运营收入净额实际值=项目公

司审定利润表中营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用（如有）+当期全部折旧摊销；

3)H 为运营收入净额目标值，指基础设施项目在相应期限内应实现的运营收入净额的目标金额，2025 年至 2034 年的运营收入净额目标值由基金管理人、外部管理机构参考基础设施基金申报发行的评估报告中的相关数据确定。2035 年及以后年度的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考届时最新一期评估报告或运营管理机构与基金管理人双方认可的其他方式进行书面确认。

当年度运营收入净额实际值高于当年度运营收入净额目标值时，年度浮动运营管理费为正，外部管理机构和基金管理人有权收取当年度浮动运营管理费，由基金管理人收取 40%，由外部管理机构收取 60%。当年度运营收入净额实际值低于当年度运营收入净额目标值时，当年度浮动运营管理费为负，项目公司从应支付的基础运营管理费中扣减相应金额（扣减金额不超过当年度应支付的基础运营管理费（不含日常维修维护费）的 50%）。

为激励外部管理机构运营团队的工作积极性，共享基础设施项目运营收益，外部管理机构原则上应将不少于浮动运营管理费用 40%的金额用于团队激励。

（3）年度考核：

1）考核内容：在外部管理机构的运营管理服务期限内，每年对外部管理机构履职尽责情况进行考核，考核指标包括：标的资产平均出租率、制度建设、运营管理、财务管理、维护维修管理、档案管理、安全管理、信息披露管理等，对各项考核指标进行综合打分。

2）考核人：基金管理人、专项计划管理人和项目公司联合成立考核小组，组长由基金管理人派出人员担任，成员由基金管理人、专项计划管理人派出人员和项目公司相关人员，可邀请第三方单位参加；

3）被考核人：外部管理机构。

4）考核期限及周期：考核期自运营管理服务协议生效之日起至《基金合同》期限结束之日，每年考核一次。

5）考核过程及要求：基金管理人、专项计划管理人和项目公司考核工作应采取察

看现场、查阅资料、项目实物抽检的方法进行，并结合平时检查和重点抽查的方式综合评定，考核小组的评估结果需提交基金管理人审批后确定，并书面反馈给外部管理机构。

（4）考核结果：

1）外部管理机构年度考核得分低于 90 分或当年运营收入净额实际值未达到对应期间的运营收入净额目标值的 95%，运营管理机构应当分析运营管理存在的问题及未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈外部管理机构的运营负责人。

2）外部管理机构年度考核得分低于 80 分或当年运营收入净额实际值未达到对应期间的当年运营收入净额目标值的 90%，外部管理机构应当分析运营管理存在的问题及未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求外部管理机构更换运营负责人及其他主要应承担责任的运营团队成员。

（三）运营管理风险管控安排

1、运营管理制度安排

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等：

预算管理：基金管理人为项目公司建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由外部管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的一系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

印章管理：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况

的监督。

资金和账户管理：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管，对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

业务沟通与信息披露：为明确基础设施基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基础设施基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实了信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2、委托运营管理风险管控

基金管理人对外部管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人有权要求外部管理机构赔偿损失。基金管理人应对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查，防范基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险。

（四）外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

1、外部管理机构职责终止的情形

（1）法定解聘

外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：（a）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的；（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；（d）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，运营管理机构不符合该等规定或要求）。

（2）约定解聘和更换

如发生以下事项，给基础设施基金造成重大损失的，则基金管理人认为需要解聘、更换运营管理机构的，则有权提交基金份额持有人大会投票表决；与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决。经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过的，可进行外部管理机构的解聘和更换：

1）外部管理机构不当履职导致项目公司多次受到行政处罚；

2）外部管理机构不当履职导致项目公司多次对外承担违约责任；

3）外部管理机构从事特定事项未取得合法有效授权；

4）长期或多次无法达到绩效标准，或者未达到绩效标准的情形非常严重；

5）外部管理机构连续三年度考核低于 80 分；

6）运营收入或运营收入净额实际值连续两年低于目标值的 80%；

7）外部管理机构对基础设施基金造成重大不利影响的其他事项。

基金管理人因前款情形解聘外部管理机构的，应当经基金份额持有人大会表决通过。

2、外部管理机构的更换程序

（1） 外部管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的外部管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘外部管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除外部管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘外部管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘外部管理机构。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

（2）外部管理机构的更换流程

本基金聘任新任的外部管理机构，应履行如下程序：

1）提名：新任外部管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

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外部管理机构的决议须报中国证监会备案（如需）；

4）公告：外部管理机构更换后，由基金管理人在更换外部管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告；

5）交接：外部管理机构职责终止的，应当妥善保管外部管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任外部管理机构应当及时接收。

（五）运营管理服务协议约定的违约责任与赔偿安排

1、违约责任：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担以下责任：

（1）继续履行；

（2）采取补救措施；

（3）按运营管理服务协议约定承担赔偿损失等违约责任。

2、发生下列情形之一的，外部管理机构应当承担违约责任：

（1）外部管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的；

（2）未按运营管理服务协议约定向项目公司支付停车费收入分成、空调费收入分成；

（3）外部管理机构未配合基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

（4）外部管理机构违反保密义务的；

（5）外部管理机构违反相关法律法规、运营管理服务协议约定的其他事项。

3、发生下列情形之一的，相应委托方应当承担违约责任：

（1）委托方故意或过失导致外部管理机构无法正常履行运营管理职责的；

（2）未按运营管理服务协议约定向外部管理机构支付运营管理服务报酬（但运营收入尚未实际收取的除外）；

（3）委托方违反保密义务的；

（4）委托方违反相关法律法规、运营管理服务协议约定的其他事项。

4、违约赔偿

（1）对于任何和所有的因外部管理机构违约所导致的委托方受偿事项，外部管理机构应向委托方作出赔偿并使之免受损害。对于归因于委托方受偿事项、因委托方受偿事项造成的或因委托方受偿事项而引起的针对外部管理机构、委托方提出、提起或维持的或者针对委托方和外部管理机构共同和/或个别提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果委托方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，外部管理机构应向委托方偿付或赔偿该等款项。

（2）如外部管理机构逾期支付停车费收入分成、空调费收入分成的，项目公司可给予七天的支付宽限期，支付宽限期后，每逾期一天，则应按同期六个月存款利息的 1.5 倍标准向项目公司支付逾期利息。

（3）如项目公司发生逾期支付运营管理服务报酬的，外部管理机构可给予七天的支付宽限期，支付宽限期后，每逾期一天，则应按同期六个月存款利息的 1.5 倍标准向运营管理机构支付逾期利息；如委托方发生违约情形，引起的针对外部管理机构、委托方提出、提起或维持的或者针对委托方和外部管理机构共同和/或个别提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果外部管理机构被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，委托方应向外部管理机构偿付或赔偿该等款项。

（六）运营管理服务协议的终止

1、协议终止事项

运营管理服务协议在发生以下情形时终止：

（1）运营管理服务协议期限届满而未延期；

（2）协议当事人协商一致书面终止合同；

（3）基础设施基金、专项计划未能成立的或专项计划未能完成交割；

（4）基金管理人根据运营管理服务协议对运营管理机构进行解聘或更换。

2、协议终止后的相关安排

（1）根据运营管理协议的约定解聘外部管理机构后，经履行适当程序，基金管理人应认可并任命继任外部管理机构，所选任的继任外部管理机构应当具有良好的物业运营管理、处置能力。

（2）在任命继任外部管理机构前，原外部管理机构应继续履行运营管理服务协议项下外部管理机构的全部职责和义务。

（七）运营管理服务协议的争议解决方式

因运营管理服务协议引起的或与协议有关的任何争议，首先应由相关各方之间通过友好协商解决。如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院，仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局性的，对各方均有约束力。

五、项目资金收支及风险管控安排

（一）项目公司账户管理要求

基础设施基金成立后，项目公司设置账户包括项目公司基本户、项目公司资金监管账户，除上述账户外，其他原则上应注销，基金管理人、计划管理人与项目公司共同委托监管银行根据运营管理服务协议的约定对项目公司资金监管账户的资金活动进行监管。项目公司应确保在《基金合同》生效前将在监管银行开立前述账户。

1、项目公司基本账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取资金监管账户拨付的预算支出（包括运营支出及费用以及资本性支出等）以及经基金管理人批准的预算外支出运营资金，并根据运营管理服务协议和《运营管理服务协议》的约定对外进行日常运营开支的人民币资金账户。日常运营开支包括项目公司日常运营支出、养护支出及向外部管理机构支付运营管理费用。

2、项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取专项计划通过专项计划账户发放的《股东借款协议》项下股东借款、归集项目公司各类现金资产、收

取基础设施项目运营收入、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项，并根据运营管理服务协议的约定进行对外支付的人民币资金账户。

（二）项目公司基本账户资金支取方式

项目公司经办人员通过企业网银填写付款申请，提交付款申请时需同步上传划款指令和包含基金管理人审批单的划款证明材料，并通知监管银行。监管银行需对划款申请和划款证明材料进行表面形式审查，具体包括核对付款事项、金额等要素是否与所附基金管理人审批单中的批复内容一致，审查通过后予以付款。项目公司和基金管理人应保证出具的文件资料合法、真实、完整和有效。如因项目提供的上述文件不合法、不真实、不完整或失去效力而影响监管银行的审核或带来损失，监管银行不承担任何形式的责任。

（三）项目公司资金监管账户资金支取方式

监管银行按照预设的管控条件、选择的审批方式，对项目公司资金监管账户实行管控。支取资金监管账户资金前须项目公司在资金监管系统发起付款申请，并上传划款指令（附件二）和包含基金管理人审批单的划款证明材料，监管银行对划款指令中的划款用途是否与运营管理服务协议约定的资金用途一致进行表面性审核，在支付申请、审批要素符合协议约定的情况下，及时完成项目公司资金监管账户的支付业务处理。项目公司资金监管账户内资金支取仅可通过监管银行资金监管系统实现，其他动账渠道均不得开通。资金监管系统用户人员权限需基金管理人、计划管理人、项目公司和监管银行商定一致后配置。

第十九部分　利益冲突与关联交易

一、本基金存在或可能存在利益冲突的情形

（一）基金管理人管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情况

本基金成立之时，基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情形。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或扩募投资层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

（二）原始权益人/运营管理机构及同一控制下关联方持有或管理的其他同类资产的情况

本项目原始权益人/运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司。根据配套公司的说明，除基础设施项目外，配套公司及同一控制下的关联方持有和/或管理的位于西安市的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

原始权益人/运营管理机构及同一控制下关联方持有或管理的同类资产具体情况请详见第十七部分原始权益人章节“三、原始权益人及同一控制下的关联方持有或运营的其他同类资产情况”。

（三）基础设施基金是否存在利益输送、利益冲突的风险分析

1、基金管理人是否存在利益输送、利益冲突的风险分析

本基金成立之时，基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情形。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或扩募投资层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

2、原始权益人/运营管理机构是否存在利益输送、利益冲突的风险分析

根据原始权益人/运营管理机构出具《关于避免同业竞争的承诺函》，原始权益人/运营管理机构及同一控制下的关联方存在持有或管理的其他同类资产的情况，具体情况请详见第十七部分原始权益人章节“三、原始权益人及同一控制下的关联方持有或运营的其他同类资产情况”。此外，除前述竞品项目外，未来不排除原始权益人

/运营管理机构及同一控制下的关联方持有或管理竞品项目的可能。

二、利益输送、利益冲突的处理方式及披露安排

（一）防范利益输送、利益冲突的具体安排和处理方式

1、基金管理人

为保证公司规范化运作，有效地防范和化解利益输送、利益冲突的风险，基金管理人建立了科学、严密、高效的内部控制体系，制定了利益冲突管理、关联交易的相关制度，进而防范利益冲突，保障基金份额持有人利益。

2、原始权益人/运营管理机构

原始权益人/运营管理机构已通过加强内部制度建设、出具避免同业竞争的承诺函、履行运营管理服务协议的约定以及设立独立的基础设施基金运营管理部门的方式，对可能存在的利益冲突风险采取了充分的缓释措施，相关缓释措施具有合理性、充分性和可行性。

（1）根据原始权益人/运营管理机构配套公司出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，配套公司承诺：

在公募 REITs 存续期间内，原始权益人/运营管理机构将平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，将根据自身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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，外部管理机构承诺：

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，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，相关措施包括但不限于：招商机会的公平对待，运营管理机构对其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求；同等条件下的优先机会，对于可能

构成实质竞争的其他同类型项目，运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

（3）运营管理机构已设置了独立的运营团队负责基础设施项目的运营管理，并将采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

（二）披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人将根据监管规定进行披露。

（三）披露内容

基金管理人根据监管规定披露利益冲突相关信息。

（四）披露频率

基金管理人将按监管规定的披露频率披露利益冲突的情形。

三、本基金首次发售前基础设施项目的关联交易

（一）项目公司关联交易情况

根据审计机构出具的备考审计报告，项目公司最近三年及一期的关联交易情况如下：

1、关联交易金额

（1）采购商品/接受劳务

表19-3-1-1 关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	运营服务	185.10	290.50	-	-
西安高科物流发展有限公司	电梯设备	-	-	160.60	-
西安高科幕墙门窗有限公司	装修改造	-	-	-	2.04
西安高科领创文化发展有限公司	采购商品	-	-	7.65	4.59
西安新天宏项目管理有限责任公司	招标代理费	-	-	0.40	0.30

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高科新纪元文旅有限公司	采购商品	-	0.33	-	-
合计	——	**185.10**	**290.83**	**168.65**	**6.93**

（2）销售商品/提供劳务

表19-3-1-2 关联方销售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	空调服务	162.71	63.10	-	-
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	空调服务	-	265.83	330.28	330.28
合计	——	**162.71**	**328.93**	**330.28**	**330.28**

（3）关联租赁

表19-3-1-3 关联方租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	236.98	38.10	-	-
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	92.51	518.28	457.14	457.14
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	房屋	23.05	32.93	11.43	62.68
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	房屋	28.37	56.74	56.74	23.64
西安市高新区领苑建设开发有限公司	房屋	28.36	56.73	56.73	23.64
西安市高新区领铭建设开发有限公司	房屋	25.71	51.43	51.43	21.43
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	房屋	25.31	50.61	50.61	21.09
西安高新领尚建设开发有限公司	房屋	6.11	12.23	12.23	5.10
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	房屋	47.51	31.67	0.00	6.24
西安高新区综保基地配套建设有限公司	房屋	-	-	-	57.92

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
合计	——	513.91	848.71	696.31	678.87

（4）关联担保

1）关联担保——作为担保方

表19-3-1-4 关联方担保情况——作为担保方

单位：万元

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	100,000.00	2019 年 09 月 20 日	2031 年 09 月 20 日	否
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	50,000.00	2025 年 03 月 28 日	2043 年 03 月 28 日	否
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司				

2）关联担保——作为被担保方

表19-3-1-5 关联方担保情况——作为被担保方

单位：万元

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高新控股有限公司	50,000.00	2016 年 02 月 03 日	2030 年 02 月 03 日	是
西安高科集团有限公司	20,000.00	2019 年 06 月 26 日	2026 年 07 月 01 日	是
西安高科集团有限公司	70,000.00	2019 年 09 月 26 日	2026 年 07 月 15 日	是

（5）关联方借款

1）关联方借款

表19-3-1-6 关联方借款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联借款余额	56,894.00	59,330.54	66,016.22	54,951.68

注：以上关联方借款均由原始权益人西安高新配套提供。

2）关联方利息支出

表19-3-1-7 关联方借款利息

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	1,138.15	3,702.52	4,822.92	2,396.99

注：以上利息支出均系关联方借款产生的利息。

2、关联方应收应付款项

（1）应收账款

表19-3-1-8 关联方应收账款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	537.24	108.78	-	-
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	1,301.33	1,204.19	480.00	-
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	41.85	22.93	-	-
西安高新领尚建设开发有限公司	1.07	-	-	-
西安市高新区领苑建设开发有限公司	4.96	-	-	-
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	4.43	-	-	-
西安市高新区领铭建设开发有限公司	4.50	-	-	-
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	4.97	-	-	-
合计	**1,909.65**	**1,345.20**	**480.00**	-

（2）其他应收款

表19-3-1-9 关联方其他应收款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新领尚建设开发有限公司	9.30	9.30	12.51	7.53
合计	**9.30**	**9.30**	**12.51**	**7.53**

（3）应付账款

表19-3-1-10 关联方应付账款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	475.60	290.50	-	-
西安高科物流发展有限公司	16.61	16.61	16.61	58.43
合计	**492.21**	**307.11**	**16.61**	**58.43**

（4）其他应付款

表19-3-1-11 关联方其他应付款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	56,909.15	59,343.84	66,025.87	55,011.80
西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司	3,909.83	-	-	-
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	14.90	14.90	14.90	-
西安市高新区领苑建设开发有限公司	14.89	14.89	14.89	-
西安市高新区领铭建设开发有限公司	13.50	13.50	13.50	-
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	13.29	13.29	13.29	-
西安高新领尚建设开发有限公司	3.21	3.21	3.21	-
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	30.96	30.96	-	-
合计	**60,909.72**	**59,434.58**	**66,085.65**	**55,011.80**

（二）关联交易合法合规性及定价公允性

1、关联交易的合法合规性

上述关联交易系基础设施项目正常运营产生,未违反相关法律法规的规定和公司适用的管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

2、关联交易的定价公允性

根据审计机构出具的《西安市高新区软件新城建设发展有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月备考财务报表审计报告》、项目公司出具相关说明函与其他相关资料，并经核查，前述关联交易基于基础设施项目正常经营活动需要而开展，

具有合理性与必要性。该等关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

四、基金运作期内基础设施基金的关联交易

（一）关联方认定

1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

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

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

2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

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

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

（二）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：基础设施项目购入与出售、基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联人的财务公司存贷款；

16、与关联人共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（三）关联交易的决策机制

1、决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行基础设施基金投资运营委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基础设施基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

2、审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

（1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

（2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

（3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

（4）按照本基金基金合同、托管协议等本基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（四）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者深圳证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深圳证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募

一、新购入基础设施项目的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，本基金新购入基础设施项目应当符合下列条件：

（一）符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（二）基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（三）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（四）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（五）中国证监会和深交所规定的其他条件。

二、新购入基础设施项目与扩募程序

本基金新购入基础设施项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入基础设施项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理

人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与计划管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设立基础设施资产支持专项计划和发行基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施计划管理人协商确定基础设施资产支持专项计划设立、基础设施资产支持证券发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如涉及）等。

（四）向中国证监会、深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、深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（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，基金管理人和计划管理人应当同时向深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，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（五）其他

1、经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2、本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（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（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

三、扩募定价原则、定价方法

（一）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（二）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

（三）定向扩募

1、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的90%。

2、定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为当次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过当次扩募拟引入的战略投资者。

3、定向扩募的发售对象属于“新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

五、法律法规或监管部门对基础设施基金新购入基础设施项目和扩募另有规定的，从其规定。

第二十一部分 基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的要求，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目

各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基础设施基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（四）基础设施资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（五）基础设施项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证

据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

（六）对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

（七）对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务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。

对于含投资者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估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时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照长待偿期所对应的价格进行估值。

（八）对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，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其公允价值。

（九）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（十一）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

四、核算及估值程序

（一）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（三）基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，将基金净资产、基金份额净值发送基金托管人，并将基础设施项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，基金托管人应复核资产确认、计量过程是否有相关依据，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人或登记机构或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人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。

4、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

七、基金净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（十）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

1、基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

2、本基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：1、评估基础及所用假设的全部重要信息；2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6、评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第二十二部分 基金的收益分配

一、基金可供分配金额

可供分配金额是在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

二、基金收益分配原则

（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

（二）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额、按照基金合同约定应分配金额等事项。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，按规定在规定媒介公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

六、基金收益分配中的分红豁免机制

基于基础设施项目2026年至2030年五个完整会计年度为本基金实现预期分配金额的实际情况，原始权益人/运营管理机构配套公司不可撤销地自愿按以下安排实施本基金收益分配中的分红豁免机制。具体方式如下：

根据《REIT评估报告》、《可供分配金额测报告及审核报告》（编号：XYZH/2025XAAA5B0334））及合理预测，基础设施项目2026年至2030年五个完整会计年度为本基金投资者实现的预期可供分配金额分别为10,567.46万元、6,436.59万元、6,713.62万元、6,900.98万元和7.263.94万元（以下简称“预期分配金额”）。

如基础设施项目2026年至2030年五个完整会计年度任一年度项目实际收入扣除包括运营管理费在内的各项成本费用后，使得实际可供分配金额未达到预期分配金额，原始权益人/运营管理管理机构承诺且将确保其通过自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额，优先保障其他基金份额持有人在该年度基于预测可供分配金额而享有的全部分红收益，如有剩余再分配自持份额的分红。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/运营管理机构将足够的货币资金支付给本基金或专项计划。

为避免疑义，在此情况下原始权益人/运营管理机构放弃的分红金额以其持有的基金份额对应的实际可供分配金额为限。

第二十三部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

（一）基金的管理费用；

（二）基金的托管费用；

（三）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

（四）基金合同生效后，为基金提供专业服务（包括基础设施项目的购入与出售等）的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

（五）与基金相关的仲裁费和诉讼费；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易结算费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金上市费及年费、登记结算费用；

（十）基金账户开户费用、维护费用；

（十一）除上述所列费用以外，基础设施基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

（十二）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基础设施基金产品中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费和浮动运营管理费。

1、固定管理费

本基金固定管理费分为两部分：

（1）以基金资产净值为基数计提的固定管理费

该部分包括基金管理人管理费和计划管理人管理费，按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），依据相应费率按季度计提，计算方法如下：

A＝B×C÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

A为每季度以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

B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准。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整。）

C为固定管理费率，固定管理费率合计为0.24%/年，其中0.17%/年由基金管理人收取，0.07%/年由计划管理人收取。

基金管理人收取的部分，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）以项目公司营业收入为基数计提的固定管理费

该部分以项目公司营业收入为基数，按季度计提，简称基础运营管理费用，计算方法如下：

年度基础运营管理费用（含税金额）=当个会计年度所对应的运营收入×5.5%+日常维修维护费用（日常维修维护费用按实际发生额支付，上限为当个会计年度所对应的运营收入×1.5%），运营收入以每年审计机构出具的项目公司审计报告（运营收入=项目公司审定利润表中营业收入）或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认。

基础运营管理费用按季度计提，于每个季度末月计提当季基础运营管理费用，计算公式为：季度基础运营管理费=季度运营收入×5.5%×50%×（1+R），其中：季度运营收入=项目公司季度利润表中营业收入，R 为季度加权平均收缴率对应的季度基础运营管理费支付比例（具体详细见《运营管理服务协议》）。

按季度支付部分基础运营管理费用（不足一个季度时按照实际服务天数折算），计算公式为：该部分应支付的基础运营管理费用=季度运营收入×5.5%×50%×R。在每年审计机构审定的财务报表数据或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认之日后 10 个工作日内，据实差额结算上一年度的基础运营管理费。

运营管理机构日常维修维护费根据实际发生额上报项目公司，项目公司据实支付，但总支付额不超过当个会计年度所对应的运营收入×1.5%。为免疑义，超过当个会计年度所对应的运营收入×1.5%的部分由运营管理机构承担。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，依据《运营管理服务协议》相关约定，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动运营管理费

浮动运营管理费以运营收入净额实际值与运营收入净额目标值的差额为基数计算，为免疑义，作为计算定价依据的运营收入净额，不对浮动运营管理费进行扣除。计算公式为：

J=（G-H）*20%

J为每年度应计提的浮动运营管理费

G为运营收入净额实际值，依据审计机构出具的项目公司审计报告或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认，计算公式：运营收入净额实际值=项目公司审定利润表中营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用（如有）+当期全部折旧摊销

H为运营收入净额目标值，指基础设施项目在相应期限内应实现的运营收入净额的目标金额，2025年至2034年的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考基础设施基金申报发行的评估报告中的相关数据确定，具体详见《运营管理服务协

议》。2035年及以后年度的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考届时最新一期评估报告或运营管理机构与基金管理人双方认可的其他方式进行书面确认。

当年度运营收入净额实际值高于当年度运营收入净额目标值时，年度浮动运营管理费为正，运营管理机构和基金管理人有权收取当年度浮动运营管理费，由基金管理人收取40%，由运营管理机构收取60%。当年度运营收入净额实际值低于当年度运营收入净额目标值时，当年度浮动运营管理费为负，项目公司从应支付的基础运营管理费中扣减相应金额（扣减金额不超过当年度应支付的基础运营管理费（不含日常维修维护费）的50%）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，依据《运营管理服务协议》相关约定，以协商确定的日期及方式从基金财产支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（二）基金的托管费用

基金托管费按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）按0.01%的年费率按季度计提。计算方法如下：

M＝L×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

M为每季度应计提的基金托管费

L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。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整。）

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，支付日期顺延至下一个工作日。

上述一“、基金费用的种类”中第（三）－（十二）费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

（四）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金的管理费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。基金份额持有人须自行缴纳的相关税收，由基金份额持有人自行负责，基金管理人和基金托管人不承担代扣代缴或纳税义务。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧/摊销。

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持

续可靠计量）、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2.金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时，以公允价值计量。但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

（九）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（四）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《上市规则》、深交所业务规则、基金合同及其他有关规定，相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：于每周披露基金资产净值和基金份额净值，于半年度和年度最后一个交易日披露基金份额净值和基金份额累计净值，在定期报告披露基金净值增长率及相关比较信息。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的媒介披露，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、信息披露义务人禁止行为

本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）登载任何自然人、法人或者其他组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息文字及货币单位

本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金合同、基金招募说明书、基金托管协议、基金产品资料概要

1、基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理

人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的3日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在网站上。

（二）基金发售方案、询价公告

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，深圳证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额发售首日的3日前登载于规定媒介上。

（四）基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日（若遇法定节假日规定报刊休刊，则顺延至法定节假日后首个出报日，下同）在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（五）基金份额上市交易公告书

本基金基金份额获准在深圳证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的3个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上，并将上市交易公告书提示性公告登载于规定媒介上。

（六）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有的基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金与专项计划管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

7、基础设施基金与专项计划管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年

度审计报告和评估报告。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表基础设施资产的真实市场价值，也不代表基础设施资产能够按照评估结果进行转让。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（七）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在 2 日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

3、基金扩募、延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、运营管理机构等专业服务机构；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

9、基金份额回拨、基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；

10、基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发

生变动；

11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；

15、基金收益分配事项；

16、管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17、基金推出新业务或服务；

18、基础设施基金交易价格发生较大波动、基金停复牌；

19、基金持有的项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

20、金额占基金净资产 10%及以上的交易；

21、金额占基金净资产 10%及以上的损失；

22、基础设施项目购入或出售；

23、基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

24、基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

25、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；

26、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；

27、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；

28、出现要约收购情形时；

29、发生以下第（十二）项约定需进行权益变动公告的情形；

30、中国证监会规定以及可能对基础设施基金份额持有人权益或基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（八）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

（九）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十）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，基金管理人应当在不晚于限售解除日 5 日前披露基础设施基金基本情况、解除限售份额的基本情况、解除限售的依据、本次解除限售后剩余的限售份额情况、未来解除限售安排、律师的核查意见（如有）、对基金份额持有人权益的影响分析，并提示相应风险（如有）。基金管理人应当于限售解除日前 1 周内披露 2 次提示性公告，说明解禁具体安排、基础设施项目主要经营业绩，并提示解禁相应风险（如有）。

（十一）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十二）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，通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

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

5、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告（如按相关规定及监管要求需要）。

（十三）中国证监会和证券交易所规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告和更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或者电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

七、暂缓披露基金信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂缓披露基金相关信息：

（一）不可抗力；

（二）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有深圳证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、基础设施基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。深圳证券交易所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄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，信息披露义务人应当立即予以披露。

（三）法律法规规定、中国证监会认定或基金合同约定的其他情形。

八、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

九、法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、基金合同的变更

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或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。

（二）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

二、基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（一）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）在基金合同生效之日起 6 个月内平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

（四）本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

（五）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

（六）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（七）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

（八）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（九）基金合同约定的其他情形；

（十）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

（二）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（三）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（四）基金财产清算程序：

1、基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3、对基金财产进行会计核算和变现；

4、制作清算报告；

5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6、将清算报告报中国证监会备案并公告；

7、对基金剩余财产进行分配。

（五）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

（六）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金管理人、基金托管人和基金份额持有人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

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

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

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

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

2）项目公司股东享有的权利，包括：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；

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

（13）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

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

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

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

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置基础设施基金投资运营委员会，关于本基金投资运营委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

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

（20）在符合有关法律法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

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

（3）办理基金备案手续；

（4）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

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

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

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

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

（9）依法接受基金托管人的监督；

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

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

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

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

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

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合

基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

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

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

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

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

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22）基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

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

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

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

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

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

（4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目资金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，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互

独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

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

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

（7）确保基础设施基金资金账户、基础设施项目资金监管账户等重要资金账户及资金流向符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

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

（9）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行收益分配、信息披露等；

（10）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（11）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

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

（13）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（14）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（15）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人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；

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

（17）建立并保存基金份额持有人名册；

（18）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（19）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

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

（21）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（22）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（23）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其担任托管人期间的赔偿责任不因其退任而免除；

（24）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金份额持有人的权利与义务

基金投资者持有本基金基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据基金合同取得的基金份额，即成为本基金基金份额持有人和基金合同的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

除基金合同另有约定外，每份基金份额具有同等的合法权益。

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

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

（1）认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定

履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持基础设施基金份额的，应按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基础设施基金指引》《业务规则》等相关要求；

（13）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

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

4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（14）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权

代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

根据《基金法》第 48 条，基金份额持有人大会日常机构可行使的职权如下：

（1）召集基金份额持有人大会；

（2）提请更换基金管理人、基金托管人；

（3）监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动；

（4）提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（5）基金合同约定的其他职权。

（一）召开事由

1、除法律法规或中国证监会另有规定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

(1) 提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

(2) 更换基金管理人；

(3) 更换基金托管人；

(4) 解聘（除法定解聘情形外）、更换运营管理机构；

(5) 转换基金运作方式；

(6) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

(7) 变更基金类别；

(8) 本基金与其他基金的合并；

(9) 变更基金投资目标、范围或策略；

(10) 变更基金份额持有人大会程序；

(11) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

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

(13) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

(14) 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；

(15) 决定基金扩募；

(16) 本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；

(17) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定基础设施资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免租金等情形，但基金合同另有约定的除外）；

(18) 决定修改基金合同的重要内容；

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

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

法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

(1) 法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

(2) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

(3) 增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

(4) 在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

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

(6) 基金管理人履行适当程序后，推出新业务或服务；

(7) 若深交所、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；

(8) 基金管理人因第三方服务机构（运营管理机构除外）提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；

(9) 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并选聘新任运营管理机构，或根据实际情况对基础设施运营管理服务协议进行调整的，从而对基金合同及相关文件进行修改；

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

(11) 本基金进行基金份额折算；

(12) 基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

(13) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、运营管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

(14) 以下基金合同终止事由发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终

止基金合同，不需召开基金份额持有人大会：

(a) 本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

(b) 在基金合同生效之日起 6 个月内平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

(c) 本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

(d) 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

(e) 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；

（15）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

(1) 会议召开的时间、地点和会议形式；

(2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

(3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

(5) 会务常设联系人姓名及联系电话；

(6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

(7) 就扩募、基础设施项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

(8) 召集人需要通知的其他事项。

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

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

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

(2) 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的

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

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

(4) 上述第 3 项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、

受托出具书面表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

4、基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、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

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

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

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单

位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

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

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止基金合同；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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

（十）其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召

开基金份额持有人大会审议。

三、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、在基金合同生效之日起 6 个月内中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

4、本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

5、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

9、基金合同约定的其他情形；

10、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

四、争议的处理

对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院，按照深圳国际仲裁院届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为本基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

五、基金合同存放地和投资者取得的方式

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正文为准。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、基金托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：平安基金管理有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 34 层

法定代表人：罗春风

设立日期：2011 年 01 月 07 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可（2010）1917 号

组织形式：有限责任公司（中外合资）

注册资本：人民币 130,000 万元

存续期限：持续经营

联系电话：0755-22623179

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

（二）基金托管人

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人：郑国雨

成立日期：2007 年 03 月 06 日

批准设立机关和批准设立文号：

基金托管业务批文及文号：证监许可〔2009〕673 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 991.61 亿元

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、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（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）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。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

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

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投融资比例进行监督。

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

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

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

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

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

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

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

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当

程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。

根据法律法规的规定及基金合同的约定，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1．承销证券；

2．违反规定向他人贷款或者提供担保；

3．从事承担无限责任的投资；

4. 买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5．向基金管理人、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．依照法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

法律法规或监管部门取消上述投资禁止行为，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资可不再受相关限制。

根据法律法规有关从事关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供与本机构有控股关系的股东、实际控制人或与本机构有其他重大利害关系的公司名单及其更新，加盖公章或以双方认可的方式提交，并确保所提供名单的真实性、完整性、全面性。名单变更后基金管理人应及时发送基金托管人，基金托管人于 2 个工作日内进行回函或以双方认可的方式确认已知名单的变更。名单变更时间以基金托管人发出回函或以双方认可的方式确认的时间为准。如果基金托管人在运作中严格遵循了监督流程，基金管理人仍违规进行交易，并造成基金资产损失的，由基金管理人承担责任，基金托管人不承担任何损失和责任。

若基金托管人发现基金管理人与关联方进行法律法规禁止基金从事的交易时，基金托管人应及时提醒并协助基金管理人采取必要措施阻止该交易的发生，若基金托管人采取必要措施后仍无法阻止该交易发生时，基金托管人有权向中国证监会报告，由此造成的损失和责任由基金管理人承担。对于交易所场内已成交的违规交易，基金托管人应按相关法律法规和交易所规则的规定进行结算，同时向中国证监会报告，基金托管人不承担由此造成的损失和责任。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金管理人参与银行间市场交易，应按照审慎的风险控制原则评估交易对手资信风险，并自主选择交易对手。并向托管人提供交易对手白名单，托管人依据白名单严格检测交易对手方，如果基金管理人根据市场情况需要临时调整白名单的，基金管理人应及时向基金托管人提供可行性说明，并在与该交易对手发生交易前 3 个工作日与托管人协商解决。如基金管理人在基金投资运作前未向托管人提供白名单，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人应及时向基金托管人提供可行性说明。基金管理人应确保可行性说明内容真实、准确、完整。基金托管人不对基金管理人提供的可行性说明进行实质审查。基金管理人同意，经提醒后基金管理人仍执行交易并造成基金资产损失的，基金托管人不承担责任。

基金管理人在银行间市场进行现券买卖和回购交易时，以 DVP（券款兑付）的交易结算方式进行交易。

基金管理人负责对交易对手的资信控制和交易方式进行控制，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。基金托管人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，基金托管人应及时提醒基金管理人，经提醒后基金管理人仍未改正的，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（五）基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风

险并据此选择存款银行，并在基金投资存款之前及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督，如基金管理人未按要求提供存款银行名单，视为基金管理人认可全市场所有交易对手。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

1．基金管理人与基金托管人应根据相关规定，就本基金投资银行存款另行签订书面协议，明确基金管理人和基金托管人在办理基金投资银行存款业务中的权利义务，以确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

2．基金托管人应加强对基金银行存款业务的监督与核查，严格审查相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

3．基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

对于基金投资的银行存款，由于存款银行发生信用风险事件而造成损失时，基金管理人有权向存款银行及相关责任人进行追偿，基金托管人应予以必要的配合。

（六）基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事的关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。

（七）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人对本基金资金账户、基础设施项目资金监管账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目资金监管账户的监督职责，基金管理人或其委托的运营管理机构应当予以配合。

（九）基金托管人对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或运营管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为基础设施项目购买财产一切险及公众责任险等。基金管理人需及时向基金托管人提供各基础设施项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否大于等于基础设施项目资产估值。

（十）基金托管人对基础设施项目公司借入款项安排的监督

基础设施项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约定的借款用途仅限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

基础设施项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将“资金监管账户”作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据基金管理人、计划管理人、项目公司监管银行（即基金托管人下属分行）、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

（十一）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。

若基金托管人发现基金管理人发出但未执行的划款指令或依据交易程序已经生效的划款指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的划款指令，基金托管人发现该划款指令违反法律法规或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人。

基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

基金托管人依照相关法律法规、基金合同及托管协议约定履行了监督职责，基金管理人仍违反法律法规规定、基金合同或托管协议约定的投资禁止行为而造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任，基金托管人不承担任何责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（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依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的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，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进

行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

（十五）基金管理人应当遵守中华人民共和国反洗钱和反恐怖融资法律法规，不参与涉嫌洗钱、恐怖融资、扩散融资等违法犯罪活动；主动配合基金托管人开展客户及受益人身份识别与尽职调查，提供真实、准确、完整客户及受益人资料。对具备合理理由怀疑涉嫌洗钱、恐怖融资的客户，基金托管人有权按照反洗钱和反恐怖融资监管要求和内部规定采取必要管控措施。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户、基础设施项目资金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，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、运营管理服务协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒

绝、阻挠对方根据运营管理服务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。

如果基金托管人未能切实履行托管职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基础设施基金的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施基金的债权债务，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互相抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督基础设施基金资金账户、基础设施项目资金监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，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，独立核算，分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人按照基金合同和《基金托管协议》的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运

用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担相应责任。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等《基金托管协议》当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数等条件符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》、基金合同等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请符合《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传真给基金管理人，双方进行账务处理。

3、若基金募集期限届满，未能达到基金合同备案的条件，由基金管理人按规定办

理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人为本基金单独开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”）。托管账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管账户进行。

2、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其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

3、托管账户的管理应符合有关法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

（四）定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印鉴经各方商议后预留。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下明确条款：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管专户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户”。如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，基金托管人保管证实书正本或者复印件。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即本基金已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场登记结算机构的有关规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司为基金开立基金管理人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和开户回执的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（七）其他账户的开立和管理

基础设施项目运营收支账户由运营收支账户开户行负责开立和管理，管理人、托管人应相互配合，托管人在付款环节依据付款文件对款项用途进行监督。双方在开户过程中相互配合，提供所需材料，管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更材料提供给托管人。

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和基金合同的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。如本基金产品拟在托管账户以外开展活期存款（仅限于活期存款业务，不包括协议存款、定期存款等银行存款以及基金合同、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业务）投资业务，基金管理人须事前征得基金托管人同意，并在基金管理人与基金托管人、活期存款存款行签署活期存款投资三方操作备忘录（或基金管理人与基金托管人签署活期存款投资操作备忘录）后方可进行相关投资。基金管理人在托管账户以外开展活期存款投资前，未征得基金托管人同意或

未签署操作备忘录的，基金托管人有权拒绝执行基金管理人的活期存款投资指令。

2、如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

3、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。属于基金托管人实际有效控制下的资产在基金托管人保管期间因基金托管人原因导致的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人应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及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金托管人应将该等权属证书及相关文件存放于基金托管人营业机构并按照法律法规和内部控制制度进行妥善保管。

权属证书及相关文件主要包括但不限于：购买相关保险的合同、保单、存款证实书、各投资层级的相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件邮寄至基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。因寄送不当造成的文件遗失或损毁给基金造成损失的，托管人不承担相应责任。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金

托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（十）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金有关的重大合同由基金管理人、基金托管人保管。基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本原件，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人在重大合同签署后 30 个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将重大合同送达基金托管人处。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。对于无法取得两份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖授权业务章的重大合同传真件，未经双方协商或未在合同约定范围内，重大合同原件不得转移，由基金管理人保管。

五、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将基金持有人名册扫描件送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、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。

六、争议的解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友

好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院，按照该机构届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

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。

《基金托管协议》受中国法律（为本托管协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

七、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

《基金托管协议》双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（二）基金托管协议终止出现的情形

1、基金合同终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

4、发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、

变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

第二十九部分 对基金份额持有人的服务

本基金管理人承诺向基金份额持有人提供一系列的服务。同时，基金管理人有权根据基金份额持有人的需要和市场的变化，对以下主要服务内容进行增加或变更。

一、网上开户与交易服务

客户可通过基金管理人网站（fund.pingan.com）或”平安基金”微信服务号办理开户、交易、信息查询及修改等业务。

二、资料的寄送服务

1、客户可通过基金管理人网站、”平安基金”微信服务号、客服电话等方式定制电子对账单。由于客户预留的联系方式不详、错误、未及时变更，通讯故障、延误等原因有可能造成电子对账单无法按时或准确送达。因上述原因无法正常收取对账单的客户，敬请及时通过基金管理人网站，或拨打基金管理人客服热线查询、核对、变更预留联系方式。

2、由于交易对账单记录信息属于个人隐私，如果客户需要邮寄纸质对账单，请务必提供正确的通讯地址及联系方式。本基金管理人提供的资料邮寄服务原则上采用顺丰快递邮寄方式，并不对邮寄资料的送达做出承诺和保证；也不对因邮寄资料出现遗漏、泄露而导致的直接或间接损害承担任何赔偿责任。

3、根据客户的需求，本基金管理人可提供如资产证明书等其它形式的账户信息资料。

三、在线服务

客户通过”平安基金”微信服务号可享有在线客服服务，人工服务时间为每个交易日9：00-17：00（周末、法定节假日除外），客户可通过该方式获得业务咨询、信息查询、投诉建议、信息定制和资料修改等专项服务。

四、客户服务中心（CALL-CENTER）电话服务

客户拨打基金管理人客户服务中心热线 400-800-4800 可享有人工服务，人工服务

时间为每个交易日 9：00-17：00（周末、法定节假日除外），客户可通过该方式获得业务咨询、信息查询、投诉建议、信息定制和资料修改等专项服务。

五、投诉与建议

客户通过基金管理人客户服务中心人工热线、微信在线客服、电子邮件、信函等方式，对基金管理人和销售网点提所供的服务进行投诉或者提出建议。

六、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系本基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

第三十部分 其他应披露事项

无。

第三十一部分 招募说明书的存放及查阅方式

本招募说明书存放在本基金管理人、基金托管人处，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

1、中国证监会准予本基金募集注册的文件

2、《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、法律意见书

5、基金管理人业务资格批复、营业执照

6、基金托管人业务资格批复、营业执照

7、中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

平安基金管理有限公司

2025年11月21日

第三十三部分 附件

一、原始权益人相关承诺函

二、基础设施项目财务报告及审计报告

三、基金可供分配金额测算报告

四、基础设施项目尽职调查报告

五、财务顾问报告

六、基础设施项目评估报告

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

关于实施分红豁免机制的承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“本公司”**）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。同时，本公司拟担任本基金的运营管理机构。

基于基础设施项目2026年至2030年五个完整会计年度为本基金实现预期分配金额的实际情况，本公司不可撤销地自愿按以下安排实施本基金收益分配中的分红豁免机制。具体方式如下：

1. 根据《REIT评估报告》、《可供分配金额测算审核报告》（编号：XYZH/2025XAAA5B0334）及合理预测，基础设施项目2026年至2030年五个完整会计年度为本基金投资者实现的预期可供分配金额分别为10,567.46万元、6,436.59万元、6,713.62万元、6,900.98万元和7,263.94万元（以下简称“预期分配金额”）。

2. 如基础设施项目2026年至2030年五个完整会计年度任一年度项目实际收入扣除包括运营管理费在内的各项成本费用后，使得实际可供分配金额未达到预期分配金额，本公司承诺且将确保本公司通过自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额，优先保障其他基金份额持有人在该年度基于预测可供分配金额而享有的全部分红收益，如有剩余再分配自持份额的分红。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，则由本公司将足够的货币资金支付给本基金或专项计划。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

关于申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关购回事宜的承诺函

就西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）直接持有的产业园区（简称“**基础设施资产**”）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准），根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法律规定，本公司特作出如下承诺：

1. 如本公司及本公司的控股股东、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，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

2. 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。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
关于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金相关事项的承诺及说明函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）直接持有的产业园区（简称“**基础设施资产**”）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。本公司特作出如下承诺：

1. 本公司承诺积极配合基金管理人、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；

2. 本公司承诺基础设施项目真实、合法，不存在本公司侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施资产的情形；

3. 本公司开展资产证券化业务，向基础设施基金转让项目公司股权符合地方政府性债务管理的规定，并未通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

4. 基础设施资产不属于中国证券投资基金业协会2024年3月27日发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中规定的资产，不属于《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》禁止从事资产证券化业务的范围；

5. 基础设施资产及本次开展基础设施REITs业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不存在通过发行基础设施基金和资产支持证券替政府举债、由政府提供担保或财政资金偿还等新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情形；本公司向基础设施基金和资产支持专项计划转让项目公司股权，不涉及地方政府性债务管理的规定，不涉及新增地方政府债务或地方政府隐性债务。

6. 基础设施项目历史运营期间已符合税收等政策规定，不存在重大瑕疵和合规性风险，在基础设施基金发行及存续期内，本公司将严格遵守税收等政策规定。

7. 在本公募 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本公募 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任，不将相关税收风险由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担。

8. 本公司承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施资产及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

关于关联交易的承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“本公司”**）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。同时，本公司拟担任本基金的运营管理机构。为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司特作出如下承诺：

1. 在不对基础设施基金及其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避免与基础设施基金之间的关联交易。

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，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施基金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. 严格按照法律法规、中国证监会的有关规定及关联交易管理制度要求履行关联交易审批程序，并严格按照有关法律、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. 保证不通过关联交易非法转移基础设施基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施基金及其基金份额持有人的合法权益。

5. 本公司确认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不影响其他各项承诺的有效性。

6. 除非本公司不再作为基础设施基金的运营管理机构，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失一切损失将由本公司承担。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

关于避免同业竞争的承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“本公司”**）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。同时，本公司拟担任本基金的运营管理机构。为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司特作出如下承诺：

本公司作为原始权益人、运营管理机构持有较多产业园区资产，本公司及同一控制下的关联方持有的主要其他同类资产包括：国家服务外包示范基地二期、国家新一代人工智能产业园一期、国家新一代人工智能产业园二期、软件新城云汇谷（非入池）、信息园一期、信息园二期、数字经济产业园、太周园、高科智慧园一期、集智园，该等产业园资产与基础设施项目可能产生同业竞争。

为保证本公募REITs项目基金份额持有人的合法权益，就避免在本次发行完成后与本公募REITs项目的同业竞争相关事项，本公司特承诺如下：

1. 承诺平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

2. 承诺将采取措施规范并尽量避免与本公募REITs项目之间的关联交易。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，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与本公募REITs项目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。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，并依照有关法律、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。

保证不通过关联交易非法转移本公募 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害本公募 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

3. 在本公募 REITs 项目终止并清算完毕前，本公司的前述承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给本公募 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失的，一切损失将由本公司承担。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
关于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金相关事项的承诺及说明函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）直接持有的产业园区（简称“**基础设施资产**”）作为底层基础设施资产，由平安基金管理有限公司（简称“**平安基金**”或“**基金管理人**”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。本公司作为运营管理机构，特作出如下承诺：

1. 法律法规未要求产业园类不动产的运营管理机构需具备相关不动产运营管理资质，本公司可以在经营范围内为标的基础设施项目提供运营管理服务。

2. 本公司具有持续经营能力。

3. 本公司的公司治理与财务状况良好。

4. 本公司最近3年不存在重大违法违规记录。

5. 本公司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。

6. 本公司将按照《证券投资基金法》第九十七条的规定在中国证监会完成备案。

7. 本公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验。

8. 本公司配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

9. 本公司符合中国证监会和深圳证券交易所规定的关于担任运营管理机构的其他条件。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
关于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金相关事项的承诺及说明函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）直接持有的产业园区（简称“**基础设施资产**”）作为底层基础设施资产，由平安基金管理有限公司（简称“**平安基金**”或“**基金管理人**”）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。本公司作为原始权益人，特作出如下承诺：

1. 本公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，历次工商变更等程序均合法合规。

2. 本公司通过持有西安市高新区软件新城建设发展有限公司100%股权间接享有标的基础设施项目的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议。

3. 本公司信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力，本公司不存在营业期限届满、股东会决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形，本公司的主要经营性资产不存在被采取查封、扣押、拍卖等强制性措施的情形，不存在现行法律、法规禁止、限制本公司开展目前业务的情形，不存在影响持续经营的法律障碍。

4. 本公司最近3年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形；本公司最近3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；本公司最近3年内不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用、金融领域失信记录；最近3年内不属于重大税收违法案件当事人；最近3年内未发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情况，且最近三年未因重大违法违

规行为受到行政处罚。

5. 本公司对基础设施项目的转让获得了合法有效的授权，基础设施基金可以合法取得基础设施项目的完全所有权。

6. 本公司不属于业务经营可能对专项计划以及资产支持证券投资者的利益产生重大影响的原始权益人（即特定原始权益人）。

7. 本公司不属于人民法院正在被执行的对象，不涉及对本公司经营可能造成重大不利影响的任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

8. 本公司符合中国证监会和深圳证券交易所规定的关于担任原始权益人的其他条件。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司关于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金募集资金使用事宜的承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）直接持有的产业园区（简称“**基础设施资产**”）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施基金**”，最终名称以在中国证监会注册的名称为准），作为本项目原始权益人，本公司特作出如下承诺：

1. 本公司承诺将遵照《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资[2021]958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资[2023]236号，简称“236号文”）及《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，简称“1014号文”）的规定使用净回收资金（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）。本项目净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购；用于补充本公司流动资金等用途的净回收资金比例不超过15%。因特殊原因导致已承诺的净回收资金投资计划无法正常执行的，本公司将及时向相关主管部门报告相关情况和应对措施，确需变更净回收资金用途的，本公司将按照236号文、1014号文等有关规定另行履行相应内部决策及外部备案程序并向相关主管部门提交净回收资金投向变更报告。

2. 本公司承诺回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施REITs购入项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

3. 本项目募集资金拟投资的固定资产投资项目为信息产业园三期、医

疗产业园项目二期。项目具体情况如下：

募集资金拟投资项目

项目名称	信息产业园三期	医疗产业园二期
项目总投资（亿元）	预计 5.35 亿元	预计 11.46 亿元
项目资本金（亿元）	1.87	3.44
项目资本金缺口（亿元）	1.87	2.80
建设地点（省、市）	陕西省西安市	陕西省西安市
建设内容和规模	信息产业园三期预估占地 62,640.82 ㎡，预估总建筑面积 109,508.46 ㎡，共建设生产厂房 13 栋，配套楼 1 栋	医疗产业园二期预估占地 29,975 ㎡，预估地上建筑面积不超过 93,549.30 ㎡，地下建筑面积不超过 53,246.70 ㎡
前期工作进展	谋划阶段 已经取得建设土地，土地证编号为陕（2025）西安市不动产权第 0475189 号	谋划阶段 已经取得建设土地，土地证编号为陕（2022）西安市不动产权第 0021414 号
（拟）开工时间	2025 年 12 月	2026 年 1 月
拟使用募集资金规模（亿元）	3.52	
募集资金投入项目的具体方式	资本金	资本金

以上为回收资金拟投项目初步计划，后续将根据拟投项目进展情况和募集资金实际到位情况，选择表中项目投资，如未来拟投项目计划有变，将严格按照监管规定履行变更程序。

4. 如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。该承诺函在招募说明书中披露并向社会公开。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

关于申报材料真实、准确及完整的承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“本公司”**）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，由平安基金管理有限公司（简称**“平安基金”**或**“基金管理人”**）担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）（以上简称**“本次申报”**）。本公司特作出如下承诺：

本公司就本次申报所提供的所有文件和材料均真实、准确、完整和有效，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

特此承诺。

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（公章）

2025 年 11 月 18 日

西安高科集团有限公司

承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“配套公司”**）拟作为原始权益人，以配套公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。西安高科集团有限公司（以下简称**“本公司”**）特作出如下承诺：

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。

1. 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。

2. 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。

3. 本公司严格监督发行基础设施REITs的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施REITs的全部净回收资金和其他因发行基础设施REITs而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务。

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。

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。

西安高科集团有限公司（公章）

2025 年 11 月 19 日

西安高科集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“配套公司”**）拟作为原始权益人，以配套公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。西安高科集团有限公司（以下简称**“本公司”**）现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1. 截至本承诺函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于西安的产业园区基础设施项目，除标的基础设施项目外，主要其他资产还包括：国家服务外包示范基地二期、国家新一代人工智能产业园一期、国家新一代人工智能产业园二期、软件新城云汇谷（非入池）、信息园一期、信息园二期、数字经济产业园、太周园、高科智慧园一期、集智园。

2. 在公募REITs存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对产业园区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，督促、要求配套公司以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为标的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. 本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待标的基础设施项目和竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 在公募REITs存续期间内，如因标的基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，

本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5. 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

西安高科集团有限公司（公章）

2025 年 11 月 17 日

西安高科集团有限公司

承诺函

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称**“配套公司”**）拟作为原始权益人，以配套公司100%持股的西安市高新区软件新城建设发展有限公司（简称**“项目公司”**）直接持有的产业园区（简称**“基础设施资产”**）作为底层基础设施资产，申请发行平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称**“基础设施基金”**，最终名称以在中国证监会注册的名称为准）。西安高科集团有限公司（以下简称**“本公司”**）特作出如下承诺：

1. 本公司、配套公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 如本公司、配套公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，且配套公司未按照其出具的《承诺函》购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益的，针对配套公司未购回的基金份额或基础设施项目权益，本公司或本公司指定主体应当购回。

西安高科集团有限公司（公章）

2025 年 11 月 17 日

西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报表审计报告

索引	页码
备考审计报告	
备考财务报表	
— 备考资产负债表	1-2
— 备考利润表	3
— 备考财务报表附注	4-46

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25M1258AVP

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2025XAAA5B0332

西安市高新区软件新城建设发展有限公司

平安基金管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“软件新城”）所持有的位于陕西省西安市高新区软件新城天谷八路156号软件新城研发基地二期经营业务（以下简称“基础设施项目”）所编制的备考财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日、2025年6月30日的备考资产负债表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-6月备考利润表以及备考财务报表附注（以下简称备考财务报表）。

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“注册会计师对备考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，我们独立于软件新城及平安基金管理有限公司（以下简称“平安基金”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明，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。软件新城管理层编制备考财务报表是为了设立公开募集基础设施证券投资基金之用，因此，备考财务报表不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项-审计报告使用目的

本报告仅向平安基金出具，供其向深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市的目的而向中华人民共和国国家发展和改革委员会及相关地方发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所提交申请文件之用，不得用作任何其他目的。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

五、 管理层和治理层对备考财务报表的责任

软件新城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（包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表的可接受性），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。平安基金管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在编制备考财务报表时，软件新城管理层负责评估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，除非软件新城管理层计划清算基础设施项目、终止运营或别无其他现实的选择。

平安基金及软件新城治理层负责监督备考财务报告过程。

六、 注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价软件新城管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对软件新城管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对基础设施项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考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基础设施项目不能持续经营。

（5） 评价备考财务报表的总体列报、结构和内容。

我们与平安基金及软件新城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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京

二〇二五年十一月十四日

备考资产负债表

编制单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司　　单位：元

项　　目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产：					
货币资金					
△结算备付金					
△拆出资金					
交易性金融资产					
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据		196, 803. 50		1, 000, 000. 00	五、1
应收账款	31, 829, 370. 42	19, 757, 389. 94	21, 399, 322. 15	68, 447, 928. 35	五、2
应收款项融资		198, 913. 50			五、3
预付款项	4, 086. 86	2, 118. 86		13, 850. 00	五、4
△应收保费					
△应收分保账款					
△应收分保合同准备金					
其他应收款	93, 213. 14	93, 035. 23	130, 518. 62	1, 411, 045. 70	五、5
其中：应收股利					
△买入返售金融资产					
存货					
其中：原材料					
库存商品(产成品)					
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	-				
流动资产合计	31, 926, 670. 42	20, 248, 261. 03	21, 529, 840. 77	70, 872, 824. 05	
非流动资产：					
△发放贷款和垫款					
债权投资					
☆可供出售金融资产					
其他债权投资					
☆持有至到期投资					
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	1, 012, 852, 259. 16	1, 025, 936, 969. 56	1, 052, 730, 613. 91	1, 078, 428, 258. 27	五、6
固定资产	23, 968. 68	24, 838. 41	23, 444. 99	20, 776. 82	五、7
其中：固定资产原价	371, 406. 47	371, 406. 47	367, 407. 47	362, 251. 47	
累计折旧	347, 437. 79	346, 568. 06	343, 962. 48	341, 474. 65	
固定资产减值准备					
在建工程					
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	7, 276, 725. 13	4, 852, 906. 70	3, 259, 225. 08	1, 077, 839. 29	五、8
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, 020, 152, 952. 97	1, 030, 814, 714. 67	1, 056, 013, 283. 98	1, 079, 526, 874. 38	
资　产　总　计	1, 052, 079, 623. 39	1, 051, 062, 975. 70	1, 077, 543, 124. 75	1, 150, 399, 698. 43	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

编制单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司　　单位：元

项　　目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动负债：					
短期借款					
△向中央银行借款					
△拆入资金					
交易性金融负债					
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	740,484.30				五、9
应付账款	11,744,746.78	6,211,272.39	4,305,429.73	3,848,247.50	五、10
预收款项	3,670,465.47	3,069,944.68	3,642,747.43	743,498.12	五、11
合同负债					
△卖出回购金融资产款					
△吸收存款及同业存放					
△代理买卖证券款					
△代理承销证券款					
应付职工薪酬	48,034.94	188,649.91	249,138.76	201,182.05	五、12
其中：应付工资	27,312.10	168,288.75	192,696.86	154,288.98	
应付福利费					
#其中：职工奖励及福利基金					
应交税费	7,518,316.79	10,890,917.08	7,723,424.16	6,169,575.89	五、13
其中：应交税金	7,494,167.85	10,862,558.14	7,696,076.06	6,147,053.23	
其他应付款	632,077,736.15	614,458,016.57	680,895,868.04	562,491,118.22	五、14
其中：应付股利					
△应付手续费及佣金					
△应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债			15,791,013.60	74,915,873.04	五、15
其他流动负债					
流动负债合计	655,799,784.43	634,818,800.63	712,607,621.72	648,369,494.82	
非流动负债：					
△保险合同准备金					
长期借款				160,177,500.00	五、16
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债					
长期应付款				25,757,613.61	五、17
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				185,935,113.61	
负 债 合 计	655,799,784.43	634,818,800.63	712,607,621.72	834,304,608.43	
净资产合计	396,279,838.96	416,244,175.07	364,935,503.03	316,095,090.00	
负债和净资产总计	1,052,079,623.39	1,051,062,975.70	1,077,543,124.75	1,150,399,698.43	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：西安市高新区软件新城建设发展有限公司　　单位：元

项　　目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度	附注编号
一、营业总收入	52,885,716.67	110,104,527.88	114,847,049.18	94,166,593.16	
其中：营业收入	52,885,716.67	110,104,527.88	114,847,049.18	94,166,593.16	五、18
△利息收入					
△已赚保费					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本	38,339,962.79	84,134,216.41	101,612,896.89	84,270,837.84	
其中：营业成本	18,888,381.61	30,759,317.55	30,535,324.91	29,757,827.28	五、18
△利息支出					
△手续费及佣金支出					
△退保金					
△赔付支出净额					
△提取保险责任准备金净额					
△保单红利支出					
△分保费用					
税金及附加	7,502,308.07	13,879,946.15	14,165,921.05	11,532,264.95	五、19
销售费用	48,338.05	441,324.64	718,243.74	10,114.67	五、20
管理费用	526,252.67	963,908.41	1,284,151.58	867,046.03	五、21
研发费用					
财务费用	11,374,682.39	38,089,719.66	54,909,255.61	42,103,584.91	五、22
其中：利息费用	11,381,484.71	37,399,686.44	53,033,857.24	40,461,004.79	
利息收入	8,247.12	24,253.78	148,771.10	84,832.00	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
其他					
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					
△汇兑收益（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）	-376,738.38	504,832.60	5,579,910.96	-1,555,418.21	五、23
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）	14,169,015.50	26,475,144.07	18,814,063.25	8,340,337.11	
加：营业外收入					
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）	14,169,015.50	26,475,144.07	18,814,063.25	8,340,337.11	
减：所得税费用	3,636,438.47	6,492,577.87	3,308,538.07	2,473,938.83	五、24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,532,577.03	19,982,566.20	15,505,525.18	5,866,398.28	
（一）按所有权归属分类：					
归属于母公司所有者的净利润	10,532,577.03	19,982,566.20	15,505,525.18	5,866,398.28	
*少数股东损益					
（二）按经营持续性分类：					
持续经营净利润	10,532,577.03	19,982,566.20	15,505,525.18	5,866,398.28	
终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者的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					
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8.外币财务报表折算差额					
9.其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额	10,532,577.03	19,982,566.20	15,505,525.18	5,866,398.28	
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,532,577.03	19,982,566.20	15,505,525.18	5,866,398.28	
*归属于少数股东的综合收益总额					
八、每股收益					
基本每股收益					
稀释每股收益					

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一、 公司的基本情况

1. 基本情况

西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“软件新城”）为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称“高新配套”或“原始权益人”）子公司，系 2014 年 3 月 28 日经西安市市场监督管理局高新区分局登记注册；统一社会信用代码：91610131096051450K；注册资本：40,000.00 万元；注册地址：西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室；法定代表人：杨孝平；营业期限自 2014 年 3 月 28 日至无固定期限。

本公司经营范围：一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

高新配套为西安高科集团有限公司子公司，成立于 2008 年 10 月 09 日，统一社会代码：91610131678619819Q，注册地位于陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层，法定代表人为曹靖，营业期限自 2008 年 10 月 09 日至无固定期限。

高新配套经营范围包括一般项目：工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；停车场服务等。

本公司的母公司为高新配套，最终控制方为西安高科集团有限公司。

2. 本次交易的基本情况

本公司为满足构建公募 REITs 产品结构的要求，拟将持有的位于陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷软件新城软件研发基地二期项目部分经营性资产、负债及相关业务合同项下的全部权利和义务（以下简称“基础设施资产”或“交易标的”），通过资产重组保留至软件新城，作为项目主体（以下简称“项目公司”）用于平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发行。软件新城持有的除交易标的外其他部分称为（“非交易标的”）。

平安基金管理有限公司（以下简称“平安基金公司”）拟作为基金管理人设立基金，本基金计划成立后将以募集资金认购平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）拟设立的平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，专项计划拟向原始权益人购买项目公司的 100%股权，并将向项目公司发放借款用于偿还项目公司借款。

本公司管理层为实现上述交易目的，依据附注二备考财务报表的编制基础，编制了本备考财务报表，以反映基础设施资产 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 6 月 30 日备考财务状况，2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的备考经营成果。

本备考财务报表仅供反映基础设施资产备考财务报表期间的财务状况和经营成果，仅供平安基金公司就在深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市的目的而向中华人民共和国国家发展和改革委员会及相关地方发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所提交申请文件之用，不得用作任何其他目的。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、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大意义的备考财务报表项目附注。

本备考财务报表于 2025 年 11 月 14 日经董事会批准报出。

二、 备考财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司管理层根据与平安基金签署的备考财务报表编制基础备忘录编制本备考财务报表，用于反映基础设施资产 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的经营成果，以供设立基础设施基金之用，不适用于其他目的。

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 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日备考资产负债表；2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的备考利润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。本备考财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

由于本备考财务报表的报告主体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和经营成果。

本备考财务报表系假设软件新城于 2022 年 1 月 1 日前已经完成了资产重组工作，将用于发行 REITs 产品的基础设施资产作为一个整体保留至软件新城，并采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和财务编制基础方法进行编制。在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

2. 在编制备考资产负债表时

（1）备考财务报表各期末时点不考虑货币资金。

（2）投资性房地产及长期待摊费用的原值按照基于本公司的历史成本反映。

（3）备考资产负债表中应收账款、预收账款按照权责发生制原则，考虑收入确认期间及实际回款时点后，在各期末时点确认金额。

（4）基础设施资产在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来应付账款、其他应收款及其他应付款、为建造或改造基础设施资产借入的借款，按照本公司原始报表的账面

余额为基础予以确认。

（5）应交税费以备考财务报表相关数据为计税基础测算，其中应交增值税假设当期计提的增值税及税金及附加在当期计提下期支付；房产税和土地税假设为本季度计提，下个季度支付；当期计提的企业所得税假设在次年或者下一季度缴纳完毕。

（6）应付职工薪酬取自于基础设施项目正常运行相关必要薪酬支出，并假设当期薪酬在当期计提下期发放。

（7）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。

3. 在编制备考利润表时

（1）与基础设施资产直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用和信用减值损失直接纳入本备考利润表，其中增值税附加税根据单独核算的收入金额依据税法计算得出。

（2）同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，主要按照交易标的与非交易标的地上建筑面积进行分配，其中财务费用中的利息支出，为建设交易标的和非交易标而借入的基建借款产生的利息支出按照交易标的和非交易标的地上建筑面积进行分配，对报告期内基建借款以外经营借款产生的利息支出，参照交易标的和非交易标的各自产生的经营性现金流偿还能力情况进行分配。

（3）2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日，基础设施资产历史存在经营补贴，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条规定，基础设施项目现金流主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。本基金考虑到监管要求，备考报表中的租金收入仅包含租户缴纳的相关房屋租金，不包含经营补贴款。

（4）备考利润表中的营业收入包括租金收入、停车费收入和空调费收入。其中租金收入为本项目的投资性房地产在合同租赁期内按照直线法确认的房屋出租收入；停车费收入和空调费收入按照备考报表统一架构思路，假设 2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-3 月份在项目公司备考口径下，同样适用 2024 年 3 月 31 日分立基准日后，签订的《物业服务合同补充协议》中约定的关于园区内停车费收入分成及空调费收入分成的相关条款。

（5）备考利润表中的信用减值损失依据备考财务报表中的应收款项按减值计提方法测算取得。

（6）备考利润表中的销售费用主要是为出租投资性房地产而发生的宣传费等。

（7）备考利润表中的管理费用主要是基础设施项目正常运行相关必要的管理层薪酬支出、中介机构费用和物业管理费等支出。

（8）所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确

认递延所得税资产及递延所得税负债。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

记账本位币均为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

4. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

1）收取金融资产现金流量的权利届满；

2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

1）以摊余成本计量的金融资产



金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融负债：1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（4）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

2）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

（6）金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；

未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

5. 应收款项

本公司应收款项包括应收租户租赁款、停车位费、空调费等。对外出租研发办公楼及商业配套形成的租赁应收款和委托高新配套收取的停车位费、空调或者新风系统收费形成的应收款项，根据合同约定的金额在租赁期内和委托期间按直线法确认租金收入和停车费收入、空调费收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对于信用风险显著不同、具备以下特征的应收票据、应收账款单项评价信用风险。如：未续期的银行承兑汇票；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，对于应收票据、应收账款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合基础上评估信用风险是否显著增加则是可行的。本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同组合，在组合的基础上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。

对于其他应收款、长期应收款，本公司依据风险特征，参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算信用损失。

（1）应收账款坏账准备

①单项计提坏账准备的应收账款

公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

②按照信用风险组合计算预期信用风险损失的应收账款

a.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项。参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通常不确认预期信用损失。

b.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。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。

（2）其他应收款坏账准备

①单项计提坏账准备的其他应收款

包括单项金额重大及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

②按照信用风险组合计算预期信用风险损失的其他应收款

a.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、备用金（除离职外）、保证金、定金及押金、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项，认定为无信用风险。

b.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄和整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

6. 应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

7. 投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产，并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。

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。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20.00－50.00	5.00	1.90－4.75
土地使用权	20.00－50.00	-	2.00-5.00
配套设施	8.00-20.00	5.00	4.75-11.88

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

8. 长期资产减值

于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产进行检查，当存在减值迹象时，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

在进行减值测试时，按照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的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。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。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现

金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

9. 固定资产

（1） 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2） 本公司固定资产折旧年限、预计净产值和折旧率

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20.00－50.00	5.00	1.90－4.75
机器设备	8.00－20.00	5.00	4.75—11.88
运输工具	5.00－8.00	5.00	11.88—19.00
电子及办公设备	5.00－8.00	5.00	11.88—19.00
其他	5.00－8.00	5.00	11.88—19.00

10. 借款费用

（1） 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

（2） 借款费用资本化期间

1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2）若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费

用停止资本化。

（3） 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
维修改造费	3.00-20.00	0.00	5.00-33.33

12. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

13. 收入确认原则和计量方法

本公司营业收入主要包括对外提供自有研发办公楼及商业配套出租服务、停车服务和空调服务，在提供相关服务时确认收入。

14. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处

理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。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。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

15. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（2）本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”“关于亏损合同的判断”相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（3）本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（4）本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（5）本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。本公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	应纳增值税额（除简易征收外，应纳税额按照应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额）	5.00%、9.00%
城市维护建设税	增值税额	7.00%
教育费附加	增值税额	3.00%
地方教育费附加	增值税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
房产税	按房产原值扣除 20%的余值、房屋租金	12.00%、1.20%
土地使用税	核减后实际占用面积	6.00 元/㎡/年

五、 备考财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位为人民币元。

1. 应收票据

（1） 应收票据分类列示

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票		196,803.50		1,000,000.00
商业承兑汇票				
合计		**196,803.50**		**1,000,000.00**

（2） 应收票据按坏账计提方法分类列示

类别	2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票					
合计					

（续）

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	196,803.50	100.00			196,803.50

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：银行承兑汇票	196,803.50	100.00			196,803.50
合计	**196,803.50**	**100.00**			**196,803.50**

（续）

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：银行承兑汇票					
合计					

（续）

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,000,000.00	100.00			1,000,000.00
其中：银行承兑汇票	1,000,000.00	100.00			1,000,000.00
合计	**1,000,000.00**	**100.00**			**1,000,000.00**

1）按组合计提应收票据坏账准备

项目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
银行承兑汇票				196,803.50		
合计			——	**196,803.50**		——

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
银行承兑汇票				1,000,000.00		
合计			——	**1,000,000.00**		——

（3） 已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：无。

2. 应收账款

（1） 应收账款按账龄列示

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	18,609,800.64	15,103,383.67	22,216,766.23	41,835,700.74
1-2 年	8,974,294.91	4,966,181.43	8,882.33	24,988,281.44
2-3 年	4,929,741.10	6,578.33	21,214.33	6,425,742.13
3 年以上	50,215.41	48,447.40	24,492.75	1,650,148.49
其中：3-4 年	4,508.33	21,214.33	22,054.45	1,126,743.00
4-5 年	21,214.33	22,054.45	2,438.30	523,405.49
5 年以上	24,492.75	5,178.62		
小计	**32,564,052.06**	**20,124,590.83**	**22,271,355.64**	**74,899,872.80**
减：坏账准备	734,681.64	367,200.89	872,033.49	6,451,944.45
合计	**31,829,370.42**	**19,757,389.94**	**21,399,322.15**	**68,447,928.35**

（2） 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	7,128.00	0.02	7,128.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	32,556,924.06	99.98	727,553.64	2.23	31,829,370.42
其中：正常风险组合	12,908,846.23	39.64	727,553.64	5.64	12,181,292.59
低风险组合	19,648,077.83	60.34			19,648,077.83
合计	**32,564,052.06**	**100.00**	**734,681.64**	**2.26**	**31,829,370.42**

（续）

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	20,124,590.83	100.00	367,200.89	1.82	19,757,389.94
其中：正常风险组合	6,765,502.90	33.62	367,200.89	5.43	6,398,302.01
低风险组合	13,359,087.93	66.38			13,359,087.93
合计	**20,124,590.83**	**100.00**	**367,200.89**	**1.82**	**19,757,389.94**

（续）

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	22,271,355.64	100.00	872,033.49	3.92	21,399,322.15
其中：正常风险组合	17,235,927.64	77.39	872,033.49	5.06	16,363,894.15
低风险组合	5,035,428.00	22.61			5,035,428.00
合计	**22,271,355.64**	**100.00**	**872,033.49**	**3.92**	**21,399,322.15**

（续）

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	74,899,872.80	100.00	6,451,944.45	8.61	68,447,928.35
其中：正常风险组合	74,429,016.80	99.37	6,451,944.45	8.67	67,977,072.35
低风险组合	470,856.00	0.63			470,856.00
合计	**74,899,872.80**	**100.00**	**6,451,944.45**	**8.61**	**68,447,928.35**

1）按单项计提应收账款坏账准备

名称	2025 年 6 月 30 日	
	账面余额	坏账准备
西安多为信息科技有限公司	7,128.00	7,128.00
合计	**7,128.00**	**7,128.00**

2）按组合计提应收账款坏账准备

①正常风险组合

账龄	2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	12,091,477.68	604,573.87	5.00
1-2 年	644,540.04	64,454.00	10.00
2-3 年	122,613.10	24,522.62	20.00
3-4 年	4,508.33	1,352.50	30.00
4-5 年	21,214.33	10,607.17	50.00
5 年以上	24,492.75	22,043.48	90.00
合计	**12,908,846.23**	**727,553.64**	——

（续）

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	6,544,295.74	327,214.79	5.00
1-2 年	166,181.43	16,618.14	10.00
2-3 年	6,578.33	1,315.67	20.00
3-4 年	21,214.33	6,364.30	30.00
4-5 年	22,054.45	11,027.23	50.00
5 年以上	5,178.62	4,660.76	90.00
合计	**6,765,502.90**	**367,200.89**	——

（续）

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	17,181,338.23	859,066.91	5.00
1-2 年	8,882.33	888.23	10.00
2-3 年	21,214.33	4,242.87	20.00
3-4 年	22,054.45	6,616.33	30.00
4-5 年	2,438.30	1,219.15	50.00
5 年以上			90.00
合计	**17,235,927.64**	**872,033.49**	——

（续）

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	41,364,844.74	2,068,242.24	5.00
1-2 年	24,988,281.44	2,498,828.14	10.00
2-3 年	6,425,742.13	1,285,148.42	20.00
3-4 年	1,126,743.00	338,022.90	30.00
4-5 年	523,405.49	261,702.75	50.00
5 年以上			90.00
合计	**74,429,016.80**	**6,451,944.45**	——

②低风险组合

账龄	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	19,648,077.83			13,359,087.93		
合计	**19,648,077.83**		——	**13,359,087.93**		——

（续）

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	5,035,428.00			470,856.00		
合计	**5,035,428.00**		——	**470,856.00**		——

（3） 应收账款计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024 年 12 月 31 日余额	2025 年 1-6 月变动金额			2025 年 6 月 30 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备		7,128.00			7,128.00
按组合计提坏账准备	367,200.89	575,082.62	214,729.87		727,553.64
合计	**367,200.89**	**582,210.62**	**214,729.87**	**-**	**734,681.64**

（续）

类别	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年度变动金额			2024 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	872,033.49	277,716.73	782,549.33		367,200.89
合计	**872,033.49**	**277,716.73**	**782,549.33**		**367,200.89**

（续）

类别	2022 年 12 月 31 日余额	2023 年度变动金额			2023 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,451,944.45	61,353.49	5,641,264.45		872,033.49
合计	**6,451,944.45**	**61,353.49**	**5,641,264.45**		**872,033.49**

（续）

类别	2021 年 12 月 31 日余额	2022 年度变动金额			2022 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,896,526.24	2,959,520.75	1,404,102.54		6,451,944.45
合计	**4,896,526.24**	**2,959,520.75**	**1,404,102.54**		**6,451,944.45**

（4） 实际核销的应收账款：无。

（5） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2025 年 6 月 30 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	13,013,282.99	1 年以内、1-2 年、2-3 年	39.46	
客户 2	5,372,444.45	1 年以内、1-2 年	17.54	
客户 3	2,902,439.46	1 年以内	8.80	145,121.97
客户 4	1,222,915.00	1 年以内	3.71	61,145.75
客户 5	1,148,215.27	1 年以内	3.48	57,410.76
合计	**23,659,297.17**	——	**72.99**	**263,678.48**

（续）

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	12,041,949.99	1 年以内、1-2 年	59.84	
客户 2	1,165,574.94	1 年以内	5.79	58,278.75
客户 3	1,087,802.38	1 年以内	5.41	
客户 4	714,226.70	1 年以内	3.55	35,711.34
客户 5	559,165.03	1 年以内	2.78	27,958.25
合计	**15,568,719.04**	——	**77.37**	**121,948.34**

（续）

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	12,759,497.38	1 年以内	57.29	637,974.87
客户 2	4,800,000.00	1 年以内	21.55	
客户 3	1,022,589.16	1 年以内	4.59	51,129.46
客户 4	755,152.63	1 年以内	3.39	37,757.63
客户 5	748,452.50	1 年以内	3.36	37,422.63
合计	**20,085,691.67**	——	**90.18**	**764,284.59**

（续）

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
客户 1	23,181,808.71	1 年以内、1-2 年、2-3 年	30.95	1,803,368.04
客户 2	9,663,478.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年	12.90	1,127,405.79
客户 3	8,823,809.96	1 年以内、1-2 年、	11.78	721,556.83

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
		2-3 年		
客户 4	6,384,574.23	1 年以内	8.52	319,228.71
客户 5	3,834,774.07	1 年以内、1-2 年	5.12	293,966.33
合计	**51,888,445.17**	——	**69.27**	**4,265,525.70**

3. 应收款项融资

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款		198,913.50		
合计		**198,913.50**		

注：本公司的应收款项融资核算内容均为银行承兑汇票，根据本附注“三、重要会计政策及会计估计”之“6.应收款项融资”，本公司认为银行承兑汇票信用减值风险极低，无需计提坏账准备。

4. 预付款项

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	4,086.86	100.00	2,118.86	100.00
合计	4,086.86	100.00	**2,118.86**	**100.00**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1-2 年			13,850.00	100.00
合计			**13,850.00**	**100.00**

5. 其他应收款

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应收款	93,213.14	93,035.23	130,518.62	1,411,045.70
应收利息				
应收股利				
合计	**93,213.14**	**93,035.23**	**130,518.62**	**1,411,045.70**

5.1 其他应收款

（1） 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款	93,087.02	92,960.90	130,414.39	135,582.90
其他	126.12	74.33	104.23	103.63
押金、保证金				1,275,359.17
合计	**93,213.14**	**93,035.23**	**130,518.62**	**1,411,045.70**

（2） 其他应收款按账龄列示

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	93,213.14	93,035.23	130,518.62	135,686.53
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上				1,275,359.17
其中：3-4 年				1,245,825.00
4-5 年				29,534.17
5 年以上				
小计	**93,213.14**	**93,035.23**	**130,518.62**	**1,411,045.70**
减：坏账准备				
合计	**93,213.14**	**93,035.23**	**130,518.62**	**1,411,045.70**

6. 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2024 年 12 月 31 日	1,209,486,898.46	74,481,965.59	26,577,648.31	1,310,546,512.36
2、本期增加金额		1,255,202.57		1,255,202.57
3、本期减少金额				
4、2025 年 6 月 30 日	1,209,486,898.46	75,737,168.16	26,577,648.31	1,311,801,714.93
二、累计折旧				
1、2024 年 12 月 31 日	259,167,447.21	15,903,672.97	9,538,422.62	284,609,542.80
2、本期增加金额	12,024,330.15	1,684,363.67	631,219.15	14,339,912.97
3、本期减少金额				
4、2025 年 6 月 30 日	271,191,777.36	17,588,036.64	10,169,641.77	298,949,455.77
三、减值准备				
1、2024 年 12 月 31 日				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、2025 年 6 月 30 日				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
四、账面价值				
1、2025 年 6 月 30 日	**938,295,121.10**	**58,149,131.52**	**16,408,006.54**	**1,012,852,259.16**
2、2024 年 12 月 31 日	**950,319,451.25**	**58,578,292.62**	**17,039,225.69**	**1,025,936,969.56**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2023 年 12 月 31 日	1,209,486,898.46	74,481,965.59	26,577,648.31	1,310,546,512.36
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、2024 年 12 月 31 日	1,209,486,898.46	74,481,965.59	26,577,648.31	1,310,546,512.36
二、累计折旧				
1、2023 年 12 月 31 日	234,557,703.21	14,421,127.21	8,837,068.03	257,815,898.45
2、本期增加金额	24,609,744.00	1,482,545.76	701,354.59	26,793,644.35
3、本期减少金额				
4、2024 年 12 月 31 日	259,167,447.21	15,903,672.97	9,538,422.62	284,609,542.80
三、减值准备				
1、2023 年 12 月 31 日				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、2024 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1、2024 年 12 月 31 日	**950,319,451.25**	**58,578,292.62**	**17,039,225.69**	**1,025,936,969.56**
2、2023 年 12 月 31 日	**974,929,195.25**	**60,060,838.38**	**17,740,580.28**	**1,052,730,613.91**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2022 年 12 月 31 日	1,208,390,898.46	74,481,965.59	26,577,648.31	1,309,450,512.36
2、本期增加金额	1,096,000.00			1,096,000.00
3、本期减少金额				
4、2023 年 12 月 31 日	1,209,486,898.46	74,481,965.59	26,577,648.31	1,310,546,512.36
二、累计折旧				
1、2022 年 12 月 31 日	210,509,042.90	12,938,581.45	7,574,629.74	231,022,254.09
2、本期增加金额	24,048,660.31	1,482,545.76	1,262,438.29	26,793,644.36
3、本期减少金额				
4、2023 年 12 月 31 日	234,557,703.21	14,421,127.21	8,837,068.03	257,815,898.45
三、减值准备				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
1、2022 年 12 月 31 日				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、2023 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1、2023 年 12 月 31 日	**974,929,195.25**	**60,060,838.38**	**17,740,580.28**	**1,052,730,613.91**
2、2022 年 12 月 31 日	**997,881,855.56**	**61,543,384.14**	**19,003,018.57**	**1,078,428,258.27**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2021 年 12 月 31 日	1,204,369,452.91	74,481,965.59	26,577,648.31	1,305,429,066.81
2、本期增加金额	4,021,445.55			4,021,445.55
3、本期减少金额				
4、2022 年 12 月 31 日	1,208,390,898.46	74,481,965.59	26,577,648.31	1,309,450,512.36
二、累计折旧				
1、2021 年 12 月 31 日	186,525,969.03	11,456,035.66	6,312,191.45	204,294,196.14
2、本期增加金额	23,983,073.87	1,482,545.79	1,262,438.29	26,728,057.95
3、本期减少金额				
4、2022 年 12 月 31 日	210,509,042.90	12,938,581.45	7,574,629.74	231,022,254.09
三、减值准备				
1、2021 年 12 月 31 日				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、2022 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1、2022 年 12 月 31 日	**997,881,855.56**	**61,543,384.14**	**19,003,018.57**	**1,078,428,258.27**
2、2021 年 12 月 31 日	**1,017,843,483.88**	**63,025,929.93**	**20,265,456.86**	**1,101,134,870.67**

7. 固定资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	23,968.68	24,838.41	23,444.99	20,776.82
固定资产清理				
合计	**23,968.68**	**24,838.41**	**23,444.99**	**20,776.82**

7.1 固定资产

（1） 固定资产情况

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1、2024 年 12 月 31 日余额	288,734.00	82,672.47	371,406.47
2、本期增加金额			
（1）购置			
（2）在建工程转入			
（3）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2025 年 6 月 30 日余额	288,734.00	82,672.47	371,406.47
二、累计折旧			
1、2024 年 12 月 31 日余额	274,297.30	72,270.76	346,568.06
2、本期增加金额		869.73	869.73
（1）计提		869.73	869.73
（2）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2025 年 6 月 30 日余额	274,297.30	73,140.49	347,437.79
三、减值准备			
1、2024 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2025 年 6 月 30 日余额			
四、账面价值			
1、2025 年 6 月 30 日账面价值	**14,436.70**	**9,531.98**	**23,968.68**
2、2024 年 12 月 31 日账面价值	**14,436.70**	**10,401.71**	**24,838.41**

（续）

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1、2023 年 12 月 31 日余额	288,734.00	78,673.47	367,407.47
2、本期增加金额		3,999.00	3,999.00
（1）购置		3,999.00	3,999.00
（2）在建工程转入			

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
（3）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2024 年 12 月 31 日余额	288,734.00	82,672.47	371,406.47
二、累计折旧			
1、2023 年 12 月 31 日余额	274,297.30	69,665.18	343,962.48
2、本期增加金额		2,605.58	2,605.58
（1）计提		2,605.58	2,605.58
（2）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2024 年 12 月 31 日余额	274,297.30	72,270.76	346,568.06
三、减值准备			
1、2023 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2024 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值			
1、2024 年 12 月 31 日账面价值	**14,436.70**	**10,401.71**	**24,838.41**
2、2023 年 12 月 31 日账面价值	**14,436.70**	**9,008.29**	**23,444.99**

（续）

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1、2022 年 12 月 31 日余额	288,734.00	73,517.47	362,251.47
2、本期增加金额		5,156.00	5,156.00
（1）购置		5,156.00	5,156.00
（2）在建工程转入			
（3）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2023 年 12 月 31 日余额	288,734.00	78,673.47	367,407.47
二、累计折旧			
1、2022 年 12 月 31 日余额	274,297.30	67,177.35	341,474.65
2、本期增加金额		2,487.83	2,487.83
（1）计提		2,487.83	2,487.83

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
（2）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2023 年 12 月 31 日余额	274,297.30	69,665.18	343,962.48
三、减值准备			
1、2022 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2023 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值			
1、2023 年 12 月 31 日账面价值	**14,436.70**	**9,008.29**	**23,444.99**
2、2022 年 12 月 31 日账面价值	**14,436.70**	**6,340.12**	**20,776.82**

（续）

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1、2021 年 12 月 31 日余额	288,734.00	73,517.47	362,251.47
2、本期增加金额			
（1）购置			
（2）在建工程转入			
（3）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2022 年 12 月 31 日余额	288,734.00	73,517.47	362,251.47
二、累计折旧			
1、2021 年 12 月 31 日余额	251,439.13	64,769.38	316,208.51
2、本期增加金额	22,858.17	2,407.97	25,266.14
（1）计提	22,858.17	2,407.97	25,266.14
（2）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2022 年 12 月 31 日余额	274,297.30	67,177.35	341,474.65
三、减值准备			
1、2021 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2022 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值			
1、2022 年 12 月 31 日账面价值	**14,436.70**	**6,340.12**	**20,776.82**
2、2021 年 12 月 31 日账面价值	**37,294.87**	**8,748.09**	**46,042.96**

8. 长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1-6 月增加金额	2025 年 1-6 月摊销金额	2025 年 1-6 月其他减少金额	2025 年 6 月 30 日
维修改造费	4,852,906.70	3,635,962.83	1,212,144.40		7,276,725.13
合计	**4,852,906.70**	**3,635,962.83**	**1,212,144.40**		**7,276,725.13**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加金额	2024 年度摊销金额	2024 年度其他减少金额	2024 年 12 月 31 日
维修改造费	3,259,225.08	2,230,428.50	636,746.88		4,852,906.70
合计	**3,259,225.08**	**2,230,428.50**	**636,746.88**		**4,852,906.70**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加金额	2023 年度摊销金额	2023 年度其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
维修改造费	1,077,839.29	2,997,170.75	815,784.96		3,259,225.08
合计	**1,077,839.29**	**2,997,170.75**	**815,784.96**		**3,259,225.08**

（续）

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年度增加金额	2022 年度摊销金额	2022 年度其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
维修改造费		1,250,623.98	172,784.69		1,077,839.29
合计		**1,250,623.98**	**172,784.69**		**1,077,839.29**

9. 应付票据

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	740,484.30			
合计	**740,484.30**			

10. 应付账款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
运营管理费	4,755,993.90	2,904,993.82		
工程款	6,988,752.88	3,306,278.57	4,305,429.73	3,848,247.50
合计	**11,744,746.78**	**6,211,272.39**	**4,305,429.73**	**3,848,247.50**

11. 预收款项

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	3,670,465.47	3,069,944.68	3,642,747.43	743,498.12
合计	**3,670,465.47**	**3,069,944.68**	**3,642,747.43**	**743,498.12**

12. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1-6 月增加	2025 年 1-6 月减少	2025 年 6 月 30 日
短期薪酬	177,842.82	584,370.80	725,331.49	36,882.13
离职后福利-设定提存计划	10,807.09	66,916.86	66,571.14	11,152.81
辞退福利				
其他				
合计	**188,649.91**	**651,287.66**	**791,902.63**	**48,034.94**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
短期薪酬	219,174.89	1,220,346.18	1,261,678.25	177,842.82
离职后福利-设定提存计划	29,963.87	170,875.80	190,032.58	10,807.09
辞退福利				
其他				
合计	**249,138.76**	**1,391,221.98**	**1,451,710.83**	**188,649.91**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
短期薪酬	176,046.90	3,101,898.67	3,058,770.68	219,174.89
离职后福利-设定提存计划	25,135.15	359,566.44	354,737.72	29,963.87
辞退福利				
其他				
合计	**201,182.05**	**3,461,465.11**	**3,413,508.40**	**249,138.76**

（续）

项目	2021年12月31日	2022 年度增加	2022 年度减少	2022 年 12 月 31 日
短期薪酬	131,721.66	2,555,362.84	2,511,037.60	176,046.90
离职后福利-设定提存计划	20,398.37	301,621.80	296,885.02	25,135.15
辞退福利				
其他				
合计	**152,120.03**	**2,856,984.64**	**2,807,922.62**	**201,182.05**

（2） 短期薪酬

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1-6 月增加	2025 年 1-6 月减少	2025年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	168,288.75	507,775.64	648,752.29	27,312.10
职工福利费		19,175.00	19,175.00	
社会保险费	3,420.07	20,616.16	20,600.20	3,436.03
其中：医疗、生育保险费	3,315.50	19,893.00	19,893.00	3,315.50
工伤保险费	104.57	723.16	707.20	120.53
住房公积金	6,134.00	36,804.00	36,804.00	6,134.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他				
合计	**177,842.82**	**584,370.80**	**725,331.49**	**36,882.13**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	192,696.86	954,712.54	979,120.65	168,288.75
职工福利费		105,434.00	105,434.00	
社会保险费	11,638.03	72,017.64	80,235.60	3,420.07
其中：医疗、生育保险费	11,211.32	69,832.26	77,728.08	3,315.50
工伤保险费	426.71	2,185.38	2,507.52	104.57
住房公积金	14,840.00	88,182.00	96,888.00	6,134.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他				
合计	**219,174.89**	**1,220,346.18**	**1,261,678.25**	**177,842.82**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	154,288.98	2,312,362.31	2,273,954.43	192,696.86
职工福利费		471,800.00	471,800.00	
社会保险费	9,617.92	139,656.36	137,636.25	11,638.03
其中：医疗、生育保险费	9,265.00	134,535.84	132,589.52	11,211.32
工伤保险费	352.92	5,120.52	5,046.73	426.71
住房公积金	12,140.00	178,080.00	175,380.00	14,840.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他				
合计	**176,046.90**	**3,101,898.67**	**3,058,770.68**	**219,174.89**

（续）

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年度增加	2022 年度减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	113,912.47	1,851,467.80	1,811,091.29	154,288.98
职工福利费		442,800.00	442,800.00	
社会保险费	7,989.19	115,415.04	113,786.31	9,617.92
其中：医疗、生育保险费	7,705.11	111,180.00	109,620.11	9,265.00
工伤保险费	284.08	4,235.04	4,166.20	352.92
住房公积金	9,820.00	145,680.00	143,360.00	12,140.00
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合计	**131,721.66**	**2,555,362.84**	**2,511,037.60**	**176,046.90**

（3） 设定提存计划

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1-6 月增加	2025 年 1-6 月减少	2025 年 6 月 30 日
基本养老保险	6,900.00	43,024.32	42,753.60	7,170.72
失业保险费	298.79	1,792.74	1,792.74	298.79
企业年金缴费	3,608.30	22,099.80	22,024.80	3,683.30
其他				
合计	**10,807.09**	**66,916.86**	**66,571.14**	**11,152.81**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险	19,506.24	106,818.72	119,424.96	6,900.00
失业保险费	853.39	4,639.62	5,194.22	298.79
企业年金缴费	9,604.24	59,417.46	65,413.40	3,608.30
其他				
合计	**29,963.87**	**170,875.80**	**190,032.58**	**10,807.09**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	16,486.23	234,074.88	231,054.87	19,506.24
失业保险费	705.80	10,240.68	10,093.09	853.39
企业年金缴费	7,943.12	115,250.88	113,589.76	9,604.24
其他				
合计	**25,135.15**	**359,566.44**	**354,737.72**	**29,963.87**

（续）

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年度增加	2022 年度减少	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险	13,330.48	197,834.76	194,679.01	16,486.23
失业保险费	568.13	8,469.60	8,331.93	705.80
企业年金缴费	6,499.76	95,317.44	93,874.08	7,943.12
其他				
合计	**20,398.37**	**301,621.80**	**296,885.02**	**25,135.15**

13. 应交税费

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
企业所得税	3,636,438.47	6,492,577.87	3,308,538.07	2,473,938.83
房产税	3,266,838.98	3,552,305.42	3,209,186.05	2,588,772.37
增值税	433,498.92	653,825.15	1,015,357.69	929,189.12
土地使用税	119,366.43	119,366.43	119,366.43	119,366.42
城市维护建设税	30,344.93	35,448.67	34,267.70	28,235.90
教育费附加	13,004.98	15,192.29	14,686.15	12,101.10
地方教育费附加	8,669.97	10,128.19	9,790.77	8,067.40
印花税	7,680.12	9,034.60	9,360.12	7,550.59
水利基金	2,473.99	3,038.46	2,871.18	2,354.16
合计	**7,518,316.79**	**10,890,917.08**	**7,723,424.16**	**6,169,575.89**

14. 其他应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			190,343.32	833,395.92
应付股利				
其他应付款	632,077,736.15	614,458,016.57	680,705,524.72	561,657,722.30
合计	**632,077,736.15**	**614,458,016.57**	**680,895,868.04**	**562,491,118.22**

14.1 应付利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
借款利息			190,343.32	833,395.92
合计			**190,343.32**	**833,395.92**

14.2 其他应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款及借款	609,274,411.25	593,767,653.93	660,320,838.44	550,118,039.97
保证金、押金	22,803,324.90	20,690,362.64	20,384,686.28	11,539,682.33
合计	**632,077,736.15**	**614,458,016.57**	**680,705,524.72**	**561,657,722.30**

15. 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款				35,595,000.00
一年内到期的长期应付款			15,791,013.60	39,320,873.04
合计			**15,791,013.60**	**74,915,873.04**

注：一年内到期的长期借款见附注五、16，一年内到期的长期应付款见附注五、17.1。

16. 长期借款

借款类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证借款				195,772,500.00
减：一年内到期的长期借款				35,595,000.00
合计				**160,177,500.00**

注：2016 年 2 月 3 日，本公司与中国进出口银行签订编号为 2110099912016110176 的《借款合同（境内固定资产类贷款）》，借款金额 50,000.00 万元，期限为 12 年，按季结息。该笔借款由西安高新控股有限公司提供连带责任保证，《保证合同》编号为 2110099912016110176BZ01，保证期间为主合同项下债务履行期届满之日起两年。本公司已于 2023 年 2 月提前偿还借款。

17. 长期应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款				25,757,613.61
合计				**25,757,613.61**

17.1 长期应付款

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
融资租赁借款			16,877,393.38	71,750,652.36
减：未确认融资费用			1,086,379.78	6,672,165.71
减：一年内到期的长期应付款			15,791,013.60	39,320,873.04
合计				**25,757,613.61**

注 1：2019 年 6 月 26 日，本公司与广州越秀融资租赁有限公司签订《融资租赁合同（售后回租）》，合同编号为越租第 20190501530 号，租赁物价款（租赁本金）20,000.00 万元。租赁期限自起租日开始计算，即 2019 年 10 月 1 日，最后一次偿付日期为 2024 年 7 月 1 日。该笔借款由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保，《保证合同》编号为越保第 20190501530-1 号，保证期间自《保证合同》生效之日起至主合同履行期限届满后两年止。

注 2：2019 年 9 月 26 日，本公司与中国外贸金融租赁有限公司签订《融资租赁合同（售后回租）》，合同编号为 ZMZ-2019-0073，租赁物价款（租赁本金）70,000.00 万元，租赁期限为 5 年。该笔借款由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保，《保证合同》编号为 ZMZ-2019-0073-11，保证期间至主合同债务人最后一期履行债务期限届满之日，即 2024 年 7 月 15 日起两年。该笔款项已经于 2023 年 10 月 18 日偿还结束。

18. 营业收入、营业成本

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	52,885,716.67	110,104,527.88	114,847,049.18	94,166,593.16
其中：租金收入	47,963,725.18	101,251,439.51	106,972,868.32	86,292,412.30
停车费收入	3,294,891.43	5,563,761.89	4,571,428.57	4,571,428.57
空调费收入	1,627,100.06	3,289,326.48	3,302,752.29	3,302,752.29
合计	**52,885,716.67**	**110,104,527.88**	**114,847,049.18**	**94,166,593.16**
营业成本	18,888,381.61	30,759,317.55	30,535,324.91	29,757,827.28
合计	**18,888,381.61**	**30,759,317.55**	**30,535,324.91**	**29,757,827.28**

19. 税金及附加

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	6,872,235.04	12,604,900.36	12,836,744.20	10,355,089.48
土地使用税	238,732.86	477,465.72	477,465.72	477,465.70
城市维护建设税	189,664.35	384,256.88	411,212.38	338,830.78
教育费附加	81,284.73	164,681.52	176,233.88	145,213.19
地方教育费附加	54,189.80	109,787.68	117,489.25	96,808.79
印花税	50,335.57	106,314.02	112,321.51	90,607.03
水利建设基金	15,865.72	32,539.97	34,454.11	28,249.98
合计	**7,502,308.07**	**13,879,946.15**	**14,165,921.05**	**11,532,264.95**

20. 销售费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
广告宣传费	48,338.05	43,566.57	476,249.71	10,114.67
市场开拓费		284,760.00	241,994.03	
策划费		82,998.07		
通讯费		30,000.00		
合计	**48,338.05**	**441,324.64**	**718,243.74**	**10,114.67**

21. 管理费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	510,408.43	746,823.42	535,569.52	
其他		15,006.85	44,767.12	97,007.57
车辆费	3,842.42	8,037.47	22,928.29	45,856.85
折旧费	378.73	1,594.96	1,671.48	25,266.14
通讯费		86,893.82	94,255.56	91,621.53
办公、差旅费	3,559.50	56,046.00	60,190.51	1,218.77
物业、水电暖费	379.92	49,505.89	20,442.21	485,260.83
诉讼费	7,683.67		458,279.00	61,746.00
租赁费			46,047.89	59,068.34
合计	**526,252.67**	**963,908.41**	**1,284,151.58**	**867,046.03**

22. 财务费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	11,381,484.71	37,399,686.44	53,033,857.24	40,461,004.79
减：利息收入	8,247.12	24,253.78	148,771.10	84,832.00
其他-手续费	1,444.80	714,287.00	2,024,169.47	1,727,412.12
合计	**11,374,682.39**	**38,089,719.66**	**54,909,255.61**	**42,103,584.91**

23. 信用减值损失

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款损失	-376,738.38	504,832.60	5,579,910.96	-1,555,418.21
应收票据损失				
其他应收款损失				
合计	**-376,738.38**	**504,832.60**	**5,579,910.96**	**-1,555,418.21**

24. 所得税费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	3,636,438.47	6,492,577.87	3,308,538.07	2,473,938.83
合计	**3,636,438.47**	**6,492,577.87**	**3,308,538.07**	**2,473,938.83**

（1） 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
本年合并利润总额	14,169,015.50	26,475,144.07	18,814,063.25	8,340,337.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,542,253.88	6,618,786.02	4,703,515.81	2,085,084.28
调整以前期间所得税的影响				
非应税收入的影响				
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	94,184.59	-126,208.15	-1,394,977.74	388,854.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响				
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响				
研发费用加计扣除的影响				
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化				
所得税费用	3,636,438.47	6,492,577.87	3,308,538.07	2,473,938.83

25. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025 年 6 月 30 日账面价值	2024 年 12 月 31 日账面价值	2023 年 12 月 31 日账面价值	2022 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
投资性房地产	687,671,159.24	696,897,986.33	715,155,099.74	732,822,590.78	母公司融资租赁借款抵押担保
投资性房地产	216,253,725.21				关联方固定资产借款抵押担保
合计	**903,924,884.45**	**696,897,986.33**	**715,155,099.74**	**732,822,590.78**	——

注：关联担保情况见附注六、（二）3。

26. 成本费用按性质分类

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资性房地产折旧	14,339,912.97	26,793,644.35	26,793,644.36	26,728,057.95
运营费用	2,502,287.73	4,296,215.80	3,461,465.11	2,856,984.64
维修改造费	2,556,589.33	636,746.88	815,784.96	172,784.69
销售费用	48,338.05	441,324.64	718,243.74	10,114.67
其他	15,844.24	217,084.99	748,582.06	867,046.03
合计	**19,462,972.32**	**32,385,016.66**	**32,537,720.23**	**30,634,987.98**

六、 关联方及关联交易

（一） 关联方关系

1. 母公司情况

母公司名称	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	持股比例（%）	表决权比例（%）	持股比例（%）	表决权比例（%）
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	100.00	100.00	100.00	100.00

（续）

母公司名称	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	持股比例（%）	表决权比例（%）	持股比例（%）	表决权比例（%）
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	100.00	100.00	100.00	100.00

本公司的最终控制方为西安高科集团有限公司。

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
西安高科领创文化发展有限公司	受同一母公司控制
西安高新领尚建设开发有限公司	受同一母公司控制
西安高新区综保基地配套建设有限公司	受同一母公司控制
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	受同一母公司控制
西安市高新区领铭建设开发有限公司	受同一母公司控制
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	受同一母公司控制
西安市高新区领苑建设开发有限公司	受同一母公司控制
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	受同一母公司控制
西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司	受同一母公司控制
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	受同一母公司控制
西安高科幕墙门窗有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司关系
西安新天宏项目管理有限责任公司	受同一最终控制方控制
西安高科物流发展有限公司	受同一最终控制方控制
西安高科新纪元文旅有限公司	受同一最终控制方控制

（二） 关联交易

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1） 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	运营服务	1,851,000.08	2,904,993.82		
西安高科物流发展有限公司	电梯设备			1,606,000.00	
西安高科幕墙门窗有限公司	装修改造				20,400.00
西安高科领创文化发展有限公司	采购商品			76,544.00	45,850.00
西安新天宏项目管理有限责任公司	招标代理费			4,000.00	3,000.00
西安高科新纪元文旅有限公司	采购商品		3,289.00		
合计	——	**1,851,000.08**	**2,908,282.82**	**1,686,544.00**	**69,250.00**

（2） 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	空调服务	1,627,100.06	631,013.65		
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	空调服务		2,658,312.83	3,302,752.29	3,302,752.29
合计	——	**1,627,100.06**	**3,289,326.48**	**3,302,752.29**	**3,302,752.29**

2.关联租赁情况

（1） 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	2,369,812.38	380,952.38		
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	925,079.05	5,182,809.51	4,571,428.57	4,571,428.57
西安高新区基础设施配套建	房屋	230,461.19	329,273.81	114,285.71	626,778.63

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
设开发有限责任公司					
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	房屋	283,714.28	567,428.57	567,428.57	236,428.57
西安市高新区领苑建设开发有限公司	房屋	283,625.72	567,251.43	567,251.43	236,354.76
西安市高新区领铭建设开发有限公司	房屋	257,142.86	514,285.72	514,285.71	214,285.71
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	房屋	253,054.28	506,108.57	506,108.57	210,878.57
西安高新领尚建设开发有限公司	房屋	61,142.86	122,285.72	122,285.71	50,952.38
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	房屋	475,052.21	316,701.48		62,416.67
西安高新区综保基地配套建设有限公司	房屋				579,159.58
合计	——	**5,139,084.83**	**8,487,097.19**	**6,963,074.27**	**6,788,683.44**

3.关联担保情况

（1）作为担保方

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	1,000,000,000.00	2019 年 09 月 20 日	2031 年 09 月 20 日	否
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司 西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	500,000,000.00	2025 年 03 月 28 日	2043 年 03 月 28 日	否

注 1：2019 年 9 月 20 日，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司与光大金融租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》，借款金额 100,000.00 万元，期限为 10 年，按半年结息。该笔借款：1）由西安高科集团有限公司及本公司提供连带责任保证担保，《保证合同》编号分别为光大金融租赁(1909)保字第 24-00003-1 号、光大金融租赁(1909)保字第 24-00003-2 号，保证期间均为自主合同约定的承租人履行主合同项下债务期限届满之日起两年；2）由本公司西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产提供抵押担保，《抵押合同》编号为光大金融租赁(1909)抵字第 24-00003 号；3）由本公司所拥有的西安高新区管委会拨付的租金补贴（非标的资产部分）提供质押担保，《质押合同》编号为光大金融租赁(1909)质字第 24-00003 号；

注 2：2025 年 3 月 28 日，西安市高新区信息产业园建设发展有限公司（借款人 1）和西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（借款人 2）与中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行签订了《固定资产借款合同》（编号:0370000020-2025 年(高科)

字 01744 号），借款金额 50,000.00 万元，借款期限 2025 年 3 月 28 日至 2040 年 3 月 28 日，为期 15 年。该笔借款：1）由西安高科集团提供连带责任保证担保，《保证合同》编号 0370000020-2025 年高科(保)字 0199 号，保证期限为自主合同项下的借款期限届满之次日起三年；2）由本公司西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产提供抵押担保，《抵押合同》编号为 0370000020-2025 年高科(抵)字 0004 号，担保期限为主合同项下的债权全部清偿之日终止。

（2）作为被担保方

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高新控股有限公司	500,000,000.00	2016 年 02 月 03 日	2030 年 02 月 03 日	是
西安高科集团有限公司	200,000,000.00	2019 年 06 月 26 日	2026 年 07 月 01 日	是
西安高科集团有限公司	700,000,000.00	2019 年 09 月 26 日	2026 年 07 月 15 日	是

注：西安高科集团有限公司 1992 年 2 月至 2020 年 2 月曾用名为西安高科（集团）公司，附注中的借款、担保相关内容已按其现使用名称进行列示；本公司作为被担保方的相关借款情况见附注五、16 与附注五、17.1。

4.关联方借款

（1）关联方借款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年末	2023 年末	2022 年末
关联借款余额	568,940,017.87	593,305,384.15	660,162,159.32	549,516,811.68

注：以上关联方借款均由原始权益人高新配套提供。

（2）关联方借款利息

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	11,381,484.71	37,025,206.66	48,229,173.92	23,969,887.33

注：以上利息支出均系关联方借款产生的利息。

（三） 关联方往来余额

1. 应收项目

项目	关联方	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	5,372,444.45		1,087,802.38	
应收账款	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分	13,013,282.99		12,041,949.99	

项目	关联方	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
应收账款	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	418,537.39		229,335.56	
应收账款	西安高新领尚建设开发有限公司	10,700.00			
应收账款	西安市高新区领苑建设开发有限公司	49,634.50			
应收账款	西安市高新区领嘉建设开发有限公司	44,284.50			
应收账款	西安市高新区领铭建设开发有限公司	45,000.00			
应收账款	西安市高新区领鑫建设开发有限公司	49,650.00			
其他应收款	西安高新领尚建设开发有限公司	92,960.90		92,960.90	
合计	——	**19,096,494.73**		**13,452,048.83**	

（续）

项目	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	4,800,000.00			
应收账款	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司				
其他应收款	西安高新领尚建设开发有限公司	125,060.90		75,292.82	
合计	——	**4,925,060.90**		**75,292.82**	

2. 应付项目

项目	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	4,755,993.90	2,904,993.82		
应付账款	西安高科物流发展有限公司	166,138.87	166,138.87	166,138.87	584,301.22
其他应付款	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	569,091,474.37	593,438,438.65	660,258,731.94	550,118,039.97
其他应付款	西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司	39,098,346.41			

项目	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	西安市高新区领鑫建设开发有限公司	148,950.00	148,950.00	148,950.00	
其他应付款	西安市高新区领苑建设开发有限公司	148,903.50	148,903.50	148,903.50	
其他应付款	西安市高新区领铭建设开发有限公司	135,000.00	135,000.00	135,000.00	
其他应付款	西安市高新区领嘉建设开发有限公司	132,853.50	132,853.50	132,853.50	
其他应付款	西安高新领尚建设开发有限公司	32,100.00	32,100.00	32,100.00	
其他应付款	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	309,603.00	309,603.00		
合计	——	**614,019,363.55**	**597,416,981.34**	**661,022,677.81**	**550,702,341.19**

注：本段落披露的与高新配套的其他应付款余额中，涉及关联方借款部分的金额见附注六、（二）4。

七、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目无需要披露的重大或有事项。

八、 资产负债表日后事项

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目无需要披露的其他重要事项。

十、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十一、 备考财务报表的批准

本备考财务报表于 2025 年 11 月 14 日经董事会批准报出。

西安市高新区软件新城建设发展有限公司

二〇二五年十一月十四日

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副 本)(3-1)

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　信永中和会计师事务所（特殊普通会伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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　6000万元

成立日期　2012年03月02日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

再次复印无效

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025年09月22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

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

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。

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》。

再次复印无效

发证机关：北京市财政局

二〇一一年十月五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

再次复印无效

姓　名 翟晓敏
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1969-04-04
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
Working unit
身份证号码 610111690404006
Identity card No.



翟晓敏

证书编号：110001650056
No. of Certificate

批准注册协会：陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 05 月 22 日
Date of Issuance
/y /m /d

4

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 25 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 25 日
/y /m /d

10

姓名 Full name 师周红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1984-04-16

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

身份证号码 Identity card No. 610523198404166608



师周红

证书编号：No. of Certificate 110101300615

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2015 年 /y 05 月 /m 27 日 /d

4

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 /y 11 月 /m 1 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 /y 11 月 /m 1 日 /d

再次复印无效

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）1101010059573

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年 合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会 CPA任职资格检查 合格专用章 2016年03月29日

年 /y 月 /m 日 /d

5

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2027 年 12 月 31 日止期间

可供分配金额测算报告及审核报告

索引	页码
审核报告	1-2
可供分配金额测算报告	
— 预测合并利润表	1
— 预测合并现金流量表	2
— 可供分配金额计算表	3
— 可供分配金额计算表附注	4-28

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京251BN09W9Y

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审核报告

XYZH/2025XAAA5B0334

平安基金管理有限公司

平安基金管理有限公司：

我们审核了后附的由平安基金管理有限公司（即平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金管理人，以下简称“基金管理人”）编制的西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基金”）的可供分配金额测算报告（以下简称“测算报告”），包括2026年1月1日（假设基金成立日）至2027年12月31日止期间的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他见证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。基金管理人对测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的测算报告附注五、附注六合附注七中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项是我们认为这些假设没有为测算报告提供合理基础，我们认为，测算报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供基金管理人为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京

二〇二五年十一月十七日

平安西安高新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：平安基金管理有限公司　　单位：元

项　　目	附注	2026年度	2027年度
		预测数	预测数
一、营业总收入		101,222,026.92	100,662,761.27
其中：营业收入	七、1	101,222,026.92	100,662,761.27
二、营业总成本		73,003,276.36	73,060,731.64
其中：营业成本	七、2	45,610,243.24	47,664,727.93
税金及附加	七、3	17,423,531.32	17,402,049.14
销售费用		-	-
管理人报酬	七、4	3,268,800.00	3,403,243.61
托管费	七、5	136,200.00	141,801.82
资产减值损失	七、6	2,197,742.01	2,197,742.01
其他费用	七、7	4,366,759.79	2,251,167.13
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		28,218,750.56	27,602,029.63
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		28,218,750.56	27,602,029.63
减：所得税费用	七、8	-2,197,742.01	-2,197,742.01
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		30,416,492.57	29,799,771.64
六、综合收益总额		30,416,492.57	29,799,771.64

基金管理人负责人：　　项目负责人：

平安西安高新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：平安基金管理有限公司　　单位：元

项　　目	附注	2026年度 预测数	2027年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	七、15	107,379,077.17	106,778,801.47
收到的税收返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		107,379,077.17	106,778,801.47
购买商品、接收劳务支付的现金	七、16	7,085,109.42	7,056,180.44
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	七、17	22,584,248.85	22,595,434.13
支付的其他与经营活动有关的现金	七、18	7,770,020.27	5,794,473.04
经营活动现金流出小计		37,439,378.54	35,446,087.61
经营活动产生的现金流量净额		69,939,698.63	71,332,713.85
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支付的现金		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
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	七、19	719,913,956.35	5,966,855.00
其中：收购基础设施项目所支付的现金净额		713,206,617.05	-
投资支付的现金		-	-
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		719,913,956.35	5,966,855.00
投资活动产生现金流量净额		-719,913,956.35	-5,966,855.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金	七、20	1,362,000,000.00	-
取得借款收到的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		1,362,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	七、21	605,286,151.96	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动相关的现金		-	-
向基金份额持有人分配支付的现金	七、22	-	105,674,602.51
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润		-	-
筹资活动现金流出小计		605,286,151.96	105,674,602.51
筹资活动产生的现金流量净额		756,713,848.04	-105,674,602.51
四、现金及现金等价物净增加额		106,739,590.33	-40,308,743.65
加：期初现金及现金等价物		-	106,739,590.33
五、期末现金及现金等价物余额		106,739,590.33	66,430,846.67

基金管理人负责人：　　项目负责人：

平安西安高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额计算表

编制单位：平安基金管理有限公司　　单位：元

项　　目	附注	2026年度 预测数	2027年度 预测数
一、净利润		30,416,492.57	29,799,771.64
利息支出		-	-
折旧及摊销	七、2	38,526,440.88	40,620,074.16
资产减值损失	七、6	2,197,742.01	2,197,742.01
所得税费用	七、8	-2,197,742.01	-2,197,742.01
二、税息折旧及摊销前利润		68,942,933.45	70,419,845.80
三、其他调整		36,731,669.06	-6,053,986.95
基础设施基金发行份额募集的资金	七、10	1,362,000,000.00	
取得借款收到的本金			
偿还债务支付的金额	七、10	-605,286,151.96	
收购基础设施项目所支付的现金净额	七、10	-713,206,617.05	
其他资本性支出	七、11	-6,280,900.00	-6,280,900.00
基础设施项目资产的公允价值变动损益			
基础设施项目资产减值准备的变动			
基础设施项目资产的处置利得或损失			
处置基础设施项目资产取得的现金			
应收和应付项目的变动	七、12	505,338.06	1,226,913.05
支付的利息及所得税费用			
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润		-	
未来合理相关支出预留	七、13	-1,000,000.00	-1,000,000.00
——重大资本性支出			
——预留不可预见费用	七、13	-1,000,000.00	-1,000,000.00
——未来合理期间内的运营费用		-	-
——预留经营性负债余额			
其他可能的调整项		-	-
偿还存量负债支付的资金			-
四、可供分配金额		105,674,602.51	64,365,858.85

基金管理人负责人：　　项目负责人：王俐敏

重要提示：本可供分配金额测算表是平安基金管理有限公司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，可供分配金额测算报告存在无法实现的风险。

一、 基金简介

1. 基金基本情况

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由平安基金管理有限公司（以下简称“平安基金”）作为基金管理人，依照《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）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引》等法律法规以及《平安西安高科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”）的约定负责募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为自基金合同生效之日起 40 年，首次设立采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式，拟募集资金预计为 136,200.00 万元，最终募集资金规模需根据询价结果确认。本基金拟在成立后在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为平安基金，基金托管人为中国邮政储蓄银行股份有限公司，原始权益人和运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（以下简称“高新配套”）。

2. 本基金所投资基础设施项目的基本情况

西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“项目公司”或“软件新城”）是由高新配套于 2014 年 3 月 28 日在西安市市场监督管理局高新区分局注册成立的有限责任公司。项目公司经批准的经营期限为无固定期限，注册资本为 40,000.00 万元，经营范围：一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

软件新城软件研发基地二期项目（以下简称“软件新城二期”）位于陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路 156 号，项目东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路，宗地面积为 117,951.3 平方米，建设楼栋共 21 幢，建筑面积合计 409,698.84 平方米。本基金投资的基础设施项目资产范围为软件新城二期项目的 13 幢房地产，包括 10 幢地上房地产、3 幢地下房地产（物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及对应土地使用权，总建筑面积 325,033.70 平方米、可租赁面积 212,172.57 平方米。

为满足本基金交易结构的要求，拟将软件新城持有的基础设施项目相关的资产、负债及业务合同项下的全部权利和义务，通过资产重组保留至项目公司，用于发行本基金。基础设施项目以外的其他部分剥离至新设公司。

3. 本次交易基本情况

本基金计划于成立后通过持有平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）设立的平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）间接购买项目公司 100%的股权，从而取得项目公司的股权及项目公司持有的基础设施项目。

根据平安基金编制的《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）及相关协议，具体交易步骤如下：

（1）根据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“评估机构”)于 2025 年 11 月出具的目标资产估价报告，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，目标资产的市场价值为 13.60 亿元。本基金拟以此估值作为参考，由平安基金通过发行本基金公开募集资金约 13.62 亿元。

（2）根据《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划标准条款》（以下简称“专项计划标准条款”）及招募说明书，平安基金完成本基金的募集后，拟以募集的资金扣除预留费用后，用于认购专项计划的全部份额，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。

（3）根据高新配套与平安证券（代表专项计划，下同）拟签署的《关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司之股权转让协议》（以下简称“股权转让协议”），在募集资金额 13.62 亿元的情形下，平安证券代表专项计划投资人以 7.50 亿元作为对价收购高新配套持有项目公司股权，并向项目公司发放 6.05 亿元股东借款。

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%股权和股东借款债权，项目公司持有基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

本次交易完成后，项目公司将进行减资 2.45 亿元人民币，并与平安证券签署《债权债务确认协议》，减资金额确认为对平安证券的债务，并按照《债权债务确认协议》计算支付利息。

项目公司将其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、 可供分配金额测算编制基础

1. 编制基础

本可供分配金额测算报告是本基金管理人平安基金管理层根据本基金所投资的基础设施项目历史期间所反映的经营业绩为基础，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、财务预算以及附注五、附注六及附注七中列示的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金

指引（试行）》、深圳证券交易所（以下称“深交所”）颁布的《深圳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 号一审核关注事项（试行）（2023 修订）》及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）》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则一基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策和会计估计与软件新城按照特殊目的编制基础编制的 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的备考财务报表所应用的主要会计政策和会计估计无重大差异。主要会计政策和会计估计详见附注三。

本可供分配金额测算报告的预测期间为 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2027 年 12 月 31 日止期间（以下称“预测期间”）。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自假设基金成立日即 2026 年 1 月 1 日起合并专项计划及项目公司财务报表而编制的。

预测期间纳入本基金合并范围的主体包括本基金、专项计划及项目公司。

本可供分配金额测算报告仅供基金管理人为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制。本可供分配金额测算报告的编制日为 2025 年 11 月 17 日，平安基金管理层确认截至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。

本可供分配金额测算报告仅供本基金管理人平安基金本次向中国证监会、深交所申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的使用。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

记账本位币均为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本基金采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

4. 企业合并

非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本基金选择根据业务三要素评估法对本次合并是否构成业务进行判断。项目公司持有可对外提供租赁服务的投资性房地产，并持续为该投资性房地产产生资本性支出，满足“投入”要求；项目公司通过委派高级管理人员，筛选并委托运营管理公司对具有产出能力的投资性房地产进行运营管理，存在运营过程；项目公司可为客户提供租赁服务并收取租金，存在“产出”，因此本次合并构成业务，按照非同一控制下企业合并进行处理。

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。评估值大于合并中取得的被购买方于购买日相关可辨认资产公允价值份额的差额进行简化处理，在被购买方单体账面调整相关资产价值，评估增值部分之外的合并成本和被购买方净资产之间的差额在合并层面确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

5. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金、专项计划和项目公司。

从取得附属单位的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，附属单位与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对附属单位财务报表进行必要的调整。

6. 现金及现金等价物

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。现金等价物，实质本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

7. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

1）收取金融资产现金流量的权利届满；

2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

（2）金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本基金对金融资产的分类，依据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本基金在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（4）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融资产减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本基金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。

本基金考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本基金即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本基金将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利

息收入。

2）应收款项及租赁应收款

本基金对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本基金对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本基金作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

（6）金融资产转移

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

8. 应收款项

本基金应收款项包括应收租户租赁款、停车位费、空调或者新风系统（如有）费等。对外出租研发办公楼及商业配套形成的租赁应收款和委托运营管理机构收取的停车位费、空调或者新风系统收费形成的应收款项，根据合同约定的金额在租赁期内和委托期间按直线法确认租金收入和停车费收入、空调或者新风系统收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本基金选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本基金对于信用风险显著不同、具备以下特征的应收票据、应收账款单项评价信用风险。如：未续期的银行承兑汇票；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明

显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，对于应收票据、应收账款，本基金在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合基础上评估信用风险是否显著增加则是可行的。本基金基于共同风险特征将金融资产划分为不同组合，在组合的基础上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。

对于其他应收款、长期应收款，本基金依据风险特征，参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算信用损失。

（1）应收账款坏账准备

①单项计提坏账准备的应收账款

公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

②按照信用风险组合计算预期信用风险损失的应收账款

a.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项。参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通常不确认预期信用损失。

b.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。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

（2）其他应收款坏账准备

①单项计提坏账准备的其他应收款

包括单项金额重大及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

②按照信用风险组合计算预期信用风险损失的其他应收款

a.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、备用金（除离职外）、保证金、定金及押金、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项，认定为无信用风险。

b.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄和整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

9. 长期股权投资

长期股权投资包括:本基金对专项计划及项目公司的长期股权投资

本基金对专项计划及项目公司的投资，在财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

10. 投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产，并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。

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。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20.00－50.00	5.00	1.90－4.75
土地使用权	20.00－50.00	-	2.00-5.00
配套设施	8.00-20.00	5.00	4.75-11.88

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11. 长期资产减值

于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产进行检查，当存在减值迹象时，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

在进行减值测试时，按照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的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。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。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12. 固定资产

（1） 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本基金根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2） 本基金固定资产折旧年限、预计净产值和折旧率

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20.00－50.00	5.00	1.90－4.75
机器设备	8.00－20.00	5.00	4.75—11.88
运输工具	5.00－8.00	5.00	11.88—19.00
电子及办公设备	5.00－8.00	5.00	11.88—19.00
其他	5.00－8.00	5.00	11.88—19.00

13. 借款费用

（1） 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

（2） 借款费用资本化期间

1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2）若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

（3） 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

14. 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
维修改造费	3.00-20.00	0.00	5.00-33.33

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得

税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对项目公司征收的所得税相关;

项目公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

16. 收入确认原则和计量方法

本基金营业收入主要包括对外提供自有研发办公楼及商业配套出租服务、停车服务和空调或者新风系统服务，在提供相关服务时确认收入。对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

17. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。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。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

18. 费用的确认和计量

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

19. 基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次，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%。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，拟分配基金收益于基金托管人复核批准的当期确认为负债。

20. 重要会计估计和判断

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致预测期间可供分配金额出现重大调整的重要风险:

企业合并：在满足附注六、2 所述假设的前提下，原始权益人或其关联方将不会构成在本基金层面或项目公司层面的控制，本基金通过专项计划收购项目公司将构成非同一控制下的企业合并。

四、 税项

1. 本基金及专项计划适用的税种及税率

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融、房地产开发及教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、《财政部 税务总局关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2025 年第 4 号）规定及其他相关财税法规和实务操作如下：

（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 2025 年 8 月 8 日之前发行的国债、地方政府债利息收入免征增值税，对在该日期之后（含当日）新发行的债券利息收入恢复征收增值税，对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费附加等税费按照实际缴纳的增值税额的适用比例计算缴纳。

（3）本基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税

2. 项目公司适用的税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%和 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
企业所得税	项目公司按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。
房产税	从价计征的按照按房产原值扣除 20%的余值为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），一房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	以核减后实际占用面积为计税基准，采用定额税率，6.00 元/㎡/年。

五、 可供分配金额测算报告的基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设,这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。

1.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.本基金及本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。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

3.目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

4.本基金及本基金所投资的基础设施项目业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外,经营不会因预测期内第三方服务设备和其他供应中断而受到不利影响；

5.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；

6.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；

7.预测期内，预测期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕，不会出现因租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况，新签订或变更的租赁合同的主要条款与截至 2025 年 6 月 30 日止已签订的租赁合同的主要条款基本一致，同时，租赁期满承租人将根据预测出租率按照预计租金续约，且所有租赁合同均可强制执行；

8.主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响；

9.市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响；

10.于预测期内，本基金无处置基础设施项目的安排，故本基金预计无处置基础设施项目资产取得的现金；

11.有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展；

12.无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化；

13.现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

14.无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断；

15.在预测期内，投资性房地产无处置计划；

16.本基础设施基金本次发行募集的资金，扣除本基础设施基金成立初期的必要税费(如有)，假设 100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价以及向项目公司发放借款及增资款(如有)。资产支持专项计划向项目公司发放的借款及增资款(如有)将用于偿还项目公司存量负债等用途；

17.在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

六、 可供分配金额测算报告的特定假设

1. 基础设施基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对基础设施项目的评估价值和评估基准日后的期后事项，预计募集资金为 13.62 亿元，扣除本基金及专项计划预留支出后，主要用于收购基础设施项目公司的股权和发放股东借款以部分偿还项目公司存量债务。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金和偿还债务支付的现金。假设预测期内无新增募集资金。

2. 购买基础设施项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求及本基金向战略投资者定

向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受原始权益人或其关联方控制，本基金通过专项计划收购项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

3. 本基金购买基础设施项目的对价

本基金购买基础设施项目的对价为股权对价，股权对价按照项目公司股权转让协议确定。

根据项目公司股权转让协议约定，项目公司股权的转让价款=（基础设施基金的最终募集规模-项目公司特定债务-基础设施基金预留资金-专项计划预留资金）+评估基准日非受限资产±其他各方协商确认的调整项（如有）。

本基金收购基础设施项目所支付的现金净额=基础设施基金实际募集规模-需预留的相关支出及交易税费-项目公司于基金成立日持有的现金-专项计划收购项目公司股权时替项目公司偿还原始权益人债务+评估基准日非受限资产。

本基金收购基础设施项目所支付的现金净额的相关预测详见（附注七、10）。

七、 可供分配金额测算报告测算说明及具体假设

(一) 合并利润表及可供分配金额计算表预测附注和具体假设

1. 营业收入

营业收入包括项目基础设施的租金收入、停车费收入和空调费收入。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、历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、免租期假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

项目	2026 年度	2027 年度
租金收入	93,347,846.06	92,788,580.41
停车费收入	4,571,428.57	4,571,428.57
空调费收入	3,302,752.29	3,302,752.29
合计	**101,222,026.92**	**100,662,761.27**

（1） 租金收入

预测期内，项目公司租金收入仅为固定租金收入，具体假设如下：

对于已签订租约的固定租金合同，按照合同约定的租金单价、出租面积、租赁期限及免租期政策计算租金收入；

对于未签订租约的面积，本基金按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。

关于平均租金、预计可出租面积、免租期的详细假设如下：

1）平均租金水平

对于已签订租约部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于未签订租约部分按照市场租金水平计算租赁收入。

参考截至 2025 年 6 月 30 日已签订租赁合同平均租金单价，并充分考虑基础设施项目的经营条件、经营环境及未来发展计划后，预测未签订租约的面积在预测期内含税平均租金单价，其中研发办公用途的市场租金单价为 50 元/㎡/月，配套食堂市场租金单价为 35 元/㎡/月，位置一般的配套商业市场租金单价为 64 元/㎡/月，位置较好的配套商业市场租金为 128 元/㎡/月，且预测期内租金均不发生增长。

2）预计可出租面积

截至预测基准日 2025 年 6 月 30 日，根据已签订租赁合同清单，基础设施项目出租率为 88.33%。

本基金根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定，且考虑基础设施项目历史出租率水平，预测期间基础设施项目可出租面积为 212,172.57 平方米，假设于 2025 年 7-12 月、2026 年度和 2027 年度的出租率分别为 84%、85%和 85%。

3）免租期

本基金参考截至 2025 年 6 月 30 日已签订租约所约定的免租期政策，假设预测期内：租赁期外的市场租金按年度更新定价；存续租约到期后新签租约的免租安排，按每次租期更新时对应的年均 30 天免租期执行。

4）特定假设

预测期内，对基础设施项目计算固定租金收入的特定假设如下：

假设于 2025 年 7 月 1 日起，项目公司作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑基础设施项目的出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

（2） 停车费收入

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司在用车位共 3,117 个，其中地上车位 608 个，于预测期内，根据基金管理人及项目公司拟与高新配套签订的《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议（草案）》(以下简称“运营管理服务协议”)，项目公司将基础设施项目对应的停车位委托给高新配套经营管理，由高新配套负责收取停车费收入，并每年向项目公司支付停车费收入分成。停车费收入由固定停车费及超额停车费收入组成，固定停车费收入 480 万元/年，若当年度停车费收入超过 600 万元，则除固定停车费收入外，高新配套需支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的 60%。基于谨慎性原则，2026 年度、2027 年度固定停车费收入按 480 万元/年（含税）进行预测，不考虑超额停车费收入。

（3） 空调费收入

根据运营管理服务协议安排，项目公司将基础设施项目对应的空调及新风系统整体委托给高新配套经营管理，由高新配套负责收取空调费收入、新风收入（如有），并每年向项目公司支付空调运营费收入分成。预测期内，高新配套每年向项目公司支付空调费收入分成 360 万元，具体支付安排为每年 6 月 15 日前和 12 月 15 日前向项目公司分别支付 180 万元（含税）。2026 年度、2027 年度空调费收入分成按 360 万元/年（含税）进行预测。

2. 营业成本

营业成本主要是基础设施项目的运营成本，包括折旧费、维修改造费及运营管理费。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

项目	2026 年度	2027 年度
折旧费	35,707,359.36	35,707,359.36
维修改造费	2,817,342.00	4,910,975.28
运营管理费	7,085,541.88	7,046,393.29
合计	**45,610,243.24**	**47,664,727.93**

（1） 折旧费

折旧费为投资性房地产的折旧额，基于项目公司 2025 年 6 月 30 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率进行预测，并考虑资产评估增值的影响，相关参数在预测期内保持不变。

（2） 维修改造费

维修改造费为历史维修改造支出及新增资本性支出摊销费用，后续资本性支出以评估机构出具的《估价报告》的预测值作为相应年度资本性支出的预测值，并假设资本性支出于年底发生，于次年开始计提摊销。

（3） 运营管理费

根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础运营管理费用和浮动运营管理费用。本次预测期间运营管理费的测算范围限定为基础运营管理费，因浮动管理费以“运营收入净额实际值与目标值的差额”为基数，预测阶段假设两者一致（差额为 0），故浮动运营管理费暂不纳入本次预测口径。

根据本基金与高新配套签订的运营管理服务协议安排，基础运营管理费用计算方式如下：项目公司应当支付的基础设施项目所对应的年度基础运营管理费用（含税金额）=当个会计年度所对应的运营收入×5.5%+日常维修维护费用（日常维修维护费用按实际发生额支付，上限为当个会计年度所对应的运营收入×1.5%），运营收入以每年审计机构出具的项目公司审计报告（运营收入=项目公司审定利润表中营业收入）或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认。

3. 税金及附加

项目	2026 年度	2027 年度
房产税	14,070,643.27	14,003,531.39
不可抵扣的进项税	1,849,352.75	1,986,828.48
土地使用税	477,465.72	477,465.72
城市维护建设税	462,685.76	470,514.75
教育费附加（含地方）	330,489.83	336,081.96
印花税	202,509.38	97,428.01
水利建设基金	30,366.61	30,198.83
合计	**17,423,513.32**	**17,402,049.14**

税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税等。其中，房产税、土地使用税、印花税等根据公司当地税收政策规定测算得出。

不可抵扣的进项税为专项计划收取项目公司支付的利息产生的增值税。

4. 管理人报酬

项目	2026 年度	2027 年度
基金管理人及专项计划管理人管理费	3,268,800.00	3,403,243.61
合计	**3,268,800.00**	**3,403,243.61**

本基金及专项计划管理人报酬在预测期间按照拟签署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。

5. 托管费

项目	2026 年度	2027 年度

项目	2026 年度	2027 年度
托管费	136,200.00	141,801.82
合计	**136,200.00**	**141,801.82**

托管费为需支付给基金托管人的托管费。根据基金合同、基金托管协议等文件的约定计算得出。

6. 资产减值损失

项目	2026 年度	2027 年度
商誉减值损失	2,197,742.01	2,197,742.01
合计	**2,197,742.01**	**2,197,742.01**

因评估增值导致的溢价收购会使相应资产账面价值高于计税基础，从而形成一项应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债和非核心商誉。随着增值资产的摊销，其账面价值与计税基础之间的差异逐渐缩小，初始确认的递延所得税负债逐步转回，因此形成的非核心商誉的可收回金额同步减少，因此在递延所得税负债转回同时对非核心商誉计提同等金额的减值准备，形成商誉减值损失。

7. 其他费用

项目	2026 年度	2027 年度
专业服务费	930,000.00	930,000.00
行政管理费	1,012,220.27	1,006,627.61
开办费	110,000.00	
保险费	312,800.00	312,800.00
基金发行预留费用	2,000,000.00	
折旧费	1,739.52	1,739.52
合计	**4,366,759.79**	**2,251,167.13**

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、行政管理费、开办费、保险费、基金发行预留费用、折旧费等。预测期内，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；保险费按照本基金未来的投保计划进行预测；行政管理费为管理人员工资、业务招待费、办公费、差旅费等，参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测。

8. 所得税

项目	2026 年度	2027 年度
当期所得税费用		

项目	2026 年度	2027 年度
递延所得税费用	-2,197,742.01	-2,197,742.01
合计	**-2,197,742.01**	**-2,197,742.01**

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用

项目	2026 年度	2027 年度
利润总额	28,218,750.56	27,602,029.63
按适用税率 25%计算的所得税	7,054,687.64	6,900,507.41
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-14,004,542.34	-15,611,037.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	549,435.50	549,435.50
调整以前期间确认的递延所得税	-2,197,742.01	-2,197,742.01
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,400,419.20	8,161,094.87
合计	**-2,197,742.01**	**-2,197,742.01**

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税率 25%计算得出。

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《企业所得税法实施条例》及财税〔2008〕121 号规定，项目公司利息支出不超过金融企业同期同类贷款利率计算的数额，且支付给关联方的利息，其关联方债权性投资与权益性投资比例不超过 2:1 的部分准予税前扣除。

9. 折旧及摊销

折旧和摊销预测参见附注七、2（1）。

10. 本基金收购基础设施项目所支付的现金净额

收购基础设施项目所支付的现金净额为本基金购买基础设施项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金，即 2026 年 1 月 1 日(预计合并项目公司之日，与假设基金成立日相同)预计项目公司账面的货币资金余额。本基金发行份额募集的资金减去收购基础设施项目所支付的现金净额后的余额可计入本基金成立当期的可供分配金额，并参与本基金的收

益分配。本基金收购基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

项目	金额
本基金实际募集资金规模	1,362,000,000.00
加：评估基准日非受限资产	-4,386,666.19
减：需预留的相关支出及税费	2,000,000.00
减：项目公司于基金成立日持有的现金	37,120,564.80
减：专项计划收购项目公司股权时替项目公司偿还原始权益人债务	605,286,151.96
收购基础设施项目所支付的现金净额	713,206,617.05

11. 资本性支出

项目	2026 年度	2027 年度
资本性支出	6,280,900.00	6,280,900.00
合计	**6,280,900.00**	**6,280,900.00**

资本性支出主要包括原有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判断对资本性支出进行预测。参考《技术尽职调查报告》，预测期内，资本性支出按每年 628.09 万元进行预测。

12. 应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。根据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。

13. 未来合理的相关支出预留

项目	2026 年度	2027 年度
预留不可预见费用	-1,000,000.00	-1,000,000.00
合计	**-1,000,000.00**	**-1,000,000.00**

预测期内预计每年预留不可预见费用 1,000,000.00 元。

14. 其他事项

基金份额持有人的税收

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

（二）合并现金流量表预测附注和具体假设

15. 销售商品、提供劳务收到的现金

销售商品、提供劳务收到的现金包含租金收入、停车费收入、空调费收入以及增值税销项发生根据已签订相关合同、历史实际收款情况以及未来回款计划进行预测。

16. 购买商品、接受劳务支付的现金

购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理费以及上述费用进项税额，并假设上述费用当期计提在下期支付。

17. 支付的各项税费

支付的各项税费包含税金及附加及增值税、所得税。增值税依据当期收入种类，按照规定的税率计算。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，分别按照增值税税额的 7%、3%、2%的比例计算缴纳。房产税分为从租计征和从价计征，从租部分按照房屋出租收入(不含增值税)12%计征，从价部分按照房屋原值扣除 20%后按 1.2%计征。印花税按照相关交易适用的课税条目对应税率测算。土地使用税以本项目投资性房地产实际二用的土地面积乘以土地使用税标准 6 元/㎡/年计算。项目公司所得税按照 25%计征，基金及专项计划免税。假设预测期内的各项税费当期发生下期支付。

18. 支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含支付当年的保险费、基金发行预留费用、中介机构费和托管费等。

19. 购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金

购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金为基础设施项目发生的重大资本性支出。

20. 发行基金份额收到的现金

发行基金份额收到的现金为基础设施基金发行份额募集的资金，假设募集资金为 13.62 亿元人民币。

21. 偿还借款支付的现金

偿还借款支付的现金为项目公司于预测期期初向原始权益人偿还借款本金。

22. 分配支付的现金

分配支付的现金为向投资者分配的分红，本基金假设按照可供分配金额的 100%向投资者进行收益分配，当年产生的可供分配金额于次年进行分配。

八、 关键假设的敏感性分析

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。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入(“运营收入”)和不包含折旧与摊销及运营管理费的营业成本(“运营成本”)之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了运营收入及运营成本变动对可供分配金额的影响。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，如运营收入变动将影响运营管理费费及房产税等预测金额；运营成本变动将影响所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，运营收入和运营成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如

2026 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	105,674,602.51	109,625,455.18	3.72
运营收入	下降 5%	105,674,602.51	101,722,372.37	-3.72
运营成本	上升 5%	105,674,602.51	104,953,987.36	-0.68
运营成本	下降 5%	105,674,602.51	106,393,189.80	0.68

2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	64,365,858.85	68,635,936.59	6.63
运营收入	下降 5%	64,365,858.85	60,098,402.41	-6.63
运营成本	上升 5%	64,365,858.85	64,101,619.10	-0.41
运营成本	下降 5%	64,365,858.85	64,629,758.87	0.41

平安基金管理有限公司

二〇二五年十一月十七日

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副 本)(3-1)

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　信永中和会计师事务所（特殊普通会伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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　6000万元

成立日期　2012年03月02日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

再次复印无效

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025年09月22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

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

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。

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》。

再次复印无效

发证机关：北京市财政局

二〇一一年十月五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

再次复印无效

姓　名 翟晓敏
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1969-04-04
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
Working unit
身份证号码 610111690404006
Identity card No.



翟晓敏

证书编号：110001650056
No. of Certificate

批准注册协会：陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 05 月 22 日
Date of Issuance
/y /m /d

4

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 25 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 25 日
/y /m /d

10

姓名 Full name 师周红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1984-04-16

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

身份证号码 Identity card No. 610523198404166608



师周红

证书编号：No. of Certificate 110101300615

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2015 年 /y 05 月 /m 27 日 /d

4

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 /y 11 月 /m 1 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 /y 11 月 /m 1 日 /d

再次复印无效

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）1101010059573

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年 合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会 CPA任职资格检查 合格专用章 2016年03月29日

年 /y 月 /m 日 /d

5

平安西安高科产业园封闭式

基础设施证券投资基金

及

平安证券-西安高科产业园 1 号

资产支持专项计划

尽职调查报告

2025 年 11 月

声明

平安基金管理有限公司作为基金管理人，在此声明和保证：此报告是按照《中华人民共和国民法典》、《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》、《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）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）》、《深圳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）》、《深圳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）》、《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）》等相关规定，根据项目公司、原始权益人、基础设施运营管理机构、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。报告反映了基础设施项目、原始权益人、基础设施运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方最主要、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。

基金管理人名称（盖章）：平安基金管理有限公司

调查人员签字：

报告日期：2025年11月21日

声明

平安证券股份有限公司作为计划管理人，在此声明与保证：此报告是按照《中华人民共和国民法典》、《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》、《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）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）》、《深圳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）》、《深圳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）》、《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）》等有关规定，根据项目公司、原始权益人、基础设施运营管理机构、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。报告反映了基础设施项目、原始权益人、基础设施运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方最主要、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。

证券管理人（盖章）：平安证券股份有限公司

调查人员签字：

报告日期：2025 年 11 月 21 日

目 录

释 义 6

第一章 尽职调查情况描述 7

一、尽职调查基准日 7

二、尽职调查的人员 7

三、尽职调查的对象 7

四、尽职调查的方法 7

五、尽职调查的程序 8

六、尽职调查的内容 8

七、尽职调查主要结论 9

八、调查过程中发现的问题及存在的风险 9

第二章 对业务参与人的尽职调查 11

一、对原始权益人的尽职调查 11

二、对基础设施运营管理机构的尽职调查 38

三、对基金托管人的尽职调查 44

四、对专项计划托管人的尽职调查 53

第三章 项目公司的法律情况 56

一、基本资料 56

二、项目公司历史沿革 56

三、项目公司股权结构及股东出资情况 57

四、项目公司组织架构与治理结构 58

五、独立情况 60

六、经营合法合规性以及商业信用情况 60

七、项目公司股权转让行为的合法性 61

八、调查结论 62

第四章 项目公司的业务及财务情况 63

一、项目公司的行业情况及竞争状况 63

二、项目公司的主营业务及经营模式 74

三、利益冲突及关联交易 76
四、项目公司的财务状况分析 82
五、期后事项 92
第五章 基础设施资产 94
一、基础设施资产概览 94
二、基础设施资产的权属情况 95
三、基础设施资产的合法合规性 105
四、基础设施资产的使用现状及维护情况 117
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析 123
六、租约及历史现金流情况 142
七、基础设施资产的估值情况 163
八、基础设施资产的现金流预测 173
第六章 基础设施项目的风险揭示 174
一、基础设施基金的特有风险 174
二、专项计划管理相关风险 192
三、其他一般性风险因素 193
第七章 尽职调查结论性意见 196

释　义

在本尽职调查报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

简称		全称
基金/基础设施基金/本基金	指	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划
基金管理人/平安基金	指	平安基金管理有限公司
资产支持证券管理人/平安证券	指	平安证券股份有限公司
基金托管人/资产支持证券托管人	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司
基金合同或本基金合同	指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该合同的任何有效修订和补充
基金托管协议	指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充
运营管理协议	指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充
《项目公司资金监管协议》	指	《西安市高新区软件新城建设发展有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修订和补充
招募说明书	指	《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
运营管理机构/外部管理机构	指	指根据《运营管理服务协议》为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售时，指西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“配套公司”、“西安高新配套”）
原始权益人	指	指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“配套公司”、“西安高新配套”）
高科集团	指	指西安高科集团有限公司，原始权益人西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司控股股东
基础设施项目/目标基础设施项目	指	指本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。为免疑义，本基金首次发售时的目标基础设施项目为通过“ 平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”持有的项目公司、基础设施资产的合称
基础设施资产/目标基础设施资产	指	指项目公司直接持有的产业园区。本基金首次发售时目标基础设施资产，指由软件新城公司持有，坐落于西安市高新区天谷八路 156 号的地上 10 幢（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下 3 幢（现状编码 1 号车库、2 号车库、3 号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称，又称“西安高科产业园项目”
评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
审计机构	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
法律顾问	指	北京市中伦律师事务所

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为 2025 年 6 月 30 日。

二、尽职调查的人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

平安证券：刘峰廷、符天豪、高童、张凯帝

平安基金：王俪颖、李华平、马赛、张雷、王光跃、沈荣

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《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）常态化发行的通知》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《深圳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）》《深圳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）》《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）》等法律法规及其他有关规定，以及《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》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、原始权益人、基础设施运营管理机构、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：

采用查阅、函证、列席会议、实地调查、信息分析、征求其他中介机构意见、讨论等方法收集一切可佐证被调查对象具体情况的证明材料，包括但不限于被调查对象提供的内部材料、法律文件和协议、内部管理制度、中介机构出具的文件、说明函、承诺函、会议记录、备忘录、照片等。

通过查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、中国裁判文书

网以及工商、税务、国土、环保、安全生产等主管部门门户网站等，核查被调查对象的资信情况。

通过委托律师事务所、审计机构、评估机构等中介机构，获取各中介机构的专业意见。

五、尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

（一）收集、查阅、汇总、分析项目公司及业务参与人提供的相关资料；

（二）对基础设施项目进行实地调查；

（三）查阅、分析律师事务所、审计机构、评估机构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《尽职调查报告》。

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法律存续情况，股权结构，重大股权变动和重大重组情况，组织架构和内部控制制度，管理人员和员工情况，独立情况，商业信用情况，所在行业和经营模式，同业竞争和关联交易情况，财务状况，项目公司股权转让的合法合规性等。

基础设施资产情况。尽职调查的内容包括基础设施资产的合法合规性，现金流情况，资产估值情况，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法律存续状态、业务资质及相关经营情况，股权结构、组织架构及治理结构等。

基础设施运营管理机构。尽职调查的内容包括基础设施运营管理机构的设立、存续情况，基础设施运营管理资质和经验，基础设施项目运营管理业务制度和流程，组织架构和内部控制制度，人员情况，财务状况，利益冲突和关联交易情况，资信状况等。

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。

中介机构。尽职调查的内容包括法律存续状态及业务资质等。

七、尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，基金管理人和资产支持证券管理人得出如下结论：

（一）基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批等相关程序；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、持续、稳定、可预测、可特定化；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。

（二）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。

（三）基础设施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。运营管理机构将成立独立的运营团队，配备具有管理经验和能力的管理团队，建立完善的业务制度、业务流程和风险控制制度，负责本项目基础设施资产的运营管理。

（四）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。相关中介机构依法设立并合法存续，具备相关业务资质。

公募基金管理人、资产支持证券管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《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）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《深圳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）》、《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)常态化发行的通知》、《深圳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）》、《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）》等法律法规及其他有关规定，以及《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》等法律法规中关于申请募集基础设施证券投资基金具体条件的规定。

八、调查过程中发现的问题及存在的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产签约租户中尚有 10 户承租人未明确放弃优先购买权（所承租的建筑面积合计占全部入池资产建筑面积的 23.24%），其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁房屋的优先购买权。

就本项目而言，相关承租人未放弃优先购买权的情形，均不影响本项目拟完成的资产重组的效力，亦不影响基金存续期内基础设施项目的整体处置或是分拆销售交易行为的效力，但不排除享有优先购买权的承租人向项目公司主张赔偿责任，进而可能存在如下风险：可能对未完成的处置交易进程的推进、基础设施资产的短期运营现金流情况等产生一定不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

针对承租人未明确放弃优先购买权的风险缓释措施如下：

一方面，原始权益人出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担，承诺函明确“若因相关租户未放弃优先购买权，使得基础设施项目存在转让或处置限制，影响以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的合法有效性或因此使得软件新城公司遭受损失的，由我公司进行最终承担”。

另一方面，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构提供的运营管理服务包括：“执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益”。基金管理人将积极督促项目公司或运营管理机构在续签/换签协议中约定承租人不再享有优先购买权。

第二章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）基本情况

本项目原始权益人及运营管理机构均为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，成立于 2008 年 10 月。自成立伊始，西安高新配套始终坚持服务西安高新区的科技创新和产业发展的定位，致力于高新区内产业园区的建设和运营，为西安高新区产业发展和聚集做出重要贡献。主要从事园区开发建设、园区运营服务、产业投资孵化、资产管理服务及工程代建服务等。

截至 2025 年 6 月 30 日，其基本情况如下所示：

表 2-1-1：西安高新配套基本情况

公司名称	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91610131678619819Q
成立日期	2008-10-9
法定代表人	曹靖
注册资本	68,901.41 万元
实缴资本	68,901.41 万元
注册地址	陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层
经营范围	一般项目：工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；停车场服务；机械设备租赁；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；供应链管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；塑料制品销售；五金产品批发；通讯设备销售；消防器材销售；光伏设备及元器件销售；建筑装饰材料销售；包装材料及制品销售；防腐材料销售；保温材料销售；建筑防水卷材产品销售；发电机及发电机组销售；电力电子元器件销售；电工器材销售；电池销售；电子产品销售；卫生陶瓷制品销售；国内货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；输配电及控制设备制造；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）公司设立与存续情况

1、设立情况

西安高新配套系经西安高新区管委会批准，于 2008 年 10 月 9 日成立的高科集团下属的全资国有企业，主要承担高新区范围内可经营性基础配套服务设施项目的开发建设及管理工作，公司注册资本 2,000 万元，实收资本 2,000 万元（陕

鼎会验字（2008）第 581 号），西安高科集团有限公司（简称“西安高科集团”或“高科集团”）持有 100%股份。注册地址是西安市电子一路 18 号西部电子商城四楼。

2、主要历史沿革情况及存续情况

经基金管理人及计划管理人核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，西安高新配套系依法设立且有效存续的有限责任公司。

2010 年 1 月 19 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 3,000 万元（陕盛源会验字（2010）038 号），截至 2010 年 1 月 19 日，公司的注册资本（实收资本）为 5,000 万元人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2010 年 7 月 22 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 5,000 万元（陕新汉会验字（2010）202 号），截至 2010 年 7 月 22 日，公司的注册资本（实收资本）为 10,000 万元人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2018 年 5 月 10 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 20,000 万元，截至 2018 年 5 月 10 日，公司的注册资本（实收资本）为 30,000 万元人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2020 年 7 月 15 日，西安高科集团增资 10,000 万元人民币；2020 年 7 月 15 日，西安高科软件新城建设开发有限公司增资 10,000 万元人民币；2020 年 7 月 15 日，西安高科国际社区建设开发有限公司增资 10,000 万元人民币；2021 年 11 月 16 日，陕西金融资产管理股份有限公司增资 8,901.41 万元人民币；2022 年 9 月 30 日，陕西金融资产管理股份有限公司增资 0.001861 万元人民币。

截至 2025 年 6 月末，公司注册资本为 68,901.411861 万元人民币。

经基金管理人及计划管理人核查，并根据西安高新配套确认，西安高新配套不存在影响持续经营的重大法律障碍。经查询中国人民银行征信中心 2025 年 7 月 9 日出具的西安高新配套的《企业信用报告》，西安高新配套不存在未结清的不良贷款信息；经查询全国法院被执行人信息查询网（网址：http://zhixing.court.gov.cn/search/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2025 年 6 月 30 日，在前述网站公布的信息中，西安高新配套不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套的控股股东为西安高科集团有限公司，实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套股权结构如下图所示：

图 2-1-1：西安高新配套股权结构图

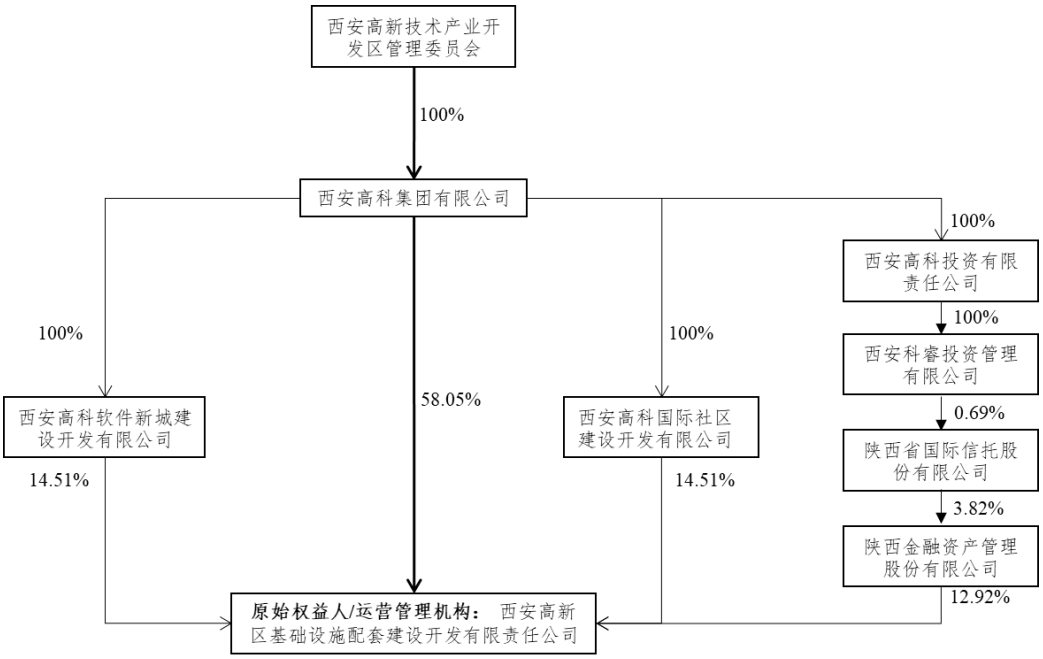


表 2-1-2：西安高新配套股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	西安高科集团有限公司	40,000	58.0540
2	西安高科软件新城建设开发有限公司	10,000	14.5135
3	西安高科国际社区建设开发有限公司	10,000	14.5135
4	陕西金融资产管理股份有限公司	8,901.41	12.9191

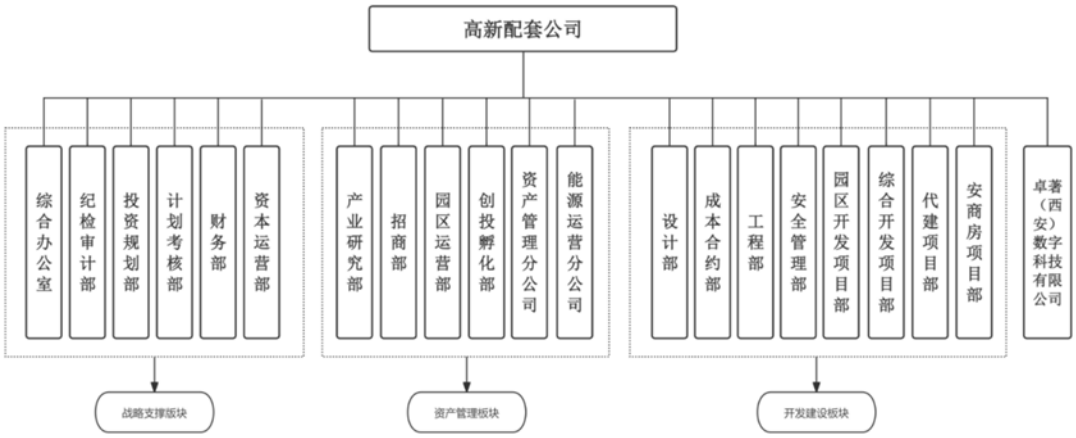
截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套的控股股东为西安高科集团有限公司，直接及间接持股比例合计为 87.08%。西安高科集团有限公司成立于 1992 年 2 月 20 日，是西安高新区管委会全资直属企业。西安高科集团有限公司的经营范围为：基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新技术产业开发区管理委员会持有西安高科集团有限公司 100%股权，为西安高科集团及原始权益人的实际控制人。

4、组织架构

截至 2025 年 6 月末，西安高新配套组织架构如下图所示：

图 2-1-2：西安高新配套组织架构图



高新配套公司组织机构设置涵盖战略支撑、资产管理、开发建设三大板块及1家子公司卓著数科，共设置20个部门。其中，战略支撑板块（6个部门）承担党建人力、纪检风控、战略规划、财务融资、计划考核等核心保障，为公司运营定方向、强监督；资产管理板块（6个部门）聚焦产业研判、园区招商运营、新能源拓展及公募REITs管理、创投孵化，实现资产增值；开发建设板块（8个部门）兼具项目设计、工程管理、成本控制等建设管理，及项目全周期支撑资产管理运营等工作；子公司卓著数科公司聚焦数字化人才培养、产业数字化赋能与数据资产运营，拓展数字经济业务。各部门主要职能介绍如下：

（1）战略支撑板块

1）综合办公室：承担党建管理、群团管理、人力资源管理、行政管理、重点任务督查督办、档案管理、非经营性固定资产管理、信息化管理、后勤保障、舆情管理、企业文化建设及对外宣传等职能。

2）纪检审计部：承担纪检监察、内控及风控管理、法务管理、审计管理、合规监督、采购监督等职能。

3）投资规划部：承担战略规划、品牌管理、土地市场研究、项目前期研判、项目初步策划、成本收益测算、产品定位、项目前期土地手续、不动产权证办理等职能。

4）计划考核部：承担公司计划预算管理、部门考核、任务目标计划的跟踪及落实、经营指标分析及统计等职能。

5）财务部：承担财务预算管理、会计核算管理、资金管理、税务管理、财务分析与公司决策支持、财务管理与监督等职能。

6）资本运营部：承担融资管理、资本运作、园区市值管理、投资标的研究及立项、投资标的尽调组织等职能。

（2）资产管理板块

1）产业研究部：承担宏观环境研究与趋势研判、区域战略/产业规划研究、主导产业研究、标杆企业研究、重点客户研究、主导产业产品研究、区域竞争分析、园区企业研究等职能。

2）招商部：承担园区年度招商任务的完成、政府关系维护、招商渠道搭建、数字化招商体系的搭建、产业合作等职能。

3）园区运营部：承担租金收缴、客户关系维护、物业监督管理、经营性资产管理、资产管理平台及智能园区等数字化平台管理、运营服务、对外接待交流、维修管理、重点项目报审及优惠政策落实，同时承接园区维修、提升改造及装修职能。

4）创投孵化部：承担孵化体系构建、孵化器运营、创投孵化活动策划执行、创业培训、创投企业投资等职能。

5）资产管理分公司：统筹负责园区公募 REITs 的招商、运营等工作，保证稳定出租率和经营收入，完善运营和服务管理体系。

6）能源运营分公司：制定新能源业务规划、推动光伏+储能等技术落地、构建新能源资产全生命周期管理体系，同时开拓碳交易、绿证市场，推广节能解决方案。

（3）开发建设板块

1）设计部：承担项目设计管理、项目前期报建管理、产品研究及标准化、效果品质控制与技术服务、设计资料档案及综合管理等职能。

2）成本合约部：承担招投标管理、预结算管理、材料管理、合同管理等职能。

3）工程部：承担工程管理、质量管理、治污减霾、维稳管理、市政报建等职能。

4）安全管理部：承担安全管理制度与应急预案管理、安全教育培训、安全管理措施执行、安全生产检查及安全资料管理等职能。

5）各项目部：负责项目安全、质量、进度、治污减霾、维稳、合同、成本、验收、竣工移交及后期维修等工作；统筹协调项目前期策划定位、立项、设计、招标、报建及后续招商介入等工作；同时承接工程建设、规划设计管理、工程造价咨询、技术咨询、对外工程承包、设备安装及建设工程监理等业务。

（4）子公司：卓著数科公司

统筹开拓数字化人才培养、产业数字化赋能及数据资产运营等业务，聚焦数字经济领域的业务拓展。

5、治理结构及内控制度

（1）治理结构

西安高新配套根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了股东会、董事会和经理组成的治理结构体系。同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1）股东会

公司设股东会,股东会由全体股东组成,是公司的权力机构,行使下列职权：

A.选举和更换董事，决定有关执行董事的报酬事项；

B.审议批准董事会的报告；

C.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

D.对公司增加或者减少注册资本作出决议；

E.对发行公司债券作出决议；

F.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

G.修改公司章程；

H.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

2）董事会

公司设董事会，成员为六人，其中四名由西安高科集团有限公司提名，一名由陕西金融资产管理股份有限公司提名经由股东会选举产生,另一名董事经由公司提名通过民主方式选举产生作为职工董事。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。

公司为董事投保责任保险或者续保后,董事会应当向股东会报告责任保险的投保金额、承保范围及保险费率等内容。

董事会设董事长一人，由西安高科集团有限公司提名的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

A.召集股东会会议，并向股东会报告工作；

B.执行股东会的决议；

C.制定公司发展战略、经营方针、中长期发展规划、主营业务、产业布局、

产业结构调整等重大战略事项；

D.决定公司的经营计划和投资方案；

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；

K.定期听取经理层关于公司重大经营管理工作的汇报；

L.听取公司年度经营报告和专项审计方案及结果的汇报；

M.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

3）审计委员会

公司不设监事会和监事，在董事会中设置审计委员会，审计委员会对董事会负责，审计委员会成员共三名，主任一名，成员两名，由公司董事会成员担任，成员由董事长提名或三分之一董事提名。审计委员会行使以下职权：

A.贯彻落实国家有关审计的政策法规和相关制度；

B.坚持党对审计工作的集中统一领导，协调督促有关工作的要求部署和落实。

C.建立完善审计监督机制，促进审计整改工作有效落实；

D.负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制；

E.董事会授予的其他职权。

4）经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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.提请聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员及分公司的负责人；

H.董事会授予的其他职权；

I.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

（2）内控制度

西安高新配套建立了《内部控制体系运行管理制度》、《财务管理制度（修订）》、《会计核算办法》、《关联交易管理办法》等内部控制、财务管理、会计核算、关联交易等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的管理机制。公司内部控制制度相对健全，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1）内部控制体系运行管理制度

西安高新配套制定了《内部控制体系运行管理制度》，为保障公司及下属机构更加高效地实现内部控制目标和防范风险，保证内部控制的组织结构、管理制度和业务流程有效运行。同时要求公司各部门建立健全内部控制体系，开展监督与评价工作，确保内部控制体系有效运行和不断改进。

2）财务管理制度及会计核算办法

西安高新配套制定了《财务管理制度》，对财务管理机构的设置和部门及负责人职责、财务基础管理工作、资金筹集、计划预算管理、会计档案管理等方面都做出了指导和规定。同时，西安高新配套制定了详细的《会计核算办法》，保证公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

3）关联交易管理办法

西安高新配套适用高科集团制定的适用于高科集团及下属各级全资及控股子公司的《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》，规范集团及各级子公司之间的关联交易，保证关联交易公平、公正、公开，确保关联交易行为不损害西安高新配套和相关各方的合法权益。关联交易制度从关联方和关联交易范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等方面进行了严格的规定。

4）其他主要内控制度

除此之外，西安高新配套还制定了《资产管理办法》、《合同管理办法》、《安全生产管理制度》、《融资管理办法（修订）》《档案管理规定》等制度，

对内部资产管理、合同管理、企业安全生产、档案管理等方面均进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

（三）业务情况

1、主营业务

西安高新配套主营业务范围涵盖高新区市政建设及公共服务设施配套建设，以及物业开发、物业管理、酒店管理、住宿、设备租赁等，其中物业类型以产业园区为主。截至 2025 年 6 月末，先后建设完成了国家服务外包示范基地二期、美光二期厂房、综合保税区通关服务中心、中兴生产厂房、施耐德厂房、软件新城研发基地二期等 14 个园区项目的开发建设，总建筑面积达 163.6 万平方米。

公司业务收入由主营业务房屋租赁、代建项目、物业经营、会展和餐饮等服务收入及其他业务收入构成，2024 年度分别为 44,531.66 万元、7,536.10 万元、8,820.33 万元、583.97 万元和 10,203.64 万元，营业成本分别为 257.31 万元、4,271.25 万元、8,352.88 万元、524.76 万元和 9,994.71 万元，房屋租赁为公司主营业务收入主要形式。

2、所在行业相关情况

西安高新配套主营业务范围涵盖高新区市政建设及公共服务设施配套建设，以及物业开发、物业管理、酒店管理、住宿、设备租赁等，其中物业类型以产业园区为主，具体行业情况详见本报告第四章“项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争情况”。

3、行业地位及竞争优势

（1）行业地位

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司作为西安高新技术产业开发区管理委员会（简称“西安高新区管委会”或“高新区管委会”）下属重要的基础设施建设与运营主体，在区域内承担着关键职能，具备显著的行业专营优势和领先地位。公司是西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”或“高新区”）核心的城市基础设施配套建设及产业园区开发运营主体，主要承担高新区内重要的市政基础设施、安置房、保障性住房以及产业园区项目的投资建设与运营管理任务。其业务发展得到西安高新区管委会的有力支持，在区域内具有不可替代的职能定位和显著的专营优势，为公司的持续稳定经营奠定了坚实基础。

作为高新区最大的产业园区运营方之一，其领先地位不仅源于其庞大的资产规模（累计开发建设各类项目近 700 万平方米，运营各类 12 个园区），更在于其创新的“产城人文”融合模式。它通过打造独特的“3T”产业社区、构建全周期企

业服务体系和营造吸引人才的活力氛围，成功集聚了 400 余家优质科技企业，实现了高出租率与客户满意度。2024 年，西安高新配套市场化运营的园区平均出租率保持在 85%以上的较高水平，体现了市场对其运营管理能力及园区品质的高度认可。

西安高新配套凭借优秀的运营经验及表现，荣获“影响力指数·博鳌风尚表现”2024 年度影响力产业运营发展企业，并跻身“2024 产业园区运营企业卓越表现 30”及“2025 产业园区运营企业卓越表现 30”第 20 名等多项荣誉之后，进一步入选由中指研究院发布的“2025 中国产业园区运营商综合实力 TOP10”，其旗下 3TCOM 云汇谷产业社区也获评“2025 中国产业运营优秀项目”。此外，在 2025 年 8 月举办的博鳌风尚盛典上，配套公司因在构建园区产业生态方面的卓越贡献，荣膺“2025 年度产业生态赋能企业”称号。

（2）竞争优势

西安高新配套在区域经济中扮演着重要角色，其突出的行业地位、显著的专营优势、雄厚的资产实力、良好的运营记录以及畅通的融资渠道，共同构成了公司的核心竞争力和强大的信用基本面。

1）强大的股东背景

公司实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。依托此背景，西安高新配套在获取项目资源、政策信息及协调区域各类要素方面具备显著优势。西安高新配套能够高效整合区域内的行政、产业及金融资源，在项目立项、土地获取、政策配套及资金支持等方面获得优先支持，确保了业务发展的稳定性和可持续性，为长期稳健经营提供了坚实基础。

2）领先的区位优势

西安高新配套持有及运营的全部资产均位于国家级开发区——西安高新区的核心区域或重点发展板块。该区域是陕西省乃至西部地区高新技术产业聚集度最高、经济活力最强的区域之一，享受国家级新区的多项政策红利。优越的区位确保了公司资产面临持续旺盛的市场需求，资产价值稳定且具备良好的增值潜力，有效抵御了市场波动风险。

3）丰富的行业运营管理经验

经过多年专业化运营，西安高新配套已形成一套成熟、标准化的产业园区开发建设、招商推广及运营维护管理体系。管理团队经验丰富，对产业发展趋势及企业客户需求具有深刻理解，能够提供精准的招商服务和高效的物业保障，从而维持了园区的高品质形象与高出租率。

4、主营业务收入构成情况

表 2-1-3：近三年西安高新配套的业务情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务小计	**27,685.65**	**74.41%**	**61,472.06**	**85.76%**	**79,354.23**	**98.86%**	**72,157.32**	**99.93%**
其中：房屋租赁	21,822.01	58.65%	44,531.66	62.13%	49,668.79	61.88%	61,747.42	85.51%
代建项目	-	-	7,536.10	10.51%	17,197.52	21.43%	4,458.36	6.17%
物业经营	5,863.64	15.76%	8,820.33	12.31%	9,591.17	11.95%	4,153.73	5.75%
会展和餐饮等服务收入	-	-	583.97	0.81%	2,896.75	3.61%	1,797.80	2.49%
其他业务小计	**9,522.14**	**25.59%**	**10,203.64**	**14.24%**	**912.48**	**1.14%**	**53.35**	**0.07%**
合计	**37,207.79**	**100.00%**	**71,675.71**	**100.00%**	**80,266.71**	**100.00%**	**72,210.67**	**100.00%**
项目	**2025 年 1-6 月**		**2024 年度**		**2023 年度**		**2022 年度**	
	成本	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**
主营业务小计	**2,898.43**	**23.58%**	**13,406.20**	**57.29%**	**29,509.84**	**95.96%**	**21,689.56**	**100.00%**
其中：房屋租赁	217.08	1.77%	257.31	1.10%	332.62	1.08%	13,074.89	60.28%
代建项目	-	-	4,271.25	18.25%	14,837.06	48.25%	32.74	0.15%
物业经营	2,681.11	21.82%	8,352.88	35.69%	9,044.38	29.41%	4,023.47	18.55%
会展和餐饮等服务收入	-	-	524.76	2.24%	5,295.77	17.22%	4,558.46	21.02%
其他业务小计	**9,391.72**	**76.42%**	**9,994.71**	**42.71%**	**1,243.26**	**4.04%**	**-**	-
合计	**12,290.15**	**100.00%**	**23,400.91**	**100.00%**	**30,753.10**	**100.00%**	**21,689.56**	**100.00%**

（四）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对西安高新配套 2022 年、2023 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的天职业字 [2023]13610 号、天职业字[2024]22007 号审计报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对西安高新配套 2024 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的 XYZH/2025XAAA5B0171 号审计报告。

未经特别说明，本报告中涉及年度期末财务数据均引自西安高新配套经审计的 2022-2024 年审计报告，其中 2022 年末/度数据引自 2023 年审计报告期初数字，2023 年末/度数据引自 2024 年审计报告期初数字。2024 年末/度数据引自当期审计报告期末数字。2025 年 1-6 月/6 月末财务数据未经审计。

1、资产负债表

表 2-1-4：西安高新配套最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	79,053.58	14,345.05	117,804.97	205,446.78
应收票据	261.38	196.88	19.50	100.00
应收账款	216,296.92	206,387.84	209,136.20	198,906.33
预付款项	788.90	315.36	348.77	518.04
其他应收款	175,753.25	160,281.36	83,647.12	149,556.32
存货	447,932.96	395,269.76	177,117.18	52,913.09
其他流动资产	41,547.13	33,948.21	23,476.63	18,047.34
流动资产合计	**961,634.10**	**810,744.47**	**611,550.37**	**625,487.90**
非流动资产：				
长期股权投资	3,000.00	-	-	-
投资性房地产	767,948.92	767,948.92	659,994.00	541,628.50
固定资产	225.02	223.26	77,873.29	74,838.07
在建工程	391,313.61	376,631.55	340,413.49	306,723.85
无形资产	112,952.80	114,530.29	132,482.90	136,101.77
长期待摊费用	15,580.51	10,938.70	8,666.23	10,732.24
递延所得税资产	1,716.08	1,831.83	2,758.53	388.18
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**1,292,736.94**	**1,272,104.56**	**1,222,188.44**	**1,070,412.61**
资产总计	**2,254,371.04**	**2,082,849.02**	**1,833,738.81**	**1,695,900.50**
流动负债：				
短期借款	53,844.05	90,585.28	122,195.00	73,500.00
应付票据	9,593.53	263.03	1,263.03	-
应付账款	204,424.53	244,373.27	202,027.33	155,281.03
预收款项	910.29	793.41	811.66	611.79
合同负债	59.72	84.97	360.82	99.58
应付职工薪酬	619.75	1,785.46	2,323.44	2,011.70
应交税费	4,534.27	4,858.72	3,542.20	3,067.62
其他应付款	750,093.86	524,169.30	232,879.78	210,055.81
其中：应付利息	14,493.77	-	-	16,209.55
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	125,077.01	229,060.33	268,808.40	395,711.86
其他流动负债	1,357.17	1,374.79	1,493.13	1,595.96
流动负债合计	**1,150,514.18**	**1,097,348.55**	**835,704.80**	**841,935.34**
非流动负债：				

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期借款	613,837.23	489,828.04	519,235.84	459,933.95
长期应付款	208,627.77	235,107.85	221,365.93	286,271.45
递延收益	17.18	-	-	-
递延所得税负债	46,399.79	46,515.54	43,908.54	-
非流动负债合计	**868,881.97**	**771,451.43**	**784,510.31**	**746,205.41**
负债合计	**2,019,396.15**	**1,868,799.98**	**1,620,215.11**	**1,588,140.75**
所有者权益：				
实收资本	68,901.41	68,901.41	68,901.41	68,901.41
其他权益工具	-	-	-	-
其中:优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	91,099.02	71,099.02	65,098.59	65,098.59
盈余公积	8,011.03	8,011.03	8,011.03	1,038.31
未分配利润	66,767.29	66,037.58	71,512.67	-27,278.55
归属于母公司所有者权益合计	234,778.75	214,049.04	213,523.70	107,759.75
少数股东权益	196.13	-	-	-
所有者权益合计	**234,974.88**	**214,049.04**	**213,523.70**	**107,759.75**
负债及所有者权益合计	**2,254,371.04**	**2,082,849.02**	**1,833,738.81**	**1,695,900.50**

2、利润表

表 2-1-5：西安高新配套近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
其中:营业收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
二、营业总成本	35,710.29	77,148.85	85,878.55	77,128.19
其中:营业成本	12,290.15	23,400.91	30,753.10	21,689.56
税金及附加	4,508.64	8,296.52	9,631.14	9,496.00
销售费用	31.78	681.27	13.69	99.82
管理费用	539.35	2,067.88	2,106.99	3,139.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	18,340.36	42,702.27	43,373.64	42,702.83
其中：利息费用	16,962.34	42,207.00	46,189.69	49,145.28
利息收入	43.04	-	-	10,869.99
加：其他收益	1.16	1.70	36.85	5.57
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	13,894.08	96,759.49	-
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	-472.06	106.18	-652.53
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-	-

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,498.66	7,950.58	91,290.68	-5,564.48
加:营业外收入	-	115.74	176.47	338.32
减：营业外支出	-	0.17	12.50	-
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	1,498.66	8,066.15	91,454.65	-5,226.16
减：所得税费用	782.81	6,219.68	28,414.08	1,835.73
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
（一）按经营持续性分类	-	1,846.47	63,040.57	-
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	715.84	1,846.47	63,040.57	-
2.终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	1,846.47	63,040.57	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“一”号填列）	729.71	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
2.少数股东损益（净亏损以“一”号填列）	-13.87	-	-	-
六、综合收益总额	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	729.71	1,846.47	63,040.57	-7,061.89

3、合并现金流量表

表 2-1-6：西安高新配套近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,886.59	105,014.55	68,705.85	46,733.18
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	200,127.11	275,503.24	266,514.64	188,696.99
经营活动现金流入小计	234,013.71	380,517.79	335,220.49	235,430.17
购买商品、接受劳务支付的现金	87,774.59	197,240.11	38,359.95	14,394.82
支付给职工及为职工支付的现金	2,682.26	4,488.67	5,810.26	6,252.80
支付的各项税费	13,804.57	17,335.70	15,343.57	16,009.23
支付其他与经营活动有关的现金	190,649.16	313,821.45	235,090.18	118,978.13
经营活动现金流出小计	294,910.58	532,885.93	294,603.96	155,634.98
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19
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	8,182.92	9,897.58	38,614.89	135,482.53
投资支付的现金	3,000.00	-	-	-
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	-	2,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	11,182.92	11,897.58	38,614.89	135,482.53

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资活动产生的现金流量净额	-11,182.92	-11,897.58	-38,614.89	-135,482.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,210.00	6,000.43	-	24,000.00
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	378,835.68	717,753.53	522,430.89	499,173.95
收到其他与筹资活动有关的现金	56.72	-	549.11	2,401.16
筹资活动现金流入小计	399,102.40	723,753.96	522,980.00	525,575.12
偿还债务支付的现金	219,021.80	578,521.03	532,743.28	298,864.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,509.90	79,526.10	78,545.96	73,145.66
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	3,782.38	4,901.03	1,334.20	50,529.81
筹资活动现金流出小计	262,314.09	662,948.16	612,623.45	422,540.19
筹资活动产生的现金流量净额	136,788.31	60,805.81	-89,643.45	103,034.93
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	64,708.52	-103,459.91	-87,641.81	47,347.58
加：期初现金及现金等价物余额	14,345.05	117,804.97	205,446.78	158,099.20
六、期末现金及现金等价物余额	79,053.58	14,345.05	117,804.97	205,446.78

4、财务指标

（1）盈利能力分析

表 2-1-7：西安高新配套主要财务指标

单位：万元、%

科目	2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	2,254,371.04	2,082,849.02	1,833,738.81	1,695,900.50
总负债	2,019,396.15	1,868,799.98	1,620,215.11	1,588,140.75
资产负债率	89.58	89.72	88.36	93.65
营业收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
净利润	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19

原始权益人 2023 年度净利润较高，主要原因为投资性房地产由成本法计量变更为公允价值计量，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益导致，当期确认公允价值变动损益 9.68 亿元。整体来看，原始权益人处于重资产行业，经过多年投资建设，资产负债率较高导致财务费用侵占利润空间，整体净利润金额较低。未来随着财务费用降低、轻资产转型持续推进，盈利能力有望得到改善。

原始权益人 2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 19.30 亿元，2025 年 1-6 月持续为负，主要原因为公司承担了西安市高新区部分安置性房屋的开发任务，近两年投资规模较大，经营活动支出较多。

（2）偿债能力分析

表 2-1-8：西安高新配套资产负债率、流动比率、速动比率表

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产负债率	89.58%	89.72%	88.36%	93.65%
流动比率	0.84	0.74	0.73	0.74
速动比率	0.45	0.38	0.52	0.68

注：以上数据未经年化处理（下同）

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 93.65%、88.36%、89.72%和 89.58%,总体保持稳定,公司负债率较高,主要因为公司采用了重资产经营模式，且在西安高新区高速发展期间承担了区域内较多重要项目建设,对外投资规模较大，资金需求量较大，融资规模较高所致。西安高新配套已从建设为主转型为运营为主，聚焦园区投资运营服务商定位，预计未来资产负债结构及现金流情况将得到改善。

近三年及一期末，公司的流动比率分别为 0.74、0.73、0.74 和 0.84，速动比率分别为 0.68、0.52、0.38 和 0.45，报告期内均保持较低水平。

总体来看，公司资产负债率较高、流动比率及速动比率较低。

（3）现金流分析

表 2-1-9：西安高新配套现金流状况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19
投资活动产生的现金流量净额	-11,182.92	-11,897.58	-38,614.89	-135,482.53
筹资活动产生的现金流量净额	136,788.31	60,805.81	-89,643.45	103,034.93

经营活动产生的现金流量方面，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 79,795.19 万元、40,616.53 万元、-152,368.14 万元和-60,896.87 万元。2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 192,984.67 万元，2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因为西安高新配套子公司承担了 5 个安置性房屋项目建设任务，近两年为主要建设期，预计整体建设任务将在 2026 年完成。

投资活动现金流方面，西安高新配套 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额分别为-135,482.53 万元、-38,614.89 万元、-11,897.58 万元和-11,182.92 万元，主要为构建固定资产、无形资产等资产支出。2023 年净额较 2022 年大幅增加，主要系因为 2023 年高新区医疗产业园项目基本完工，建设支出减少。2024 年度投资活动产生的现金流较 2023 年度增加 26,717.31 万元，增幅为 69.19%，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，同时处置固定资产等收回的现金净额有所增加共同影响所致。

筹资活动现金流方面，西安高新配套 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 103,034.93 万元、-89,643.45 万元、60,805.81 万元和 136,788.31 万元。2023 年净额较 2022 年大幅下降 108.06%，由正变负，一方面为受融资政策收紧影响，融资规模减少，一方面为归还到期的融资借款本金影响。2024 年度筹资活动产生的现金流较 2023 年度增加 150,449.26 万元，增幅为 167.83%，主要是为建设安置性房屋而进行的融资，取得借款收到的现金大幅增加。

（4）营运能力分析

表 2-1-10：西安高新配套财务指标表

财务指标	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
存货周转率	0.09	0.25	0.70	0.42
应收账款周转率	0.18	0.34	0.39	0.40
总资产周转率	0.02	0.04	0.05	0.04

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.42、0.70、0.25 和 0.09。报告期内存货周转率逐年波动下降，主要系代建业务规模扩张所致。

近三年及一期，公司应收账款周转率为 0.40、0.39、0.34 和 0.18，呈现下降趋势，主要系公司业务回款周期较长。

5、财务状况分析

（1）资产和负债分析

表 2-1-11：西安高新配套近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	79,053.58	3.51	14,345.05	0.69	117,804.97	6.42	205,446.78	12.11
应收票据	261.38	0.01	196.88	0.01	19.50	-	100.00	0.01

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	216,296.92	9.59	206,387.84	9.91	209,136.20	11.40	198,906.33	11.73
预付款项	788.90	0.03	315.36	0.02	348.77	0.02	518.04	0.03
其他应收款	175,753.25	7.80	160,281.36	7.70	83,647.12	4.56	149,556.32	8.82
存货	447,932.96	19.87	395,269.76	18.98	177,117.18	9.66	52,913.09	3.12
其他流动资产	41,547.13	1.84	33,948.21	1.63	23,476.63	1.28	18,047.34	1.06
流动资产合计	**961,634.10**	**42.66**	**810,744.47**	**38.92**	**611,550.37**	**33.35**	**625,487.90**	**36.88**
长期股权投资	3,000.00	0.13	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	767,948.92	34.06	767,948.92	36.87	659,994.00	35.99	541,628.50	31.94
固定资产	225.02	0.01	223.26	0.01	77,873.29	4.25	74,838.07	4.41
在建工程	391,313.61	17.36	376,631.55	18.08	340,413.49	18.56	306,723.85	18.09
无形资产	112,952.80	5.01	114,530.29	5.50	132,482.90	7.22	136,101.77	8.03
长期待摊费用	15,580.51	0.69	10,938.70	0.53	8,666.23	0.47	10,732.24	0.63
递延所得税资产	1,716.08	0.08	1,831.83	0.09	2,758.53	0.15	388.18	0.02
非流动资产合计	**1,292,736.94**	**57.34**	**1,272,104.56**	**61.08**	**1,222,188.44**	**66.65**	**1,070,412.61**	**63.12**
资产总计	**2,254,371.04**	**100.00**	**2,082,849.02**	**100.00**	**1,833,738.81**	**100.00**	**1,695,900.50**	**100.00**

近三年及一期末，西安高新配套资产总额分别为 1,695,900.50 万元、1,833,738.81 万元、2,082,849.02 万元和 2,254,371.04 万元，公司的资产以非流动资产为主，截至 2025 年 6 月末，非流动资产占比达 57.34%，主要为投资性房地产、在建工程和无形资产；流动资产占比 42.66%，主要为货币资金、应收账款和存货。

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 205,446.78 万元、117,804.97 万元、14,345.05 万元和 79,053.58 万元，占总资产的比例分别为 12.11%、6.42%、0.69%和 3.51%，主要由银行存款构成。2023 年末货币资金余额较 2022 年末减少 87,641.81 万元，减幅为 42.66%，主要是债务还本的资金支出较 2022 年增加。2024 年末货币资金余额较 2023 年末减少 103,459.92 万元，减幅为 87.82%，主要是由于安置性房屋建设净流出较多，尽管通过筹资活动补充了部分资金，但不足以完全覆盖现金消耗，导致货币资金下降。

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 198,906.33 万元、209,136.20 万元、206,387.84 万元和 216,296.92 万元，占总资产的比例分别为 11.73%、11.40%、9.91%和 9.59%，主要系对西安高新区管委会的应收款，近年来总体呈现小幅上升趋势。

近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 149,556.32 万元、83,647.12 万元、160,281.36 万元和 175,753.25 万元，占总资产的比例分别为 8.82%、4.56%、7.70%和 7.80%，总体呈现波动起伏态势，主要变动原因为与西安高科集团内与其他子公司的往来款变动。

近三年及一期末，公司存货余额分别为 52,913.09 万元、177,117.18 万元、395,269.76 万元和 447,932.96 万元，占总资产的比例分别为 3.12%、9.66%、18.98%和 19.87%，总体呈上升趋势，主要为安置性商品房及其他项目建设支出增加导致。

近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 541,628.50 万元、659,994.00 万元、767,948.92 万元和 767,948.92 万元，占总资产的比例分别为 31.94%、35.99%、36.87%和 34.06%，总体呈现上升趋势，主要为自建的产业园区及工业厂房等项目。2023 年末投资性房地产余额较 2022 年末增加 118,365.50 万元。2024 年末投资性房地产余额较 2023 年末增加 107,954.92 万元。

近三年及一期末，公司固定资产余额分别为 74,838.07 万元、77,873.29 万元、223.26 万元和 225.02 万元，占总资产的比例分别为 4.41%、4.25%、0.01%和 0.01%，总体占比较小且呈现波动下降态势。2024 年末固定资产余额较 2023 年末减少 77,650.03 万元，减幅为 99.71%，主要是由于公司建设的会议中心项目由固定资产转入投资性房地产科目所致。

近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 306,723.85 万元、340,413.49 万元、376,631.55 万元和 391,313.61 万元，占总资产的比例分别为 18.09%、18.56%、18.08%和 17.36%，2023 年末在建工程余额较 2022 年末增加 33,689.64 万元。2024 年末在建工程余额较 2023 年末增加 36,218.06 万元。主要系公司在建项目持续投入。

近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 136,101.77 万元、132,482.90 万元、114,530.29 万元和 112,952.80 万元，占总资产的比例分别为 8.03%、7.22%、5.50%和 5.01%，随着摊销总体呈现下降态势。

表 2-1-12：西安高新配套近三年及一期负债项目结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	53,844.05	2.67	90,585.28	4.85	122,195.00	7.54	73,500.00	4.63
应付票据	9,593.53	0.48	263.03	0.01	1,263.03	0.08	-	-
应付账款	204,424.53	10.12	244,373.27	13.08	202,027.33	12.47	155,281.03	9.78
预收款项	910.29	0.05	793.41	0.04	811.66	0.05	611.79	0.04
合同负债	59.72	-	84.97	-0	360.82	0.02	99.58	0.01
应付职工薪酬	619.75	0.03	1,785.46	0.10	2,323.44	0.14	2,011.70	0.13
应交税费	4,534.27	0.22	4,858.72	0.26	3,542.20	0.22	3,067.62	0.19
其他应付款	750,093.86	37.14	524,169.30	28.05	232,879.78	14.37	210,055.81	13.23

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：应付利息	14,493.77	0.72	-	0.00	-	-	16,209.55	1.02
应付股利	-	-	-	-	-	-	3,500.00	0.22
一年内到期的非流动负债	125,077.01	6.19	229,060.33	12.26	268,808.40	16.59	395,711.86	24.92
其他流动负债	1,357.17	0.07	1,374.79	0.07	1,493.13	0.09	1,595.96	0.10
流动负债合计	**1,150,514.18**	**56.97**	**1,097,348.55**	**58.72**	**835,704.80**	**51.58**	**841,935.34**	**53.01**
长期借款	613,837.23	30.40	489,828.04	26.21	519,235.84	32.05	459,933.95	28.96
长期应付款	208,627.77	10.33	235,107.85	12.58	221,365.93	13.66	286,271.45	18.03
递延收益	17.18	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	46,399.79	2.30	46,515.54	2.49	43,908.54	2.71	-	-
非流动负债合计	**868,881.97**	**43.03**	**771,451.43**	**41.28**	**784,510.31**	**48.42**	**746,205.41**	**46.99**
负债合计	**2,019,396.15**	**100.00**	**1,868,799.98**	**100.00**	**1,620,215.11**	**100.00**	**1,588,140.75**	**100.00**

近三年及一期末，流动负债合计分别为 841,935.34 万元、835,704.80 万元、1,097,348.55 万元和 1,150,514.18 万元，占总负债的比重分别为 53.01%、51.58%、58.72%和 56.97%，总体呈现上升趋势。截至近一期末其主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、应付账款和短期借款组成，占总负债的比重分别为 6.19%、37.14%、10.12%和 2.67%。

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 73,500.00 万元、122,195.00 万元、90,585.28 万元和 53,844.05 万元，占总负债的比例分别为 4.63%、7.54%、4.85%和 2.67%，总体呈现波动下降态势。2023 年末短期借款余额较 2022 年末增加 48,695.00 万元，增幅为 66.25%，主要是由于公司对外融资增加所致。

公司应付账款余额分别为 155,281.03 万元、202,027.33 万元、244,373.27 万元和 204,424.53 万元，占总负债的比例分别为 9.78%、12.47%、13.08%和 10.12%，总体呈现波动上升趋势，主要系尚未清算的项目工程款。

近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 210,055.81 万元、232,879.78 万元、524,169.30 万元和 750,093.86 万元，占总负债的比例分别为 13.23%、14.37%、28.05%和 37.14%，总体呈上升趋势，主要系单位往来款和代收代付款项组成。

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 395,711.86 万元、268,808.40 万元、229,060.33 万元和 125,077.01 万元，占总负债的比例分别为 24.92%、16.59%、12.26%和 6.19%，总体呈现下降趋势。

近三年及一期末，非流动负债合计分别为 746,205.41 万元、784,510.31 万元、

771,451.43 万元和 868,881.97 万元，占总负债的比重分别为 46.99%、48.42%、41.28%和 43.03%，总体呈现上升趋势。截至近一期末其主要由长期借款和长期应付款组成，占总负债的比重分别为 30.40%和 10.33%。

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 459,933.95 万元、519,235.84 万元、489,828.04 万元和 613,837.23 万元，占总负债的比例分别为 28.96%、32.05%、26.21%和 30.40%，总体呈上升趋势。

近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 286,271.45 万元、221,365.93 万元、235,107.85 万元和 208,627.77 万元，占总负债的比例分别为 18.03%、13.66%、12.58%和 10.33%，呈现整体下降趋势。

（五）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套公开市场融资记录如下：

表 2-1-13：西安高新配套公开市场融资记录

单位：亿元

产品名称	起息日期	到期日期	发行规模	融资余额	票面利率
配套 24 优	2024-5-30	2042-5-30	3.75	3.63	4.8%
配套 24 次	2024-5-30	2042-5-30	0.20	0.20	-

2、银行授信情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套获得金融机构的授信总额共 1,299,150.00 万元，其中已使用授信额度 997,732.32 万元，剩余授信额度 301,417.68 万元。具体授信情况如下：

表 2-1-14：西安高新配套授信情况表

单位：万元

授信机构	总授信额度	已使用的授信额度	未使用的授信额度
开发银行	450,000.00	371,729.48	78,270.52
中国银行	128,800.00	55,240.00	73,560.00
工商银行	214,500.00	206,820.00	7,680.00
光大银行	31,000.00	13,000.00	18,000.00
民生银行	24,000.00	6,000.00	18,000.00
长安银行	23,000.00	20,519.84	2,480.16
北京银行	160,000.00	123,200.00	36,800.00
西安银行	52,000.00	50,000.00	2,000.00
浙商银行	8,500.00	8,500.00	-

广发银行	5,000.00	5,000.00	-
重庆银行	19,350.00	18,890.00	460.00
成都银行	170,000.00	115,333.00	54,667.00
华夏银行	13,000.00	3,500.00	9,500.00
合计	**1,299,150.00**	**997,732.32**	**301,417.68**

3、对外担保的情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套尚无对集团外公司提供担保的情况。

4、历史信用及评级情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套尚无主体信用评级。

5、诚信查询情况

经核查西安高新配套提供的中国人民银行征信中心于2025年7月9日出具的《企业信用报告》，并经于2025年9月19日查询中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局陕西省税务局网站、中国证监会网站、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、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、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等网站西安高新配套最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；西安高新配套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。

（六）原始权益人涉房及独立性情况

原始权益人西安高新配套未从事商品住宅开发业务，且与股东西安高科集团旗下的商品住宅业务实现有效隔离，保持相对独立。相关说明如下：

1、资产方面

原始权益人合法拥有经营所需资产的所有权或者使用权，与西安高科集团及其从事商品住宅开发业务的关联方之间不存在无偿或不公允价格持有、使用或占用对方资产的情形。

2、业务独立

西安高新配套作为独立法人主体，依据内部制度自主决策及经营。涉及与关联方的交易，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行管理。

3、财务方面

西安高新配套已制定必要财务制度并配备必要财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立银行账户。西安高新配套与西安高科集团及其从事商品住宅开发业务的关联方无共用银行账户或资金混同的情形。

4、人员方面

西安高新配套高级管理人员均与西安高新配套签署了劳动合同，且未在西安高科集团及旗下从事商品住宅开发业务相关公司任职。

5、机构和制度方面

西安高新配套设股东会、董事及经营管理层，并明确了各方职责权限，同时建立了完善的组织架构。

综上，本项目为产业园基础设施类项目，原始权益人及其子公司均不从事商品住宅开发业务，且为独立法人主体，与股东西安高科集团旗下商品住宅业务实现了有效隔离，保持相对独立。后续将严格遵守法律法规及监管要求，落实回收资金管理制度，由净回收资金监管银行对满足要求的净回收资金进行监管，避免募集资金流入房地产开发领域。

（七）原始权益人对基础设施项目所有权情况

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司持有项目公司西安市高新区软件新城建设发展有限公司100%的股权，项目公司为基础设施资产的房屋所有权人及相应的土地使用权人，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司对基础设施项目享有完全所有权。

经核查项目公司西安市高新区软件新城建设发展有限公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年6月30日，西安高新配套为项目公司股东，持有项目公司100%的股权，且该等股权不存在重大权属纠纷或被冻结的情形。

经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》、《西安市房屋权属分户表》、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局于2025年9月29日出具的西安市不动产登记簿查询结果等相关材料，并结合法律顾问意见，基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于软件新城公司，权属清晰。

（八）原始权益人内部授权情况

原始权益人、项目公司相关股东对转让项目公司股权的内部决策程序包含高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。截至本报告披露日，已完成前述批准。

1、高新区管委会批复

结合《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》等，鉴于高新区管委会为高科集团出资人，且为产业园区、融资与偿债计划、资产转让对口主管机关，管委会已经于 2022 年 8 月 19 日出具《西安高新区管委会关于同意高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》（西高新发[2022]89 号），同意高科集团开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

此外，高新区管委会于 2016 年审议通过《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》，其中对标的基础设施项目项下相关房产的转让提出了相关限制性要求。针对此，高新区管委会已于 2022 年 11 月 3 日出具了《西安高新区管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募 REITs 发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募 REITs 相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准”。

2、高科集团董事会审批

结合《高科集团重大事项管理暂行办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司章程》等，在相关重大事项取得高科集团出资人（高新区管委会）审批的前提下，由高科集团董事会就本次公募 REITs 发行进行一揽子审批。

高科集团董事会已于 2022 年 7 月 19 日出具同意文件。

3、西安高新配套股东会决议

根据《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司章程》，由股东会决定公司的经营方针和投资计划。此外，根据《高科集团重大事项管理暂行办法》，各级企业持有的国有产（股）权转让，以及增资减资、资产重组、改制等对国有产（股）权比例有重大影响的事项，须向高科集团请示核准。综上，由于股东会为西安高新配套最高权力机构，由股东会对本次 REITs 发行进行一揽子审批，并报高科集团进一步审批。

西安高新配套股东会已于 2022 年 10 月 25 日出具同意文件，其中全部股东均已盖章同意。

4、软件新城公司股东决定

根据《西安市高新区软件新城建设发展有限公司章程》，资产重组、产权转让等事项中的原则性问题，需由党组织研究决定；此外，根据《高科集团重大事项管理暂行办法》，二级以下企业（软件新城公司系二级以下企业）的重大事项，须按照出资层级履行内部相应决策程序后，向高科集团备案。由于软件新城公司股东为公司最高权力机构，由软件新城公司股东西安高新配套就本次 REITs 发行进行一揽子审批，并上报高科集团备案。

软件新城公司股东已于 2022 年 10 月 28 日出具同意文件。

综上，目前软件新城公司、原始权益人层面（含外部股东陕西金融资产管理股份有限公司）、高科集团董事会、高新区管委会已出具全部所涉决议文件。

（九）外部审批情况

1、土地所在地的市（县）人民政府或自然资源行政主管部门无异议函出具情况

根据《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》相关规定，以协议出让方式取得土地使用权的，应取得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）出具的无异议函，函中应包含“对该项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”有关表述。

软件新城公司系以协议出让方式取得标的基础设施项目的土地使用权，因此，本次资产转让应当取得西安市自规局的同意。西安市自规局已于 2022 年 12 月 28 日出具无异议函，无异议函内容包含“对该项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”有关表述。

2、西安市人民政府的无异议函出具情况

除上述转让限制外，2014 年 10 月 16 日，西安市政府向软件新城公司核发了编号为市国土字（2014）第 782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》，同意将 117,951.3 平方米国有建设用地使用权协议出让给软件新城公司，用于建设西安软件新城软件研发基地二期项目。上述批复中要求，转让时政府有权优先收购。

西安市政府已于 2023 年 2 月 6 日出具函件，确认：1、同意高科集团、西安高新配套以转让软件新城公司 100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信

托基金（REITs）试点；2、市政府对高科集团、西安高新配套因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。

3、其他协议签署机构同意的情况

根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》，如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、特许经营权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

1）北京银行西安分行相关转让限制情况

西安高新配套与北京银行西安分行签署的《最高额质押合同》（编号 0758502002）第四条约定："（10）在质权存续期间，出质人以任何方式处分或使用质物（包括但不限于转让、转移占有、赠与等），或者在质物上设定抵押权、质权、留置权、信托收益权或其他第三方权益的，应事先获得北京银行的书面同意，经北京银行书面同意而进行处分或使用所得款项应用于优先清偿本合同所担保的北京银行债权"。综上，未经北京银行西安分行书面同意，西安高新配套不得转让质物（软件新城公司股权）。

2）光大金租相关转让限制情况

软件新城公司与光大金租所签署的《抵押合同（法人）》（光大金融租赁（1909）抵字第 24-00003 号）第五条约定："甲方的陈述与承诺：2.（7）在本合同有效期间内，只要被担保债务尚未全部清偿完毕，除非得到乙方的事先书面同意，甲方不得进行下列行为：A.对抵押物或其任何部分做出馈赠、转让、出售、出租或其他任何方式的处分。"；第十条约定："违约和救济：1.下述每一事件及事项均构成甲方在本合同项下的违约事件：（1）甲方擅自向其他放转让、出售、出租或以其他方式处分抵押物，或对抵押物的任何部分的权益设定或试图设定任何担保权益，或有任何第三方就抵押物主张任何权利。"综上，企业发生合并、分立等对抵押权产生或可能产生不利影响的情况时应立即通知抵押权人，未经抵押权人书面同意，企业不得对抵押物或其任何部分做出馈赠、转让、出售、出租或其他任何方式的处分。

此外，软件新城公司与光大金租所签署的《质押合同》（光大金融租赁（1909）质字第 24-00003 号）第六条约定："甲方的陈述与保证：13.甲方应立即通知乙方任何以下事件：……C.甲方财务状况恶化、发生合并、分立、解散、停业、申请和解、申请或被申请重整和破产清算等将对质押权发生或可能产生不利影响的情

况。”；第十条约定：“违约和救济：1.下述每一事件及事项均构成甲方在本合同项下的违约事件：（1）甲方擅自向其他方转让、出售、出租或以其他方式处分质押财产，或对质押财产的任何部分的权益设定或试图设定任何担保权益，或有任何第三方就质押财产主张任何权利；……（4）甲方中止或停止营业或进入破产、清算、歇业或其他类似程序，或甲方被申请破产、清算或被主管部门决定其停业或暂停营业。”综上，企业发生合并、分立等对质权产生或可能产生不利影响的情况时应立即通知质权人，未经质权人书面同意，企业不得擅自向其他方转让、出售、出租或以其他方式处分质押财产。

4、基础设施项目转让涉及的国资审批情况

鉴于原始权益人系受高新区管委会实际控制的国有企业，本次项目涉及国有资产转让。

国资监管机构高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

综上，经核查并结合法律顾问意见，基础设施项目资产重组完成后，软件新城公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，在取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议后，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

（十）原始权益人及同一控制下的关联方持有或运营的其他同类资产情况

截至本报告披露日，西安高新配套及同一控制下的关联方仍持有一定数量的其他产业园区项目，与本项目之间构成了同业竞争的关系，主要的项目情况如下表所示：

表 2-1-15：西安高新配套及同一控制下关联方持有的主要其他同类产业园区项目

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态	资产规模（面积 万㎡）	原值/总投（亿元）	持股比例	出租率（2025 年 6 月 30 日）
国家服务外包示范基地二期	产业园区	西安高新区	运营	8.43	2.90		95.71%

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态	资产规模（面积 万㎡）	原值/总投（亿元）	持股比例	出租率（2025 年 6 月 30 日）
国家新一代人工智能产业园一期	产业园区	西安高新区	运营	7.04	3.62	西安高新配套持有 100%	76.27%
国家新一代人工智能产业园二期	产业园区	西安高新区	运营	19.10	10.98		
软件新城云汇谷（非入池）	产业园区	西安高新区	运营	8.47	3.20		84.31%
信息园一期	产业园区	西安高新区	运营	5.95	3.99		92.82%
信息园二期	产业园区	西安高新区	运营	8.13	3.30		82.79%
数字经济产业园	产业园区	西安高新区	运营	20.40	14.15		72.17%
太周园	产业园区	西安高新区	运营	17.48	11.05	西安高科集团持有 100%	52.09%
高科智慧园一期	产业园区	西安高新区	运营	9.03	6.80		90.00%
集智园	产业园区	西安高新区	运营	3.91	2.50		84.07%
合计				**107.94**	**62.49**	**-**	**-**

（十一）调查结论

根据上述调查，西安高新配套为依据《公司法》设立且有效存续的公司；西安高新配套通过项目公司享有对目标基础设施资产的所有权；西安高新配套信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。西安高新配套最近三年及一期不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

西安高新配套持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；西安高新配套已就目标基础设施项目的转让取得了有权部门的同意目标基础设施项目的转让不存在合同约定或法律规定的其他限制。

西安高新配套已就为发行基础设施 REITs 目的而将持有目标基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

二、对基础设施运营管理机构的尽职调查

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，基金管理人拟委托西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“西安高新配套”）作为外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人、西安高新配套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

运营管理机构西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“西安高新配套”）的基本情况，详见本材料“第三章：对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（一）基本情况”。

（二）基础设施项目运营管理资质和经验

1、运营管理资质

经尽职调查及法律顾问适当核查，相关法律法规未明确要求配套公司为基础设施项目提供运营管理服务需另行取得专门的不动产运营管理资质；配套公司按照《基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案之后，即具备《基础设施基金指引》第四十条及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施项目外部管理机构的主体资格及相应权限。

2、同类基础设施项目运营管理优势及经验

（1）行业地位

西安高新配套作为西安高新技术产业开发区管理委员会（简称“西安高新区管委会”或“高新区管委会”）下属重要的基础设施建设与运营主体，在区域内承担着关键职能，具备显著的行业专营优势和领先地位。公司是西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”或“高新区”）核心的城市基础设施配套建设及产业园区开发运营主体，主要承担高新区内重要的市政基础设施、安置房、保障性住房以及产业园区项目的投资建设与运营管理任务。其业务发展得到西安高新区管委会的有力支持，在区域内具有不可替代的职能定位和显著的专营优势，为公司的持续稳定经营奠定了坚实基础。

作为高新区最大的产业园区运营方之一，其领先地位不仅源于其庞大的资产规模（累计开发近 700 万平方米，运营 12 个园区），更在于其创新的“产城人文”融合模式。它通过打造独特的“3T”产业社区、构建全周期企业服务体系和营造吸引人才的活力氛围，成功集聚了 400 余家优质科技企业，实现了高出租率与客户满意度。2025 年 6 月 30 日，西安高新配套市场化运营的园区平均出租率保持在 85%以上的较高水平，体现了市场对其运营管理能力及园区品质的高度认可。

西安高新配套凭借优秀的运营经验及表现，荣获“影响力指数·博鳌风尚表现”2024 年度影响力产业运营发展企业，并跻身“2024 产业园区运营企业卓越表

现 30”及“2025 产业园区运营企业卓越表现 30”第 20 名等多项荣誉之后，进一步入选由中指研究院发布的“2025 中国产业园区运营商综合实力 TOP10”，其旗下 3TCOM 云汇谷产业社区也获评“2025 中国产业运营优秀项目”。此外，在 2025 年 8 月举办的博鳌风尚盛典上，高新配套公司因在构建园区产业生态方面的卓越贡献，荣膺“2025 年度产业生态赋能企业”称号。

（2）竞争优势

西安高新配套在区域经济中扮演着重要角色，其突出的行业地位、显著的专营优势、雄厚的资产实力、良好的运营记录以及畅通的融资渠道，共同构成了公司的核心竞争力和强大的信用基本面。

1）强大的股东背景

公司的控股股东及实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。依托此背景，西安高新配套在获取项目资源、政策信息及协调区域各类要素方面具备显著优势。西安高新配套能够高效整合区域内的行政、产业及金融资源，在项目立项、土地获取、政策配套及资金支持等方面获得优先支持，确保了业务发展的稳定性和可持续性，为长期稳健经营提供了坚实基础。

2）领先的区位优势

西安高新配套持有及运营的全部资产均位于国家级开发区——西安高新区的核心区域或重点发展板块。该区域是陕西省乃至西部地区高新技术产业聚集度最高、经济活力最强的区域之一，享受国家级新区的多项政策红利。优越的区位确保了公司资产面临持续旺盛的市场需求，资产价值稳定且具备良好的增值潜力，有效抵御了市场波动风险。

3）丰富的运营管理经验

经过多年专业化运营，西安高新配套已形成一套成熟、标准化的产业园区开发建设、招商推广及运营维护管理体系。管理团队经验丰富，对产业发展趋势及企业客户需求具有深刻理解，能够提供精准的招商服务和高效的物业保障，从而维持了园区的高品质形象与高出租率。

截止 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套持有并运营的同类型项目 7 个（不包含运营的标准厂房类资产），总建筑面积约 77.52 万㎡，总投资约 42.14 亿元，平均出租率达 84%，处于较高运营水平，同类资产运营管理经验丰富。

表 2-2-1 原始权益人运营主要同类基础资产情况

单位：万平方米、亿元、%

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态	资产规模	原值/总投	持股比例	出租率（2025 年 6 月 30 日）
国家服务外包示范基地二期	产业园区	西安高新区	运营	8.43	2.90	西安高新配套持有 100%	95.71
国家新一代人工智能产业园一期	产业园区	西安高新区	运营	7.04	3.62		76.27
国家新一代人工智能产业园二期	产业园区	西安高新区	运营	19.10	10.98		
软件新城云汇谷（非入池）	产业园区	西安高新区	运营	8.47	3.20		84.31
信息园一期	产业园区	西安高新区	运营	5.95	3.99		92.82
信息园二期	产业园区	西安高新区	运营	8.13	3.30		82.79
数字经济产业园	产业园区	西安高新区	运营	20.40	14.15		72.17
合计				**77.52**	**42.14**	**-**	

（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程

为规范基础设施项目运营事项，西安高新配套进一步完善了产业园运营管理相关的业务管理制度，包括招商管理、运营管理、同业竞争及信息披露等：

1、招商管理：招商人员将结合设定的招商目标和空置资源情况，围绕园区产业定位，筛选符合条件的优质企业，之后招商部对潜在客户进行产业方向、企业发展潜力、承租能力等维度进行资质评价，在此基础上与客户进行相关商务条件谈判，并最终达成一致签订租赁合同。围绕招商工作特制定《市场化招商政策方案》、《招商管理办法》等。

2、运营管理：为保证园区持续高效运营，促进招商项目顺利落地、稳定经营，实现园区与企业双赢发展，为此特制了《租赁合同管理办法》、《租金收缴管理办法》、《档案管理办法》、《产业园区进场及退租管理办法》、《资产管理办法》《物业维修管理办法》等。

3、为更好的维护投资人利益，西安高新配套坚持诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于自身经营的同类产业园项目的运营管理水平，为基础设施项目提供运营服务，特制定《同业竞争管理制度》。

4、为规范信息披露行为，积极配合信息披露义务人履行临时报告信息披露义务，促进西安高新配套的依法规范运作，保护市场参与者合法权益，制定并发布了《配合临时报告信息披露管理办法》。

（四）组织架构和内部控制情况

详见本材料“第三章：对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、组织架构”、“5、治理结构及内控制度”。

（五）管理人员和员工情况

西安高新配套同时作为外部管理机构拥有管理经验丰富的管理团队，相关人员均有较强的组织和协调能力，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。外部管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

表 2-2-2 外部管理机构人员介绍

序号	姓名	职位	履历
1	曹靖	法定代表人/董事长	曹靖，男，1969 年 5 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.08--2023.08，西安高科集团高科房产有限责任公司任副总经理 2023.08--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司任党总支书记、董事长
2	苏扬	财务总监	苏扬，男，1974 年 4 月出生，中共党员，大学本科学历，高级经济师职称，主要工作经历如下： 2023.08--2025.06，西安高新安居投资建设运营有限公司副总经理 2025.07--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司财务总监
3	任晓莉	副总经理（分管资产运营）	任晓莉，女，1978 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.04--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司副总经理
4	张铮平	资产管理分公司副总经理	张铮平，男，1975 年 11 月出生，中共党员，大学专科学历，主要工作经历如下： 2015.02--2022.09，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理 2022.09--2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理（主持工作） 2024.02--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理分公司副总经理
5	李毅	招商部经理兼产业研究部经理	李毅，男，1985 年 8 月出生，中共党员，大学本科学历，主要工作经历如下： 2019.10--2022.08，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司办公室副主任 2022.08--2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理 2024.02--2024.08，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部兼招商部经理 2024.08--2025.03，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部经理 2025.03 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司

序号	姓名	职位	履历
			招商部经理兼产业研究部经理
6	田杭	招商部副经理	田杭，男，1988 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2011.07--2011.12，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司锦业商务酒店员工 2011.12--2018.10，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理部投资运营主管 2018.10--2020.04，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会议中心运营部经理助理 2020.04--2022.03，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部经理助理 2022.03--2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司市场营销部经理助理 2024.02--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部副经理
7	徐杉	招商部高级助理	徐杉，男，1981 年 3 月出生，研究生学历，主要工作经历如下： 2023.09--2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商管理部高级主管 2024.02--2024.10，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部高级助理 2025.7--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部高级助理
8	解婷玉	园区运营部副经理（主持工作）	解婷玉，女，1988 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2024.08 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部副经理（主持工作）
9	杨文婷	园区运营部经理助理	杨文婷，女，1990 年 5 月出生，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.06--2023.09，西安高科领创文化发展有限公司销售部副经理 2023.09--2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商管理部运营管理 2024.02--2025.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部运营管理 2025.02-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部经理助理
10	张志娟	园区运营部高级助理	张志娟，女，1973 年 3 月出生，大学专科学历，主要工作经历如下： 2018.06--2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会议中心运营部经理 2024.02--至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部高级助理

（六）财务状况

详见本材料“第三章：对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（四）财务情况”。

（七）利益冲突防范措施

详见本材料“第四章：项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”之“（一）利益冲突的情况”之“1、与原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范”。

（八）资信状况

详见本材料“第三章：对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（五）资信状况”。

（九）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，西安高新配套为合法存续的有限责任公司，西安高新配套为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，西安高新配套具有丰富的产业园基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；西安高新配套建立了运营相关业务流程、运营管理、财务管理制度，公司治理结构健全，财务状况良好；西安高新配套不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现西安高新配套最近三年存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现西安高新配套被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

除尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，西安高新配套在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《深交所审核关注事项（试行）》第八条规定的担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构的资质和权限，待于中国证监会备案后即可担任基础设施基金和基础设施项目外部管理机构。

三、对基金托管人的尽职调查

（一）基本情况

1、设立和存续情况

基金托管人为中国邮政储蓄银行股份有限公司（简称“基金托管人”或“邮储银行”）。根据北京市市场监督管理局于2025年2月18日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100007109346 5XC）、基金托管人现行有效的公司章程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：

表2-3-1 基金托管人基本情况

名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、国有控股）
注册地址	北京市西城区金融大街 3 号

法定代表人	郑国雨
注册资本	9916107.6038 万元人民币
成立日期	2007 年 3 月 6 日
营业期限	2007 年 3 月 6 日至无固定期限
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查基金托管人的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，基金托管人系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

（1）股权结构

根据基金托管人披露，截至 2025 年 9 月末，基金托管人的前十大普通股股东如下图所示：

表2-3-2 基金托管人前十大股东

序号	股东名称
1	中国邮政集团有限公司
2	香港中央结算（代理人）有限公司
3	中华人民共和国财政部
4	中国移动通信集团有限公司
5	中国平安人寿保险股份有限公司
6	中国电信集团有限公司
7	中国人寿保险股份有限公司
8	中国船舶集团有限公司
9	香港中央结算有限公司
10	中国工商银行-上证 50 交易型开放式指数证券投资基金

（2）组织架构和治理结构情况

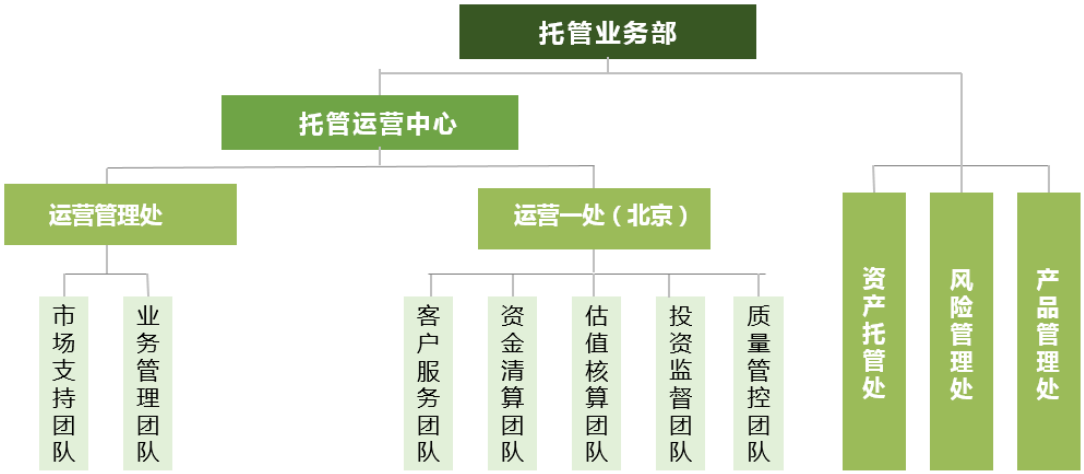
邮储银行托管业务部为总行一级部门，全部员工拥有大学本科以上学历及基金从业资格，具备丰富的托管服务经验。邮储银行在全行层面搭建“1+3+N”的托管服务体系：

1 个强总部：秉持“集中化运营、属地化营销”理念，提升总部的服务能力，发挥专业引领作用，强总部大脑。总行托管业务部下设三个职能处室和托管运营中心。

3 家营销中心：北京、上海、深圳分行托管业务部由“托管运营中心”向“托管营销服务中心”转型，发挥 3 家分行区域同业客户资源丰富的优势，加大属地客户的本地化营销服务，辐射提供区域托管营销支持。

N 家营销分行：覆盖全国的 36 家各省一级分行及附属二级分行、支行。在托管业务发展基础好的重点分行，配备托管业务专职岗位人员，打造专业化托管服务团队，提升本地客户专业化服务能力。托管业务组织架构如下：

图 2-3-1 基金托管人托管业务组织架构



总行托管业务部负责全行托管业务经营管理工作，牵头制定并组织实施全行托管业务的发展规划；负责全行托管业务监管政策研究与落实，制定全行托管业务规章制度并监督执行；承担市场开发及重点客户维护工作；承担新业务托管资格的申请及新产品的研究、推广与培训工作；提供托管业务咨询顾问服务；承担重点客户托管资产的保管、清算、核算、投资监督、信息披露等运营服务工作；负责牵头提出托管业务系统需求，配合科技部门完成托管业务系统建设；负责全行托管业务的风险管理、内控稽核工作；指导分行开展托管业务管理、市场开发、产品管理及运营管理工作等职责。各处室职责如下：

表 2-3-3 基金托管人托管业务处室职责表

总行处室	岗位职责
资产托管处	负责全行托管业务的市场开发及客户维护工作；负责全行托管产品营销计划和营销策略的制定、组织实施工作；负责全行托管业务产品品牌建设，开展对外宣传，协助相关部门开展综合营销工作；负责全行托管业务营销管理工作，培训、指导并支持分支机构开展托管业务。
产品管理处	负责开展托管业务市场与行业研究，了解国内外托管业务的发展动态、市场动向、新技术、新产品及最新业务管理信息；牵头开展全行托管业务产品的研发与推广工作；负责建立、维护托管新产品研发和管理工作流程，制定相关业务制度；牵头负责托管业务系统建设和管理，组织开展托管业务系统需求编写与测试工作。
风险管理处	负责托管业务政策研究与落实，及时传递监管政策和信息；在全行风险管理框架下，组织开展托管业务相关的风险管理和内部控制工作，牵头负责全行托管业务稽核检查、内外部审计的组织协调工作；负责托管合作机构及产品的准入管理，托管业务相关法律文件起草、

	谈判、审查、签署工作；牵头组织全行托管从业人员资格认证工作。
运营管理处	负责跟踪、落实托管运营监管政策变化，研究制定相应托管运营方案；负责全行托管运营服务标准、流程及制度的制定，组织实施工作；负责全行托管运营管理工作，包括人员培训、业务指导、运营监督检查及质量考核等；承担总行托管产品的资产保管、资金清算、核算与估值、投资监督、信息披露等运营服务工作；配合开展托管业务需求编写、系统测试和上线等工作。

邮储银行开办资产托管业务多年来，已建立了总、分行联动服务机制，能够快速响应客户需求，凭借专业的托管团队、高效的托管业务系统、规范的管理制度、健全的内控体系和快捷的业务办理模式，为合作伙伴提供安全、高效、专业、全面的托管服务，获得合作机构的广泛认可与一致好评。

2、业务资质、业务流程和风险控制措施

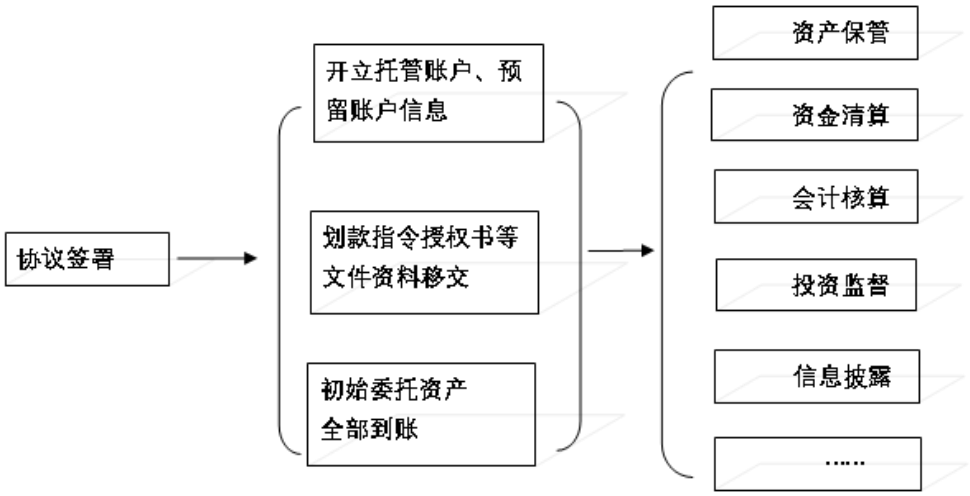
（1）托管业务资质

邮储银行于2009年7月经中国证监会和中国银监会联合批准，获得证券投资基金托管业务资格，成为全国第16家托管银行。

（2）托管业务流程

邮储银行依据法律规定和资金保管协议约定，为基础设施公募REITS及基础设施资产支持证券提供包括资产保管、资金清算、会计核算、投资监督、信息披露等在内的托管服务，服务流程简洁，服务响应速度快，真正做到灵活高效、方便快捷。具体流程如图所示：

图 2-3-2　基金托管人托管业务流程示意



1）资产保管

邮储银行拥有营业网点超过4万个，已成为全国网点规模最大、网点覆盖面最广、客户最多的金融服务机构，可为国开行信贷资产证券化项目提供便利的网

点服务。邮储银行将遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务账户管理规定》相关要求，为基础设施公募REITs及基础设施资产支持证券提供以下账户管理服务：

A、账户开立与使用

一是托管账户的开立。邮储银行可为基础设施公募REITs及基础设施资产支持证券单独开立托管账户，并对托管账户实行专户管理，确保托管产品资金相互独立、与邮储银行资产相分离。托管账户为公司专用存款账户，资金的使用仅限于协议约定的用途，邮储银行根据协议约定审核与执行受托人所送达的划款指令。

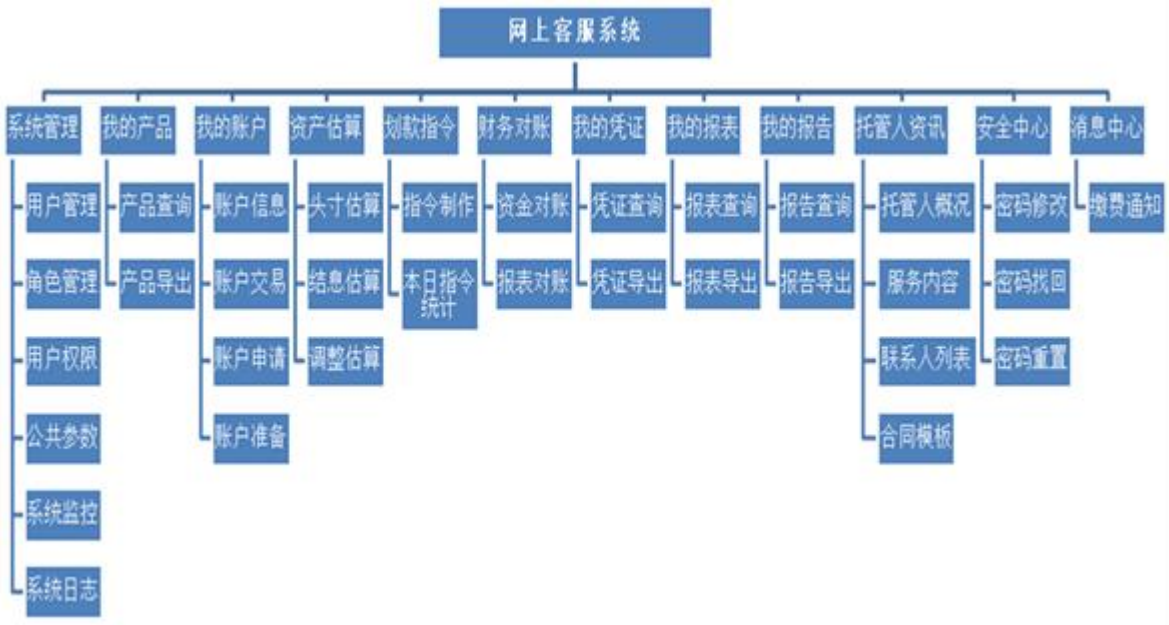
二是证券账户的开立，邮储银行可根据托管产品的投资需求，为单个产品单独开立资金账户、交易所证券账户、银行间账户、基金账户、期货账户等。

三是监管账户开立。邮储银行可根据业务相关要求开立监管账户，用于项目公司资金监管。

B、托管网银客户端开通

邮储银行具备资产托管网上客户端，可以实现向受托人/投资管理人、委托人（仅限查询功能）等相关方，提供电子指令传输及查询、电子对账；托管账户资金余额查询、划款明细查询；银行回单、明细对账单、余额对账单、资金调节表、托管报告等报表带电子印章的自助下载等功能，满足客户自助办理业务的需要，同时降低人工操作的差错率，提高数据、信息的发送和反馈速度，提升托管服务效率。具体流程如图所示：

图 2-3-3 基金托管人托管网银客户端开通流程



C、印鉴预留

一是账户的预留印鉴，包括受托人财务专用章以及邮储银行被授权人名章。其中，受托人财务专用章由受托人保管，邮储银行被授权人名章由邮储银行负责保管。更换预留印鉴时，应事先书面通知，未经双方一致同意，不得更换与账户有关的预留印鉴。

二是划款指令的预留印鉴，受托人以书面通知的形式向邮储银行提供划款指令的预留印鉴（加盖受托人公章），邮储银行收到该通知后，将以邮件、传真等方式与受托人进行确认，受托人的预留印鉴作为邮储银行核对划款指令的依据。

D、闲置资金保值增值

邮储银行可为托管资产提供保值增值服务，主动持续争取行内较高协议存款利率，满足账户收益性与流动性需求。

2）资金清算

邮储银行托管清算系统直联公司系统，经由邮储银行托管系统执行的指令将实时送达核心系统，指令执行路径简洁、清算效率高。同时，托管清算具备完备的多级应急预案体系，确保在特殊事件下为托管资金开辟绿色通道。邮储银行遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务资金清算操作规程》，根据受托人指令，为基础设施公募REITs及基础设施资产支持证券提供投资、费用支付、本金及收益分配等资金调拨的清算服务。

A、划款指令的送达

对于未授权自动支付的业务类型，管理人在划付保管资金之前需可过电子渠道、邮件、传真等多种发送划款指令至邮储银行。对于电子渠道指令，邮储银行托管系统自动校验指令来源，对于邮件、传真发送的指令，邮储银行对预留印鉴及有权人签字进行审查。

B、划款指令的审核与确认

指令来源真实性审查。邮储银行设置了指令分拣环节，配备指令分拣岗位，对指令来源进行核查，确保指令来源为管理人授权途径。对于直连方式接收的指令，邮储银行托管系统自动校验指令来源，非有权发送方发送的指令将被自动认定为非法。通过加密传真、电子邮件接收的指令，邮储银行将比对委托人/管理人预留的指令发送传真号码、邮件地址等，非有效发送方发送的指令，邮储银行将直接认定为无效指令不予执行。

指令关键内容有效性审查。邮储银行将对预留印鉴（或有）、指令金额、收款方、指令合规性等关键内容进行有效性审查。标准化投资的划款金额应与结算机构提供的结算数据相符，非标投资的划款金额、收款账户应与投资协议约定相

符。此外,邮储银行将根据资金保管协议约定的投资方向审核划款指令的合规性。对于划款指令金额、收款账户与交易信息不符的指令，邮储银行不予执行；对于划款指令不符合协议约定的投资方向及限制的，邮储银行不予执行。

C、划款指令的执行

经形式审核，邮储银行认定划款指令无误的，邮储银行将按照受托人划款指令规定的时间内，及时执行划款指令，办理资金划拨。划款指令执行完毕后，管理人可通过深证通、托管网银等电子渠道实时查询指令状态、账户余额及流水，每日日终邮储银行向管理人提供资金调节表以供查询核对。

3）会计核算

邮储银行遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务核算操作规程》，根据相关政策规定和客户需求，为基础设施公募REITs及基础设施资产支持证券提供专业的会计核算服务。服务内容包括但不限于：为托管产品单独建立会计账套、核算日常业务并提供估值表、余额表、资产负债表、利润表、头寸表等会计报表。

邮储银行具备国内领先的会计核算估值系统,可以提供符合我国企业会计准则或证券投资基金会计核算要求的会计信息，并根据相关准则变化及时更新，按照客户要求第一时间提供相应核算口径的会计信息和数据。

在业务流程上，邮储银行托管业务会计核算工作以真实、有效的原始凭证为依据，及时进行处理和传递，以保证每日会计数据的准确完整。在操作中按照双人复核的原则，分别为各受托资产设置综合和明细核算账目，实行账实分管、账证复核、有账有据和日清月结的管理制度。会计核算中涉及的原始凭证、记账凭证及会计资料档案均由专人负责保管,切实保障了受托资产财务信息的真实性和完整性。

A、账册建立

受托人为基础设施公募REITs及基础设施资产支持证券会计核算的责任主体，邮储银行将按照监管要求,对其独立建账、独立核算,编制季度、年度会计报表，并指定专门人员负责信托财产会计核算与账册保管。

B、账目核对

邮储银行将在账户发生收付款项的日终,将资金调节表通过公共邮箱给受托人，受托人据此记账（若已签约托管网银客户端，受托人/管理人可自行打印带电子印章版银行回单或资金调节表等单据，据此记账）；邮储银行开户行将于每月的前3个工作日内将涉及账户的上月银行单据原件送达受托人。

在账户发生收付款项的当日，邮储银行和受托人将以邮箱、电话或电子对账

方式就信托财产有关会计账目相互进行核对。在每月初的前3个工作日内，邮储银行向受托人出具上月银行明细对账单。时间紧急情况下邮储银行将配合受托人先行提交银行流水账或者对账单的传真件。在收到前述银行明细对账单后5个工作日内，受托人应在核对确认后向邮储银行发送银行存款账户确认函。在每季初的前10个工作日内，受托人以传真方式向邮储银行出具上一季度账户项下本金账和收益账的余额，邮储银行收到后在5个工作日内向受托人出具书面核对意见。双方核对不一致时将共同协商解决。

C、收益入账和费用列支

按规定可以列支的费用和报酬的支付，邮储银行将在接到受托人的指令后方可执行，属于其财产的收益应全额记入，不得少记、漏记。

4）投资监督

邮储银行遵照《中国邮政储蓄银行资产托管业务交易监督操作规程》，根据相关政策规定和客户需求，为基础设施公募REITs及基础设施资产支持证券提供专业的投资监督服务，服务内容包括但不限于：审核托管资产的投资行为是否符合相关政策法规以及协议约定、代委托资产向监管部门报送相关报表等。邮储银行通过自主研发的系统进行实时及日终的监测监督，可及时发现违规行为并采取措施，协助管理人合规操作，有效保护投资者权益。

A、岗位设置

邮储银行设置专门的投资监督岗位，配备专门的投资监督人员对托管资产的投资运作进行监督。

B、监督流程

邮储银行投资监督人员依据法律法规、托管协议有关规定，确定投资监督范围、比例、报告格式、报告频率和投资违规处理程序等内容。投资监督人员在邮储银行监督系统中或监督事项表中设定投资监督指标，保证系统自动或人工方式准确生成每日预警指标。投资监督人员在对受托人发来的投资交易指令及相关合同和凭据等进行审核，对投资比例和范围等内容进行判断。如发现违约或违规情况，指令依据交易程序尚未生效的，投资监督人员有权拒绝执行，并立即通知受托人；如指令已生效，投资监督人员立即通知受托人采取相应措施。对于无法在事前进行投资监督的内容，投资监督人员对投资结果进行事后监督，如发现投资结果存在违规或违约情况，立即以邮件、提示函等形式提示，同时负责跟踪整改情况，并随时向相关方报告。

5）信息披露

邮储银行可根据相关政策规定和客户需求提供信息披露服务，服务内容主要包括披露信息复核和信息披露两部分，其中披露信息复核是指根据管理人要求定期复核财务报表、公告信息等；信息披露是指按照约定及时出具资金保管机构报告、披露财务报表等。

邮储银行披露信息复核工作由专人跟踪内部审核环节，确保及时反馈审核结果，协助管理人做好披露工作。此外，及时跟进的系统研发工作也确保邮储银行系统可以及时生成符合行业标准的披露信息，提升了披露信息复核工作的效率。

（3）风险控制措施

在全行风险管理框架下，结合托管业务特点，邮储银行构建了完善的托管业务风险管理体系，制定了覆盖风险控制的各个领域的规章制度，形成了包含“业务制度”、“操作规程”等多层级的制度体系，包括《中国邮政储蓄银行资产托管业务管理办法》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务合作机构及产品管理规定》、《中国邮政储蓄银行托管业务内部控制管理办法》、《中国邮政储蓄银行托管业务内部稽核工作规范》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务合同管理细则》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务资金清算操作规程》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务会计核算操作规程》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务投资监督操作规程》等，对托管业务机构与产品准入、合同签署、反洗钱、系统管理、托管运营服务各环节等业务流程的风险管控措施做了明确的规范化管理。

（二）资信水平

根据东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，截至2025年7月24日，邮储银行主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

根据基金托管人公开披露的定期报告和临时报告，并通过查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局北京市税务局网站、中国证监会网站、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、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场监管行政处罚文书网、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等网站，截至本尽职调查基准日，邮储银行（不含分支机构）最近一年存在如下行政处罚记录：根据国家外汇管理局北京市分局于2024年12月2日作出的文号为京汇罚〔2024〕72号的行政处罚决定书，邮储银行因未按照规定进行国际收支统计申报，被给予警告并罚款4万元。邮储银行已出具了书面说明及确认

文件，邮储银行确认就上述行政处罚，邮储银行已按照国家外汇管理局北京市分局要求进行整改和缴款，上述行政处罚决定对托管业务开展未造成影响。除上述行政处罚外，截至尽职调查基准日，于上述信息渠道，邮储银行（不含分支机构）最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；邮储银行（不含分支机构）在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；邮储银行（不含分支机构）不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形；邮储银行（不含分支机构）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、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；邮储银行（不含分支机构）不存在对基金运作已经造成或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。

（三）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，基金托管人及专项计划托管人分别拟由邮储银行及邮储银行陕西省分行担任，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

邮储银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任基金托管人的资质及权限。

四、对专项计划托管人的尽职调查

（一）基本情况

1、设立和存续情况

专项计划托管人为中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行（简称“专项计划托管人”或“邮储银行陕西省分行”）。根据邮储银行陕西省分行现持有的西安市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91610000667981724E 的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的查询结果，邮储银行陕西省分行的基本情况如下：

表 2-4-1 专项计划托管人基本情况

名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行
类型	股份有限公司分公司（上市、国有控股）
负责人	赵平平
住所	陕西省西安市高新区科技二路 67 号启迪中心 T1 号楼
注册资本	-
成立日期	2007 年 12 月 07 日

经营范围	吸收公众存款，办理汇兑业务；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；代理发行、兑付、承销政府债券；买卖、代理买卖外汇；代理政策性银行、商业银行及其他金融机构特定业务；办理协议存款；买卖政府债券、金融债券；办理个人存款证明服务；提供保险箱服务；办理网上银行业务；从事银团贷款业务；办理小额贷款业务；办理基金代销业务；办理国内外结算；办理票据贴现；从事同业拆借；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）
登记机关	西安市市场监督管理局

（1）股权结构

参见本章“三、对基金托管人的尽职调查”。

（2）组织架构和治理结构情况

参见本章“三、对基金托管人的尽职调查”。

2、业务资质、业务流程和风险控制措施

（1）托管业务资质

根据中国证监会和原中国银行业监督管理委员会于 2009 年 7 月 16 日共同作出的编号为证监许可〔2009〕673 号的《关于核准中国邮政储蓄银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》，中国邮政储蓄银行股份有限公司具有证券投资基金托管人资格。经审查，根据中国邮政储蓄银行股份有限公司于 2025 年 2 月 17 日出具的《基本授权书》，中国邮政储蓄银行股份有限公司已授权邮储银行陕西省分行办理各项资产托管业务，邮储银行陕西省分行已获得合法有效的内部授权。

（2）托管业务流程

参见本章“三、对基金托管人的尽职调查”。

（二）资信水平

经查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局陕西省税务局网站、中国证监会网站、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、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场监管行政处罚文书网、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等网站，截至尽职调查基准日，邮储银行陕西省分行最近一年存在如下行政处罚记录：（1）根据国家金融监督管理总局陕西金融监管局于 2025 年 9 月 8 日作出的文号为陕金罚决字〔2025〕56 号的行政

处罚决定书，邮储银行陕西省分行因固定资产贷款管理不审慎、个人贷款资金被挪用、员工行为管理不到位被国家金融监督管理总局陕西金融监管局罚款 117 万元。（2）根据中国人民银行陕西省分行于 2024 年 12 月 11 日作出的文号为陕银罚决字〔2024〕9 号的行政处罚决定书，邮储银行陕西省分行因未按照规定履行客户身份识别义务、未按照规定报送可疑交易报告被中国人民银行陕西省分行处人民币 193 万元罚款。

邮储银行陕西省分行已出具了书面说明及确认文件，邮储银行陕西省分行确认就上述行政处罚，邮储银行陕西省分行已按照国家金融监督管理总局陕西金融监管局和中国人民银行陕西省分行要求进行整改和缴款，上述行政处罚决定对托管业务开展未造成影响。除上述行政处罚外，截至尽职调查基准日，于上述信息渠道，邮储银行陕西省分行最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；邮储银行陕西省分行在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录；邮储银行陕西省分行不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形；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、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间的情形；邮储银行陕西省分行不存在对基金运作已经造成或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。

（三）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，基金托管人及专项计划托管人分别拟由邮储银行及邮储银行陕西省分行担任，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

邮储银行陕西省分行具有证券投资基金托管资格，符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第八条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任计划托管人的资质及权限。

第三章 项目公司的法律情况

一、基本资料

软件新城公司为拥有全部目标基础设施资产的载体，持有由西安市市场监督管理局于 2025 年 1 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91610131096051450K 的《营业执照》。截至 2025 年 6 月 30 日，软件新城公司的基本情况如下：

表 3-1-1 项目公司基本信息

事项	内容
公司名称	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
法定代表人	杨孝平
成立时间	2014-3-28
注册资本	40,000 万元人民币
注册地址	西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室
经营范围	一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
公司登记机关	西安市市场监督管理局高新区分局
统一社会信用代码	91610131096051450K

二、项目公司历史沿革

（一）项目公司的设立

项目公司于 2014 年 3 月 28 日设立，住所为西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室，设立时股东为西安高新配套，设立时西安高新配套持有项目公司 100%的股权，注册资本为 60,000 万元。

（二）重大股权变动及重组事项

1、2014 年 8 月，增资

2014 年 8 月 19 日，西安高新配套作为项目公司股东出具《西安市高新区软件新城建设发展有限公司股东决定》，同意增加项目公司注册资本由 60,000 万元增加至 70,000 万元，该等增加的注册资本均由西安高新配套认缴。

2、项目公司的重组

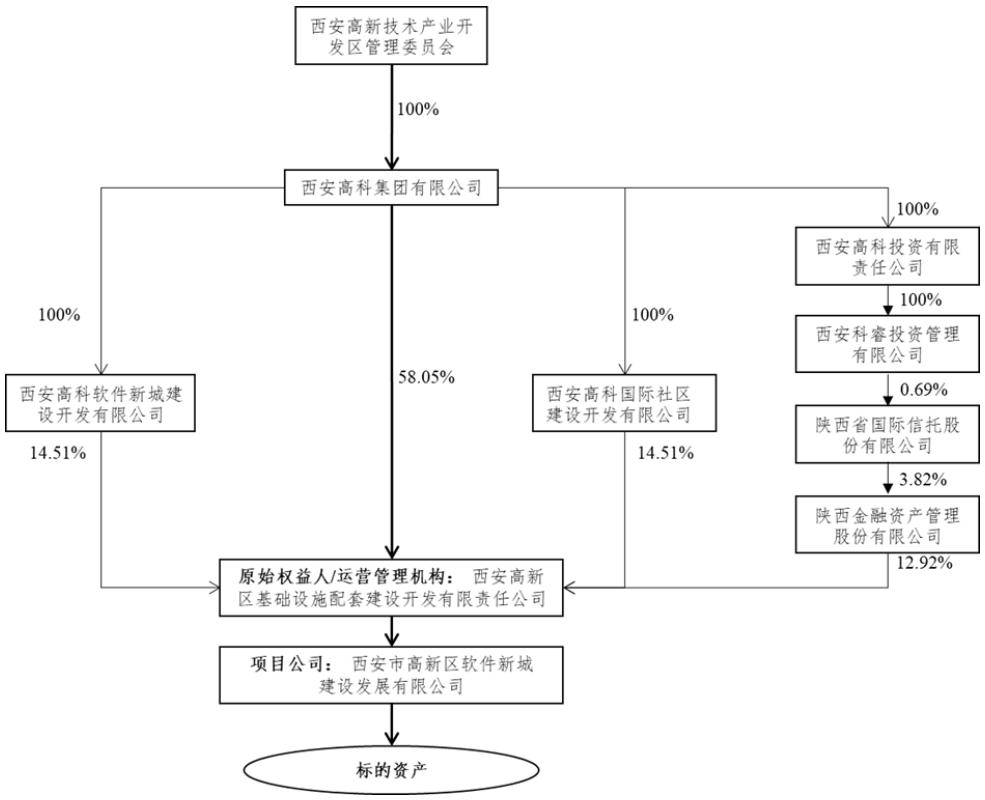
为实施本公募 REITs 项目，项目公司已通过存续分立等合法方式进行重组，即派生新设立分立新设公司，将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，拟入池目标基础设施资产项下不动产所对应的房屋所有权、土地使用权等

继续由软件新城公司持有，西安高新配套拟将所持有的软件新城公司 100%股权直接或间接转让给本公募 REITs 项下的相关载体。对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继，项目公司的注册资本变更为 40,000.00 万元。

三、项目公司股权结构及股东出资情况

（一）项目公司股权结构

图 3-3-1 项目公司股权结构图



（二）项目公司股权结构及股东出资情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套为软件新城公司的唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 3-3-1：项目公司股东出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	40,000.00	货币出资	100.00%
合计	-	**40,000.00**	-	**100.00%**

四、项目公司组织架构与治理结构

（一）组织架构

根据项目公司章程，公司的投资人为公司股东，股东按照法律、法规和公司章程享受权利，承担义务。不设董事会，设执行董事一名，由股东任命；不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。设经理，由执行董事兼（聘）任。经基金管理人及计划管理人核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至2025年6月30日，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

（二）治理结构

1、股东

公司的投资人是公司股东，股东依照法律、法规和公司章程享受权利，承担义务。股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换执行董事、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做出决定；

（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做出决定；

（10）修改公司章程；

（11）公司章程规定的其他职权。

2、执行董事

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东任命产生。执行董事任期三年，任期届满，连选可以连任。执行董事行使下列职权：

（1）负责向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订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；

（11）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

3、高管人员

公司设经理，由执行董事兼(聘)任。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，组织实施股东决定；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）法律、法规和公司章程规定的其他职权；

4、监事

公司不设监事会，设监事一人，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、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）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；

（5）公司章程规定的其他职权。

五、独立情况

（一）资产独立性

截至本报告出具之日，软件新城公司合法并独立持有西安软件新城软件研发基地二期项目项下的 10 幢地上房地产（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、3 幢地下房地产（包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权，拥有相关的不动产权属证书。

截至 2025 年 6 月 30 日，软件新城公司未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，除与高新配套的股东借款外，不存在其他金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。项目公司资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（二）财务独立性

根据项目公司章程，软件新城公司依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整公允的财务报表提供了有效保证。项目公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

六、经营合法合规性以及商业信用情况

经查阅项目公司提供的 2025 年 9 月 26 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，项目公司不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经基金管理人及专项计划管理人于 2025 年 9 月 19 日查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、国家税务总局陕西省税务局网站、中国证监会网站、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、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场

监管行政处罚文书网、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、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，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年在投资建设、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。

七、项目公司股权转让行为的合法性

（一）关于 REITs 发行环节的资产转让安排

在实施本项目的发行环节，原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与平安证券和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，基金管理人和专项计划管理人认为，原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，《股权转让协议》的约定合法、有效。

（二）项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新区管委会持有高科集团 100%的股权，高科集团系西安高新配套的控股股东，西安高新配套持有软件新城公司 100%的股权。通过相关交易安排，软件新城公司已通过存续分立方式进行资产重组；资产重组完成后，西安高新配套拟将其所持有的软件新城公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

对此，根据《公司法》、《高新区国企重大事项管理办法》、《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》、《高科集团重大事项管理暂行办法》、高科集团的公司章程、西安高新配套的公司章程和软件新城公司的公司章程的规定，上述资产重组、项目公司 100%的股权转让相关事宜，应当取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，已取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。

就此，西安高新区管委会已于 2022 年 8 月 19 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》，同意高科集团根据实际需要和资产状况，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

（三）项目公司 100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

西安高新配套及项目公司均系西安高新区管委会间接控股的国有企业，根据

国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第 3 条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第 2 条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本公募 REITs 项目涉及的国有产权（即软件新城公司 100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即西安高新区管委会）批准。就此，西安高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

项目公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

八、调查结论

经基金管理人及专项计划管理人核查，软件新城公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；软件新城公司股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；软件新城公司合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；软件新城公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；软件新城公司不存在重大违法、违规或不诚信行为；软件新城公司不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应整改的情况；软件新城公司不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；软件新城公司经营合法合规、商业信用情况良好。

第四章 项目公司的业务及财务情况

一、项目公司的行业情况及竞争状况

产业园区是区域推动产业升级与经济增长的重要空间平台。在政策引导和统筹布局下，园区通过系统构建基础设施与服务体系，吸引相关企业集中入驻，形成产业协同和资源集聚效应。这种模式不仅促进技术、资本和人才等要素高效流动，也增强了区域整体产业竞争力，并对周边地区产生带动作用。

根据国家发展改革委 2021 年 6 月印发的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）的制度要求，纳入试点支持的基础设施包括在自贸试验区、国家级新区、国家和省级开发区、战略性新兴产业集群内建设的研发设施、生产厂房、创新孵化空间、产业服务综合体等各类资产。

（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

1、行业的监管体制

产业园区，行业监管已形成“多部门协同、全维度覆盖、新要求嵌入”的立体化体系，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面的监督和管理。此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

2、产业园行业规划文件概述

在产业园区行业发展规划层面，国家及相关部门围绕不同阶段的发展目标，出台了一系列指导性政策，推动产业园区持续升级。在区域发展规划方面，西安市围绕产业升级与科技创新，出台多项专项规划与措施。

表 4-1-1 产业园区行业发展规划概览表

产业园区行业发展规划概览			
序号	发布时间	政策名称	核心内容
1	2012 年 11 月	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	各地区国家级开发区需加强产业合作，提升科技创新能力，重点发展战略性新兴产业、现代制造业和高新技术产业，培育全国领先的优势产业集群
2	2014 年 11 月	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》(国办发(2014)54 号)	明确了国家级经开区的发展定位，从体制机制创新、开放型经济发展、产业转型升级、绿色集约发展、营商环境优化等维度提出具体推进工作，为经开区转型指明方向
3	2017 年 7 月	《国家科技企业孵化器十三五发展规划》(国科办高(2017)55 号)	强调以科技型创业为引领，为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等新型创新创业创造条件，通过在国家自主创新示范区、国家级高新区和特色产业基地布局专业孵化器，壮大特色产业、发展战略性新兴产业，助力传统产业转型升级与实体经济发展
4	2018 年 2 月	《中国开发区审核公告目录》(2018 年版)(发展改革委公告 2018 年第 4 号)	根据国务院部署，为促进开发区健康发展，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署会同各地区开展《中国开发区审核公告目录》修订工作，形成了《中国开发区审核公告目录》(2018 年版)。
5	2020 年 10 月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二 O 三五年远景目标的建议》	提出以加快发展现代产业体系、巩固壮大实体经济根基为核心，全面塑造产业发展新优势，明确强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区的创新功能，推动战略性新兴产业向融合化、集群化、生态化方向发展
6	2021 年 4 月	《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划(2021)493 号	增强城市群承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展，依托城市圈的区域一体化优势，构建完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间协同发展，同时推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新与结构升级
7	2022 年 1 月	《国务院关于印发“十四五”数字经济发展规划的通知》国发(2021)29 号	聚焦产业园区数字化转型，提出引导园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升管理与服务能力，探索平台企业与园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升资源共享水平，吸引各类要素向园区集聚
8	2022 年 11 月	《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》国科发区(2022)264 号	确定以科技创新和体制机制创新双轮驱动为核心，以高质量发展为主题，以强化创新功能、支撑高水平科技自立自强为主线，以培育国际竞争力企业和产业为重点，以优化创新创业生态为抓手，将国家高新区打造为创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，为创新型国家建设贡献力量
区域发展规划			

1	2021 年 8 月	《西安市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》（市政发〔2021〕7 号）	明确聚焦先进制造业，打造电子信息、高端装备、汽车、航空航天等支柱产业集群，发展人工智能、新能源、新材料等战略性新兴产业，推动文化旅游、现代物流等现代服务业提质升级，同时强化科技创新驱动、完善创新生态，助力西安建设全国影响力的科技创新中心和先进制造业基地，实现区域经济高质量发展
2	2023 年 12 月	《西安市加快推进硬科技产业化发展若干措施》（市政办发〔2023〕32 号）	提出推进“5+2”重大科技基础设施建设，推动陕西实验室争创国家实验室，围绕通信、航空航天、生物医药、精密制造等领域实现成果转化与产业升级；支持龙头企业联合高校院所建设新型研发机构，计划到 2025 年新建 20 个，建成 20 个高水平中试转化平台（基地），发布多领域应用场景开放清单并实施 50 项重大应用场景示范项目，推行政府对“三首”产品首购首用；通过多元方式引育科创人才，探索差异化人才评价方法，打造创投基金生态链矩阵，创新金融服务产品，构建“股贷债保”联动的科技金融服务体系；培育硬科技企业和新兴终端产业，目标到 2025 年全市战略性新兴产业增加值占地区生产总值比重达 25%，加速数字赋能产业，新增 3 个国家智能制造示范工厂揭榜单位（优秀场景），支持重大制造业项目和产业集群发展，对重大项目实行“一事一议”，探索弹性供地方式
3	2025 年 5 月	《西安市科技计划体系改革优化方案》（市政办发〔2025〕33 号）	以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，遵循需求导向、目标牵引、企业主导、场景示范、统筹布局原则，设立基础研究和应用基础研究、技术攻关、企业创新能力提升、科技成果转化产业化、教育科技人才一体发展、创新生态优化六大专项（含 19 个专题），覆盖科技基础设施建设、关键技术攻关、企业创新主体培育、科技成果转化、人才引育、区域协同创新等领域，同时加强科技项目库建设，强化全流程管理，探索“免申即享”模式，提高应用方评价话语权，深化绩效管理并将结果作为重要依据
	2025 年 5 月	《西安市支持重大科技基础设施等科研平台服务产业发展的若干措施（2025—2027 年）》（市政办发〔2025〕34 号）	到 2027 年全市投用重大科技基础设施数量达 3 个以上、陕西实验室达 5 家以上、市级及以上重点实验室总数达 600 家以上，依托科研平台转化孵化企业 100 家以上、开展关键核心技术攻关 1000 项以上，具体从推动科研平台高效建设与多元化投入（如加快建设、争取各级资金与多元化融资）、强化科研平台服务产业与开放共享能力（如建设用户装置、依托平台建产业园区、开展技术攻关、资源开放共享）、支持科研平台探索新型管理机制（如推动实体化运行、对接产业服务、加强服务保障）三个维度落实举措

3、法规及相关文件概述

为驱动产业园区迈向特色化、集约化、绿色化的高质量发展新阶段，锚定各

地园区差异化发展目标，我国已构建起贯穿土地空间治理、开发建设、要素配置全流程的法规政策体系。特别是在土地利用环节，通过创新供地模式、强化集约管控等制度设计筑牢发展根基，同时以专项指引与动态考核机制为抓手，持续优化政策供给的精准性与有效性。

在产业园区行业发展的政策体系中，国家级层面围绕园区考核机制优化、创新提升及高质量发展出台多项核心文件，为园区建设指明方向；在产业园区土地规划领域，专项政策为土地高效利用提供制度保障；区域层面，西安市围绕产业用地供应创新出台多项落地政策。

表 4-1-2 产业园区行业法律法规及规范性文件

序号	发布时间	政策名称	核心内容
产业园区行业发展目标及考核规范政策			
1	2016 年 3 月	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14 号）	国家级经济技术开发区需以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，充分运用创新创业扶持政策打造服务平台；同时从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能五个维度构建考核评价体系，通过综合评估明确发展方向，强化分类指导与动态管理，激励园区争先进位
2	2019 年 5 月	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）	进一步要求国家级经开区践行新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，推进开放创新、科技创新与制度创新，提升对外合作水平和经济发展质量，打造改革开放新高地，同时提出支持有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点
3	2020 年 7 月	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7 号）	聚焦国家级高新区发展，强调需大力培育新兴产业、优化空间布局，将创新驱动作为根本发展路径，通过优化创新生态、集聚创新资源提升自主创新能力，引领高质量发展；此外，还明确要建立国家级高新区评价考核机制与动态管理机制，统筹各类资金与政策加大支持力度
产业园区行业土地规划政策及相关法律法规			
1	2019 年 4 月	《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）	界定了产业用地政策的范围与基本原则，明确土地供应基本规定及政策适用情形与依据；同时指导地方自然资源主管部门在执行政策时，保障各类所有制经济平等获取土地要素，落实“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”要求，推动产业发展节约集约用地
2	2021 年 7 月	《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第 743 号）	从国土空间开发保护格局、规划用地布局与结构、用途管制要求等方面作出规范，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦范围等硬性指标，通过严格控制新增建设用地规模，提升土地节约集约利用水平，保障土地可持续利用
区域土地规划政策			
1	2022 年 11 月	《西安市人民政府办公厅关于进一步推进“标	制定分阶段推进目标：2022 年底前，省级以上经济技术开发区、高新技术产业开发区及城市新区等有条

		准地承诺制”改革工作的实施意见》（市政办发〔2022〕58号）	件区域，新批工业用地按“标准地”供应比例不低于40%；2023年起，全市经济技术开发区、高新技术产业开发区、县域工业集中区等产业集聚区全面推行“标准地”供应；2024年起，将“标准地”供应延伸至混合产业项目。该意见还构建了“标准地”出让前区域评估指标体系，分为内涵性指标（含区域生态环境评价、区域节能评价等七项区域性统一评价及区县自定评价项目）与外延性指标（含固定资产投资强度、亩均税收等五项控制性指标及功能区划相关指标），并明确“标准地”可通过招标拍卖挂牌出让、弹性年期出让等方式供应，对技术门槛高的高新技术产业相关工业与科研用地，可探索以技术标、设计标为主、价格标为辅的招标方式确定中标人，标准化厂房与科技孵化器用地经批准可采用土地使用权作价出资或入股方式供应。
2	2024年9月	《西安市自然资源和规划局关于市十七届人大五次会议第142号建议的复函》（市资源函〔2024〕101号）	进一步优化工业用地供应方式，明确各区县、开发区在招商阶段，工业用地（含高新技术产业涉及的工业用地）可采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让等灵活模式，支持企业根据自身需求选择用地方式；同时围绕工业及高新技术产业用地保障作出回应，通过配套政策降低企业用地成本、提高土地利用效率，满足产业发展合理用地需求，为西安市相关产业高质量发展提供土地要素支撑

（二）行业发展情况及发展趋势

产业园区作为区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，在我国经济体系中占据着举足轻重的地位。自改革开放以来，我国产业园从最初的经济技术开发区逐步发展壮大，涵盖了高新技术产业开发区、特色工业园区、物流园区等多种类型，在推动工业化、城市化进程，促进创新资源集聚，培育新兴产业等方面发挥了不可替代的作用。

1、产业园区行业演进脉络

随着我国经济社会的持续演进与技术创新的迭代升级，产业园区行业历经多轮迭代转型，其核心内涵不断拓展深化。从早期的经济特区、工业集聚区起步，逐步演进至开发区、高新技术产业开发区，再到如今产业新城、文创产业园、科技孵化园等多元形态的涌现，产业园区的功能定位与承载使命也发生了深刻转变——从最初聚焦对外开放窗口搭建、承接加工制造产业，逐步过渡到赋能产业集群培育、驱动科技创新突破的核心载体。从行业发展的阶段性特征、产业结构演进路径及形态演化趋势综合研判，我国产业园区的发展历程可划分为以下五个阶段：

（1）产业初创培育阶段（1979-1991年）：政策破冰与外向型探索

这一阶段得益于国家对外开放战略与政策试点驱动，以政府主导的园区建设为核心。1979 年深圳蛇口工业区的成立奠定了我国产业园区的发展起点，1984 年中央确定 14 个沿海港口城市设立经济技术开发区，正式开启沿海地区的开放布局，1988 年首个国家级高新区的成立则为产业集聚提供了早期实践范式。

此阶段的产业与运营呈现鲜明的初期特征：产业结构以劳动密集型中低端轻工业为主，企业类型以外商投资为核心，形成“工业+外资”的基础格局；园区形态较为单一且规模有限，多数远离城区，受产业基础薄弱、资金实力不足等因素制约，发展速度相对缓慢。作为对外开放的核心窗口，园区运营模式以政府直接规划、简单配套建设为主，服务内容聚焦于基础行政保障。

（2）高速增长阶段（1992-2002 年）：市场化扩张与产业升级

此阶段的核心驱动源于邓小平南方谈话激活的市场化活力，加入 WTO 带来的全球产业转移机遇，以及政策向中西部延伸形成的发展红利，多重因素共同推动产业园区进入规模化扩张阶段。关键事件层面，1992 年全国掀起外资引进热潮，园区数量实现快速增长；2001 年我国正式加入 WTO，推动园区深度融入全球产业分工体系；期间全国新增国家级经开区 39 家、高新区 26 家，形成多层次开放发展格局。

产业与运营特征上，园区产业结构从劳动密集型向化工金属、电气机械制造等中等技术制造业转型，主导产业逐渐清晰明确；空间布局上从沿海向中西部扩展，北京亦庄、成都高新区等区域重点园区顺势崛起；运营模式初步形成“政府规划+企业参与”的雏形，产业集聚效应开始显现，同时园区与城区的联系逐步紧密，有力带动城市化进程加速。在区域实践中，西安依托三线建设时期奠定的扎实工业基础，顺势启动高新技术产业开发区的布局建设，为后续区域产业升级埋下重要伏笔。

（3）稳态优化与结构调整阶段（2003-2009 年）：规范整顿与质量提升

此阶段的核心驱动来自国家针对园区无序扩张的治理政策，推动行业从规模扩张向质量优化转型。关键事件层面，2003 年国务院发布《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》等文件，启动全国园区清理整顿，使开发区数量与规划面积缩减近半；2006 年工业用地出让全面实行招拍挂制度，重塑市场准入规则；2009 年广西等地方政府出台园区分类管理办法，建立 A/B/C 类动态考核机制，一系列政策举措推动产业园区步入规范化运营新阶段。

产业与运营特征上，园区产业方向转向高新技术产业与高附加值服务业，摒弃低水平重复建设；管理体制走向成熟，区域运营商逐步形成“土地开发+基础服务”的复合能力；同时产城融合趋势初现，园区开始配套基础生活服务设施，摆

脱“孤岛经济”雏形。在区域实践中，西安高新区在整顿中明确电子信息、先进制造等主导产业定位，通过清理低质项目提升产业集聚度，园区亩均税收较整顿前提升 40%，为后续硬科技集聚奠定了坚实基础。

（4）创新驱动与转型升级阶段（2010-2022 年）：产融结合与生态构建

此阶段以产融结合与生态构建为核心特征，在产业结构转型需求、自贸区建设与资本工具创新（REITs 试点）的多重推动下，产业园区行业迈入高质量发展新阶段。2010 年中国-东盟自贸区启动，标志园区进入制度创新阶段；2014 年国办发〔2014〕54 号文明确开发区“科技创新与绿色集约”定位；2017 年供给侧改革与“中国制造 2025”推动产业高端化；2020 年 REITs 试点启动，为资产证券化开辟路径，一系列关键事件持续引领行业转型方向。

产业层面，园区主导产业加速向数字经济、智能经济、绿色低碳等战略性新兴产业集群转型，发展动能从要素驱动全面转向创新驱动；运营模式呈现专业化分化特征，同时产城融合深度深化，园区普遍配套商业、教育、医疗等城市功能，实现生产与生活功能的有机融合。在区域实践中，西安高新区表现突出，在软件产业、硬科技领域形成鲜明集聚优势，累计培育高新技术企业超 5000 家。

（5）高质量内涵式运营发展阶段（2023 年至今）：精细化分化与专业深耕

该阶段以精细化分化与专业深耕为显著特征，在数字经济发展、REITs 市场分化与“存量改革+创新发展”的行业共识多重核心驱动力作用下，产业园区行业进入品质提升与价值深耕的全新发展阶段。关键事件层面，《“十四五”数字经济发展规划》的落地实施，为园区数字化转型提供了明确指引与方向；西安高科智慧智造园精准锚定航空航天与精密制造领域发力，通过聚焦细分赛道有效规避了同质化竞争，成为行业专业化发展的典型实践。

2、产业园区行业的市场容量

我国产业园区市场规模持续扩张，呈现“数量增长与结构优化并存”的特征，核心数据如下：

（1）总量规模与增长态势

截至 2025 年初，全国产业园区数量已超 78000 个，较十年前实现翻倍增长；预计 2025 年底园区总供应量将突破 62 亿平方米，反映出工业集约化需求的持续释放。从区域分布看，东部沿海地区因经济基础雄厚，园区发展成熟度领先，形成完善的产业链生态；中西部地区在“一带一路”政策扶持下加速追赶。

（2）产业结构与价值维度

行业正从传统制造业向高端产业转型，以科技创新、数字经济、智能制造为

主导的园区占比已达 35%，较 2019 年提升 20 个百分点。园区收入结构同步优化，头部项目通过产业投资、技术服务分成等模式，实现非租金收入占比超 40%，较传统园区提升 25 个百分点。

3、产业园区行业发展前景研判与关键影响因素分析

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）产业结构升级驱动下的行业发展新维度

产业园区作为产业经济发展的重要空间载体，自其产生以来便与区域经济发展形成深度耦合关系。在我国经济由高速增长向高质量发展转型的关键时期，产业结构的优化与升级已成为推动经济可持续发展的核心动力机制。随着产业结构调整的持续深入，产业园区行业正面临前所未有的发展机遇，其成长空间亦得到进一步拓展。

2）政策支持体系对产业园区发展的赋能效应

近年来，国家及地方政府围绕产业园区发展出台了一系列政策措施，构建起完善的政策支持体系，为行业发展创造了良好的制度环境。在“十四五”规划实施的重要战略机遇期，国家大力推进科技自立自强与产业创新，持续加大对战略性新兴产业的投资力度，加快构建现代化产业体系。在此背景下，各级政府进一步完善政策引导机制，为产业园区高质量发展注入新动能。

3）城园融合发展的演进逻辑与动力机制

产业园区的可持续发展高度依赖城市所提供的人才、资本及公共服务等要素支持，城市功能的完善与能级提升构成了园区发展的重要基础。随着我国城园融合发展模式加速推进，通过以城促产、以产兴城的互动机制，逐步实现土地资源的价值重构与城市功能的优化升级。这种发展模式不仅为产业园区的人才集聚、职住平衡和精细化管理提供了支撑，也推动了传统生产型园区向生产、生活、生态融合发展的新型城市化园区转型。

（2）行业发展面临的主要挑战

1）区域产业定位趋同与结构性供给失衡

当前产业园区发展呈现结构性矛盾，核心问题在于区域产业定位趋同导致的供需错配。部分地区在园区开发中缺乏对本地资源禀赋的深度挖掘，过度依赖短期经济效益导向的招商引资策略，导致全国范围内出现大量功能相似、产业重叠的园区。这种同质化发展不仅加剧了低水平竞争，更造成资源浪费与区域经济协同效应的弱化。结构性供给失衡的另一表现为园区功能与企业需求的不匹配。传统园区普遍存在“重生产、轻服务”的问题，研发办公空间占比不足、生活配套设

施滞后，难以满足现代企业对创新生态与人才吸引力的要求。

2）传统投融资模式的结构性困境与转型压力

产业园区经营具有前期投入大、建设时间久、回款周期长的特点，虽然产业园区融资方式繁多但权益性资金渠道少、退出机制不畅。

总体而言，目前产业园区发展挑战与机遇并存，近年来国家通过政策创新逐步构建多元化投融资体系。 2020 年 4 月中国证监会、国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》，支持符合条件的产业园区开展基础设施 REITs。上述政策的推出为解决产业园区投融资困境提供了新的思路和方向。2025 年 9 月国家发展改革委发布的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》，将 REITs 扩募时间缩短至上市满 6 个月，并允许混装扩募，为行业转型提供了新的政策窗口。

（三）行业技术特点、经营模式及竞争格局

1、行业特点

（1）政策强关联性

产业园区受政策影响程度较强，地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大程度的影响。另一方面，土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用，从而影响园区资产的收益。

（2）收入要素多元化

现代产业园区已从单一“空间载体”升级为“产业、科技、人才、资本”深度融合的要素聚合平台，通过生态化运营实现资源价值最大化。园区市场参与者的主要收入来源也逐步多元化，除传统租金收入外，园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，市场的参与者也更加多元化。

（3）区域差异化

受经济基础、资源条件及战略定位影响，我国产业园区呈现“东部高端引领、中西部特色突破”的空间格局，区域分工与比较优势愈发清晰。东部沿海园区以高端产业集群与创新策源为核心竞争力，中西部园区则立足资源禀赋打造特色增长极。

2、经营模式

随着产业园区由依赖土地红利驱动逐步转向依靠运营价值驱动，其经营模式已演进为覆盖开发、招商、运营与盈利等环节的完整链条体系。在此过程中，核心逻辑从单纯提供物理空间，转变为注重价值创造与能力赋能，依托市场化运作与专业化服务，推动园区、入驻企业及所在城市实现多方协同共赢。该模式可具体归纳为以下四个关键维度：

（1）开发模式：从“行政主导”到“政企协同”的市场化重构

开发模式的核心演进方向在于突破以往以行政主导为主的单一建设逻辑，逐步构建起政府监管、专业运营与资本赋能协同驱动的合作体系。在传统模式中，园区开发多由管委会等行政单位主导，侧重于土地平整与基础设施建设，往往存在运营能力不足、资源配置效率有限等问题。而在新型模式下，普遍采用管委会实施监管、专业化公司负责运营的机制。政府主要承担政策制定、土地供应与监督管理等职能，同时通过市场化途径引入专业运营机构，由其具体执行开发建设、招商引资、资产运营与价值提升等任务，从而形成权责明确、分工清晰的政企协作格局。

（2）招商模式：从“空间租赁”到“生态匹配”的精准化转型

产业园的商业模式已实现显著演进，从传统上单纯依靠空间出租获取收益，升级为以产业内在逻辑为基础、注重生态协同的精准招商模式。

（3）运营模式：从“基础物业”到“增值服务”的专业化升级

运营模式的核心转变体现为从以收取租金和基础物业管理为主的初级阶段，向涵盖全生命周期服务与产业赋能能力的专业化运营升级。其本质是通过深度服务为企业创造附加价值。在服务内容层面，该模式构建了产业服务与生活服务双体系。产业端着力提供包括检测孵化、办公空间配置、活动承办与资源对接等在内的综合服务解决方案，以覆盖企业自初创至成熟各阶段的发展需求；生活端则致力于打造集公寓居住、商业配套、医疗健康及教育培训等功能于一体的服务综合体，形成工作、生活与消费的良性闭环，从而有效提升园区的生活氛围与内在活力。

（4）盈利模式：从“租售依赖”到“多元共创”的可持续构建

当前，产业园区盈利模式的核心特征在于其构成的多元化。其收入来源已不再局限于传统的土地与物业业务，而是整合了经营性租赁、增值服务、产业投资以及资产价值提升等多个维度。这种结构性转变，不仅显著提升了园区的财务韧性与盈利的成长性，更构筑了更为稳固的收入基础。

3、竞争格局

（1）行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。上述三类参与主体的特点如下：

2）政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，是产业园区行业的主力。然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，该类园区往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

3）专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势，但是由于缺少政策的支持，该类园区在开发建设、招商引资等方面也会受到一定的限制。

4）实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

（2）行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和运营能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

1）产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密

切相关。其次，通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区能否更好发展的核心壁垒。

2）开发和运营能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而对行业参与者的综合开发能力、招商及运营水平提出了较高要求。

3）资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营 管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长， 因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。

（四）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，产业园区是地方实体经济的有机组成部分，推进产业园区行业的高质量发展，有利于增强城市群的承载能力、推动传统产业升级、实现产业结构与空间结构的协同发展，从而有效地增强实体经济活力。近年来，国家及地方政府陆续发布关于产业园区行业的规划指导文件，为产业园区行业良性发展提供了基础。

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。行业在产业结构调整与产业转型升级大背景下，叠加城市化进程加快、城市更新与产城融合不断深化的趋势，具备良好的发展机遇与前景。同时，由于产业园区行业具有政策主导性强、区域性差异大等特点，也亟需摆脱同质化发展带来的供需错配以及传统投融资模式对开发运营的限制等难题。

从经营模式来看，产业园区由依赖土地红利驱动逐步转向依靠运营价值驱动，其经营模式已演进为覆盖开发、招商、运营与盈利等环节的完整链条体系。核心逻辑从单纯提供物理空间，转变为注重价值创造与能力赋能，依托市场化运作与专业化服务，推动园区、入驻企业及所在城市实现多方协同共赢。

当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得较为稳定的现金流，运营风险相对可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

二、项目公司的主营业务及经营模式

（一）项目公司的主营业务及经营模式

基础设施资产为研发办公物业资产，根据基础设施资产对应的《不动产权证书》，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司合法享有基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权，项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，运营收入包括租金收入、停车费收入、空调费收入及其他可以经营产生的收入。

（二）项目公司重要合同

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司已签署且仍在履行的与目标基础设施资产运营相关的重大合同包括：

1、项目公司与承租人签署的《房屋租赁合同》；

2、项目公司与西安高新配套、西安高科物业服务管理有限公司签署的《物业服务委托合同》，约定由项目公司将目标基础设施资产委托予西安高科物业服务管理有限公司进行物业管理；

3、项目公司与西安高新配套于 2021 年 1 月 29 日签署的《借款协议》，约定了项目公司与西安高新配之间的债权债务关系，约定了借款金额、期限、利率由双方协商后灵活确定，实际利息及本金金额以双方出具的结算单为准（以季度为周期进行结算）乙方有权提前还款，经双方协商一致后可延长借款期限。

项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同包括：

1、平安基金（代表基础设施基金的利益）与项目公司签署《运营管理服务协议》，约定平安基金聘请西安高新配套公司作为外部管理机构为平安基金（代表基础设施基金的利益）和目标基础设施项目提供运营管理服务，运营管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费；

2、西安高新配套公司、项目公司与平安证券（代表专项计划的利益 ）签署《股权转让协议》约定西安高新配套公司将其持有的项目公司 100%股权转让予平安证券（代表专项计划的利益）；

3、平安证券（代表专项计划的利益）与项目公司签署《股东借款协议》，约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向项目公司提供股东借款；

4、平安证券（代表专项计划的利益）与项目公司签署《债权债务确认协议》约定因项目公司经营所需的减资行为而形成项目公司对平安证券未偿本金余额的债务关系，平安证券因此对项目公司享有未偿本金的债权；

5、平安基金（代表基础设施基金的利益）、平安证券（代表专项计划的利益）、中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行与项目公司签署《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》，约定平安基金、平安证券、项目公司三方共同委任中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行为项目公司的监管账户及基本账户提供监管服务。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署、满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（三）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，项目公司通过运营基础设施资产取得运营收入，主要为其基于与租户签署的租赁合同取得的租金收入、基于《物业服务委托合同》取得的停车费、空调费收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经基金管理人及计划管理人核查，项目公司已签署且仍在履行的与目标基础设施资产运营相关的重大合同、项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同项下的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署、满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

三、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情况

1、与原始权益人/运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

（1）与原始权益人/运营管理机构的利益冲突

本项目原始权益人/运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，除基础设施项目外，配套公司和/或配套公司实际控制的关联方持有和/或管理了竞争性项目，因此可能与基础设施基金所持有的基础设施项目产生同业竞争。

（2）利益冲突防范措施

原始权益人/运营管理机构已通过加强内部制度建设、出具避免同业竞争的承诺函、履行运营管理服务协议的约定以及设立独立的基础设施基金运营管理部门的方式，对可能存在的利益冲突风险采取了充分的缓释措施，相关缓释措施具有合理性、充分性和可行性。

1）根据原始权益人/运营管理机构配套公司出具的《关于避免同业竞争的承

诺函》，配套公司承诺：

在公募 REITs 存续期间内，原始权益人/运营管理机构将平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

2)根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，运营管理机构承诺：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，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，相关措施包括但不限于：招商机会的公平对待，运营管理机构对其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求；同等条件下的优先机会，对于可能构成实质竞争的其他同类型项目，运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

3）运营管理机构已设置了独立的运营团队负责基础设施项目的运营管理，并将采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

（二）关联交易的情况

1、关联交易内容

（1）项目公司关联交易情况

根据审计机构出具的备考审计报告，项目公司最近三年及一期的关联交易情况如下：

1）关联交易金额

A．采购商品/接受劳务

表 4-3-1 关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	运营服务	185.10	290.50	-	-
西安高科物流发展有限公司	电梯设备	-	-	160.60	-

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高科幕墙门窗有限公司	装修改造	-	-	-	2.04
西安高科领创文化发展有限公司	采购商品	-	-	7.65	4.59
西安新天宏项目管理有限责任公司	招标代理费	-	-	0.40	0.30
西安高科新纪元文旅有限公司	采购商品	-	0.33	-	-
合计	——	**185.10**	**290.83**	**168.65**	**6.93**

B.销售商品/提供劳务

表 4-3-2 关联方销售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	空调服务	162.71	63.10	-	-
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	空调服务	-	265.83	330.28	330.28
合计	——	**162.71**	**328.93**	**330.28**	**330.28**

C.关联租赁

表 4-3-3 关联方租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	236.98	38.10	-	-
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	92.51	518.28	457.14	457.14
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	房屋	23.05	32.93	11.43	62.68
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	房屋	28.37	56.74	56.74	23.64
西安市高新区领苑建设开发有限公司	房屋	28.36	56.73	56.73	23.64
西安市高新区领铭建设开发有限公司	房屋	25.71	51.43	51.43	21.43
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	房屋	25.31	50.61	50.61	21.09
西安高新领尚建设开发有限公司	房屋	6.11	12.23	12.23	5.10
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	房屋	47.51	31.67	0.00	6.24
西安高新区综保基地配套建设有限公司	房屋	-	-	-	57.92

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
合计	——	513.91	848.71	696.31	678.87

D.关联担保

a.关联担保——作为担保方

表 4-3-4 关联方担保情况——作为担保方

单位：万元

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	100,000.00	2019 年 09 月 20 日	2031 年 09 月 20 日	否
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	50,000.00	2025 年 03 月 28 日	2043 年 03 月 28 日	否
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司				

b.关联担保——作为被担保方

表 4-3-5 关联方担保情况——作为被担保方

单位：万元

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高新控股有限公司	50,000.00	2016 年 02 月 03 日	2030 年 02 月 03 日	是
西安高科集团有限公司	20,000.00	2019 年 06 月 26 日	2026 年 07 月 01 日	是
西安高科集团有限公司	70,000.00	2019 年 09 月 26 日	2026 年 07 月 15 日	是

E.关联方借款

a.关联方借款

表 4-3-6 关联方借款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联借款余额	56,894.00	59,330.54	66,016.22	54,951.68

注：以上关联方借款均由原始权益人高新配套提供。

b.关联方利息支出

表 4-3-7 关联方借款利息

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	1,138.15	3,702.52	4,822.92	2,396.99

注：以上利息支出均系关联方借款产生的利息。

2、关联方应收应付款项

（1）应收账款

表 4-3-8 关联方应收账款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	537.24	108.78	-	-
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	1,301.33	1,204.19	480.00	-
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	41.85	22.93	-	-
西安高新领尚建设开发有限公司	1.07	-	-	-
西安市高新区领苑建设开发有限公司	4.96	-	-	-
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	4.43	-	-	-
西安市高新区领铭建设开发有限公司	4.50	-	-	-
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	4.97	-	-	-
合计	**1,909.65**	**1,345.20**	**480.00**	**-**

（2）其他应收款

表 4-3-9 关联方其他应收款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新领尚建设开发有限公司	9.30	9.30	12.51	7.53
合计	**9.30**	**9.30**	**12.51**	**7.53**

（3）应付账款

表 4-3-10 关联方应付账款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	475.60	290.50	-	-

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高科物流发展有限公司	16.61	16.61	16.61	58.43
合计	**492.21**	**307.11**	**16.61**	**58.43**

（4）其他应付款

表 4-3-11 关联方其他应付款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	56,909.15	59,343.84	66,025.87	55,011.80
西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司	3,909.83	-	-	-
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	14.90	14.90	14.90	-
西安市高新区领苑建设开发有限公司	14.89	14.89	14.89	-
西安市高新区领铭建设开发有限公司	13.50	13.50	13.50	-
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	13.29	13.29	13.29	-
西安高新领尚建设开发有限公司	3.21	3.21	3.21	-
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	30.96	30.96	-	-
合计	**60,909.72**	**59,434.58**	**66,085.65**	**55,011.80**

（二）关联交易合法合规性及定价公允性

1、关联交易的合法合规性

上述关联交易系基础设施项目正常运营产生,未违反相关法律法规的规定和公司适用的管理制度,关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

2、关联交易的定价公允性

根据审计机构出具的《西安市高新区软件新城建设发展有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月备考财务报表审计报告》、项目公司出具相关说明函与其他相关资料，并经核查，前述关联交易基于基础设施项目正常经营活动需要而开展,具有合理性与必要性。该等关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方

价格无较大差异。关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

（三）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，除基础设施项目外，配套公司和/或配套公司实际控制的关联方持有和/或管理了竞争性项目，因此可能与基础设施基金所持有的基础设施项目产生同业竞争。根据原始权益人/运营管理机构配套公司出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，配套公司承诺：在公募 REITs 存续期间内，原始权益人/运营管理机构将平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

经基金管理人及计划管理人核查，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司与原始权益人及其关联方之间存在关联交易，关联交易系基于基础设施项目正常经营活动需要而开展，具有合理性与必要性。该等关联交易定价依据充分、定价公允，交易定价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异，不影响基础设施项目的市场化运营。

四、项目公司的财务状况分析

项目公司成立于 2014 年 3 月 28 日，持有西安软件新城软件研发基地二期项目全部资产，其中部分资产不纳入本次基础设施基金，对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基于合理假设编制了项目公司备考财务报表，项目公司备考财务报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为 XYZH/2025XAAA5B0332 的备考审计报告。

（一）备考财务报表情况

项目公司备考财务报表情况如下：

表 4-4-1 项目公司备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收票据	-	19.68	-	100.00
应收账款	3,182.94	1,975.75	2,139.93	6,844.79
应收款项融资	-	19.89	-	-
预付账款	0.41	0.21	-	1.39
其他应收款	9.32	9.30	13.05	141.10
流动资产合计	**3,192.67**	**2,024.83**	**2,152.98**	**7,087.28**
非流动资产：				
投资性房地产	101,285.22	102,593.70	105,273.07	107,842.83
固定资产	2.40	2.48	2.34	2.08
长期待摊费用	727.67	485.29	325.92	107.78
非流动资产合计	**102,015.29**	**103,081.47**	**105,601.33**	**107,952.69**
资产总计	**105,207.96**	**105,106.30**	**107,754.31**	**115,039.97**
流动负债：				
应付票据	74.05	-	-	-
应付账款	1,174.47	621.13	430.54	384.82
预收账款	367.05	306.99	364.27	74.35
应付职工薪酬	4.80	18.86	24.91	20.12
应交税费	751.83	1089.09	772.34	616.96
其他应付款	63,207.78	61,445.81	68,089.60	56,249.11
一年内到期的非流动负债	-	-	1,579.10	7,491.59
流动负债合计	**65,579.98**	**63,481.88**	**71,260.76**	**64,836.95**
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	16,017.75
长期应付款	-	-	-	2,575.76
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**18,593.51**
负债合计	**65,579.98**	**63,481.88**	**71,260.76**	**83,430.46**
所有者权益合计	**39,627.98**	**41,624.42**	**36,493.55**	**31,609.51**
负债和所有者权益总计	**105,207.96**	**105,106.30**	**107,754.31**	**115,039.97**

表 4-4-2 项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**5,288.57**	**11,010.45**	**11,484.70**	**9,416.66**
其中：营业收入	5,288.57	11,010.45	11,484.70	9,416.66
减：营业成本	**1,888.84**	**3,075.93**	**3,053.53**	**2,975.78**

税金及附加	750.23	1,387.99	1,416.59	1,153.23
销售费用	4.83	44.13	71.82	1.01
管理费用	52.63	96.39	128.42	86.7
财务费用	1,137.47	3,808.98	5,490.93	4,210.37
加：其他收益				
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-37.67	50.48	557.99	-155.54
二、营业利润	**1,416.90**	**2,647.51**	**1,881.40**	**834.03**
三、利润总额	**1,416.90**	**2,647.51**	**1,881.40**	**834.03**
减：所得税费用	363.64	649.25	330.85	247.39
四、净利润	**1,053.26**	**1,998.26**	**1,550.55**	**586.64**
五、综合收益总额	**1,053.26**	**1,998.26**	**1,550.55**	**586.64**

（二）主要财务指标分析

1、资产情况

表 4-4-3 项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元，%

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收票据	-	-	19.68	0.02	-	-	100.00	0.09
应收账款	3,182.94	3.03	1,975.75	1.88	2,139.93	1.99	6,844.79	5.95
应收款项融资	-	-	19.89	0.02	-	-	-	-
预付账款	0.41	-	0.21	-	-	-	1.39	-
其他应收款	9.32	0.01	9.30	0.01	13.05	0.01	141.10	0.12
流动资产合计	**3,192.67**	**3.04**	**2,024.83**	**1.93**	**2,152.98**	**2.00**	**7,087.28**	**6.16**
非流动资产：								
投资性房地产	101,285.22	96.27	102,593.70	97.61	105,273.07	97.70	107,842.83	93.75
固定资产	2.40	-	2.48	-	2.34	-	2.08	-
长期待摊费用	727.67	0.69	485.29	0.46	325.92	0.30	107.78	0.09
非流动资产合计	**102,015.29**	**96.96**	**103,081.47**	**98.07**	**105,601.33**	**98.00**	**107,952.69**	**93.84**
资产总计	**105,207.96**	**100.00**	**105,106.30**	**100.00**	**107,754.31**	**100.00**	**115,039.97**	**100.00**

（1）应收票据

近三年及一期末，项目公司应收票据分别为 100.00 万元、0.00 万元、19.68

万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.09%、0.00%、0.02%和 0.00%。

（2）应收账款

表 4-4-4 项目公司备考财务报表应收账款

单位：万元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	1,860.99	1,510.34	2,221.67	4,183.57
1-2 年	897.43	496.62	0.89	2,498.83
2-3 年	492.97	0.66	2.12	642.57
3 年以上	5.02	4.85	2.45	165.01
小计	**3,256.41**	**2,012.47**	**2,227.13**	**7,489.98**
减：坏账准备	73.47	36.72	87.20	645.19
合计	**3,182.94**	**1,975.75**	**2,139.93**	**6,844.79**

近三年及一期末，项目公司应收账款账面价值分别为 6,844.79 万元、2,139.93 万元、1,975.75 万元和 3,182.94 万元，占资产总额的比例分别为 5.95%、1.99%、1.88%和 3.03%。截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额 3,256.41 万元，计提坏账准备 73.47 万元，其中占比最大的为应收原始权益人及其关联方的空调费收入及停车费收入等，占应收账款的余额比例为 58.35%，预计将在项目公司股权交割前完成相关往来款项的整体支付。

（3）其他应收款

表 4-4-5 项目公司备考财务报表其他应收款

单位：万元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	9.32	9.30	13.05	13.57
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	127.54
小计	**9.32**	**9.30**	**13.05**	**141.10**
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	**9.32**	**9.30**	**13.05**	**141.10**

近三年及一期末，项目公司其他应收账款账面价值分别为 141.10 万元、13.05 万元、9.30 万元和 9.32 万元，占资产总额的比例分别为 0.12%、0.01%、0.01%和 0.01%。2025 年 6 月 30 日其他应收款 9.32 万元，账龄均在 1 年以内。

（4）投资性房地产

投资性房地产是项目公司的核心资产，近三年及一期末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 107,842.83 万元、105,273.07 万元、102,593.70 万元和101,285.22万元，占资产总额的比例分别为 93.75%、97.70%、97.61%和96.27%。项目公司投资性房地产采用成本法进行后续计量，房屋建筑物、土地使用权与配套设施均按照直线法进行折旧或摊销，故报告期内账面价值逐年递减。

表 4-4-6 项目公司备考财务报表投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2024 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
2、本期增加金额	-	125.52	-	125.52
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	120,948.69	7,573.72	2,657.76	131,180.17
二、累计折旧				
1、2024 年 12 月 31 日	25,916.74	1,590.37	953.84	28,460.95
2、本期增加金额	1,202.43	168.44	63.12	1,433.99
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	27,119.18	1,758.80	1,016.96	29,894.95
三、减值准备				
1、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2025 年 6 月 30 日	**93,829.51**	**5,814.91**	**1,640.80**	**101,285.23**
2、2024 年 12 月 31 日	**95,031.95**	**5,857.83**	**1,703.92**	**102,593.70**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2023 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
二、累计折旧				
1、2023 年 12 月 31 日	23,455.77	1,442.11	883.71	25,781.59
2、本期增加金额	2,460.97	148.25	70.14	2,679.36
3、本期减少金额	-	-	-	-

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
4、2024 年 12 月 31 日	25,916.74	1,590.37	953.84	28,460.95
三、减值准备				
1、2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2024 年 12 月 31 日	**95,031.95**	**5,857.83**	**1,703.92**	**102,593.70**
2、2023 年 12 月 31 日	**97,492.92**	**6,006.08**	**1,774.06**	**105,273.06**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2022 年 12 月 31 日	120,839.09	7,448.20	2,657.76	130,945.05
2、本期增加金额	109.60	-	-	109.60
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
二、累计折旧				
1、2022 年 12 月 31 日	21,050.90	1,293.86	757.46	23,102.23
2、本期增加金额	2,404.87	148.25	126.24	2,679.36
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	23,455.77	1,442.11	883.71	25,781.59
三、减值准备				
1、2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2023 年 12 月 31 日	**97,492.92**	**6,006.08**	**1,774.06**	**105,273.06**
2、2022 年 12 月 31 日	**99,788.19**	**6,154.34**	**1,900.30**	**107,842.83**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2021 年 12 月 31 日	120,436.95	7,448.20	2,657.76	130,542.91
2、本期增加金额	402.14	-	-	402.14
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	120,839.09	7,448.20	2,657.76	130,945.05

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
二、累计折旧				
1、2021 年 12 月 31 日	18,652.60	1,145.60	631.22	20,429.42
2、本期增加金额	2,398.31	148.25	126.24	2,672.81
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	21,050.90	1,293.86	757.46	23,102.23
三、减值准备				
1、2021 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1、2022 年 12 月 31 日	**99,788.19**	**6,154.34**	**1,900.30**	**107,842.83**
2、2021 年 12 月 31 日	**101,784.35**	**6,302.59**	**2,026.55**	**110,113.49**

（5）长期待摊费用

近三年及一期末，项目公司长期待摊费用账面价值分别为 107.78 万元、325.92万元、485.29万元和727.67万元，占资产总额的比例分别为0.09%、0.30%、0.46%和 0.69%。长期待摊费用均为维修改造费。

2、负债情况

近三年及一期末，项目公司备考财务报表的总负债规模分别为 83,430.46 万元、71,260.76 万元、63,481.88 万元和 65,579.98 万元。项目公司近三年及一期负债构成及变动情况如下表所示。

表 4-4-7 项目公司备考财务报表负债情况

金额单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
流动负债：								
应付票据	74.05	0.11	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,174.47	1.79	621.13	0.98	430.54	0.60	384.82	0.46
预收款项	367.05	0.56	306.99	0.48	364.27	0.51	74.35	0.09
应付职工薪酬	4.80	0.01	18.86	0.03	24.91	0.03	20.12	0.02
应交税费	751.83	1.15	1,089.09	1.72	772.34	1.08	616.96	0.74
其他应付款	63,207.78	96.38	61,445.81	96.79	68,089.60	95.55	56,249.11	67.42
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	1,579.10	2.22	7,491.59	8.98
流动负债合计	**65,579.98**	**100.00**	**63,481.88**	**100.00**	**71,260.76**	**100.00**	**64,836.95**	**77.71**

非流动负债：								
长期借款	-	-	-	-	-	-	16,017.75	19.20
长期应付款	-	-	-	-	-	-	2,575.76	3.09
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	**18,593.51**	**22.29**
负债合计	**65,579.98**	**100.00**	**63,481.88**	**100.00**	**71,260.76**	**100.00**	**83,430.46**	**100.00**

（1）应付票据

项目公司 2022 年末、2023 年末、2024 年末无应付票据，2025 年 6 月末应付票据 74.05 万元，主要因支付维修改造费而发生。

（2）应付账款

近三年及一期末，项目公司应付账款分别为 384.82 万元、 430.54 万元、621.13 万元和 1,174.47 万元，应付账款主要为工程款、质保金、运营管理费等，2024 年末和 2025 年 6 月末应付账款增加的主要原因为：项目公司应付高新配套公司的运营管理费，预计将在项目公司股权交割前完成相关往来款项的整体支付。

（3）预收款项

近三年及一期末，项目公司预收款项分别为 74.35 万元、364.27 万元、306.99 万元和 367.05 万元，项目公司预收款项均为对租户的预收租金。

（4）应付职工薪酬

近三年及一期末，项目公司应付职工薪酬分别为 20.12 万元、24.91 万元、18.86 万元和 4.08 万元。

（5）应交税费

近三年及一期末，项目公司应交税费分别为 616.96 万元、772.34 万元、1,089.09 万元和 751.83 万元，应交税费主要为企业所得税、房产税、增值税及附加等。

（6）其他应付款

近三年及一期末，项目公司其他应付款分别为 56,249.11 万元、68,089.60 万元、61,445.81 万元和 63,207.78 万元。占负债总额的比例分别为 67.42%、95.55%、96.79%和 96.38%。其他应付款主要包括往来款及借款、保证金、押金和应付利息，其中往来款及借款主要为与高新配套之间的日常经营性往来款及借款。

表 4-4-8 项目公司备考财务报表其他应付款

金额单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
应付利息	-	-	-	-	19.03	0.03	83.34	0.15
其他应付款	63,207.78	100.00	61,445.81	100.00	68,070.57	99.97	56,165.77	99.85
其中：往来款及借款	60,927.45	96.39	59,376.77	96.63	66,032.10	96.98	55,011.80	97.80
保证金、押金	2,280.33	3.61	2,069.04	3.37	2,038.47	2.99	1,153.97	2.05
合计	**63,207.78**	**100.00**	**61,445.81**	**100.00**	**68,089.60**	**100.00**	**56,249.11**	**100.00**

3、收入及盈利水平

（1）营业收入

表 4-4-9 项目公司备考财务报表营业收入情况

金额单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
营业收入	5,288.57	100.00	11,010.45	100.00	11,484.70	100.00	9,416.66	100.00
其中：租金收入	4,796.37	90.69	10,125.14	91.96	10,697.29	93.14	8,629.24	91.64
停车费收入	329.49	6.23	556.38	5.05	457.14	3.98	457.14	4.85
空调费收入	162.71	3.08	328.93	2.99	330.28	2.88	330.28	3.51
合计	**5,288.57**	**100.00**	**11,010.45**	**100.00**	**11,484.70**	**100.00**	**9,416.66**	**100.00**

近三年及一期， 项目公司营业收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元。报告期内收入主要为租金收入，分别为 8,629.24 万元、10,697.29 万元和 10,125.14 万元和 4,796.37 万元，占营业收入的比例分别为 91.64%、93.14%和 91.96%和 90.69%。

（2）营业成本

表 4-4-10 项目公司备考财务报表营业成本情况

金额单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
租赁成本-投房折旧	1,433.99	75.91	2,679.36	87.12	2,679.36	87.75	2,672.81	89.82
租赁成本-长摊装修费	255.66	13.54	41.63	1.35	81.58	2.67	17.28	0.58
职工薪酬	14.09	0.75	64.44	2.09	292.59	9.58	285.70	9.60
运营管理费用	185.10	9.80	290.50	9.44	-	-	-	-
合计	**1,888.84**	**100.00**	**3,075.93**	**100.00**	**3,053.53**	**100.00**	**2,975.78**	**100.00**

近三年及一期，项目公司营业成本分别为 2,975.78 万元、3,053.53 万元、

3,075.93 万元和 1,888.84 万元。营业成本主要包括折旧摊销、长期待摊费用及经营成本，其中投资性房地产折旧分别为 2,672.81 万元、 2,679.36 万元、 2,679.36 万元和 1,433.99 万元，近三年及一期在营业成本中占比分别为 89.82%、87.75%、87.12%和 75.91%；长期待摊费用分别为 17.28 万元、81.58 万元、41.63 万元和 255.66 万元；项目公司经营成本分别为 285.70 万元、292.59 万元、354.94 万元和 199.19 万元，经营成本主要包括人工成本和运营管理费用。自 2024 年 3 月 31 日起，项目公司委托高新配套负责项目的运营管理并支付运营管理费用，不再设置具体经营人员，职工薪酬大幅下降。

（3）税金及附加

表 4-4-11 项目公司备考财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	687.22	1,260.49	1,283.67	1,035.51
土地使用税	23.87	47.75	47.75	47.75
城市维护建设税	18.97	38.43	41.12	33.88
教育费附加	8.13	16.47	17.62	14.52
地方教育费附加	5.42	10.98	11.75	9.68
印花税	5.03	10.63	11.23	9.06
水利建设基金	1.59	3.25	3.45	2.82
合计	**750.23**	**1,387.99**	**1,416.59**	**1,153.23**

近三年及一期，项目公司税金及附加分别为 1,153.23 万元、1,416.59 万元、1,387.99 万元和 750.23 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

（4）销售费用、管理费用、财务费用

近三年及一期，项目公司销售费用分别为 1.01 万元、71.82 万元、44.13 万元和 4.83 万元，占营业收入比例分别为 0.01%、0.63%、0.40%和 0.09%，占比较低；管理费用分别为 86.70 万元、128.42 万元和、96.39 万元和 52.63 万元，主要由职工薪酬等构成，占营业收入比例分别为 0.92%、1.12%、0.88%和 1.00%；财务费用分别为 4,210.36 万元、5,490.93 万元、3,808.97 万元及 1,137.47 万元，主要为利息支出，占比营业收入分别为 44.71%、47.81%、34.59%和 21.51%。

（5）投资收益、信用减值损失、资产减值损失

近三年及一期，项目公司无投资收益与资产减值损失，信用减值损失分别为 -155.54 万元、557.99 万元、50.48 万元和-37.67 万元。

（6）所得税费用

近三年及一期，项目公司所得税费用均为当期所得税费用，金额分别为247.39万元、330.85万元、649.26万元和363.64万元。

（7）盈利情况分析

表 4-4-12 项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	5,288.57	11,010.45	11,484.70	9,416.66
营业总成本	3,834.00	8,413.42	10,161.29	8,427.08
营业成本	1,888.84	3,075.93	3,053.53	2,975.78
营业利润	1,416.90	2,647.51	1,881.41	834.03
利润总额	1,416.90	2,647.51	1,881.41	834.03
净利润	1,053.26	1,998.26	1,550.55	586.64
毛利率	64.28%	72.06%	73.41%	68.40%

近三年及一期，基础设施项目的毛利率分别为68.40%、73.41%、72.06%和64.28%，营业总收入分别为9,416.66万元、11,484.70万元、11,010.45万元和5,288.57万元，2022年基础设施项目基本完成爬坡期，进入相对稳定运营期，收入整体保持稳定。近三年及一期，基础设施项目营业总成本分别为8,427.08万元、10,161.29万元、8,413.42万元和3,834.00万元，其中2023年营业总成本较高的原因为当年借款利息较高。

4、对外借款

截至2025年6月30日，除与关联方的借款外，项目公司无其他外部借款。基础设施基金成立后，暂无对外借款计划。

五、期后事项

（一）项目公司运营管理安排

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

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，设1名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，项目公司其他

人员由基金管理人选定人选，与项目公司签订劳动合同，项目公司对其考核并承担薪酬成本，以上人员办公费用由项目公司承担。

基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托西安高新配套作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、专项计划管理人、西安高新配套与项目公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基础设施基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》、《基金托管协议》、《专项计划托管协议》， 以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《资金监管协议》， 为项目公司账户提供监管服务，保证基础设施基金资产在监管账户内封闭运行。

（二）项目交割安排

本项目资产交割的主要安排流程如下：

1、西安高新配套、平安证券（代表专项计划的利益）及项目公司签署《股权转让协议》，经各方盖章并经法定代表人或授权代表签字或签章之日起成立，自专项计划设立日生效。

2、基金正式设立；基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，专项计划正式设立；平安证券（代表专项计划的利益）与西安高新配套完成股权交割；专项计划成为项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。交割日为专项计划按照《股权转让协议》约定向西安高新配套支付第一笔股权转让价款之日。

3、项目公司完成工商变更登记，将平安证券（代表专项计划的利益）登记为项目公司股东。

4、根据《股东借款协议》的约定，专项计划向项目公司发放股东借款，用于偿还项目公司特定债务。

5、根据《股权转让协议》的约定，在股权转让价款支付条件达成后，专项计划向西安高新配套支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

第五章 基础设施资产

一、基础设施资产概览

（一）基础设施资产概况

基础设施资产位于陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路 156 号软件新城软件研发基地二期（简称“软件新城二期”），属于西安高新技术产业开发区软件新城片区。

西安高新技术产业开发区主要定位电子信息、新能源汽车、新材料、人工智能、科技金融、高端装备制造、生物医药及现代服务产业。

西安软件新城聚集了全市 90%以上的软件和信息技术服务业企业，已形成了以华为西研所、华为鲲鹏创新中心、华为软开云等为代表的华为产业生态链，以清华交叉院、科大讯飞丝路总部等为代表的人工智能产业集群，以阿里丝路总部、易点天下、澳鹏等为代表的出海产业集群，以美林数据、诺瓦星云、和利时、铂力特、艾润物联、智多晶、四叶草等为代表的自主创新产业集群。

基础设施资产范围为软件新城二期项目的 13 幢房地产，包括 10 幢地上房地产、3 幢地下房地产（物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权，总建筑面积 325,033.70 平方米、可租赁面积 212,172.57 平方米。截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产整体出租率 88.33%。基础设施资产基本情况如下：

表 5-1-1 基础设施资产概况

项目名称	软件新城软件研发基地二期
所在地	陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路156号
资产范围	入池楼栋共13幢，包括10幢地上建筑、3幢地下建筑（物业用房、地下车库及其他配套建筑）
土地用途	科教用地
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权属性质	出让
总建筑面积（平方米）	325,033.70平方米
可租赁面积（平方米）	可租赁面积212,172.57平方米
运营起始时间	2016年
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	2064年10月24日，剩余39.32年
截至2025年6月30日出租率	88.33%
截至2025年6月30日评估值	136,000.00万元
截至2025年6月30日估值单价（元/平	4,184.00元/平方米

方米）	

（二）基础设施资产估值概览

根据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”）出具的《估价报告》，截至基准日 2025 年 6 月 30 日（下文“基准日”均指 2025 年 6 月 30 日），基础设施资产估值合计 13.60 亿元。基础设施资产采用收益法估价，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

基础设施资产估值及涉及的重要参数详见下表：

表 5-1-2 基础设施资产估值情况

项目名称	项目所在地	建筑面积（m^2）	可租赁面积（m^2）	历史期出租率				收益法折现率假设	截至2025年6月30日估值（亿元）	估值单价（元/m^2）	2025年资本化率
				2022 年末出租率	2023 年末出租率	2024 年末出租率	2025年6月末出租率				
软件新城二期	西安高新技术产业开发区	**325,033.70**	**212,172.57**	**89.76%**	**82.05%**	**88.56%**	**88.33%**	6.5%	13.60	4,184.00	5.23%

二、基础设施资产的权属情况

（一）资产权属情况

本公募 REITs 项目的入池资产范围为项目公司持有的《不动产权证书》《西安市房屋权属分户表》《不动产登记簿》等权属证明文件所载明的坐落于西安市高新区天谷八路 156 号的地上 10 幢（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下 3 幢（现状编码 1 号车库、2 号车库、3 号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称，其中，根据西安高新技术产业开发区社会管理局于 2018 年 12 月 18 日出具的《证明》：“西安软件新城软件研发基地二期的门牌编号为：西安高新区天谷八路 156 号”。

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司已取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为项目公司的不动产权属证书，为目标基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租目标基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等权利限制。

表 5-2-1 房屋所有权情况表

单位：平方米

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
1	地上物业-A3-1	陕（2017）西安市不动产权第 1040778 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20101 室	686.44
2		陕（2017）西安市不动产权第 1040781 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20102 室	683.31
3		陕（2017）西安市不动产权第 1040784 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20201 室	1,686.05
4		陕（2017）西安市不动产权第 1040787 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20301 室	1,607.85
5		陕（2017）西安市不动产权第 1040790 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20401 室	1,587.46
6		陕（2017）西安市不动产权第 1040793 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20501 室	1,600.46
7	地上物业-A2	陕（2017）西安市不动产权第 1092110 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10101 室	685.75
8		陕（2017）西安市不动产权第 1092113 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10102 室	685.75
9		陕（2017）西安市不动产权第 1092116 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10201 室	827.80
10		陕（2017）西安市不动产权第 1092119 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10202 室	829.81
11		陕（2017）西安市不动产权第 1092122 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10203 室	15.47
12		陕（2017）西安市不动产权第 1092126 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10204 室	15.47
13		陕（2017）西安市不动产权第 1092129 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10301 室	780.54
14		陕（2017）西安市不动产权第 1092132 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10302 室	782.55
15		陕（2017）西安市不动产权第 1092135 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10303 室	15.47
16		陕（2017）西安市不动产权第 1092138 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10304 室	15.47
17		陕（2017）西安市不动产权第 1092141 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10401 室	780.54
18		陕（2017）西安市不动产权第 1092144 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10402 室	782.55

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
19		陕（2017）西安市不动产权第1092147号	西安市高新区天谷八路156号3幢10403室	15.47
20		陕（2017）西安市不动产权第1092150号	西安市高新区天谷八路156号3幢10404室	15.47
21		陕（2017）西安市不动产权第1092153号	西安市高新区天谷八路156号3幢10501室	789.15
22		陕（2017）西安市不动产权第1092156号	西安市高新区天谷八路156号3幢10502室	791.16
23		陕（2017）西安市不动产权第1092159号	西安市高新区天谷八路156号3幢10503室	15.47
24		陕（2017）西安市不动产权第1092162号	西安市高新区天谷八路156号3幢10504室	15.47
25	地上物业-A6	陕（2017）西安市不动产权第1040811号	西安市高新区天谷八路156号6幢10101室	684.11
26		陕（2017）西安市不动产权第1040814号	西安市高新区天谷八路156号6幢10102室	684.11
27		陕（2017）西安市不动产权第1040817号	西安市高新区天谷八路156号6幢10201室	1,674.91
28		陕（2017）西安市不动产权第1040820号	西安市高新区天谷八路156号6幢10301室	1,580.92
29		陕（2017）西安市不动产权第1040823号	西安市高新区天谷八路156号6幢10401室	1,576.12
30		陕（2017）西安市不动产权第1040826号	西安市高新区天谷八路156号6幢10501室	1,587.67
31	地上物业-A9	陕（2017）西安市不动产权第1040829号	西安市高新区天谷八路156号9幢10101室	576.05
32		陕（2017）西安市不动产权第1040832号	西安市高新区天谷八路156号9幢10102室	723.89
33		陕（2017）西安市不动产权第1040835号	西安市高新区天谷八路156号9幢10201室	1,799.55
34		陕（2017）西安市不动产权第1040838号	西安市高新区天谷八路156号9幢10301室	1,799.55
35		陕（2017）西安市不动产权第1040841号	西安市高新区天谷八路156号9幢10401室	1,799.55
36		陕（2017）西安市不动产权第1040844号	西安市高新区天谷八路156号9幢10501室	1,799.55
37	地上物业-A10	陕（2017）西安市不动产权第1040901号	西安市高新区天谷八路156号10幢10101室	265.04
38		陕（2017）西安市不动产权第1040904号	西安市高新区天谷八路156号10幢10102室	299.31
39		陕（2017）西安市不动产权第1040907号	西安市高新区天谷八路156号10幢10201室	808.07
40		陕（2017）西安市不动产权第1040910号	西安市高新区天谷八路156号10幢10301室	808.07
41		陕（2017）西安市不动产权第1040913号	西安市高新区天谷八路156号10幢10401室	808.07
42		陕（2017）西安市不动产权第1040916号	西安市高新区天谷八路156号10幢10501室	808.07

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
43	地上物业-A11	陕（2017）西安市不动产权第1040853号	西安市高新区天谷八路156号11幢10101室	265.16
44		陕（2017）西安市不动产权第1040856号	西安市高新区天谷八路156号11幢10102室	299.44
45		陕（2017）西安市不动产权第1040859号	西安市高新区天谷八路156号11幢10201室	806.24
46		陕（2017）西安市不动产权第1040862号	西安市高新区天谷八路156号11幢10301室	806.24
47		陕（2017）西安市不动产权第1040865号	西安市高新区天谷八路156号11幢10401室	806.24
48		陕（2017）西安市不动产权第1040868号	西安市高新区天谷八路156号11幢10501室	806.24
49	地上物业-A12	陕（2017）西安市不动产权第1040871号	西安市高新区天谷八路156号12幢10101室	574.88
50		陕（2017）西安市不动产权第1040874号	西安市高新区天谷八路156号12幢10102室	722.42
51		陕（2017）西安市不动产权第1040877号	西安市高新区天谷八路156号12幢10201室	1,803.20
52		陕（2017）西安市不动产权第1040880号	西安市高新区天谷八路156号12幢10301室	1,803.20
53		陕（2017）西安市不动产权第1040883号	西安市高新区天谷八路156号12幢10401室	1,803.20
54		陕（2017）西安市不动产权第1040886号	西安市高新区天谷八路156号12幢10501室	1,803.20
55	地上物业-B1	陕（2019）西安市不动产权第0269695号	西安市高新区天谷八路156号14幢10201室	1,398.42
56		陕（2019）西安市不动产权第0269696号	西安市高新区天谷八路156号14幢10301室	2,108.58
57		陕（2019）西安市不动产权第0269697号	西安市高新区天谷八路156号14幢10401室	2,108.58
58		陕（2019）西安市不动产权第0269698号	西安市高新区天谷八路156号14幢10501室	2,108.58
59		陕（2019）西安市不动产权第0269699号	西安市高新区天谷八路156号14幢10601室	2,108.58
60		陕（2019）西安市不动产权第0269700号	西安市高新区天谷八路156号14幢10701室	2,108.58
61		陕（2019）西安市不动产权第0269694号	西安市高新区天谷八路156号14幢10801室	2,108.58
62		陕（2019）西安市不动产权第0269693号	西安市高新区天谷八路156号14幢10901室	2,108.58
63		陕（2019）西安市不动产权第0269692号	西安市高新区天谷八路156号14幢11001室	2,108.58
64		陕（2019）西安市不动产权第0269691号	西安市高新区天谷八路156号14幢11101室	2,108.58
65	地上物业-B3	陕（2019）西安市不动产权第0269712号	西安市高新区天谷八路156号16幢10201室	1,417.61
66		陕（2019）西安市不动产权第0269713号	西安市高新区天谷八路156号16幢10301室	2,115.83

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
67		陕（2019）西安市不动产权第0269714号	西安市高新区天谷八路156号16幢10401室	2,115.83
68		陕（2019）西安市不动产权第0269715号	西安市高新区天谷八路156号16幢10501室	2,119.60
69		陕（2019）西安市不动产权第0269716号	西安市高新区天谷八路156号16幢10601室	2,119.60
70		陕（2019）西安市不动产权第0269717号	西安市高新区天谷八路156号16幢10701室	2,119.60
71		陕（2019）西安市不动产权第0269718号	西安市高新区天谷八路156号16幢10801室	2,119.60
72		陕（2019）西安市不动产权第0269719号	西安市高新区天谷八路156号16幢10901室	2,119.60
73		陕（2019）西安市不动产权第0269720号	西安市高新区天谷八路156号16幢11001室	2,119.60
74		陕（2019）西安市不动产权第0269721号	西安市高新区天谷八路156号16幢11101室	2,119.60
75	地上物业-C1至C3	陕（2019）西安市不动产权第0269722号	西安市高新区天谷八路156号17幢10101室	572.28
76		陕（2019）西安市不动产权第0269723号	西安市高新区天谷八路156号17幢10102室	1,491.28
77		陕（2019）西安市不动产权第0269724号	西安市高新区天谷八路156号17幢10103室	289.92
78		陕（2019）西安市不动产权第0269725号	西安市高新区天谷八路156号17幢10105室	574.94
79		陕（2019）西安市不动产权第0269726号	西安市高新区天谷八路156号17幢10106室	381.49
80		陕（2019）西安市不动产权第0269727号	西安市高新区天谷八路156号17幢10201室	10,286.74
81		陕（2019）西安市不动产权第0269728号	西安市高新区天谷八路156号17幢10301室	2,064.02
82		陕（2019）西安市不动产权第0269729号	西安市高新区天谷八路156号17幢10401室	1,990.02
83		陕（2019）西安市不动产权第0269730号	西安市高新区天谷八路156号17幢10501室	1,985.69
84		陕（2019）西安市不动产权第0269731号	西安市高新区天谷八路156号17幢10601室	1,985.69
85		陕（2019）西安市不动产权第0269732号	西安市高新区天谷八路156号17幢10701室	1,985.69
86		陕（2019）西安市不动产权第0269733号	西安市高新区天谷八路156号17幢10801室	1,983.56
87		陕（2019）西安市不动产权第0269734号	西安市高新区天谷八路156号17幢10901室	1,983.56
88		陕（2019）西安市不动产权第0269735号	西安市高新区天谷八路156号17幢11001室	1,985.69
89		陕（2019）西安市不动产权第0269736号	西安市高新区天谷八路156号17幢11101室	1,985.69
90		陕（2019）西安市不动产权第0269737号	西安市高新区天谷八路156号17幢11201室	1,985.69

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
91		陕（2019）西安市不动产权第0269738号	西安市高新区天谷八路156号17幢11301室	1,995.30
92		陕（2019）西安市不动产权第0269739号	西安市高新区天谷八路156号17幢11401室	1,995.30
93		陕（2019）西安市不动产权第0269740号	西安市高新区天谷八路156号17幢11501室	1,995.30
94		陕（2019）西安市不动产权第0269741号	西安市高新区天谷八路156号17幢11601室	1,995.30
95		陕（2019）西安市不动产权第0269742号	西安市高新区天谷八路156号17幢11701室	1,995.30
96		陕（2019）西安市不动产权第0269743号	西安市高新区天谷八路156号17幢11801室	1,993.19
97		陕（2019）西安市不动产权第0269744号	西安市高新区天谷八路156号17幢11901室	1,995.30
98		陕（2019）西安市不动产权第0269745号	西安市高新区天谷八路156号17幢12001室	1,995.30
99		陕（2019）西安市不动产权第0269746号	西安市高新区天谷八路156号17幢12101室	1,995.30
100		陕（2019）西安市不动产权第0269747号	西安市高新区天谷八路156号17幢12201室	1,995.30
101		陕（2019）西安市不动产权第0269748号	西安市高新区天谷八路156号17幢20301室	2,030.17
102		陕（2019）西安市不动产权第0269749号	西安市高新区天谷八路156号17幢20401室	1,975.39
103		陕（2019）西安市不动产权第0269750号	西安市高新区天谷八路156号17幢20501室	1,978.69
104		陕（2019）西安市不动产权第0269751号	西安市高新区天谷八路156号17幢20601室	1,978.69
105		陕（2019）西安市不动产权第0269752号	西安市高新区天谷八路156号17幢20701室	1,978.69
106		陕（2019）西安市不动产权第0269753号	西安市高新区天谷八路156号17幢20801室	1,978.69
107		陕（2019）西安市不动产权第0269754号	西安市高新区天谷八路156号17幢20901室	1,982.91
108		陕（2019）西安市不动产权第0269755号	西安市高新区天谷八路156号17幢21001室	1,982.91
109		陕（2019）西安市不动产权第0269756号	西安市高新区天谷八路156号17幢21101室	1,982.91
110		陕（2019）西安市不动产权第0269757号	西安市高新区天谷八路156号17幢21201室	1,982.91
111		陕（2019）西安市不动产权第0269758号	西安市高新区天谷八路156号17幢21301室	1,982.91
112		陕（2019）西安市不动产权第0269759号	西安市高新区天谷八路156号17幢21401室	1,989.24
113		陕（2019）西安市不动产权第0269760号	西安市高新区天谷八路156号17幢21501室	1,989.24
114		陕（2019）西安市不动产权第0269761号	西安市高新区天谷八路156号17幢21601室	1,989.24

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
115		陕（2019）西安市不动产权第0269762号	西安市高新区天谷八路156号17幢21701室	1,989.24
116		陕（2019）西安市不动产权第0269763号	西安市高新区天谷八路156号17幢21801室	1,989.24
117		陕（2019）西安市不动产权第0269764号	西安市高新区天谷八路156号17幢21901室	1,989.24
118		陕（2019）西安市不动产权第0269765号	西安市高新区天谷八路156号17幢22001室	1,989.24
119		陕（2019）西安市不动产权第0269766号	西安市高新区天谷八路156号17幢22101室	1,989.24
120		陕（2019）西安市不动产权第0269767号	西安市高新区天谷八路156号17幢22201室	1,989.24
121		陕（2019）西安市不动产权第0269768号	西安市高新区天谷八路156号17幢30301室	1,933.70
122		陕（2019）西安市不动产权第0269769号	西安市高新区天谷八路156号17幢30401室	1,927.43
123		陕（2019）西安市不动产权第0269770号	西安市高新区天谷八路156号17幢30501室	1,931.61
124		陕（2019）西安市不动产权第0269771号	西安市高新区天谷八路156号17幢30601室	1,931.61
125		陕（2019）西安市不动产权第0269772号	西安市高新区天谷八路156号17幢30701室	1,937.88
126		陕（2019）西安市不动产权第0269773号	西安市高新区天谷八路156号17幢30801室	1,931.61
127		陕（2019）西安市不动产权第0269774号	西安市高新区天谷八路156号17幢30901室	1,931.61
128		陕（2019）西安市不动产权第0269775号	西安市高新区天谷八路156号17幢31001室	1,931.61
129		陕（2019）西安市不动产权第0269776号	西安市高新区天谷八路156号17幢31101室	1,931.61
130		陕（2019）西安市不动产权第0269777号	西安市高新区天谷八路156号17幢31201室	1,931.61
131		陕（2019）西安市不动产权第0269778号	西安市高新区天谷八路156号17幢31301室	1,931.61
132		陕（2019）西安市不动产权第0269779号	西安市高新区天谷八路156号17幢31401室	1,931.61
133		陕（2019）西安市不动产权第0269780号	西安市高新区天谷八路156号17幢31501室	1,931.61
134		陕（2019）西安市不动产权第0269781号	西安市高新区天谷八路156号17幢31601室	1,931.61
135	车库	陕（2019）西安市不动产权第0387359号	高新区天谷八路156号19幢1F101室	40,008.00
136		陕（2019）西安市不动产权第0387374号	高新区天谷八路156号20幢1F101室	24,044.23
137		陕（2019）西安市不动产权第0387387号	高新区天谷八路156号21幢1F101室	20,017.91
138	下沉广场	陕（2019）西安市不动产权第0387360号	高新区天谷八路156号19幢1F102室	2,861.93

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
139		陕（2019）西安市不动产权第0387388号	高新区天谷八路156号21幢1F102室	1,231.88
140	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387361号	高新区天谷八路156号19幢1F104室	113.54
141		陕（2019）西安市不动产权第0387362号	高新区天谷八路156号19幢1F105室	419.91
142		陕（2019）西安市不动产权第0387363号	高新区天谷八路156号19幢1F106室	842.50
143		陕（2019）西安市不动产权第0387364号	高新区天谷八路156号19幢1F107室	121.18
144		陕（2019）西安市不动产权第0387365号	高新区天谷八路156号19幢1F108室	215.68
145		陕（2019）西安市不动产权第0387366号	高新区天谷八路156号19幢1F109室	27.12
146		陕（2019）西安市不动产权第0387367号	高新区天谷八路156号19幢1F110室	442.43
147		陕（2019）西安市不动产权第0387368号	高新区天谷八路156号19幢1F111室	71.21
148		陕（2019）西安市不动产权第0387369号	高新区天谷八路156号19幢1F112室	73.37
149		陕（2019）西安市不动产权第0387370号	高新区天谷八路156号19幢1F113室	26.33
150		陕（2019）西安市不动产权第0387371号	高新区天谷八路156号19幢1F114室	157.48
151		陕（2019）西安市不动产权第0387372号	高新区天谷八路156号19幢1F115室	314.13
152		陕（2019）西安市不动产权第0387373号	高新区天谷八路156号19幢1F117室	32.62
153		陕（2019）西安市不动产权第0387375号	高新区天谷八路156号20幢1F102室	191.70
154		陕（2019）西安市不动产权第0387376号	高新区天谷八路156号20幢1F103室	343.47
155		陕（2019）西安市不动产权第0387377号	高新区天谷八路156号20幢1F104室	117.37
156		陕（2019）西安市不动产权第0387378号	高新区天谷八路156号20幢1F105室	1,509.82
157		陕（2019）西安市不动产权第0387379号	高新区天谷八路156号20幢1F106室	489.15
158		陕（2019）西安市不动产权第0387380号	高新区天谷八路156号20幢1F107室	50.13
159		陕（2019）西安市不动产权第0387381号	高新区天谷八路156号20幢1F108室	176.84
160		陕（2019）西安市不动产权第0387382号	高新区天谷八路156号20幢1F109室	534.75
161		陕（2019）西安市不动产权第0387383号	高新区天谷八路156号20幢1F110室	36.05
162		陕（2019）西安市不动产权第0387384号	高新区天谷八路156号20幢1F201室	11,736.13

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
163		陕（2019）西安市不动产权第0387385号	高新区天谷八路156号20幢1F202室	1,567.56
164		陕（2019）西安市不动产权第0387386号	高新区天谷八路156号20幢1F203室	109.68
165		陕（2019）西安市不动产权第0387389号	高新区天谷八路156号21幢1F105室	33.13
166		陕（2019）西安市不动产权第0387390号	高新区天谷八路156号21幢1F106室	147.41
167		陕（2019）西安市不动产权第0387391号	高新区天谷八路156号21幢1F107室	12.23
168		陕（2019）西安市不动产权第0387392号	高新区天谷八路156号21幢1F108室	295.00
169		陕（2019）西安市不动产权第0387393号	高新区天谷八路156号21幢1F109室	681.53
170		陕（2019）西安市不动产权第0387394号	高新区天谷八路156号21幢1F110室	157.24
171		陕（2019）西安市不动产权第0387395号	高新区天谷八路156号21幢1F111室	12.45
172		陕（2019）西安市不动产权第0387396号	高新区天谷八路156号21幢1F112室	174.60
173		陕（2019）西安市不动产权第0387397号	高新区天谷八路156号21幢1F201室	6,413.11
合计	-	-	-	**325,033.70**

经基金管理人及计划管理人核查并根据原始权益人出具的说明，截至本报告出具日上述基础设施项目的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施项目已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITSs，不存在已对外出售的部分，基础设施项目权属清晰、范围明确。

（二）权利负担及解除安排

1、根据编号为光大金融租赁（1909）回字第24-00003号的《融资租赁合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）抵字第24-00003号的《抵押合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）质字第24-00003号的《质押合同》以及编号为（2019）西安市不动产证明第0335968号《不动产登记证明》，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向光大金融租赁股份有限公司（以下简称“光大金租”）提供抵押担保、以其所享有的西安高新区管委会租金补贴作为质押财产向光大金租提供质押担保，被担保的主债权数额为100,000万人民币，债务履行期限为2019年9月27日起至2029年12月6日止。

2、根据编号为0370000020-2025年（高科）字01744号的《固定资产借款合同》、编号为0370000020-2025年高科（抵）字0004号的《抵押合同》，并经

核查西安市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《西安市不动产登记簿》（加盖西安市不动产信息档案管理中心档案查询专用章），为担保西安高新配套、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司在《固定资产借款合同》项下义务的履行，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行（以下简称“工商银行西安高新开发区支行”）提供抵押担保，被担保的主债权数额为 50,000 万人民币，债务履行期限为 2025 年 3 月 28 日起至 2040 年 3 月 28 日止。

3、根据编号为 0758502 号《综合授信合同》、编号为 0772145 号、0772152 号、0783129 号《借款合同》、编号为 0758502_002 号《最高额质押合同》以及编号为（西工商高新）股质登记设字[2022]第 000354 号《股权出质设立登记通知书》、编号为（西工商高新）股质登记设字[2025]第 000098 号《股权出质设立登记通知书》，为担保配套公司在《综合授信合同》（包括该授信合同项下的全部具体业务合同）项下的全部债务，配套公司以其所持有的软件新城公司 40,000 万元/万股股权作为质押财产向北京银行股份有限公司西安分行（以下简称“北京银行西安分行”）提供最高额质押担保，主债权最高限额为 30 亿元，主债权确定期间为 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 21 日。上述股权质押事宜已于 2025 年 5 月 23 日办理完毕股权出质登记。

除上述情形之外，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形。就前述基础设施资产权利负担，已经采取如下措施：

1、西安高新配套、软件新城公司已经取得光大金租于 2023 年 9 月 15 日出具的同意函，光大金租同意西安高新配套在本次 REITs 项目发行前、同时配合项目重组阶段要求，提前偿还《融资租赁合同》项下的全部未付租金及其他应付款项。在相关融资租赁债务清偿完毕之前，对于以西安软件新城软件研发基地二期相关物业申报和筹备发行 REITs 事宜无异议；在相关融资租赁债务清偿完毕之后或按照双方友好协商的其他方案，及时配合办理相关抵质押的注销登记手续。

2、西安高新配套、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司已经取得工商银行西安高新开发区支行于 2025 年 6 月 6 日出具的同意函，工商银行西安高新开发区支行同意在满足编号 0370000020-2025 年（高科）字 01744 号《固定资产借款合同》有关约定以及工商银行西安高新开发区支行有关要求的前提下，可解除软件新城公司在编号为 0370000020-2025 年高科（抵）字 0004 号《抵押合同》项下以西安软件新城软件研发基地二期相关物业提供的抵押担保，并配合软件新城公司办理抵押权的注销登记手续。

3、西安高新配套已经取得北京银行西安分行于 2023 年 9 月 15 日出具的同意函，北京银行西安分行同意：在本次 REITs 项目成立前或相关监管机构要求的时间内，解除软件新城公司股权质押，并配合办理股权质押的注销登记手续。在相关股权质押解除之前，对于西安高新配套以所持有软件新城公司 100%股权申报和筹备发行 REITs 事宜无异议。

西安高新配套、软件新城公司已经分别取得光大金租、工商银行西安高新开发区支行、北京银行西安分行关于对于发行基础设施 REITs 无异议、提前还款从而解除相关权利负担与限制的书面同意。在办理完毕既有不动产抵押、股权质押的注销登记手续后，相关融资租赁合同、授信合同、贷款合同及担保合同项下的前述资产转让限制将相应得以解除。

（三）经营资质

经基金管理人、计划管理人及中伦律所核查，项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。

（四）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，除已取得提前还款并解除权利负担限制的同意函的“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“（二）权利负担及解除安排”中所述的基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施资产权属清晰、范围明确；项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的必要经营资质或已取得有权政府主管部门的认可。

三、基础设施资产的合法合规性

（一）基础设施资产的投资和建设

2014 年国务院办公厅发布《关于促进国家级经济开发区转型升级创新发展的若干意见》，该意见对国家级经济开发区转型升级、创新发展提出了相关建议，并大力支持产业园未来的相关发展；2017 年 4 月，科技部《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，同样肯定了我国高新区的重大引领作用，将促进未来产业园区的长远发展。2021 年 11 月西安发布《西安高新区推动上市公司高质量发展的若干政策措施》，公布了一系列助推上市公司的重要举措，其中产业园区承担起了上市公司释放产能的重要作用。

基础设施项目位于西安高新区。西安高新区是全国首批国家级高新区，是西安高新技术企业的重要孵化器。产业园区则发挥了吸引产业链上下游形成规模化产业集群的重要作用，满足了公司多样化的用地需求，为片区注入经济活力。

基础设施项目符合国家对于高新产业发展的宏观目标，同时对西安高新区的产业活力、产业发展有着极大的促进作用，有利于高新区打造硬科技重要增长极，成为大西安标杆产业聚集区，促进整体经济水平提高。

1、基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况

经基金管理人及计划管理人核查，并根据中伦律所出具的《法律意见书》，目标基础设施资产履行了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收、人防设计和验收、工程质量等投资建设手续，目标基础设施资产固定资产投资建设的基本程序合法合规，已按照规定办理相关手续，并已通过竣工验收。

目标基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

表 5-3-1 软件新城二期项目投资管理手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	审批、核准或备案	企业投资项目备案（2004 年以后）	1、2014 年 4 月 11 日；2、2016 年 1 月 25 日	西安高新区发展改革和商务局	1、西高新发商发〔2014〕77 号；2、西高新发商发〔2016〕19 号	西高新发商发〔2016〕19 号文件对项目建设周期进行变更
2	规划	建设项目选址意见书（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	-	-	-	不涉及，以划拨方式取得土地使用权的项目需取得，本项目为协议出让
		建设用地规划许可证	2014年8月8日	西安市规划局高新分局	高新规地字第（2014）066号	-
		建设工程规划许可证	2015年3月23日	西安市规划局高新分局	高新规建字第2015-013号	-
3	用地	土地取得方式	协议出让			-
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2023年9月6日	西安市规划局高新分局	《西安高新区自然资源和规划局关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》1	-

[1] 西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《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，‘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。’根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地，在 2014 年 10 月 16 日签订《国有建设用地使用权出让合同》前已取得陕西省人民政府陕政土

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		建设用地批准书（2019年9月以前）	1、2014年10月16日； 2、2023年9月6日	1、西安市人民政府； 2、西安市规划局高新分局	1、市国土字（2014）第782号； 2、《西安高新区自然资源和规划局关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》	1、西安市人民政府出具建设用地相关批复； 2、西安市规划局高新分局确认无需办理建设用地批准书2
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2014年11月21日	西安市人民政府、原西安市国土资源局高新技术产业开发区分局	西高科技国用（2014）第25145号	-
			不动产权证详见表5-2-1 房屋所有权情况表			-
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	1、2014 年 5 月 28 日； 2、2022 年 11 月 29 日	1、西安市发展和改革委员会； 2、西安市高新区发展改革局	1、市发改资环发〔2014〕302 号； 2、西高新发改发〔2022〕28 号	已取得《节能评估审查批复》《关于西安软件新城软件研发基地二期项目能效报告的审查意见》
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2014 年 5 月 4 日	西安市环境保护科学研究院	无编号	《西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期建设项目环境影响报告书》
			2014年6月17日	西安市环境保护局高新技术产业开发区分局	高新环评批复[2014]066号	《关于西安高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目环境影响报告书的批复》
6	施工许	施工许可证	1、2015 年 3	高新区管委	1、	分区办理施工手

批〔2013〕第 523 号和西安市人民政府市国土字〔2014〕第 415 号以及西安市国土字〔2011〕第 537 号审批土地件批准转为建设用地，且宗地出让方案已经西安市人民政府市国土字[2014]第 782 号审批土地件批准并已经签订《国有建设用地使用权出让合同》，系经依法批准的建设用地上的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理用地预审意见。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理用地预审手续而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”

[2] 西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《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，‘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’。根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地宗地出让方案已经西安市人民政府批准并已取得建设用地规划许可证，系已取得用地批准和建设用地规划许可证从而不再单独核发建设用地批准书的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理建设用地批准书。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理建设用地批准书而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
	可		月 25 日； 2、2015 年 3 月 25 日； 3、2015 年 9 月 9 日	会	6101302015032501 02； 2、6101302015032501 01； 3、6101302015090901 01	续；
7	竣工验收	综合验收	1、2016 年 9 月 12 日； 2、2016 年 8 月 22 日； 3、未记载	建设、监理、勘察、设计、施工五方	无编号	入池部分已取得竣工验收报告、竣工图、“五方验收单”
			1、2016年9月23日； 2、2018年2月5日； 3、2018年2月5日	高新区管委会	1、2016年度049号； 2、2018年度003#； 3、2018年度004#	于高新区管委会办理竣工验收备案
		消防验收	1、2016年6月1日； 2、2016年8月23日； 3、2017年4月19日	1、西安市公安消防支队高新区大队； 2、西安市公安消防支队高新区大队； 3、西安市公安消防支队	1、无编号； 2、无编号； 3、西公消验字[2017]第0069号	消防竣工验收意见
		规划验收	1、2016年9月7日； 2、2017年2月28日	西安市规划局高新分局	1、验字第2016-035号； 2、验字第2017-009号	建设工程规划验收
		环保验收	2016年7月15日	西安市环保局高新分局	无编号	环保竣工验收意见
		节能验收	1、2016年9月5日； 2、2017年12月20日	西安高新区规划建设局	无编号	住建部门出具的建筑工程节能竣工验收意见
8	其他	建设工程质量安全监督备案	1、2015 年 3 月 25 日； 2、2015 年 3 月 25 日； 3、2015 年 8 月 25 日	西安高新区建设工程质量安全监督站	1、高新建监20150401023； 2、高新建监20150402024 号； 3、高新建监20150409051 号	-
		消防设计审核	1、2015年11月12日； 2、2016年8	西安市公安消防支队	1、西公消审字（2015）第0360号；	-

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
			月3日； 3、2017年1月20日； 4、2017年4月1日		2、西公消审字（2016）第0259号； 3、西公消审字（2017）第0005号； 4、西公消审字（2017）第00065号	
		人防审核	2015年1月20日	西安市人防办	无编号	西安市人防办于总平面图规划图纸对人防建设要求进行批复
		人防验收	1、2016年12月19日； 2、2016年12月19日	西安市人民防空办公室	无编号	2号、3号车库所涉人竣工验收意见（ABC区及1号车库不涉及人防）
		建筑节能专项审查	1、2015年2月10日；2、2015年2月11日	西安安泰工程技术咨询有限责任公司	无编号	《陕西省建设项目建筑节能专项审查意见书》
		建筑节能标准专项审查	2015年3月4日	高新区管委会	2015-高新-005号	《西安市民用建筑（总平面图）节能标准审查意见书》
		绿色建筑项目评审（一星级绿色建筑设计标识）	2015年8月17日	西安市城乡建设委员会	市建绿发[2015]95号	《关于绿色建筑项目评审结果的通知》
		安全设施设计报告	2022年10月	中舜国际工程设计有限公司	ZS2211029	安全设施“三同时”相关文件
		安全设施竣工验收报告	2022年11月24日	陕西精诚安全技术服务有限公司	JCAP【2022】214	安全设施“三同时”相关文件

（二）基础设施项目的实际用途与其权证所载用途的一致性

1、目标基础设施资产部分区域的实际用途为商业配套、办公相关情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、《西安市不动产登记簿》等资料，西安软件新城软件研发基地二期项目的项目用地为教育科研用地并用作科教用途，拟入池房屋的规划许可及权证载明用途为科研、研发、车库及储藏室等配套建筑外。经核查，截至本报告出具基准日，目标基础设施资产实际用途除了科研、研发、车库及储藏室等配套建筑外，部分区域对外出租用于研发办公、便民生活配套（餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途），与规划用途不完全一致。

关于前述部分的物业用房等区域对外出租用于研发办公、便民生活配套情形，根据《民法典》第 350 条、《中华人民共和国土地管理法》第 56 条以及《中华人民共和国城市房地产管理法》第 18 条等法律法规规定，改变土地用途的应当经有关行政主管部门批准，未按照批准用途使用国有土地的，可能存在被处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至情节严重时无偿收回土地使用权并没收地上建筑物、附着物等行政处罚的风险。对此：

第一，软件新城公司出具书面说明，确认：“根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，西安软件新城软件研发基地二期项目所在的西安高新技术产业开发区的主导产业为半导体、智能终端、装备制造。基于园区重点发展战略性新兴产业的新一代信息技术及高技术服务业的产业政策和功能定位，本公司定位于选择软件和信息服务类等行业的研发为租赁用途的企业作为承租人入驻目标基础设施资产。区别于传统意义上在专门实验室等场所的研发工作，目标基础设施资产的承租人进行相关研发工作，主要是由相关人员通过使用电脑设备和互联网完成，因此其研发场地的客观条件和办公场地具有相似性，且为保障研发工作正常运行也需要配套为相关人员提供处理企业日常事务的区域。因此相关研发办公或办公用途，与租赁写字楼以纯粹办公为目的的情况存在实质区别。”

第二，根据《西安市开发区条例》第 10 条的规定，西安高新区管委会具有负责开发区内的国土资源、规划、建设、房屋、市容、市政公用、环境保护、园林绿化的管理权限。经核查，西安高新区管委会在目标基础设施资产的前期建设和运营过程中出具了一系列的专项问题会议纪要，其中包括认可目标基础设施资产相关区域可实际用作商业配套、办公用途的主管意见，具体如下：

2015 年 8 月 13 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-153 号）指出：由西安高新配套负责做好 E 区正式餐厅区域招商和运营；

2015 年 9 月 10 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-175 号）指出：下沉广场 A、B 区相邻部位的商业用房用于小企业工作室，由软件园发展中心负责；下沉广场其他周围商业用房的招商及运营由西安高新配套负责；

2015 年 10 月 20 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-193 号）指出：本项目 E 区原设计为研发办公区域，根据后期功能定位，将餐饮部分调整到 E 区二层区域。同时，配套用房的 A 与 B 区交接处用于孵化器与小企业用房。该会议纪要同时提及餐厅及配套用房等方面，具体内容如下：①E 区餐厅后厨加固问题。本项目 E 区原设计为研发办公区域，根据后期功能定位，将餐饮部分调整到 E 区二层区域。会议同意由西安高新配套按照餐厅功能要求进

行加固，增加的相关费用按程序办理。②配套用房（A 与 B 区交接处用于孵化器与小企业用房）。由软件园负责，西安高新配套配合，近期确定就小型企业孵化器的装修和交房标准；

2017 年 1 月 19 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2016-293 号）指出：为提高服务效能，西安高新区管委会授权软件园发展中心对研发基地二期项目运营中涉及到的配套服务等事项制定相关管理办法，其中配套服务内容包括餐饮服务供应商、工商税务、金融、小超市、医疗服务、健身等配套用房以及园区物业供应商及软件园所需的服务用房。

第三，关于部分物业用房出租用于研发及办公、生活配套用途事宜：西安软件新城软件研发基地二期项目在竣工时，相关物业用房与其他建筑工程共同通过了规划核实验收，办理了竣工验收与备案手续，并按照物业用房的实测结果办理了相应不动产权证书，即现有物业用房已取得了规划、住建以及不动产登记等主管部门相关手续与认可。目前，西安软件新城软件研发基地二期项目的物业用房分别登记在编号为陕（2019）西安市不动产权第 0387360 号、陕（2019）西安市不动产权第 0387388 号的《不动产权证书》项下，分别具体位于高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F102 室（2861.93 平方米）、高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F102 室（1226.37 平方米），合计 4093.81 平方米。《西安市物业管理条例》（2010 年 6 月 1 日起实施）第 17 条、《陕西省物业服务管理条例》（2021 年 10 月 1 日起实施）第 18 条等规定对新建物业服务区域内应当配置的物业服务用房面积作出了明确规定，即“建筑面积三十万平方米以下的，按建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米；建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供”。对此，截至本报告出具之日，根据软件新城公司的书面说明，“西安软件新城软件研发基地二期项目建设配置的物业用房面积合计 4,093.81 平方米，该等物业用房与其他建筑工程共同通过了规划核实验收并办理了相应不动产权证书。前述物业用房的面积远超出物业用房实际需求从而会造成房屋空置的资源浪费，也远高于当时以及目前《西安市物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》等法规所要求的物业用房最低配置比例、面积标准，考虑到园区及周边配套不足等情况，基于西安高新区管委会的多次会议纪要精神与要求，在不影响园区物业管理与服务正常运行的前提下，目前，软件新城公司将部分的物业用房对外出租用于研发及办公，以及餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途。”

第四，西安高新区自规局于 2022 年 10 月 17 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“研发基地项目可用于研发、研发办公、孵化器等用途，对研发基地项目为改善周边配套

不足情况，将不超过总建筑面积 10%比例的建筑空间用于便民生活服务点、食堂等生活性服务设施无异议，不违反《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》及相关规划文件的规定，不存在因上述情况而应受到相关处罚的情形。”

第五，软件新城公司对此书面承诺并确认：将在保留符合法定的物业用房最低配置面积，且满足物业管理与服务实际需要的前提下，将闲置的其余物业用房进行出租。同时，西安高新配套对此书面承诺：“截至本承诺函出具之日，已出租物业用房面积未超过 3,073.43 平方米（即不动产权证所载明物业用房建筑面积 4,093.81 平方米减陕西省、西安市规定的物业用房最低配置面积 1,020.38 平方米），且未来用于对外出租的物业用房面积最多将不会超过 3,073.43 平方米。本公司确保未来专门用于物业管理与服务用途的物业用房面积，不低于可满足陕西省、西安市法定的物业用房最低配置面积（1,020.38 平方米），且满足物业管理与服务的实际需要。截至本承诺函出具之日，软件新城公司等相关方未因物业用房对外出租等事宜而受到主管部门的处罚或其他监管措施；如软件新城公司因前述事项受到相关政府主管部门给予行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任”，从而设置了相应风险缓释措施。

（三）基础设施项目转让的合法性

1、关于 REITs 发行环节的资产转让安排

根据本项目的交易安排，在资产重组完成后，在实施本项目的发行环节，西安高新配套拟作为原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与平安证券和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，《股权转让协议》的约定合法、有效。

2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新区管委会持有高科集团 100%的股权，高科集团系西安高新配套的控股股东，西安高新配套持有软件新城公司 100%的股权。通过相关交易安排，软件新城公司已通过存续分立方式进行资产重组；资产重组完成后，西安高新配套拟将其所持有的软件新城公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

对此，根据《公司法》、《高新区国企重大事项管理办法》、《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》、《高科集团重大事项管理暂行办法》、高科集团的公司章程、西安高新配套的公司章程和软件新城公司的公司章程的规定，上述资产重组、项目公司 100%的股权转让相关事宜，应当取得西安高新区管委

会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，已取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。

就此，西安高新区管委会已于 2022 年 8 月 19 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》，同意高科集团根据实际需要和资产状况，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

3、项目公司 100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

西安高新配套及项目公司均系西安高新区管委会间接控股的国有企业，根据国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第 3 条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第 2 条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本公募 REITs 项目涉及的国有产权（即软件新城公司 100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即西安高新区管委会）批准。就此，西安高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

项目公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

4、协议出让土地相关的无异议函

目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得:2014 年 10 月 16 日，西安市国土资源局与软件新城公司签署了编号为 30864 的《国有建设用地使用权出让合同》，西安市国土资源局以协议出让的方式出让西安软件新城软件研发基地二期项目的土地使用权。2014 年 11 月 21 日，西安市人民政府、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局向软件新城公司核发了编号为西高科技国用（2014）第 25145 号的《国有土地使用证》。

就此，西安高新区自规局已于 2022 年 10 月 17 日出具了《关于支持申报基

础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“软件新城公司以协议出让方式取得研发基地项目国有建设用地使用权，我局对以该项目项下相关资产作为标的基础设施项目、以软件新城公司100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点无异议”；同时，西安市自然资源和规划局（作为《国有建设用地使用权出让合同》签署方原西安市国土资源局的职能承继机构）已于2022年12月28日出具了《关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，确认“原则上同意西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司及西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称：软件新城公司）以西安软件新城软件研发基地二期项目项下相关资产作为标的基础设施项目，以软件新城公司100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。对于以软件新城公司100%股权转让方式发行基础设施REITs事项无异议。软件新城公司资产重组环节涉及的不动产剥离与转移严格按照《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《不动产登记暂行条例》的相关规定及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：30864）相关约定执行。”

5、关于用地批复项下政府优先收购权的限制与解除情况

西安市人民政府向软件新城公司核发的编号为市国土字（2014）第782号的《关于将176.927亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》记载：“若改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业等经营性用地时，由政府收回重新以招标拍卖挂牌方式出让；转让时政府有权优先收购。”

就此，西安市人民政府已于2023年2月6日出具了《西安市人民政府关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“同意西安高科集团有限公司、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司以转让西安市高新区软件新城建设发展有限公司100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。市政府对高科集团、西安高新配套因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。”

6、关于目标基础设施资产项下所涉人防工程的限制与解除情况

根据《西安市房屋权属分户表》、《西安市不动产登记簿》等文件，目标基础设施资产项下所涉地下人防部分已在不动产登记机关办理初始登记并配置了相关不动产权证书编号，包括：产权证号为陕（2019）西安市不动产权第0387384号项下的建筑面积11,736.13平方米、陕（2019）西安市不动产权第0387397号

项下的建筑面积 6，413.11 平方米。

根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》第 3 条、《西安市机动车停车条例》第 21 条、《陕西省物业服务管理条例》第 83 条第 2 款以及第 109 条的规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。

经基金管理人及计划管理人核查，目标基础设施资产项下所涉地下人防工程由软件新城公司投资建设，就本公募 REITs 项目而言，在软件新城公司分立的资产重组环节，相关人防工程将继续保留在软件新城公司并由其持有，不涉及将相关人防工程向派生分立新设公司进行转移剥离的安排，即不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排；在本公募 REITs 发行环节，系西安高新配套将软件新城公司 100%的股权直接转让给公募基金项下的相关载体，相关人防工程仍将继续保留在软件新城公司并由其持有，也不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排。因此，本公募 REITs 项目的资产重组环节、发行环节均不涉及前述陕西省、西安市相关地方法规及规范性文件所述“人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠”的情形从而并不适用也不直接违反该等规定。同时，根据软件新城公司的书面说明，软件新城公司承诺：“在资产重组、本公募 REITs 项目发行后，本公司将继续严格按照法律法规和规划要求对相关人防工程进行使用和经营，不改变相关人防工程的设计、结构与平时用途。”

7、西安高新区管委会关于房产转让的相关限制与解除情况

根据 2016 年 6 月 28 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》(2016-143 号)，高新区管委会召开专题会议审议并“原则同意软件园确定的租赁价格、优惠方式以及面向优秀招商项目或本地优秀行业企业转让部分房产确定的《二期项目房产转让管理办法》。”前述《二期项目房产转让管理办法》即 2016 年 5 月 10 日由软件园发展中心和软件新城管理办公室印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》。经审查，《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》关于目标基础设施资产项下相关房产的转让提出了相关限制性要求，主要如下：

“第二条：以上楼宇面向符合以下规定的软件和信息服务类行业企业转让：1、世界 500 强企业、境外上市公司、国内上市公司、国家规划布局内重点软件企业、国家软件百强及出口百强企业在软件新城设立的信息技术企业独立法人企业。2、在软件新城从事高端软件、信息服务、电子商务、集成电路设计、互联

网+等产业的研发设计类业务独立法人企业。3、其他高新区管委会及软件园（软件新城）引进的重点的招商项目。

第三条：软件新城研发基地二期面向符合以上条件的企业转让，最低转让面积不小于1000平方米，并尽量安排在同一楼宇转让。

第四条：西安软件园发展中心是软件新城研发基地二期转让管理的执行部门，具体负责策划、推广及转让管理的组织实施，配合西安高新配套公司办理按揭等相关手续、收取转让房款、房屋大修基金和建立转让档案等工作。

第八条：由软件园发展中心物业服务部会同投资促进部根据上述原则拟定项目可行性价格建议方案，报中心主任工作会议审议通过后实施。

第十四条：由投资促进部代表中心与转让意向客户洽谈，审核其商业计划书，签订入园协议。”

针对以上事宜，西安高新区管委会已于2022年11月3日出具了《西安高新区管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募REITs发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募REITs相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准。”

8、原始权益人转让项目公司股权不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，西安高新配套作为原始权益人转让项目公司股权同时收取相应股权转让价款、并收回历史借款作为回收资金；同时，部分基金募集资金将由专项计划通过股东借款形式支付至项目公司，用于定向偿还项目公司特定债务。从上述资金性质及流向来看，本基金募集应不涉及替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

（四）调查结论

综上，经核查认为：基础设施资产的固定资产投资建设的基本程序合法合规；项目公司以现状用途使用基础设施资产符合相关规定及政策；基础设施项目转让行为对应的各项转让限制的解除条件已得到满足；已取得原始权益人及项目公司的有效内部决策，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议，项目公司可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

四、基础设施资产的使用现状及维护情况

（一）所处区位和建设规划

基础设施资产位于西安高新技术产业开发区软件新城片区。

西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”、“高新区”）位于西安市城市中心西南侧，成立之初启动面积 2.7 平方公里，经过三十余年的飞速发展，尤其是 2018 年，西安高新区成功托管来自雁塔区、长安区、鄠邑区、周至县的 12 个街镇，面积达到 1,079 平方公里，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过 130 万。西安高新区是 1991 年 3 月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006 年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015 年 8 月国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017 年 4 月，陕西自贸区正式挂牌，陕西自贸区涵盖三个片区：中心片区、西安国际港务区片区及杨凌示范区片区。西安高新区属于陕西自贸区中心片区高新功能区板块。高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。

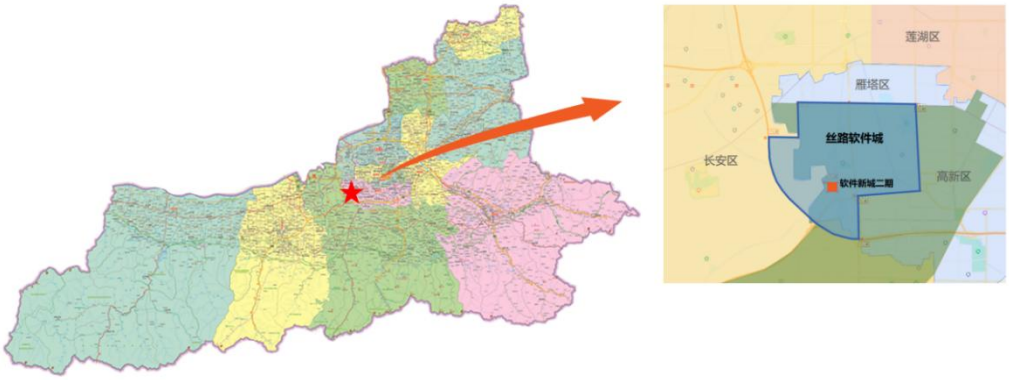
西安高新区软件新城规划范围为西三环以西、绕城高速以东、富鱼路以南、科技八路以北区域，规划总占地面积约 25 平方公里，总规划建筑面积 2,400 多万平方米。西安软件新城作为陕西省、西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一，以新一代信息技术发展为核心，将重点发展软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业——新一代信息技术，力争打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的软件研发和信息服务基地，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块。

根据 2025 年 1 月西安高新区发布《西安高新区建设世界领先科技园区行动方案（2025-2030 年）》（以下简称“《行动方案》”），高新区将通过实施五大重点任务，于 2030 年初步建成世界领先科技园区；到 2035 年，全面建成世界领先科技园区，先进制造业产值规模突破万亿元，成为全球硬科技创新中心和新质生产力发展高地。

《行动方案》提出，西安高新区将坚守“发展高科技、实现产业化，加快形成新质生产力”的初心使命，以硬科技为特色，以推动科技创新和产业创新深度融合为主线，以体制机制改革为动力，围绕“原始创新策源、新兴产业育成、科技企业集聚、人才创新创业、产业生态构建”五大重点任务实施一批超常规举措，打造世界级原始创新策源地、世界级新兴产业引领地、世界一流科技企业集聚地、

全球人才创新创业优选地、国际一流产业生态示范地。

图 5-4-1 基础设施资产地理位置（西安市行政区位图）



1、基础设施项目四至

软件新城项目二期东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路。

图 5-4-2 软件新城项目二期周围环境和景观照片



北侧-天谷八路



东侧-云水一路



西侧-云水二路



南侧-天谷九路

2、交通条件

基础设施项目所在软件新城软件研发基地二期，位于陕西省西安市高新区天谷八路 156 号。园区紧邻高新云巴线软件新城站，距离地铁 6 号线丈八六路站约 2.4 公里；500 米范围内公交线路有 116 路、198 路、272 路、303 路、339 路、526 路、821 路、高新 8 号线、186 路、199 路、828 路等，公共交通便捷程度较高。基础设施项目距离西安西站约 14 公里，距离西安火车站约 20 公里，距离西安北站约 27 公里，距离西安咸阳国际机场约 35 公里。

3、园区配套

基础设施项目周边分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善；周边有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高，周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。基础设施项目配套有 3,117 个停车位，C1-C3 栋配套有 10,286.74 平方米园区餐厅。

（二）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，估价对象所在园区“西安软件新城软件研发基地二期”，位于陕西省西安市雁塔区天谷八路 156 号，估价对象为西安软件新城软件研发基地二期部分不动产。

西安软件新城软件研发基地二期所在宗地地块东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路，宗地面积为 117,951.3 平方米，土地使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日，剩余使用年期为 39.32 年。该地块平面近似矩形，形状较规则，地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。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。本次纳入评估范围的土地面积为其建筑物对应分摊部分，西安软件新城软件研发基地二期宗地示意图如下：

图 5-4-3 宗地示意图



备注：本说明中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本说明分开来单独使用。

1、建筑物实物状况

西安软件新城软件研发基地二期陆续于 2016 至 2018 年竣工，其中 A、B、C 组团及 1 号车库于 2016 年竣工，D、E 组团及 2-3 号车库于 2018 年竣工，项目由 18 幢研发、会议中心、培训楼及 3 幢地下车库、物业用房及其他配套建筑组成，总建筑面积为 409,698.84 平方米，其中地上建筑面积为 293,888.04 平方米，地下建筑面积 115,810.80 平方米。

基础设施资产为该园区中的部分不动产，包括 10 幢地上不动产，3 幢地下不动产（物业用房、地下车库及其他配套建筑），所在楼宇为 1 幢 2 单元、3 幢、6 幢、9-12 幢、14 幢、16-17 幢及 19-21 幢。基础设施资产总建筑面积为 325,033.70 平方米，其中地上研发建筑面积为 209,099.14 平方米、地下车库建筑面积为 84,070.14 平方米，地下物业用房建筑面积为 4,093.81 平方米，储藏室等设备用房建筑面积为 27,770.61 平方米，详见下表：

表 5-4-1 总建筑面积构成表

产权幢号	现状编码	规划区域	总楼层	总建筑面积(㎡)	规划用途及建筑面积(㎡)			
					研发	物业用房	地下车库	储藏室等设备用房
1幢2单元	A3-1	A区	地上5层	7,851.57	7,851.57	-	-	-
3幢	A2		地上5层	7,859.36	7,735.60	-	-	123.76
6幢	A6		地上5层	7,787.84	7,787.84	-	-	-
9幢	A9	B区	地上5层	8,498.14	8,498.14	-	-	-
10幢	A10		地上5层	3,796.63	3,796.63	-	-	-
11幢	A11		地上5层	3,789.56	3,789.56	-	-	-
12幢	A12		地上5层	8,510.10	8,510.10	-	-	-
14幢	B1	D区	地上11层	20,375.64	20,375.64	-	-	-
16幢	B3		地上11层	20,486.47	20,486.47	-	-	-
17幢	C1-C3	E区	地上22层	120,267.59	120,267.59	-	-	-
19幢	1号车库	A、B区	地下1层	45,727.43	-	2,861.93	40,008.00	2,857.50
20幢	2号车库	E区	地下2层	40,906.88	-	-	24,044.23	16,862.65
21幢	3号车库	D区	地下2层	29,176.49	-	1,231.88	20,017.91	7,926.70
合计				**325,033.70**	**209,099.14**	**4,093.81**	**84,070.14**	**27,770.61**

备注：基础设施资产用途分类依据《不动产权证书》《房屋测绘成果报告》等资料。

2、装修情况

基础设施资产建筑物外立面主要为玻璃幕墙、银灰色外墙涂料饰面、深灰色和白色铝板、银灰色铝合金穿孔板；估价对象建筑物公区部分墙面为混合砂浆抹刷白色乳胶漆，地面铺设地砖，顶棚为石膏板及轻钢龙骨，室内租户根据需求自行装修。

3、配套设施

基础设施资产建筑物配备有电梯；电气有变配电房、高压室、集装箱式柴油发电机房、照明系统、火灾自动报警系统等；中央空调系统;生活、消防给排水系统；弱电配备有通信网络系统、停车库管理系统、无线巡更系统、有线电视接收系统和电缆电视分配系统、信息发布系统等。

根据原始权益人提供的资料以及评估机构的实地查勘，估价对象于基准日2025年6月30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。

（三）保险情况

根据软件新城公司提供的保险单，截至本招募说明书出具日，已购买的保险情况如下：

1、财产一切险：保险单号为 11778006800132936428，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自 2025 年 10 月 21 日 00 时起至 2026 年 10 月 20 日 24 时止，被保险财产地址为中国陕西省西安市雁塔区西安软件新城软件研发基地 2 期西安高新区天谷八路 156 号，保险项目包括机器设备(配套设施)、房屋建筑、其他财产，保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司；

2、公众责任险：保险单号为 11778006800132886482，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自 2025 年 10 月 21 日 00 时起至 2026 年 10 月 20 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司；

3、财产一切险营业中断险：保险单号为 11778006800135435457，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自 2025 年 10 月 21 日 00 时起至 2026 年 10 月 20 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司。

（四）未来维修改造计划

定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体维修改造工作包括：

1、建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套设施进行日常修缮及管理服务，包含：屋顶、外墙面、门窗、配电室、物业用房、道路、停车场等部位；按年度购买财产一切险、公众责任险等；

2、设施设备管理：根据《物业服务委托合同》，委托物业公司对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，保持共用设施设备的正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：围墙、栏杆、共用的上下水管道、落水管、污水管、照明设备、通风设施、防水设施、散热设施、消防设施、供配电设施、给排水设施、弱电单元等。对于消防设施、电气设施按时进行年检和养护；对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、病虫害防治等工作，确保园区绿化率；

3、电梯维修维保：定期对楼宇电梯及其他特种设备进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；同时按年度进行电梯定检年检；

4、空调系统维修维保：定期对空调系统进行巡检、维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；

5、停车位日常运营维护：定期对停车位及收费软件(含道闸)等与停车位运营相关设施设备进行日常维修、保洁、秩序维护。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，基础设施资产均位于西安市高新区，电子信息产业聚集度高，基础设施及配套完善，为后续运营提供了好的外部环境。基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。基础设施资产均已购买了财产一切险、公众责任险及营业中断险，未来项目公司将于基础设施资产财产一切险、公众责任险及营业中断险到期前自行投保。

五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

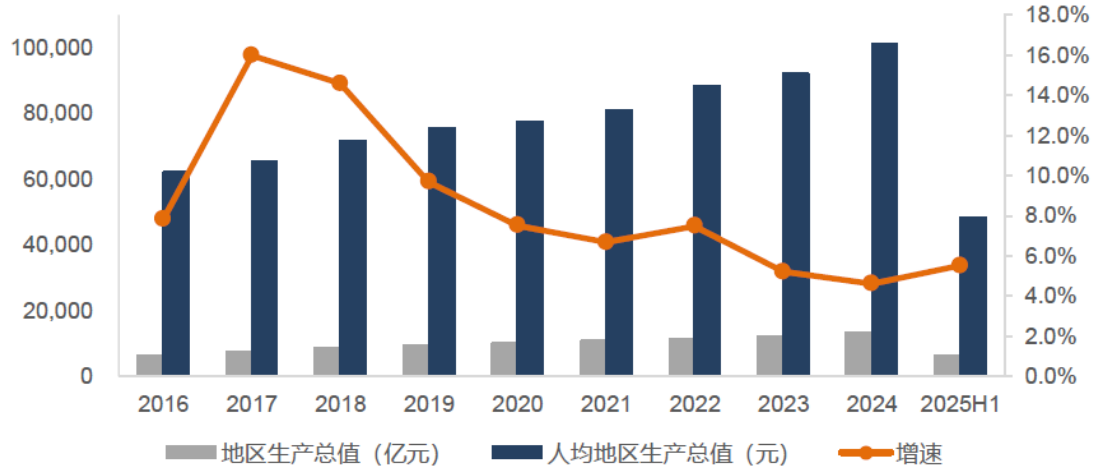
（一）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

1、西安市宏观经济情况

（1）西安市地区生产总值及产业结构

西安作为陕西省的政治、文化和经济中心，在过去几年里取得了持续的经济增长。GDP 总量不断增加，企业数量和就业机会也在逐渐增加。2016-2024 年间，西安市经济发展稳步提升，GDP 逐年上升，到 2020 年西安市成为西北首个 GDP 破万亿城市，2024 年西安市全年 GDP 达到 13,317.78 亿元。与此同时人均生产总值亦稳步增长，从 2016 年 6.3 万元平稳增长至 2024 年 10.1 万元，2025 年上半年西安市人均生产总值约为 4.8 万元。根据地区生产总值统一核算结果，2025 年上半年，西安市全市地区生产总值 6,358.16 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。

图 5-5-1 西安市地区生产总值及增长率

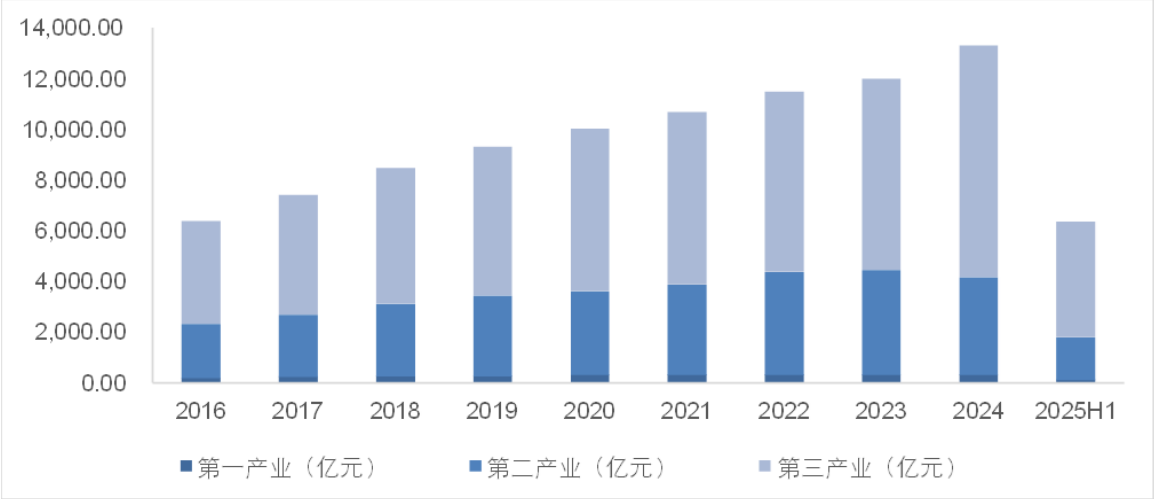


数据来源：西安市统计局

西安市是陕西省省会城市，西安都市圈和关中平原城市群核心城市，是国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。

近年来，西安的产业结构正在向更高端、更多元化的方向转变。除了传统的制造业、建筑业和房地产业外，高技术产业、现代服务业和文化创意产业等新兴行业也在快速发展，2024 年第一产业生产总值为 320.13 亿元，占生产总值的比重为 2.40%，第二产业生产总值为 3,873.96 亿元，占生产总值的比重为 29.09%，第三产业生产总值为 9,123.69 亿元，占生产总值的比重为 68.51%。2025 年上半年，西安市全市第一产业生产总值为 118.65 亿元，占生产总值的比重为 1.87%；第二产业生产总值为 1,699.61 亿元，占生产总值的比重为 26.73%；第三产业生产总值为 4,539.90 亿元，占生产总值的比重为 71.40%。

图 5-5-2 西安市产业结构



数据来源：西安市统计局

2024 年全年，西安市全市规模以上工业增加值比上年增长 6.5%。百亿企业贡献突出。15 家过百亿工业企业合计产值增长 10.2%，拉动规模以上工业总产值增长 5.3 个百分点。六成以上行业产值实现增长。36 个大类行业中，22 个行业总产值正增长，增长面 61.1%。铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长 9.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 0.6%，电气机械和器材制造业下降 1.7%。新质生产力加快发展。支柱产业支撑作用增强，汽车、电子信息、高端装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业总产值增长 4.6%。代表新质生产力的产品产量较快增长，新能源汽车产量增长 14.3%，民用无人机增长 2.9 倍，充电桩增长 26.3%，太阳能电池增长 61.4%，3D 打印设备增长 41.9%，集成电路圆片增长 36.7%。全年新增规模以上工业企业 406 家。

2025 年上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 12.4%。重点行业中，电气机械和器材制造业增加值增长 51.1%，汽车制造业增长 31.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 0.3%。产业链群持续壮大，汽车、电子信息、高端

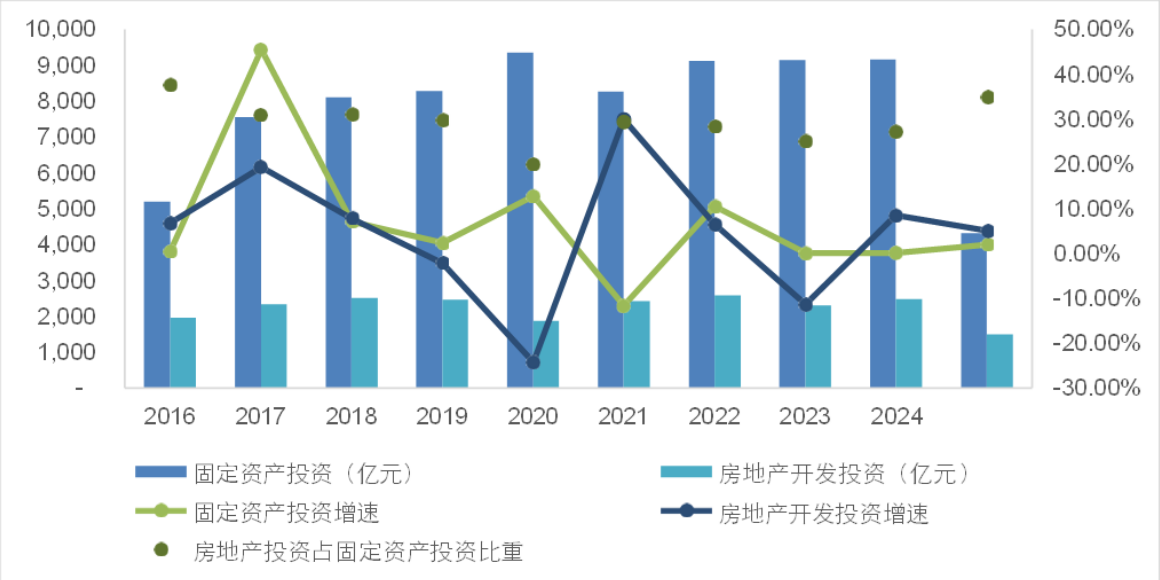
装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业工业总产值增长17.4%，高于规模以上工业总产值增速 3.6 个百分点。龙头企业引领增长，过百亿规模以上工业企业总产值同比增长 20.2%。新兴产业加快发展，移动通信基站设备产品产量增长 3.7 倍，3D 打印设备增长 1.8 倍，民用无人机增长 62.3%，充电桩增长 59.4%，太阳能电池增长 46.1%，城市轨道车辆增长 37.2%，新能源汽车增长 32.3%，锂离子电池增长 14.3%。

（2）固定资产投资及其增长

2024 年全年，西安市固定资产投资比上年增长 0.2%。其中，工业投资增长 1.1%，基础设施投资下降 7.5%，房地产开发投资增长 8.5%。大规模设备更新有力推进。设备工器具购置投资增长 6.2%；工业企业技改投资增长 37.5%，占固定资产投资的比重为 6.9%，较上年提高 1.9 个百分点。民生领域投资持续加力。交通运输、仓储和邮政业投资增长 3.2%，燃气生产和供应业投资增长 27.1%，教育投资增长 17.2%。

2025 年上半年，西安市全市固定资产投资（不含农户）同比增长 2.0%，比一季度提高 0.7 个百分点。工业转型升级稳步推进，工业投资增长 33.5%，占固定资产投资的比重为 21.3%，较上年同期提高 5.1 个百分点。设备更新投资力度加大，设备工器具投资增长 42.4%，工业企业技改投资增长 52.7%。民间投资增长 10.6%，占固定资产投资的比重为 39.0%，较去年同期提高 3.0 个百分点。房地产开发投资增长 5.1%。基础设施投资下降 48.8%。从行业看，制造业投资增长 35.7%，教育投资增长 37.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 14.3%，批发和零售业投资增长 1.4 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 41.6%。

图 5-5-3 西安市固定资产投资及增速

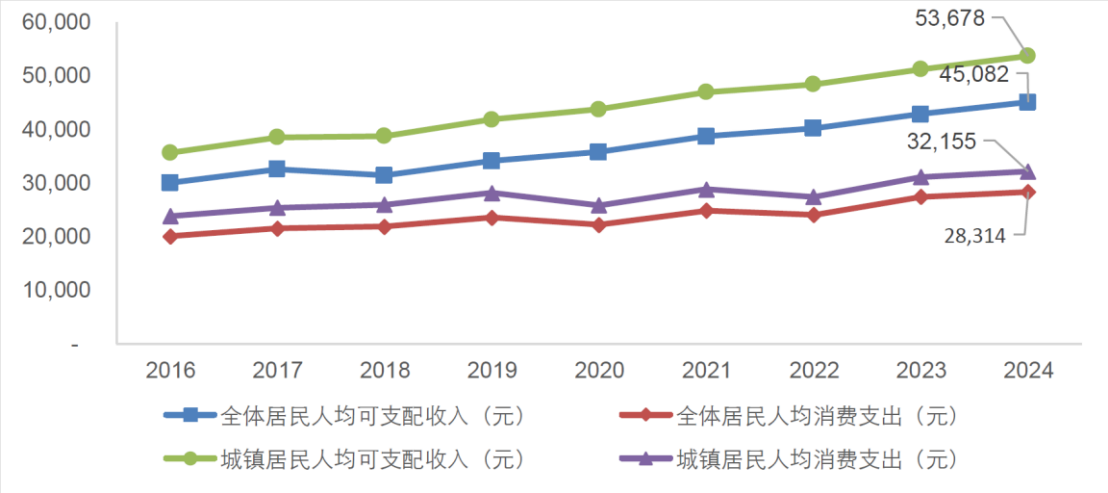


数据来源：西安市统计局

（3）人均可支配收入、支出及消费意愿

2024 年，西安市居民人均可支配收入 45,082 元，比上年增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 53,678 元，增长 4.9%；农村居民人均可支配收入 21,185 元，增长 6.9%。城乡居民收入比为 2.53，比上年缩小 0.05。全年全市居民人均生活消费支出 28,313.9 元，比上年增长 3.3%。按常住地分，城镇居民人均生活消费支出 32,154.6 元，增长 3.3%；农村居民人均生活消费支出 17,637.1 元，增长 2.4%。

图 5-5-4　西安市人均可支配收入及支出



备注：2025 年上半年数据暂未公布。

数据来源：西安市统计局

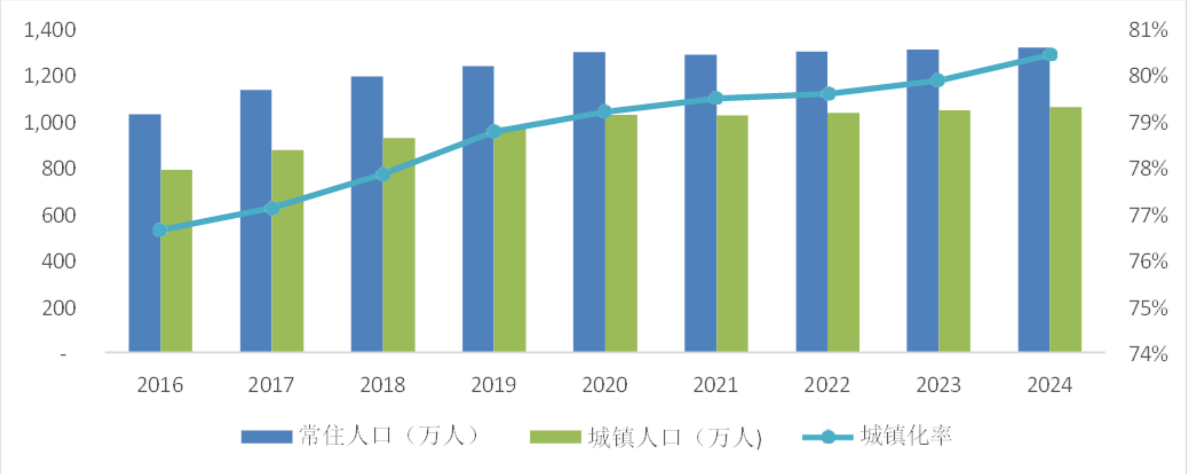
根据第一财经·新一线城市研究所于 2025 年 5 月发布的《2025 新一线城市魅力排行榜》，2025 年 15 座新一线城市依次是成都、杭州、重庆、武汉、苏州、西安、南京、长沙、郑州、天津、合肥、青岛、东莞、宁波与佛山。对 2024 年西安市与其他部分新一线城市之城镇居民消费意愿指数（居民消费性支出/可支配收入）进行横向比较，西安市消费意愿指数为 59.9%，低于消费活跃的其他新一线城市，但根据近年来国家对关中城市群、西安都市圈发展战略定位及西安市城市规划部署、经济格局等政策规划部署，以及西安市自身地理位置、经济发展、产业发展、房地产市场发展和文旅影响力等因素综合考虑，西安的城市发展势头迅猛，未来发展潜力看好。另外，近几年西安文旅主要打造的“品牌+流量”效应，如“相声江湖”、“汉服潮流”、“盛唐密盒”、“长安十二时辰”、“不倒翁小姐姐”、“石头哥”等一系列顶流文化 IP 火爆全网，成为线上线下流量密码，进一步将西

安文旅影响力推向高潮，在全国城市文旅影响力排名前列，进一步提升西安市商业市场发展潜力。

（4）人口规模和结构及城镇化水平

西安市人口总量平稳增长。受益于引进人才的户口政策，西安市人口在 2018 年得到了极大的提升。2023 年末，西安市常住人口 1,307.82 万人，比上年末增加 8.23 万人。城镇人口 1,044.69 万人，城镇化率 79.88%。截至 2024 年底，西安市常住人口为 1,316.76 万人，比上年末增加 8.94 万人。城镇人口 1,059.07 万人，城镇化率 80.43%。

图 5-5-5 西安市常住人口及城镇化率



数据来源：西安市统计局

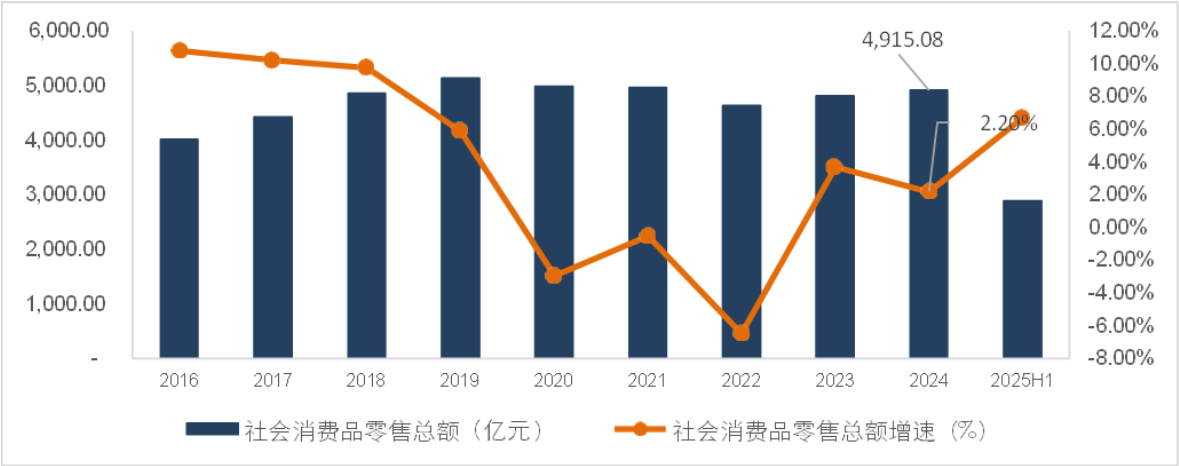
（5）社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2024 年，西安市社会消费品零售总额 4,915.08 亿元，比上年增长 2.2%。其中，限额以上单位消费品零售额 2,771.10 亿元，与上年持平。限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额增长 7.9%。以旧换新促消费政策带动有力。限额以上新能源汽车、智能手机、能效等级为 1 级和 2 级的家用电器和音像器材零售额分别增长 27.0%、78.2%和 25.2%。健康、升级类消费需求不断释放。限额以上中西药品类，通讯器材类，体育、娱乐用品类，书报杂志类零售额分别增长 17.2%、30.4%、13.0%和 7.9%。全年新增限额以上贸易单位 1,655 家。

2025 年 6 月末（上半年），西安市全市社会消费品零售总额 2,886.29 亿元，同比增长 6.7%，比一季度提高 3.5 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额增长 8.4%，比一季度提高 6.7 个百分点。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上新能源汽车零售额增长 40.8%，家用电器和音像器材类增长 24.5%，通讯器材

类增长 79.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上粮油、食品类零售额增长 8.3%，文化办公用品类增长 32.3%，可穿戴智能设备增长 1.1 倍，智能手机增长 1.2 倍，能效等级为 1 级和 2 级的家用电器和音像器材增长 43.8%，智能家用电器和音像器材增长 36.9%。网上零售快速增长，限额以上单位通过公共网络实现的零售额增长 24.6%，占限额以上消费品零售额的比重达 38.1%，较上年同期提高 4.7 个百分点。

图 5-5-6 西安市社会消费品零售总额及增速

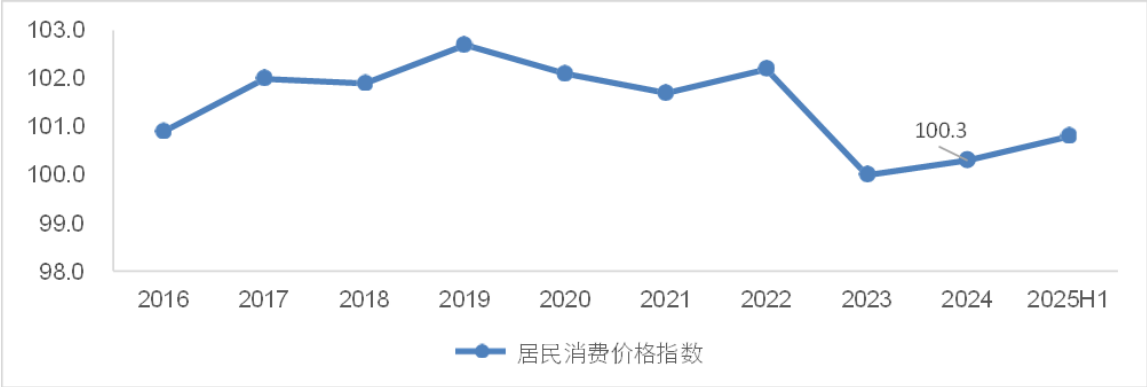


数据来源：西安市统计局

2024 年，西安市居民消费价格比上年上涨 0.3%。其中，消费品价格下降 0.1%，服务价格上涨 1.1%。新建商品住宅销售价格上涨 2.9%，二手住宅销售价格下降 5.6%。

2025 年上半年，西安市全市居民消费价格同比上涨 0.8%。分类别看，食品烟酒价格上涨 0.7%，衣着价格上涨 1.0%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格下降 0.7%，交通通信价格下降 2.0%，教育文化娱乐价格上涨 4.8%，医疗保健价格下降 0.1%，其他用品及服务价格上涨 5.7%。6 月份，全市居民消费价格同比上涨 0.8%，环比下降 0.4%。

图 5-5-7 西安市居民消费价格指数（以上年为 100）



备注：2023 年以后商品零售价格指数数据暂未公布。

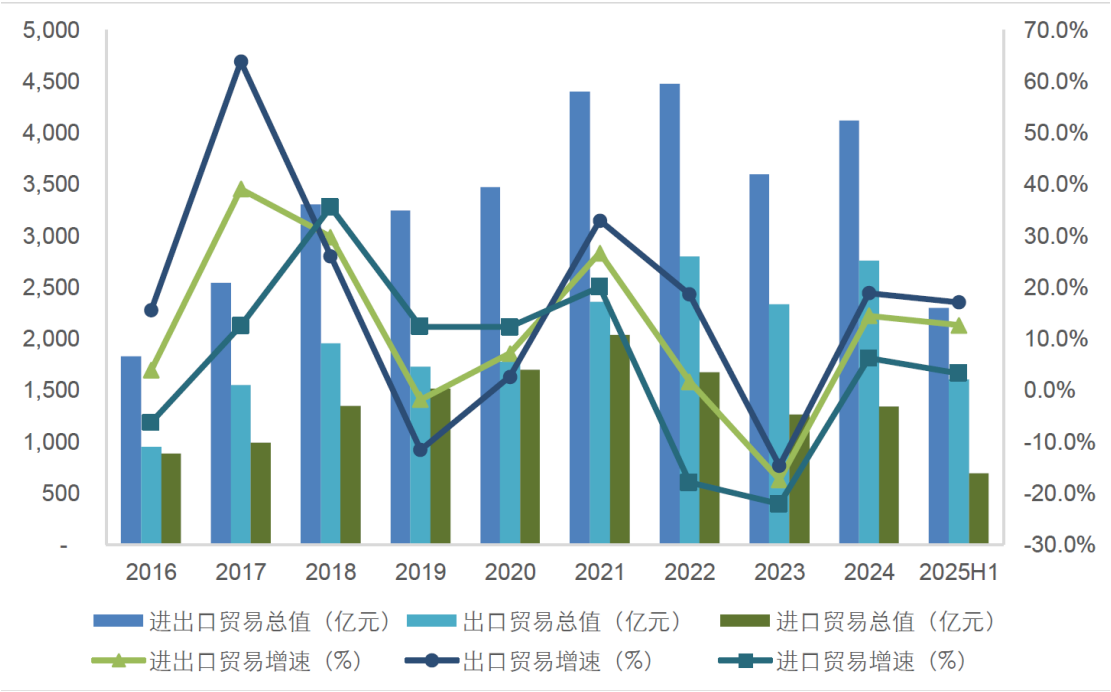
数据来源：西安市统计局

（6）进出口贸易及其增长

2024 年，西安市进出口总值 4,117.99 亿元，比上年增长 14.5%。其中，出口总值 2,775.77 亿元，增长 18.9%；进口总值 1,342.23 亿元，增长 6.2%。重点外贸区域增势较好。对共建“一带一路”国家进出口增长 23.6%，占进出口总值的比重为 58.1%。对韩国、中国香港、东盟、RCEP 国家进出口分别增长 25.1%、24.6%、11.8%和 13.9%。外贸新产品发展壮大。机电产品出口增长 20.6%，高新技术产品出口增长 13.1%，电动载人汽车出口增长 4.1 倍。内陆港枢纽建设加速。中欧班列（西安）开行 4,985 列，增长 25.1%；运送货物 562.8 万吨，增长 21.1%，其中，运输陕西地区货物 230 万吨。

2025 年上半年，全市进出口总值 2,300.00 亿元，同比增长 12.6%，比一季度提高 8.4 个百分点。其中，出口总值 1,605.39 亿元，增长 17.1%；进口总值 694.60 亿元，增长 3.3%。外贸结构不断优化，一般贸易进出口增长 31.5%，占进出口总值的比重为 37.3%，较上年同期提高 5.5 个百分点。机电产品出口增长 16.1%。新兴产品出口增势较好，高新技术产品出口增长 5.0%，“新三样”出口增长 38.9%，其中电动载人汽车出口增长 1.1 倍。枢纽作用不断增强，中欧班列（西安）开行 3,055 列，增长 28.8%；运送货物 345.1 万吨，增长 35.2%；运输陕西地区进出口货值增长 5.5%。

图 5-5-8 西安市进出口贸易总值及增速



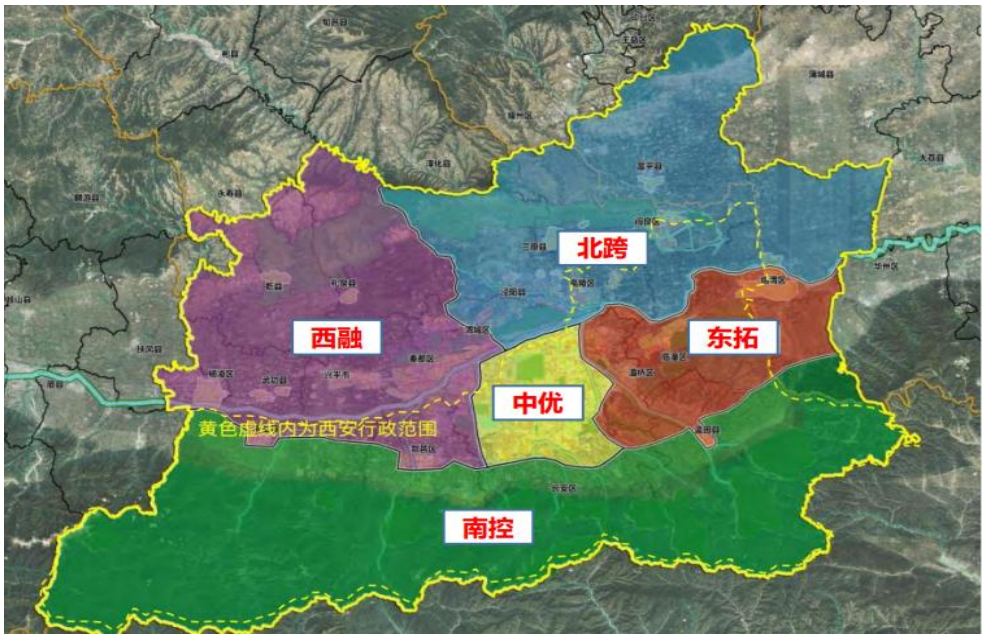
数据来源：西安市统计局

2、西安市城市规划

（1）城市总体规划

随着 2022 年西安都市圈发展规划获批，“三区三线”划定成果获自然资源部批复，新增城镇建设用地 271.5 平方公里。为提升城市综合能级，发挥国家中心城市辐射带动作用，西安确立了“南控、北跨、西融、东拓、中优”的空间发展战略，进一步优化城市空间布局，遏制中心城区无序蔓延，拓展外围节点功能承载力，带动西安都市圈高质量发展。南控：秦岭作为国家中央公园来打造，使秦岭北麓成为绿色经济带、生态大屏障；北跨：北跨渭河，打造渭河世界级景观带，使渭北成为工业新重镇、城市新组团；西融：加强与周边城市规划衔接、融合发展，不断提升对陕西、对西北发展带动能力；东拓：整合东部板块，使东部区域成为开放新高地、国际化大通道、城市新中心；中优：疏解人口、降低密度、提升品质，彰显千年古都底蕴，建设中华民族共有精神家园标识地；三轴：南北贯穿大西安的三条轴线。古都文化传承轴:处于中间位置，是长安龙脉，南接秦岭终南山，中承西安历史轴线，北至大地原点，传承大西安历史脉络。科技创新轴:位于西侧，纵贯西咸新区。国际开放轴:位于东侧，沿灞河南北向联系国际港务区、浐灞生态区和曲江新区；两带：东西横向上的秦岭生态带、渭河生态带；多中心：西侧西咸新区建设大西安新中心、中间依托中心城区建设大西安核心区、东部建设现代服务新中心。

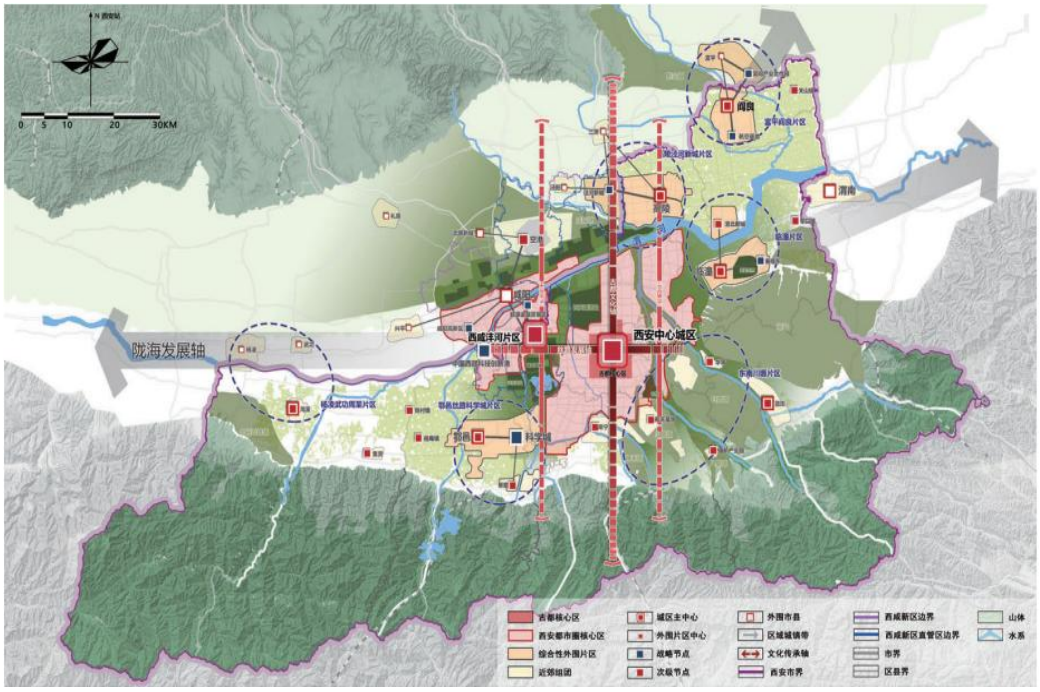
图 5-5-9“南控、北跨、西融、东拓、中优”的空间发展战略图



（2）国土空间总体规划

依据国务院 2025 年关于《西安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的批复，西安市将以秦岭脉、秦创原、丝路桥、长安城为规划主线，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，发挥西部经济中心、科技创新中心、先进制造业基地、对外交往中心以及国际旅游目的地等功能。

图 5-5-10 西安市国土空间开发格局图



3、西安高新区情况

西安高新技术产业开发区是1991年3月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015年8月，国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017年4月，陕西自贸区正式挂牌，高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。西安高新区GDP从1991年0.65亿元增长到2020年2410.08亿元，同比增长12.3%，全市占比24.1%。

西安高新区位于西安市城市中心西南侧。成立之初启动面积2.7平方公里，经过31年的飞速发展，尤其是2018年，西安高新区成功托管来自雁塔区、长安区、鄠邑区、周至县的12个街镇，面积达到1079平方公里，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过130万，为高新经济发展蓄足力量。

高新区结合城市道路实际情况，对区内“17+25”重点道路、重点区域的36条城市道路和19条人行道及附属设施进行提升改造。2022年上半年，开通市政道路48条、57.97公里，丝路科学城“六横六纵”、丝路软件城“八横十纵”路网体系逐渐成型，群众出行更加方便快捷。建成“四好农村路”12条、17公里，城乡融合发展更加紧密。高新至鄠邑高速复合通道、西鄠路市政化改造、京昆高速改扩建、有轨电车等重点项目加快建设，构建起内联外畅的综合交通体系。

根据2021年11月西安市高新区发布的《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，构建“一心、双廊、三片区”的总体空间结构。“一心”为中央创新区，是高新区建设大西安都市区南中心的核心功能区。以科技金融和总部经济为主，以文化展演和休闲商业为辅，整合西太路和铁路南站地区的空间资源，打造丝路国际金融中心核心区，成为引领大西安的创新服务中心。“双廊”为生态文化廊、创新服务廊。生态文化廊，顺应大西安空间结构，自北向南串联昆明池、和迪调蓄水库、秦岭等生态节点，形成“水—城—田—山”景观序列。创新服务廊，以唐延路、西沣路和西太路为骨架，联系未来各级城市功能中心，以科技创新、企业总部、国际商务、商贸会展及公共服务等为核心功能，通过市政改造、轨道建设、廊道梳理、复合功能植入，促进沿线产业转型，提升综合服务能力。“三片区”为都市创新片区、丝路科学城片区、智能制造片区。都市创新片区以城市更新为主要抓手，补足城市功能短板，促进产业提质增效，提升环境品质，打造城市中心服务密集的无边界新硅坊；丝路科学城片区以增强国家战略科技力量和科技创新服务能力为主线，聚焦前沿科技领域，优化研发和产业功能布局，大力推动国际科技创新交流和产业合作，培育新技术、新产品、新业态、新模式，打造集高端服务业、基础科学研究、科学技术产业转化为主要功能的“科技+金融”全球创新活力区、丝路科创中心的核心承载区；智

能制造与都市农业片区承接高新区城市功能和产业功能外溢，发挥西安都市圈向西的区域辐射带动作用，打造灵沼都市农业特色小镇和集贤高端智能制造产业基地。

图 5-5-11 西安高新区“一心双廊三片区”示意图



西安高新区始终秉承“发展高科技实现产业化”初心使命，走出了一条内陆高新区依托创新驱动实现高质量发展的成功之路。实现了从无到有、从小到大、从弱到强的一系列重大跨越，主要经济指标长时间保持高速增长。在全国高新区综合排名中，西安高新区名列前茅。

2022 年，高新区实现地区生产总值（GDP）3104.3 亿元，同比增长 10.1%，总量占全市的 27%。单位地区生产总值产出强度 25.3 亿元/平方公里，对全市贡献度不断提升。完成固定资产投资 1600 亿元，同比增长 17%，全市占比 21.4%，增速高于全市 6.5 个百分点，拉动全市投资增长 3.4 个百分点；民间投资完成 507 亿元，同比增长 18.2%。完成一般预算收入 158.88 亿元，同比增长 12.7%。全年累计实现社会消费品零售总额 606.08 亿元。实际利用外资 45.43 亿美元，实际引进内资 1250.59 亿元。外贸进出口总额实现 3140 亿元，全市占比 70%，全省占比 65%。

2023 年西安高新区 GDP 同比增长 8.1%，达 3332.55 亿元，经济总量省市占比分别达到 9.9%和 27.7%，多项指标领跑全市，经济增速居国家高新区前列。数据显示，2023 年，西安高新区工业产值超过 3800 亿元，规上工业增加值同比增长 16.1%；服务业增加值超过 1900 亿元，同比增长 5.2%，生产性服务业营业收入同比增长超过 7%，科学研究和技术服务业营业收入同比增长超过 35%；规上数字经济属性服务业企业占规上服务业企业数量比重超过 51%。按项目建设看，2023 年，高新区实施重点在建项目 494 个。纳入省级重点项目 49 个，总投资约

1800 亿元，年度计划投资 436 亿元、同比增长 28%；市级重点项目 166 个，总投资 4824 亿元，年度计划投资 949 亿元、全市占比 19%。在 2023 年 494 个重点在建项目中，民间投资占比超过 30%，项目数量占比超 40%；同时，亩均投资达 1024 万元，建成区亩均 GDP 达 218 万元，亩均效益不断提升。

2024 年西安市高新区实现生产总值 3372.38 亿元，同比增长 4.1%，在高基数、大体量的基础上保持了 GDP、工业等综合实力的稳定增长。完成固定资产投资 1006.9 亿元，完成社会资本投资 855 亿元，全口径税收收入增长 3.9%，一般公共预算收入增长 0.86%，限额以上消费品零售总额同比增长 3.7%，外贸进出口总值 2831.2 亿元，同比增长 24.3%，净增外贸市场主体 128 家。市场主体扩容增量，全年新增市场主体 2.4 万家。2024 年，西安高新区在全国 178 家国家高新区综合评价中，排名跃升至第 5 位，六个单项评价排名均名列前茅，在全国第一方阵中实现新进位。

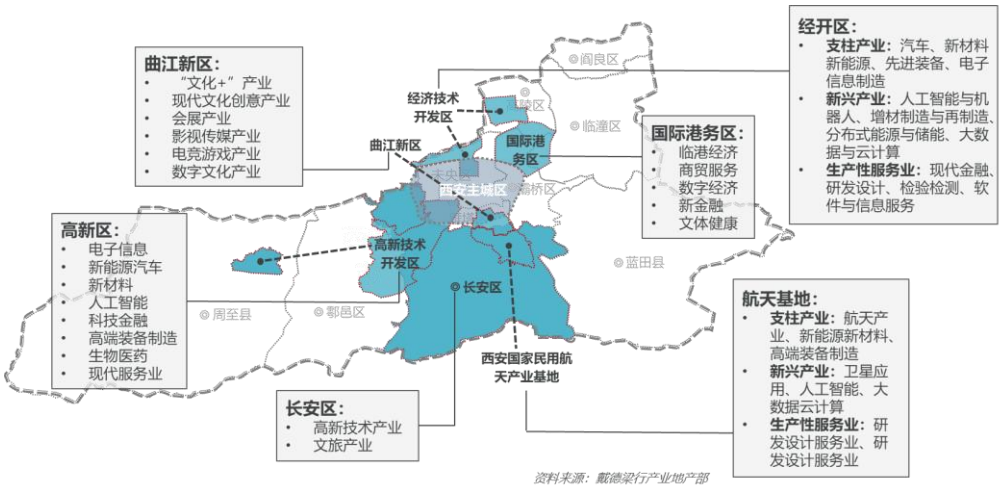
目前，高新区累计注册市场主体超过 20 万户。高新技术产业基础实力雄厚。培育形成以光电子信息、智能制造、生物医药、汽车、新材料新能源等为主导的“55611”现代产业体系。西安高新区培育出汽车产业、电子信息两个千亿级以上产业集群，成为全球规模最大的闪存芯片生产基地及全球规模最大的新能源整车生产基地，是全省经济最活跃、资本最青睐、市场认可度最高的区域。

4、西安市产业园区市场概况

（1）西安市产业园区市场分布及特点

目前，西安市产业园约 617 个，其中雁塔区产业园数量约 133 个，在全市占比最多约 22%。长安区约 121 个占比约 20%，未央区约 115 个占比约 19%，其余分布在灞桥区、高陵区等其他区县，西安市主要产业片区分布如下：

图 5-5-12 西安市主要产业片区分布



其中高新技术开发区围绕光电子信息、生物医药、汽车、智能制造、新能源新材料、人工智能、航空航天等领域，形成“芯（集成电路）——软（高端软件）——端（智能终端）——网（智能网络）”为一体的产业集群，加快建设世界领先科技园区。

图 5-5-13 西安高新区各组团产业方向

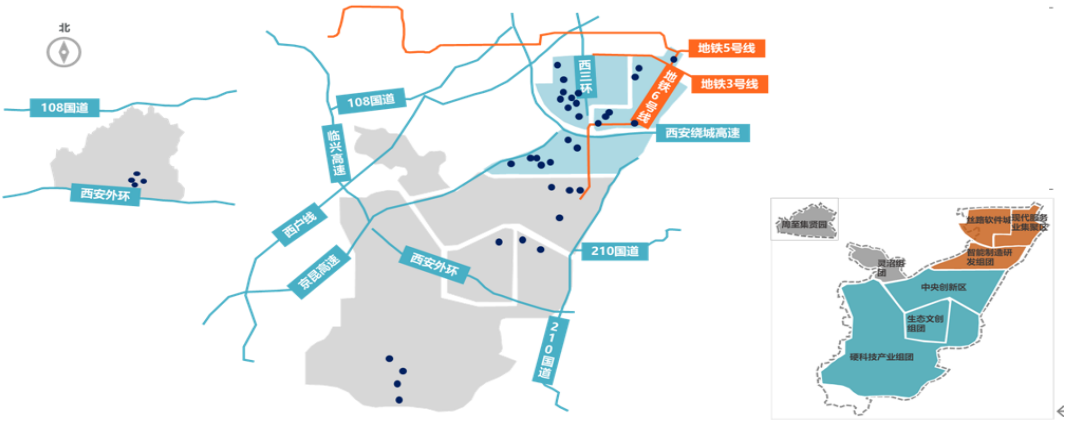
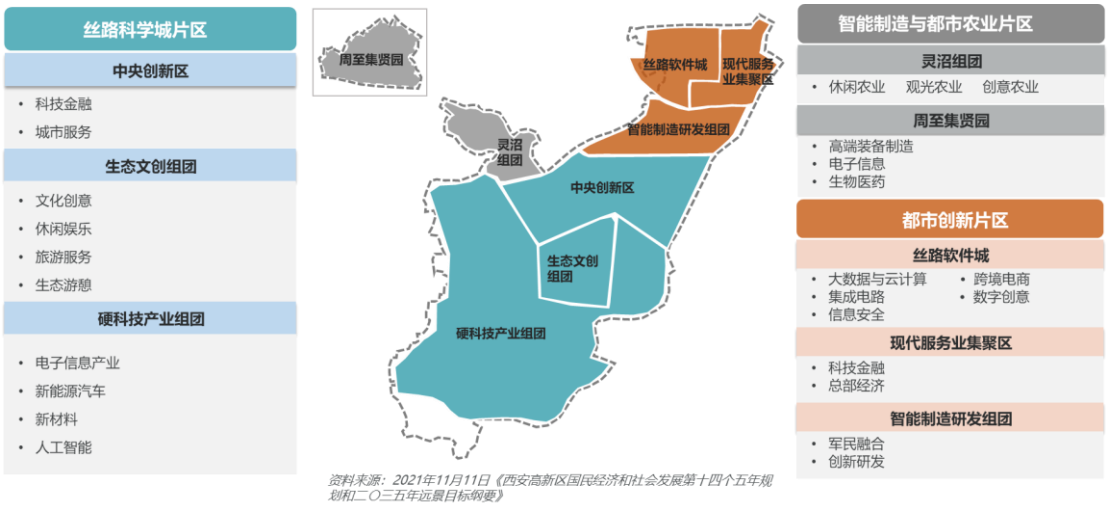


图 5-5-14 西安高新区产业园区空间布局

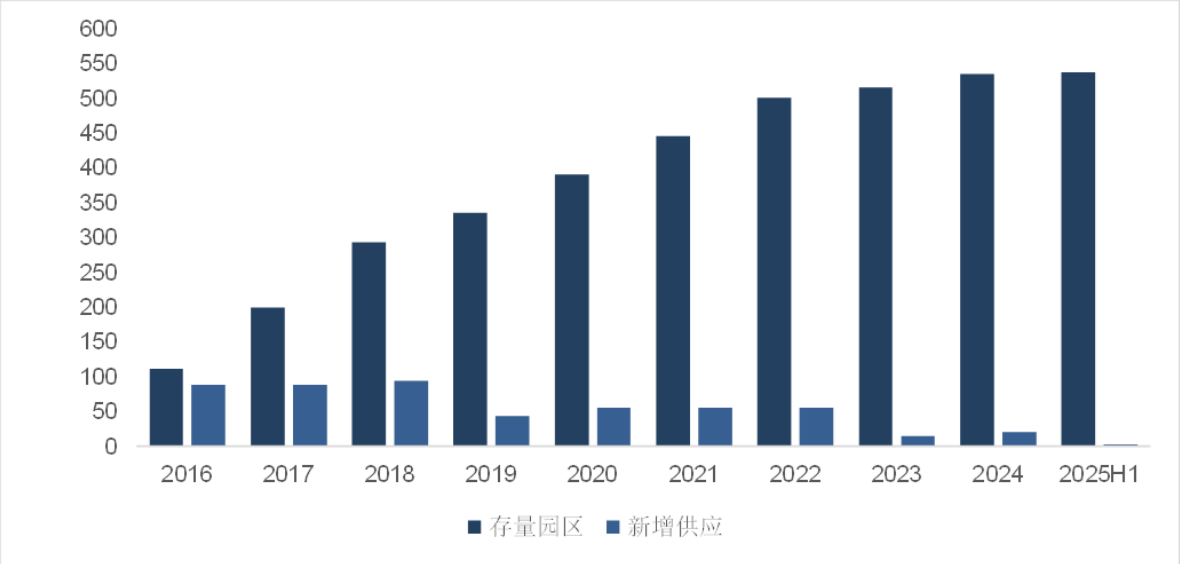


资料来源：2021年11月11日《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

（2）产业园区历史供应分析

西安市科研办公类产业园数量逐年增长，总体供应量也随之增加，据不完全统计，2016 年存量园区规模约 111 万平方米，2025 年上半年增加至约 538 万平方米，在政府的强烈导向作用下，产业园区数量激增，产业地产实现大发展。国家级新区、开发区以及自贸区等政策支持，让区域性建设热度持续不减。国家发改委更是打破传统行政区域限制，明确支持“飞地经济”发展模式。

图 5-5-15 西安市产业园区存量及新增供应统计



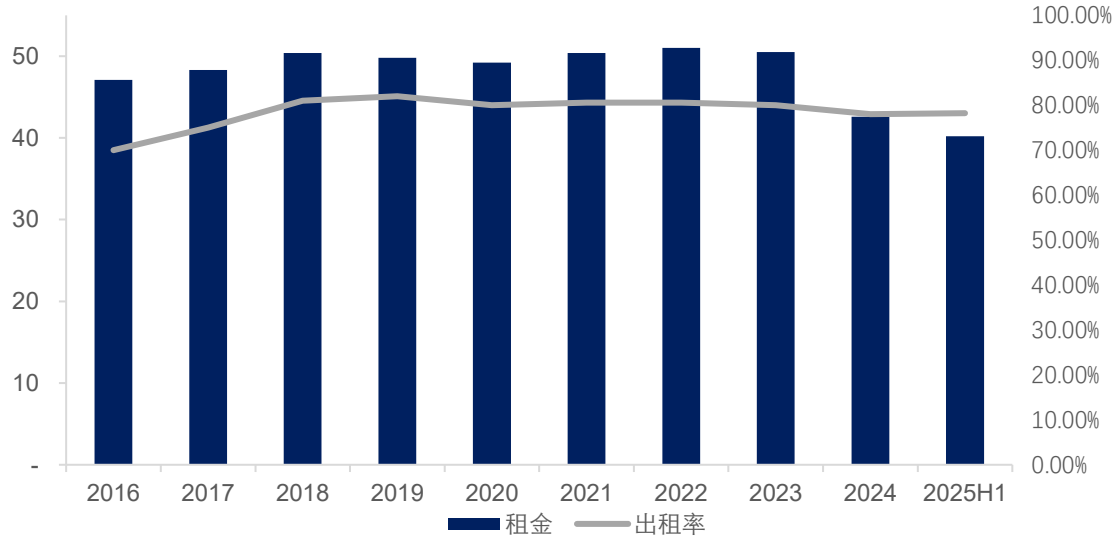
数据来源：戴德梁行

（3）产业园区租金及空置率分析

作为西部地区中心城市和“一带一路”的重要节点城市，西安市持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，极大推动了产业园区市场的迅猛发展。目前，西安市的产业园区主要集中于雁塔区（含高新区部分）、长安区（含高新区和西咸新区部分）和未央区。西安市产业园区多以租赁形式投放市场，一些新入市的园区由于产业聚集度较低和未成熟的商务氛围，租金报价相对较低；目前西安市产业园区根据园区类型、区位、产业聚集度等因素不同，租金报价差异较大，研发办公类园区普遍在 35~70 元/平方米/月，2025 年一季度平均出租率约为 80%。产业园区租户类型中，软件/互联网/通信/科技/物流行业租户占比最大，此外主要集中在食品加工、机械加工、装备制造、生物医药和化工行业。

统计数据显示，2025 年上半年西安市产业园平均租金表现为下行趋势，约为 40 元/平方米/月。本项目位于西安高新区西安软件新城，截止尽调基准日 2025 年 6 月 30 日，出租率为 88.33%，研发办公平均租金为 49.99 元/平方米/月，该项目历史合同租金单价稳定，，但近两年由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，本项目在签约时给予租户免租期优惠，导致近两年有效租金呈下行趋势。据不完全统计，区域产业园区历史租金水平统计如下：

图 5-5-16 西安市产业园区租金及出租率统计图



（4）市场展望

未来，西安作为西北地区首个 GDP 突破万亿的城市，其作为硬科技创新高地的产城融合潜力正加速释放。预计未来全市产业园区市场将呈现显著分化态势：领先园区将围绕创新生态构建核心竞争力，专业化特色园区将凭借其精准的产业定位形成差异化优势，而存量老旧园区则面临迫切的转型升级压力。

在此背景下，本项目凭借位于丝路软件城核心区域的区位优势、多重硬科技政策的有力支撑以及紧密的产业协同机制，具备从传统空间载体提供者，向新质生产力关键培育者战略升级的坚实基础。

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、标的基础设施项目周边竞品情况

（1）竞争性物业情况

根据戴德梁行市调报告，基础设施项目周边范围内竞争性物业主要为西安环普国际科技园、腾飞科汇城和大华股份西安数智产业园。

表 5-5-1 基础设施项目周边案例

案例一		
项目名称	西安环普国际科技园	
地址	西安市高新区天谷八路 211 号	
建成时间	一期 2014 年，二期 2016 年，三期 2021 年	
物业公司	金地物业管理有限公司	
楼层数	6-21	
层高	约 4.2 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部普通装修或保留原租户装修	

园区规模	园区总占地面积 223 亩，规划总建筑面积 55 万平米，项目分三期开发：一期：总建筑面积约 12 万平方米的多层大开间办公楼；二期：19 万平方米高层办公楼及综合配套区；三期：总建筑面积 17 万平方米，包括高层办公楼及会议中心。园区包含多层研发办公楼，高层塔楼及下沉式配套广场，可满足客户多方面空间需求。高品质商务空间：两栋地上六层，地下一层，总建筑面积 12 万平方米。大开间，单层面积 4500~6000 平方米，标准层高 4.2 米。高层塔楼：五栋地上 15 层-22 层，总建筑面积约 35 万平方米，单层面 1500~1800 平方米，标准层高 4.2 米；下沉配套广场：约 7000 平方米的商业配套面积，云集餐饮、健身、咖啡、零售等各类高端服务机构。
设施	配有地下停车位约 2740 个；电梯：写字楼部分客梯 6 个、货梯 1 个；空调：中央空调；网络：联通、电信。
入驻费用	租金（含税）：50~70 元/平方米/月，出租率约为 80~85% 物业管理费用为 8～18.5 元/平方米/月。 园区停车费：园区为地下停车位，约为 200 元/月/个（含管理费）。
入驻企业	西安华勤通讯技术有限公司、西安软通动力技术服务有限公司、凡普金科集团有限公司、西安特锐德智能充电科技有限公司、西安环普科技发展有限公司、西安芯派电子科技有限公司、西安慧点科技软件公司、思特沃克软件技术有限公司(西安分公司)、横河电机(中国)有限公司西安分公司、上海丕休科技有限公司、海康威视数字技术有限公司西安分公司、西安旭霆信息技术有限公司、陕西致远互联软件有限公司、锐特信息技术有限公司(西安公司)、西安活跃网络有限公司、陕西土豆数据科技有限公司、西安东华软件有限公司、陕西美纳晟品建筑装饰工程有限公司、施耐德电气中国有限公司西安分公司、上海汉得信息技术股份有限公司西安办事处、西安紫羚软件研发中心、陕西中邦智慧环境科技有限公司、陕西昕宇表面工程有限公司、深圳市网心科技有限公司西安分公司等。入住企业所属行业多为信息传输、软件、信息技术服务业。

案例二		
项目名称	腾飞科汇城	
地址	西安市高新区天谷七路 88 号	
建成时间	2016 年	
物业公司	新加坡腾飞物业管理有限公司	
楼层数	23	
层高	约 4.5 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部普通装修或保留原租户装修	
园区规模	新加坡腾飞科汇城园区总占地面积约 26.59 亩，包括两座 23 层研发大厦及一座独栋研发大楼，总建筑面积约为 12 万平方米。	
设施	配有停地下车约 879 个；电梯：客梯 6 个、货梯个；空调：中央空调；网络：联通、电信。	
入驻费用	租金（含税）：50~65 元/平方米/月；园区入驻率约 70~80%。物业管理费用为 16 元/平方米/月。 园区停车费：园区主要为地下停车位，停车费约为平面车位 300 元/月/个（含管理费），机械车位 150 元/月/个（含管理费）。	
入驻企业	维视智造科技股份有限公司、西安博瑞集信电子科技有限公司、西安恒生工业自动化有限公司、陕西美纳晟品建筑装饰工程有限公司、西安网库信息技术有限公司、陕西维视图像技术有限公司、西安三六零科技有限公司、西安弗卡斯数据科技有限公司、华强信息科技有限公司、陕西智汇空间装饰设计有限公司、陕西百利文仪家具有限公司、西安东华软件有限公司、西安新路网络科技有限公司、青橙酷娱、纽扣软件有限公司、神州飞航科技责任有限公司、广州黑金工业制造有限公司、西安盛弘电气有限公司、深圳市弗卡斯数据有限公司西安技术中心等。入驻企业所属行业多为信息传输、软件、信息技术服务业和制造业。	

案例三		
项目名称	大华股份西安数智产业园	
地址	西安市高新区云水二路	
建成时间	2022 年	
物业公司	/	
楼层数	12	
层高	约 4 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部部分精装修、部分简装、部分楼宇毛坯	
园区规模	占地面积约 1337 亩，总建筑面积约为 30 万平方米，由 8 栋研发办公楼及 4 栋配套楼组成。	
设施	配有停地下车约 1900 个；电梯：/；空调：中央空调；网络：联通、电信、移动。	
入驻费用	租金（含税）：精装 55 元/平方米/月、简装 48 元/平方米/月、毛坯 38-40 元/平方米/月；1 幢自用，其余七幢对外出租，目前 5 幢散租，8 幢整租满租，2 幢整体空置，其余四幢委托运营商经营（2 栋整租），配套用房目前空置。目前底层租户出租率约为 70~75%。物业管理费用为 7 元/平方米/月。	
入驻企业	西安视捷新能源有限公司、陕西杰益通智能化人才测评中心、西安数智产业一亿中流加速、大华集团等。	

得益于西安软件新城长期积累形成的产业聚集优势，园区资产整体上出租率较高。上述竞争性园区与基础设施项目同处一个区域内，具有一定程度的同业竞争风险，但具体的物业定位及细分的客户群体仍存在部分差异。

西安软件新城项目作为陕西省、西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一，以新一代信息技术发展为核心，重点发展软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业——新一代信息技术，区域园区客户群体存在一定程度的重合，客观上存在同业竞争的风险。

由于区域内包含多个产业园由国有企业负责运作，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金。西安环普国际科技园、腾飞科汇城为区域市场化园区，租金定价均高于基础设施项目，因此从价格角度来看，本项目具有优势。

2、基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

（1）优势

区位优势：基础设施项目位于西安高新区西安软件园所在片区之一的西安软件新城，西安高新区在工信部公布的 2024 年国家高新区评价结果排名全国第五，根据 2025 年中国软件行业协会、华东师范大学联合主办的“2025 中国软件高质

量发展大会”西安软件园成功入选“2025 年度中国软件高质量发展 TOP30 园区”榜单，排名全国第五。所在区域聚集了陕西西安 90%以上的软件研发企业，世界 500 强企业 36 家，中国软件百强企业 52 家，上市上柜企业 40 家。基础设施项目交通条件较为便捷，周边有城市交通主次干道天谷八路、云水一路、科技八路、西三环路等，周边设有云水一路天谷八路口、云水二路天谷八路口等公交站，分布有 116 路、198 路、272 路、303 路、339 路、526 路、821 路、高新 8 号线、186 路、199 路、828 路等多条公交线路，基础设施项目对外交通较为便捷，距离地铁西安西站约 14 公里，距离西安火车站约 20 公里，距离西安北站约 27 公里，距离西安咸阳国际机场约 35 公里。

产业优势：基础设施项目区域内集聚了阿里巴巴西部总部、西门子(中国)有限公司西安分公司、软通动力、海康威视、华为配套企业（包括思特沃克、诚迈科技、歌尔泰克等）、施耐德电气、横河电机、艾宾信息、奥博杰天、特锐德西安研发中心、芯派科技、中科芯集成电路有限公司等全球及国内知名企业。

政策优势：西安高新区出台了较为完善的发展产业、支持企业的优惠政策，明确支持软件和信息服务业发展：(一)支持信创产业发展(二)支持智能汽车软件研发(三)支持集成电路设计提升(四)支持出海产业成长壮大(五)支持产业创新中心建设(六)支持应用场景试点示范(七)培育数字化转型服务商(八)支持制造业软件业务剥离(九)支持企业突破发展(十)支持重大发展项目。

配套优势：基础设施项目区域内分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善，分布有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高，周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。基础设施项目配套有 3,117 个停车位、C1-C3 栋配套有 10,286.74 平方米园区食堂，充足的车位、便利的餐厅为员工提供更加便捷的生活条件。

规模优势：基础设施项目包括 10 幢地上房地产，3 幢地下房地产，总建筑面积为 325,033.70 平方米，其中地上研发建筑面积为 209,099.14 平方米、地下车库建筑面积为 84,070.14 平方米，地下物业用房建筑面积为 4,093.81 平方米，储藏室等设备用房建筑面积为 27,770.61 平方米，适中的建筑体量不仅有利于日常管理，也能满足园区成长型企业后续扩租的需求。基础设施项目 A 区、B 区楼栋为 5 层低层建筑，D 区为 11 层中层建筑，E 区为 22 层高层建筑，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。

大租户优势：基础设施项目目前承租租户为 144 户，平均承租建筑面积为

1,301.42 平方米，平均承租建筑面积适中。目前约 72.92%的租户承租建筑面积在 1,000 平方米以下，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 16.09%，约 15.97%的租户承租建筑面积在 1,000~3,000 平方米之间，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 23.24%，约 11.11%的租户承租建筑面积在 3,000 平方米以上，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 60.67%，从租户数量来看，租户分散度较好，从承租空间来看，大租户又相对集中，虽然大租户的变动对出租率等经营指标的影响较大，但就当下市场环境下，大租户对园区的经济稳定、生态构建、风险抵御、品牌升级具有不可替代的作用。

先发与成熟度优势：作为已运营园区，提供了稳定的办公环境和即时的入驻能力，对风险厌恶型或急需扩张的企业吸引力巨大。初具规模的入驻企业群体形成了基本的产业氛围与社区网络，商业配套已落地运营，生活便利性有保障

（2）劣势

历史租金定价：基础设施项目由西安市高新区软件新城建设发展有限公司开发建设，建成后 2022 年以前与西安软件园发展中心共同运营管理，西安软件园发展中心是西安高新区管委会下设的园区运营单位，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金，因此基础设施项目租金定价并未及时响应市场，自运营以来租金标准一直保持 50 元/平方米/月。

物业品质滞后：基础设施项目竣工于 2016-2018 年，部分楼栋（如 A/B 区）为低层建筑，公区装修（混合砂浆墙面、地砖地面）与新建园区（如大华股份西安数智产业园，含精装修产品）相比标准较低，对追求高品质办公环境的科技企业吸引力有限。

（3）机会

衍生产业：软件信息产业园会衍生出软件服务、互联网金融、商务办公服务等多种直接相关服务。同时会刺激类似于第四方物流、云数据等增值性服务行业。园区的入驻为当地扩充就业岗位，同时带动平台周边商贸、餐饮、服务等产业发展。借助区域特性属性，区域经济条件、政府规划指导、区域优惠政策、区域企业分布、教学研究机构、人才、物流、交通等条件，园区发展的承载力会更好。

（4）威胁

产业分流：西安软件新城产业聚集度较高，潜在需求较为可观，目前区域内优质物业项目的容量有限，但随着中电科太极西安产业园陆续建成并投入使用，

优质专业的产业园办公供给量随之增加。加之新建园区的政策优势及功能的更新，原有租户会有更多的选择，因而可能会导致疏解部分租户。

六、租约及历史现金流情况

（一）现金流稳定性

1、运营年限

基础设施项目分区竣工并分区陆续开始运营，其中 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12 于 2016 年 9 月开始运营，B1、B3 于 2016 年 10 月开始运营，C1-C3 于 2017 年 7 月开始运营。截至 2025 年 6 月 30 日，基础资产整体已运行 7 年以上。

表 5-6-1 基础设施项目运营时间（截至 2025 年 6 月 30 日）

现状编号	运营起始时间	已运营期限（年）
A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12	2016 年 9 月	8.75
B1、B3	2016 年 10 月	8.67
C1-C3	2017 年 7 月	7.92

2、历史现金流

（1）基础设施项目历史收入、成本情况

基础设施资产的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施项目历史经营收入为房屋租金收入、停车费收入和空调费收入，基础设施项目历史运营情况如下：

表 5-6-2 基础设施项目历史运营情况

单位：万元

指标	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	**5,288.57**	**11,010.45**	**11,484.70**	**9,416.66**
其中：租金收入	4,796.37	10,125.14	10,697.29	8,629.24
停车费收入	329.49	556.38	457.14	457.14
空调费收入	162.71	328.93	330.28	330.28
营业成本	**1,888.84**	**3,075.93**	**3,053.53**	**2,975.78**
销售费用	**4.83**	**44.13**	**71.82**	**1.01**
管理费用	**52.63**	**96.39**	**128.42**	**86.70**
税金及附加	**750.23**	**1,387.99**	**1,416.59**	**1,153.23**

指标	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
运营净收益[3]	3,918.10	8,903.95	9,275.57	7,764.96

近三年及一期，基础设施项目营业收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元，运营净收益分别为 7,764.96 万元、9,275.57 万元、8,903.95 万元和 3,918.10 万元，其中 2022 年营业收入不含公共卫生事件租金减免 940.00 万元，总体看来，营业收入及运营净收益的趋势与出租率的变动趋势保持基本一致。

（2）基础设施项目历史出租率

基础设施项目历史各期末出租率及各期加权平均出租率如下表所示：

表 5-6-3 基础设施项目历史出租率统计

项目	期末出租率			
	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 6 月 30 日
软件新城二期项目	89.76%	82.05%	88.56%	88.33%
项目	各期加权平均出租率[4]			
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
软件新城二期项目	85.82%	89.06%	85.84%	86.20%

近三年及一期，基础设施项目期末整体出租率分别为 89.76%、82.05%，88.56%和 88.33%。

（3）基础设施项目历史出租率变动原因说明

2022 年，随着基础设施项目经营从培育期转向成熟期，基础设施项目当年末出租率达到运营以来峰值 89.76%。2023 年末出租率下滑的主要原因为一租户于年末搬离基础设施项目园区至其自建办公楼，对期末出租率影响较大。随着 2024 年新签约项目实现落地及入驻园区，2024 年年末出租率提升至 88.56%，接近历史高峰水平。2025 年以来，标的资产经营情况相对稳定，出租率指标基本与 2024 年持平。

（4）基础设施项目历史租金单价

历史各期末平均租金单价

1）基础设施项目近三年及一期表面租金单价如下表所示：

[3] 运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+折旧摊销-资本性支出

[4] 加权平均出租率=∑（租赁天数 x 租赁面积）/（总可租赁面积 x 当年天数）

表 5-6-4 基础设施项目近三年及一期表面租金单价统计

单位：元/平方米/月

时期	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
表面租金单价[5]	50.34	50.28	50.91	49.73

基础设施项目从 2016 年陆续开始运营至今，对外出租的租金单价基本保持稳定，含税租金单价主要以 50 元/平方米/月为主。

2）基础设施项目近三年及一期有效租金单价如下表所示：

表 5-6-5 基础设施项目近三年及一期有效租金单价统计

单位：元/平方米/月

时期	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
有效租金单价[6]	48.93	49.66	48.01	45.15

2022 至 2023 年，基础设施项目通过陆续取消或减少免租优惠等措施，有效租金单价呈现增长趋势。2024 年以来，由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，基础设施项目在签约时给予租户一定的免租期优惠，导致近两期有效租金单价有所下降。

（5）租金收取结算方式

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，绝大部分租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。项目公司同时向租户收取押金，以应对租户欠缴或者违约的风险。

3 、基础设施项目收缴情况

（1）历史租金收缴率

表 5-6-7 基础设施资产历史租金收缴率

单位：%

2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
100.00	99.99	99.21	97.11

近三年及一期，基础设施项目租金收缴情况较好，基础设施资产报告期内租金收缴率均在 97%以上，未达 100%为少量租户延迟支付所致。项目公司及运营

[5] 表面租金单价=∑（年末/期末在租租户面积*表面租金）/∑（年末在租租户面积）

[6] 有效租金单价=∑（年末/期末在租租户面积*有效租金）/∑（年末在租租户面积）

管理机构已对上述剩余尚未回收的运营收入形成追缴方案，并积极跟踪欠款回收情况，争取尽早回收。

（2）关于欠缴租金的风险缓释措施

1）通过租金预付及租赁押金制度防范欠缴损失

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，绝大部分租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。项目公司同时向承租人收取押金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁押金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

3）运用数智园区管理平台，强化租金收缴台账系统化管理

运营管理机构已经搭建数智园区运营管理平台，平台功能主要包括资源管理、客户管理、租赁合同管理、履约管理、财务管理等板块。创建完备的资源台账、合同台账、企业台账、费用台账（包括账单、催缴、票据）等，高效管理租赁资源、租赁合同、租金收缴、租户信息等，达到实时掌握欠租情况并有针对性地采取催收措施的目的。

4）流动性支持

基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款（包括租金、违约金）延期支付达30个自然日（含）以上或截至每季度最后一个月的15日（如遇节假日相应提前至最近的一个工作日）季度租金收缴率低于98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户或项目公司将承租人已支付的押金抵扣欠款或通过诉讼、仲裁等方式向承租人追索欠款并收到司法机关拨付的相关款项后，项目公司向运营管理机构无息返还对应的垫付款项，除上述情形外，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

（二）现金流真实性

项目公司根据其与租户签署的《房屋租赁合同》合法收取房屋租赁收入、与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》合法收取停车费及空调费，基础设施项目现金流真实有效。

经基金管理人、计划管理人及中伦律所对具有代表性的租赁合同进行抽样核查(对应总租赁面积为99,335.41平方米,占全部租赁合同总租赁面积的46.82%),截至2025年6月30日,抽样核查的租赁合同均不存在违反《中华人民共和国民法典》(简称"民法典")第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形,均合法有效。

1、租赁合同的特殊条款

关于合同特殊条款,经基金管理人、计划管理人及中伦律所核查,抽样的租赁合同中存在转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款(以下简称"特殊条款")。核查的租赁合同中前述特殊条款的实质内容基本相同,在具体的转租限制、提前退租通知期限及违约金金额、租金优惠减免期限方面略有不同。个别租赁合同未对承租人是否同意放弃优先购买权事宜作出约定,承租人享有相关租赁房屋的优先购买权。前述租赁合同中的特殊条款概述如下:

(1)转租限制条款。根据租赁合同的约定,承租方不得擅自改变房屋租赁用途或以其他任何形式进行处分,在未征得出租方同意的情况下,不得进行转借或转租。承租方不得将出租房屋或其任何部分转租或分租给任何其他第三方,也不得将该房屋之任何权益转让给任何其他第三方,除非得到出租方的书面同意。

(2)优先购买权安排。个别租赁合同未明确约定承租方放弃优先购买权。

(3)提前退租条款。根据租赁合同的约定,承租人在租赁期内需提前退租的,应提前提出书面申请,经出租方书面同意后可提前终止租赁合同,承租方应当额外支付违约金予出租方,作为出租方的补偿。如果承租方未经出租方书面同意单方解除租赁合同的,出租方有权收回出租房屋,并没收承租方租房押金不予退还,承租方还应按合同房屋租金总额的一定比例向出租方支付违约金。

(4)租金优惠减免条款。根据租赁合同的约定,出租人给予承租人约定期限的免租期,免租期内承租人无需向出租人支付租金,但除租金外的与使用租赁房屋有关的其他费用(包括但不限于物业服务费、水电费、空调使用费等)均由承租人自行承担。

对于上述特殊条款,《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应执行和落实基础设施资产的具体租赁策略,负责维护租赁客户关系,尽合理最大可能预防触发优先购买安排 等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入,不影响公募基金及其投资者利益。

2、租赁合同项下承租人的优先购买权

截至2025年6月30日,目标基础设施资产签约租户中尚有10户承租人未

明确放弃优先购买权（所承租的建筑面积合计占全部入池资产建筑面积的23.24%），其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁房屋的优先购买权。

（1）未放弃优先购买权的影响及风险揭示

1）未放弃优先购买权对目标基础设施项目整体处置或分拆销售的影响分析

A.承租人仅在同等交易条件下享有优先购买权

根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，因此，未放弃优先购买权的承租人如接受与本项目相同的同等交易条件（包括转让价格、价款履行方式及支付进度等因素时），则享有对租赁房屋的优先购买权，反之承租人即使明示购买意向亦不享有法律上的优先购买权。

B.承租人享有的同等条件下的优先购买权的权利行权对象

根据民法典第 726 条的规定，承租人的优先购买权行权对象为其所租赁的房屋。就本项目而言，项目公司目前单独持有每个房屋的不动产权证书，理论上存在按每个房屋单独出售的法律可行性。

C.承租人在同等条件下行使优先购买权，应在出租人履行通知义务后 15 日内明确表示购买，否则视为已放弃优先购买权

根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权”。因此，未放弃优先购买权的承租人，如项目公司履行通知义务后承租人在 15 日内仍未明确表示购买的，即视为已放弃优先购买权。

D.因出租人未履行通知义务等导致承租人未能履行其享有的优先收购权的情形下，出租人与第三人的处置交易行为仍然有效，但该承租人有权主张赔偿责任进而对目标基础设施项目的运营可能产生一定的不利影响

根据《民法典》第 728 条的规定，在出租人未通知承租人导致承租人未能履行优先购买权情形下，出租人与第三人订立的房屋买卖合同效力亦不受影响，但享有优先购买权的承租人有权向出租人主张赔偿责任。

就本项目而言，相关承租人未放弃优先购买权的情形，均不影响该等处置行为的合同效力，即不影响本项目拟完成的资产重组的效力，亦不影响基金存续期内基础设施项目的整体处置或是分拆销售交易行为的效力，但不排除享有优先购买权的承租人向项目公司主张赔偿责任，进而可能存在如下风险：可能对未完成的处置交易进程的推进、基础设施资产的短期运营现金流情况等产生一定不利影

响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

2）未放弃优先购买权对项目公司股权转让的效力影响

根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权条款的行权对象仅为租户承租的租赁房屋而并非持有基础设施项目整体物业的项目公司 100%股权。因此，承租人未放弃优先购买权不影响项目公司股权转让的效力，以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的交易合法有效。

3、未放弃优先购买权的风险缓释措施

（1）就未放弃优先购买权的承租人的风险缓释措施

配套公司出具书面承诺，“若因相关租户未放弃优先购买权，使得基础设施项目存在转让或处置限制，影响以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的合法有效性或因此使得软件新城公司遭受损失的，由我公司进行最终承担”。

（2）运营管理机构有义务预防触发优先购买安排或缓释对基础设施项目租金收入、公募基金及其投资者利益的影响

《运营管理服务协议》已约定运营管理机构提供的运营管理服务包括：“执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排[7]等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益”。

就项目公司与相关承租人所签署的个别租赁合同未对承租人是否同意放弃优先购买权事宜作出约定之事宜，已设置上述相关风险缓释措施。

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。

（三）现金流分散度

1、租户数量

截至 2022-2024 年末及 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目租户数量分别为 96 个、92 个、118 个和 144 个。其中前十大租户占已签约出租面积比重为 47.48%，

[7] 预防触发优先购买权的安排方式包括但不限于：在招租时对超大面积租户要求事先放弃优先购买权、按法律规定履行通知义务等。

最大租户租赁面积占比为 15.04%。总体来看，基础设施项目租户涉及租户数量较多、分散度较高。

2、行业分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目签约租户所属行业主要为软件和信息技术服务业、商务服务业、计算机、通信和其他电子设备制造业、科技推广和应用服务业等，基础设施项目具体租户行业分布如下表所示：

表 5-6-8 基础设施项目租户行业分布

租户所属行业	租赁面积（平方米）	占比（%）
软件和信息技术服务业	79,395.89	42.37%
商务服务业	27,912.73	14.89%
计算机、通信和其他电子设备制造业	19,528.78	10.42%
科技推广和应用服务业	13,488.56	7.20%
其他	47,078.53	25.12%
合计	**187,404.49**	**100.00%**

3、租赁合同期限分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目在执行的租赁合同租期主要集中在 5 年以内，其中 3 年以下（不含 3 年）租期占已出租面积的 39.58%，3 至 5 年（不含 5 年）租期占已出租面积的 50.14%，5 年以上（含 5 年）租期占已出租面积的 10.29%。

表 5-6-9 基础设施项目租赁合同期限分布情况

租期	租赁面积（平方米）	占比（%）
3 年以下（不含 3 年）	74,172.41	39.58%
3 至 5 年（不含 5 年）	93,957.16	50.14%
5 年以上（含 5 年）	19,274.92	10.29%
合计	187,404.49	100.00%

4、租赁合同到期日分布

截至 2025 年 6 月 30 日，基础资产设施项目所签租赁合同到期日分布较为均衡，其中 2025 年内到期租户租赁面积占已出租面积的 27.63%，占比最大，2027 年到期的面积占比第二。总体而言，基础设施项目租期结构较为合理，未来三年存在一定的集中到期风险。针对拟到期的租赁合同，运营管理机构将提前与租户沟通续租意愿，如不续租，运营管理机构将前置招商，以缩短换租带来的空置期。

表 5-6-10　基础设施项目租赁合同到期日分布情况

合同到期年份	租赁面积（平方米）	占已出租面积比重（%）
2025 年	51,771.01	27.63%
2026 年	34,464.14	18.39%
2027 年	47,399.86	25.29%
2028 年及之后	53,769.48	28.69%
合计	**187,404.49**	**100.00%**

5、前十大租户租赁情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目前十大租户租赁面积合计占已出租面积的比例为 47.48%。具体情况如下表所示：

表 5-6-11 基础设施项目前十大租户租赁情况

序号	企业名称	所在行业	租赁面积	面积占比
1	租户 A	软件和信息技术服务业	28,179.10	15.04%
2	租户 B	商务服务业	12,772.99	6.82%
3	租户 C	计算机、通信和其他电子设备制造业	8,805.57	4.70%
4	租户 D	多式联运和运输代理业	8,568.63	4.57%
5	租户 E	软件和信息技术服务业	5,508.63	2.94%
6	租户 F	软件和信息技术服务业	7,917.51	4.22%
7	租户 G	零售业	4,894.83	2.61%
8	租户 H	软件和信息技术服务业	4,498.87	2.40%
9	租户 I	软件和信息技术服务业	3,977.21	2.12%
10	租户 J	专业技术服务业	3,864.62	2.06%
合计		-	**88,987.96**	**47.48%**

（1）租户 A（阿里巴巴丝路有限公司）

关于阿里巴巴丝路有限公司的基本信息及承租情况详见本节之“7 、重要现金流提供方”。

（2）租户 B（西安易点行产业服务有限公司）

关于西安易点行产业服务有限公司的基本信息及承租情况详见本节之“7 、重要现金流提供方”。

（3）租户 C

租户 C 成立于 2012 年，所属行业为计算机、通信和其他电子设备制造业，核心业务包括仓储服务、自由房屋租赁，从事存储器（包括但不限于 10 纳米级闪存芯片）及相关产品的生产、研发、销售，就本公司生产的产品提供服务，并从事生产产品所需原材料和设备的进出口业务。

租户 C 自 2016 年入驻基础设施项目，于 2022 年进行扩租，2025 年 9 月已就到期租赁合同进行续租，最新租约到期时间为 2028 年。

（4）租户 D

租户 D 成立于 1999 年，所属行业为多式联运和运输代理业，是一韩国集团旗下专注于物流与供应链数据服务的地区总部;公司专注于为该集团及其合作伙伴提供全球供应链管理、智慧物流解决方案及大数据系统支持，在物流信息系统集成与数据分析方面具备深厚技术积累。

租户 D 自 2016 年入驻基础设施项目，于 2022 年进行扩租，最新租约到期时间为 2027 年。

（5）租户 E

租户 E 成立于 2015 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是全球领先的智能操作系统产品和技术提供商；公司专注于智能手机、智能汽车、物联网等领域的嵌入式软件系统开发，在 Android、Linux 及相关硬件平台的中介软件技术方面拥有核心竞争力；作为所属集团在全球的重要研发中心，西安公司已进入与全球产业链协同创新的快速发展阶段。

租户 E 自 2020 年入驻基础设施项目，经过数次续租及扩租，最新租约到期时间为 2028 年。

（6）租户 F

租户 F 成立于 2019 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是一家新兴的直播电商与数字营销服务企业；公司专注于通过直播、社交媒体等渠道为品牌提供线上销售、用户增长与内容营销的全链路服务，在短视频运营和流量转化方面具有独特方法论；公司紧抓直播电商风口，业务量快速增长，已进入规模扩张与模式复制阶段。

租户 F 自 2020 年入驻基础设施项目，经过数次续租及扩租，最新租约到期时间为 2028 年。

（7）租户 G

租户 G 成立于 2018 年，所属行业为零售业，是上市通信技术有限公司在西北地区的重要销售与技术服务分支;公司专注于物联网与移动互联网无线通信模块、终端的销售与客户技术支持，产品广泛应用于移动支付、智能电网、车联网等领域。

租户 G 自成立起入驻基础设施项目，截至 2025 年 6 月 30 日，租户 G 已稳

定租赁 7 年以上，历史续租情况较好。

（8）租户 H

租户 H 成立于 2016 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是专注于硬科技领域的企业孵化与创新生态运营机构;公司专注于为科技型初创企业提供办公空间、创业辅导、产业资源对接及投融资服务，构建了从苗圃、孵化到加速的全链条服务体系；目前已成功孵化培育了多家高新技术企业，进入品牌输出与创新生态体系化运营阶段。

租户 H 自 2016 年入驻基础设施项目，经过数次续租及租赁面积调整，最新租约到期时间为 2026 年。

（9）租户 I

租户 I 成立于 2012 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是国内领先的软件与信息技术服务企业；公司专注于为全球客户提供数字化转型所需的咨询、解决方案与 IT 外包服务，在金融、电信、政府、制造等行业拥有深厚的行业知识和丰富的项目实施经验；作为所属集团在西部地区的业务核心，公司已进入依托云智能技术驱动全面发展的新阶段。

租户 I 自 2021 年入驻基础设施项目，于 2025 年 7 月租赁合同到期后搬离园区。

（10）租户 J

租户 J 成立于 2016 年，所属行业为专业技术服务业，是一家专注于电力能源领域的专业技术服务商；公司专注于为工业与市政项目提供电气设计、技术咨询、系统集成与能源管理解决方案，在智能配电、电能质量治理和电气安全方面具备核心技术实力；公司凭借扎实的专业能力和项目经验，已在区域内建立起良好口碑，进入高质量和规范化服务阶段。

租户 J 自 2022 年入驻基础设施项目，2025 年已就到期租赁合同进行续租，最新租约到期时间为 2028 年。

6、新入驻租户租金优惠

根据行业惯例，新入驻租户在入驻园区前，存在必要的装修及入驻手续办理时间，根据项目运营管理及签约安排，基础设施项目会针对新入驻租户提供一定时间的免租期。其中，免租期通常根据租户行业情况、租赁面积、产业影响力等因素确定，并在与新入驻租户所签署的租赁合同中对免租时间予以明确和体现；截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目已起租租约部分设置免租期，免租期根据租户情况、租赁面积等因素具体确定。

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

经核查并经原始权益人确认，基础设施资产无正在执行且有效的《投资协议》。基础设施资产的立项备案文件载明基础设施项目总投资为 200,649.77 万元。根据原始权益人和项目公司的书面确认，目标基础设施资产所属地块实际投资总额已达成。对此，原始权益人承诺并确认，原始权益人对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

（四）现金流市场化水平

基础设施项目独立运营，关联交易系在基础设施项目正常运营中产生，相关交易合法合规、定价公允，具体情况如下：

1、关联交易内容

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目存在关联租户，项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易情况如下：

（1）研发办公租赁

基础设施项目运营至今，累计共有 8 家关联公司以市场化价格承租使用园区物业，承租方为原始权益人配套公司及其下属企业，目前有 7 家仍处于在租状态，合计在租建筑面积 6,813.75 平方米，占已出租建筑面积的 3.64%。

项目公司关联方租赁面积占比较小，对园区收入影响较小，具体租赁情况详见下表。

表 5-6-12 关联方研发办公租赁

单位：平方米、元/平方米/月

序号	租户	物业位置	租赁面积	起租日	到期日	合同单价	与原始权益人关系	与项目公司关系
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	C1 栋	1,985.69	2021/12/1	2022/7/31	50	原始权益人	项目公司控股股东
		C1 栋	200.00	2022/8/1	2024/12/31	50		
		C1 栋	200.00	2025/1/1	2025/5/31	50		
		C1 栋	200.00	2025/6/1	2025/12/31	50		
		A10 栋	564.35	2024/5/1	2027/4/30	50		
2	西安高新区综保基地配套建设有限公司	C1 栋	1,985.69	2021/12/1	2022/7/31	50	原始权益人 100%	受同一母公司控制
3	西安市高新区领铭建设开发有限公司	C1 栋	900.00	2022/8/1	2024/12/31	50		
		C1 栋	900.00	2025/1/1	2025/5/31	50		

序号	租户	物业位置	租赁面积	起租日	到期日	合同单价	与原始权益人关系	与项目公司关系
		C1 栋	900.00	2025/6/1	2025/12/31	50	持股子公司	
4	西安市高新区领嘉建设开发有限公司	C1 栋	885.69	2022/8/1	2024/12/31	50		
		C1 栋	885.69	2025/1/1	2025/5/31	50		
		C1 栋	885.69	2025/6/1	2025/12/31	50		
5	西安市高新区领鑫建设开发有限公司	C1 栋	993.00	2022/8/1	2024/12/31	50		
		C1 栋	993.00	2025/1/1	2025/5/31	50		
		C1 栋	993.00	2025/6/1	2025/12/31	50		
6	西安市高新区领苑建设开发有限公司	C1 栋	992.69	2022/8/1	2024/12/31	50		
		C1 栋	992.69	2025/1/1	2025/5/31	50		
		C1 栋	992.69	2025/6/1	2025/12/31	50		
7	西安高新领尚建设开发有限公司	下沉广场	214.00	2022/8/1	2024/12/31	50		
		下沉广场	214.00	2025/1/1	2025/5/31	50		
		下沉广场	214.00	2025/6/1	2025/12/31	50		
8	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	下沉广场	214.00	2021/12/1	2022/7/31	50		
		C1 栋	2,064.02	2024/9/1	2027/8/31	50		

除上述租户外，不存在其他关联方租赁的情况。

（2）车位租赁

近三年及一期，项目公司与原始权益人及原始权益人分公司存在车位租赁业务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取。

表 5-6-13 关联方车位租赁

序号	租户	租赁类型	与原始权益人关系	与项目公司关系
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	原始权益人	项目公司控股股东
2	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	原始权益人分公司	受同一母公司控制

（3）空调费收入

根据运营管理服务协议安排，项目公司将基础设施项目对应的空调及新风系统整体委托给配套公司经营管理，由配套公司负责收取空调费收入、新风收入（如有），并每年向项目公司支付空调费收入分成。

（4）采购商品/接受劳务

结合本项目存续期管理安排，基础设施项目采用委托运营管理模式，由配套公司负责资产的运营和管理，向项目公司收取运营管理费；

项目公司根据资产管理及维修计划向关联方采购设备及装修维修材料。

2、关联交易金额及余额

基础设施项目的关联交易金额及余额详见本尽调报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”之“（二）关联交易的情况”。

3、关联交易的内部决策程序

经核查配套公司的内部制度，并根据原始权益人的相关承诺与说明，原始权益人未制定单独的《关联交易制度》，适用《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》（以下简称“《关联交易制度》”），该《关联交易制度》明确适用于高科集团及下属各级全资及控股子公司，其中各级子公司的关联交易是指各级子公司及其下属子公司与其关联方之间发生的转移资源或义务的事项，并对关联方及关联交易的范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等事项进行了规定。根据《关联交易制度》规定的关联交易决策程序，高科集团及各级子公司与高科集团关联方发生的关联交易由高科集团负责核准或备案；各级子公司及其下属子公司与其关联方发生的关联交易须按照出资层级履行相应决策程序后（二级子公司与其关联方发生的关联交易履行本级相应决策程序），向高科集团备案；发生金额达到一定标准的，须向高科集团请示核准，按要求由二级子公司上报至高科集团。

经核查，并根据原始权益人及项目公司的相关承诺与说明，截至尽职调查基准日，前述关联交易事项均不涉及应由高科集团核准或备案的关联交易。经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合配套公司、项目公司的相关承诺与说明，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

4、关联交易的定价公允性

就采购商品/接受劳务而言，项目公司按照与关联方的约定进行款项支付；就销售商品/提供劳务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取；就关联租赁而言，关联租赁价格均不低于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的 70%，不高于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的 130%。同时，根据原始权益人、项目公司的书面说明，原始权益人、项

目公司均确认“项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形”。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，结合该等关联交易的定价机制、可比交易价格等，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

（五）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施项目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项目同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

经基金管理人、计划管理人核查，基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，为西安易点行产业服务有限公司（简称“易点行公司”）以及阿里巴巴丝路有限公司（简称“阿里丝路公司”）。

易点行公司 2024 年度贡献的收入占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例为 11.33%，阿里丝路公司 2024 年度贡献的收入占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例为 11.21%。

表 5-6-14 重要现金流提供方核查结果

重要现金流提供方名称	2024 年租赁面积（平方米）	占 2024 年末基础设施项目已出租面积的比例	2024 年度收入（万元）	占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例
易点行公司	21,826.83	11.62%	1,247.25	11.33%
阿里丝路公司	24,304.74	12.93%	1,234.24	11.21%
合计	**46,131.57**	**24.55%**	**2,481.49**	**22.54%**

3、重要现金流提供方最新租赁情况

易点行公司于 2020 年入驻基础设施项目，后于 2025 年 1 月调整租赁面积并重新签署租赁合同，最新租约到期时间为 2029 年；阿里丝路公司自 2019 年入驻，后在原有租赁面积基础上陆续扩租，最新租赁面积合计共 28,179.10 平方米，占基础设施项目已出租面积比例为 15.04%。截至 2025 年 6 月 30 日，重要现金流提供方租赁情况如下表所示：

表 5-6-15 重要现金流提供方租赁情况

序号	重要现金流提供方名称	租赁物业	租赁面积（平方米）	起租时间	到期时间
1	西安易点行产业服务有限公司	C3 栋	10,092.99	2025-1-1	2029-12-31
			540.00	2025-1-1	2026-3-31
			1,000.00	2025-1-1	2026-4-19
			1,140.00	2025-1-1	2026-10-8
2	阿里巴巴丝路有限公司	C1 栋	3,990.60	2024-5-16	2027-5-15
		C1 栋	10,021.64	2025-4-16	2028-4-15
		A2 栋	3,933.70	2024-5-16	2027-5-15
		B3 栋	2,119.60	2024-9-1	2027-8-31
		B3 栋	2,119.60	2024-7-1	2027-6-30
		B3 栋	2,119.60	2025-4-1	2025-9-30
		A3-1 栋	3,874.36	2025-4-1	2028-3-31
合计			**40,952.09**	-	-

4、重要现金流提供方基本情况

（1）易点行公司

1）工商信息

表 5-6-16 易点行工商信息

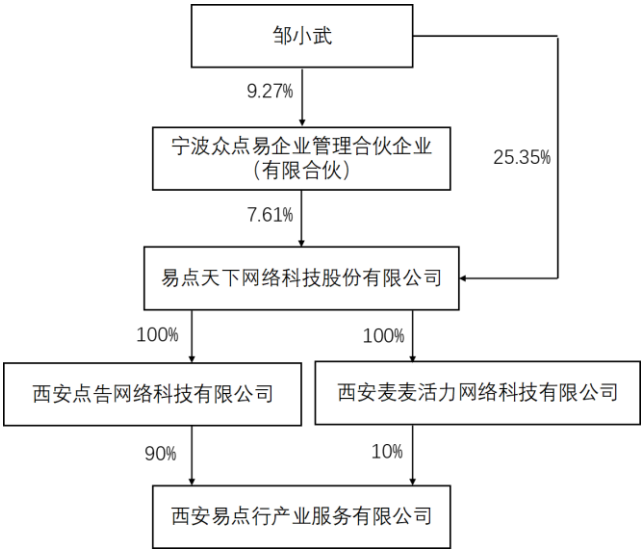
公司名称	西安易点行产业服务有限公司
统一社会信用代码	91610131MAB0KMEPX5
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	屈屹
注册地址	陕西省西安市高新区天谷八路 156 号软件新城研发基地二期 C3 栋楼 501 室
注册资本	500.00 万元
成立日期	2020-09-27
经营范围	一般项目：园区管理服务；办公设备租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；物业管理；网络技术服务；企业管理咨询；财务咨询；办公服务；商务代理代办服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；知识产权服务；技术推广服务；企业形象策划；创

	业空间服务；非居住房地产租赁；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

2）股权结构

西安易点行产业服务有限公司是易点天下网络科技股份有限公司（301171.SZ）100%持股的二级子公司。截至 2025 年 6 月 30 日，易点行股权结构图如下：

图 5-6-1 易点行股权结构图



3）经营与财务情况

西安易点行产业服务有限公司是易点天下网络科技股份有限公司于 2020 年设立的专业经营园区管理服务、非居住房地产租赁的全资子公司。易点行作为承租人租赁基础设施项目 C3 栋部分楼层，实际用于易点天下及其下属公司研发办公使用。易点天下于 2017 年入驻标的基础设施项目，历史曾租用 A3-1 栋，在 2018-2020 年期间陆续扩租，并于 2020 年调整为由负责园区管理及租赁的子公司易点行与项目公司签署租赁合同，同时整体办公区域搬入 C3 栋，截至目前，易点天下注册地及主要办公地均位于 C3 栋。

易点天下成立于 2005 年，作为企业国际化智能营销服务商，主营业务包括效果广告服务、品牌广告服务和头部媒体账户管理服务。公司坚持“技术驱动发展”的战略定位，掌握了大数据、机器学习和人工智能算法等领域的前沿互联网广告技术。在我国“一带一路”倡议的背景下，公司凭借深厚的行业积累以及技术优势，累计为跨境电商、工具应用、游戏、制造业、新能源、教育等各行业 10,000 余家广告主客户提供了全面、专业的出海营销解决方案，助力企业快速实现国际

化布局。凭借优质的服务能力与良好的行业口碑，公司积累了多元的互联网媒体资源以及优质的广告主客户资源。公司总部位于西安，并在北京、上海、广州、杭州、成都、深圳、香港、新加坡、韩国、日本、德国、美国等国家和地区设有子公司。公司的效果广告服务积累了丰富的业务实践经验，累计实现应用安装、用户注册、商品销售等商业效果转化超过 8 亿次，覆盖有效设备超过 70 亿台，遍及全球 200 余个国家和地区，单日最高有效转化达到百万量级。公司主要客户包括阿里巴巴和 Shein 等电商销售平台、哔哩哔哩、腾讯视频、欢聚时代、快手等视频平台，以及米哈游、网易游戏、三七互娱、游族网络等游戏娱乐企业，同时荣获阿里巴巴年度最佳供应商、谷歌优秀合作伙伴等荣誉。

易点天下于 2016 年登陆新三板，2018 年获评西安首家独角兽企业，荣获 2019-2020 年度国家文化出口重点企业，连续两年入选“中国软件和信息技术服务综合竞争力百强企业”，2020 年再次入选全国独角兽企业，并在 2022 年于深交所创业板上市。

根据易点天下 2025 年半年度财报，2025 年半年度，易点天下实现营收 17.37 亿元，同比大幅增长 59.95%；2025 年半年度净利润 1.40 亿元，业绩同比小幅增长 7.77%。

4）行业属性与园区规划相符

根据《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，西安高新区将围绕建设世界一流高科技园区总体目标，全面建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、“一带一路”高质量发展先行区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区。按照高质量发展要求，围绕电子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和 5G 等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，以丝路科学城片区为中部生产力核心区，形成“一核两翼”的生产力空间布局。易点天下主营业务是为企业提供出海整合营销、数字营销、广告变现在内的营销服务，以及 AI 数字创意、BI 决策、CI 智能化多云管理等出海数字化服务。主要产品是商业智能化数字营销平台 Cyberklick、智能化数字广告平台 Yeahmobi、程序化广告平台 zMaticoo、跨渠道全托管 AI 营销平台 AdsGo.ai、“AI+BI+CI”出海全链路数字化解决方案，为行业领先的商务服务企业，与园区及所在区域行业规划相符。

5）重要现金流提供方资信情况

通过查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、“信用中国”网站，截至 2025 年 6 月 30 日，西安易点行产业服务有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经

营单位、其他失信单位。

6）重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

经公开途径查询西安易点行产业服务有限公司、易点天下网络科技股份有限公司的股权结构，未发现其与原始权益人存在股权关联关系，与原始权益人除租赁业务外未有其他业务合作。

（2）阿里丝路公司

1）工商信息

表 5-6-17 阿里丝路公司工商信息

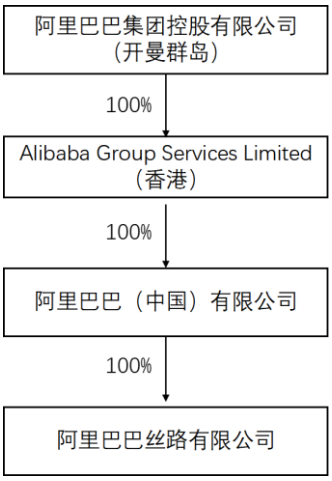
公司名称	阿里巴巴丝路有限公司
统一社会信用代码	91610131MA6UAL4458
类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人	王强
注册地址	陕西省西安市高新区天谷八路软件新城云汇谷 C1 栋 19 层 1901 室
注册资本	10,000 万元
成立日期	2017-11-24
经营范围	网络信息技术、计算机软硬件、网络技术产品、多媒体产品的研发；系统集成；计算机的技术咨询、技术服务；网站建设；电子产品的批发、零售；机械设备维修。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2）股权结构

阿里丝路公司是阿里巴巴（中国）有限公司 100%持股的子公司。

截至 2025 年 6 月 30 日，阿里丝路公司股权结构图如下：

图 5-6-2 阿里丝路公司股权结构图



3）经营与财务情况

阿里巴巴丝路有限公司是阿里巴巴（中国）有限公司 100%持股的子公司，

最终控股方为阿里巴巴集团控股有限公司（以下简称“阿里巴巴”、“阿里”）。

阿里巴巴于 1999 年在杭州创立。在“用户为先，AI 驱动的”战略引领下，阿里巴巴将业务聚焦于电商和云两大核心领域：为商家、品牌、零售商及其他企业提供技术设施以及营销平台，帮助其借助新技术的力量与用户和客户互动，并更高效地经营；为企业提供领先的云和 AI 基础设施和服务，促进其数字化转型并支持其业务增长。AI 技术将驱动电商及其他互联网平台的用户价值创造，实现业务转型与升级。

2025 年，阿里巴巴业务包括淘天集团、阿里国际数字商业集团、云智能集团、菜鸟集团、本地生活集团、虎鲸文娱集团及其他业务。阿里巴巴是全球最大的零售商业体，在中国的零售商业业务主要由淘宝和天猫组成，它们已成为中国消费者日常生活的重要组成部分。借助阿里的产品和供应链能力以及物流履约网络能力，消费者可以在有吸引力的价位上享受到各种各样的高质量产品和服务，以及满足消费者不同需求的多种物流配送服务。阿里巴巴是世界第四大、亚太地区最大的基础设施即服务（IaaS）提供商，也是中国最大的公共云服务（包括 PaaS 和 IaaS 服务）提供商。阿里巴巴的云智能集团提供一整套云服务，包括计算、存储、网络、安全、数据库、大数据计算、容器及 AI 相关（包括但不限于算力服务、模型服务及应用），利用这些产品化能力和技术为不同领域的客户提供行业订制的解决方案，支持智能业务决策和运营。

2014 年，阿里巴巴在纽约证券交易所挂牌上市；2019 年，阿里巴巴在香港联合交易所挂牌上市。

根据阿里巴巴 2025 年财年年报披露，截至 2025 年 3 月 31 日，阿里巴巴合并总资产 18,042.27 亿元，净资产 10,901.06 亿元，2025 财年实现营收 9,963.47 亿元，税后利润 1,259.76 亿元。

阿里丝路公司成立于 2017 年，是阿里巴巴集团在西部地区的重要战略布局与平台型实体，经核查阿里丝路公司自入驻园区以来的租金支付流水，未发现阿里丝路公司财务情况存在异常。

4）行业属性与园区规划相符

根据《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，西安高新区将围绕建设世界一流高科技园区总体目标，全面建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、“一带一路”高质量发展先行区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区。按照高质量发展要求，围绕电子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和 5G 等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，以丝路科学城片区为中部生产力核心区，形成

“一核两翼”的生产力空间布局。阿里巴巴作为行业领先的软件信息服务企业，与园区及所在区域行业规划高度相符。

5）重要现金流提供方资信情况

通过查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、“信用中国”网站，截至 2025 年 6 月 30 日，阿里巴巴丝路有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位。

6）重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

经公开途径查询阿里巴巴丝路有限公司、阿里巴巴（中国）有限公司的股权结构，未发现其与原始权益人存在股权关联关系，与原始权益人除租赁业务外未有其他业务合作。

5、重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响

（1）易点行公司

1）租赁场所为易点天下总部注册地、办公地，重要性程度高

易点天下作为上市公司，注册地、主要办公地均位于基础设施项目 C3 栋。自 2020 年从园区 A3-1 栋搬入 C3 栋后，易点天下及易点行已完成各楼层装修，其他配套也较为完善，此租赁场所对上市公司整体日常经营稳定具有较高的重要性。

2）易点行租赁期限较长、长期入驻意愿强

易点行当前正在履行的主要租约租赁期限为 5 年，期限较长，体现出易点行及易点天下长期租赁、在此处稳定运营的意愿。

3）历史租赁情况

易点天下在 2018 年入驻园区，历史租赁在 A3-1 楼栋。在 2018-2020 年间，易点天下经营稳步增长，租赁场所逐步扩大，并在 2020 年扩租后搬至空间更大的 C3 栋。易点天下及易点行已在本园区稳定租赁 7 年以上。

易点行在业务稳步发展中与项目公司沟通良好，续租等事项沟通顺畅，已与本园区磨合较好，具备长期稳定在基础设施项目运营的基础。

（2）阿里丝路公司

1)阿里丝路公司历史经营及租赁面积稳步提升

阿里巴巴丝路有限公司于 2019 年入驻园区，入驻至今经营情况稳定，租赁面积逐步扩张，截至 2025 年 6 月 30 日，租赁面积共 28,179.10 平方米，占已出

租面积比例 15.04%。

2)阿里丝路公司本年度到期租赁协议已续签

阿里丝路公司已于 2025 年 4 月与原始权益人续签当年到期的租赁合同，租赁期限最长至 2028 年，预计可于本园区持续稳定经营。

（六）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，基础设施项目近三年经营性净现金流持续为正，现金流持续、稳定；基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生；基础设施项目租户分散度较为合理。

基础设施项目存在关联租户。项目公司与原始权益人及其关联方之间存在关联交易,系基于基础设施项目正常经营活动需要而开展,该等关联交易定价依据充分、定价公允，交易定价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异，不影响基础设施项目的市场化运营。

基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，重要现金流提供方的行业属性与园区规划相符，租赁稳定性较高。

七、基础设施资产的估值情况

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值出具了《估价报告》。

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产估值合计 13.60 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 5-7-1 基础设施资产的评估情况

项目名称	账面价值（元）	建筑面积（㎡）	收益法估值（元）权重：100%	单价（元/㎡）	评估增值率
中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢等共计 13 幢“软件新城软件研发基地二期”产权项目，即总建筑面积为 325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 39.32 年科教用途	1,012,852,259.16[8]	325,033.70	1,360,000,000	4,184	34.27%

[8] 账面价值数据来源：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报表审计报告》（XYZH/2025XAAA5B0299）

的国有出让土地使用权					

（一）经营收入假设

基础设施资产在收益期内运营收入主要包含租金收入、停车费收入、空调费收入。

1、租金收入

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产总可租赁面积为 212,172.57 平方米，截至基准日已部分对外出租，已租赁面积为 187,404.49 平方米，出租率为 88.33%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

确定研发办公物业市场租金时，采用比较法，首先，按照区位条件、业态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，经过充分考虑基础设施资产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，修正后得出基础设施资产的比准市场租金。

（1）可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

基础设施资产位于西安市高新区西安软件新城板块，聚集了西安 90%以上的软件研发企业，区域内较多类似的研发办公项目，选择周边毗邻较近的项目及选取的案例均为该区域代表性项目，在区域范围内与基础设施资产具有可比性。

2）业态类型

产业园区主要分为研发办公类园区及工业厂房类园区，基础设施资产为研发办公物业，土地用途为科研用地，选取案例房屋用途与土地用途均与基础设施资产一致。

3）产业定位

基础设施资产所在园区主要产业为软件和信息技术服务业，可吸引西安市、陕西省省内外乃至全国龙头企业入驻，可比实例与基础设施项目类似，产业定位以软件和信息技术服务业为主，主要产业具有一定的重合度，具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及产业定位等方面综合分析，选取的可比实例与基础设施项目具备可比性。

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个均位于该区域类似研发办公物业作为基础设施项目研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

表 5-7-2 可比实例情况

因素	基础设施项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	西安软件新城软件研发基地二期	西安软件新城某科技园	西安软件新城某研发大厦	云水二路某产业园
项目地址	天谷八路 156 号	天谷八路	天谷七路	云水二路
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）	N/A	55.7	55.0	50.0
交易情况	N/A	报价	报价	报价
建筑面积（平方米）	N/A	1,600	976	2,620

备注：上述租金均不含管理费、含增值税

对上述案例，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：

（2）交易时间

可比实例的交易时间与基准日接近，期间西安市研发办公物业租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

（3）交易情况

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

（4）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、公共服务设施状况等因素；实物状况调整的内容包括建筑物外观、建筑面积、设施设备、装修、层高、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。

根据基础设施资产与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表如下：

表 5-7-3 可比实例修正系数表

因素	基础设施项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
市场报价（元/平方米/月）	-	55.7	55.0	50.0
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.05	1.05	1.05
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.00

实物状况	1.00	1.01	1.01	1.02
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	0.9430	0.9430	0.9338
修正价格（元/平方米/月）	-	52.5	51.9	46.7
权重	-	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/平方米/月）	-	50.0		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与基础设施项目用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 1/3，则基础设施资产研发办公用途的市场比准租金单价为(52.5+51.9+46.7)×1/3=50 元/平方米/月（不含管理费、含增值税）。

根据原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料， C1-C3 栋 201 室，共计 10,286.74 平方米的面积，现状用途为配套食堂，该用途主要为园区配套，辅助园区正常运营需要，故该用途市场租金一般低于正常市场租金，根据对周边市场同用途类型的物业差异进行市场调查和结合物业实际情况，在比准市场租金基础上考虑 70%修正系数，配套食堂市场租金 35 元/平方米/月；基础设施项目 1,811.32 平方米配套商业已签约租金在 64-138.24 元/平方米/月之间，根据对周边市场同用途类型的物业进行市场调查和结合配套商业实际情况，设定位置一般的配套商业市场租金为 64 元/平方米/月、位置较好的配套商业市场租金为 128 元/平方米/月。

2、出租率

基础设施资产于 2016 及 2018 年陆续竣工，在项目运营初期，为保证项目的定位及品质，主要经营策略是对入驻的租户进行主动筛选、引入软件行业优质企业，打造园区聚集效应。筛选租户保证了基础设施资产未来租赁的稳定性和持续的聚集效应，但一定程度上限制了出租率的提升。在该经营策略下，基础设施资产所处的软件新城研发基地二期于 2016 至 2020 年之间引入了租户 A、租户 B 等中大型企业，逐渐形成聚集效应。随着基础设施资产开始进入更加市场化的经营阶段，前期导入的龙头企业集聚效应开始显现。2022 年至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目出租率稳步提升，2022 年全年平均出租率为 85.82%、当年年末出租率提升至 89.76%；2023 年全年平均出租率为 89.06%、当年年末因为部分租户退租，导致年末出租率降至 82.05%；2024 年全年平均出租率为 85.84%、当年年末出租率提升至 88.56%；2025 年 1- 6 月平均出租率为 86.20%，截至 2025 年 6 月 30 日，出租率提升至 88.33%。

根据市场调研，基础设施资产位于西安高新区软件新城板块，所在区域产业

聚集度较好，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块，研发办公需求稳定。依托着优越的地理位置、便利的交通方式、众多的优质企业聚集、力度较大的各类优惠政策等条件，出租率处于稳定水平，区域平均出租率约为 70-90%，在全市范围内处于高位。

综上，根据基础设施资产历史及基准日出租率情况、原始权益人访谈介绍及市场调研，同时根据对基础设施项目自身签约情况以及对即将到期租户的分析，设定 2025 年 7-12 月出租率为 84%，2026 年至 2027 年出租率为 85%，2028 年至 2029 年出租率为 86%， 2030 年至 2031 年出租率为 88%，预测期内后续年度出租率按 89%测算。同时假设基础设施资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租赁期限、免租期长度后，假设基础设施项目每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天。

3、租金增长率

基础设施资产位于西安高新区软件新城板块，该区域打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的软件研发和信息服务基地，产业规模聚集效应明显，聚集了软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业，竞争优势明显。同时，基础设施资产所在区域内产业园区的租金水平一般在 35-70 元/平方米/月，基础设施资产研发业态租金单价相较周边产业园区处于中等水平。

根据基础设施资产历史运营情况、该区域研发办公的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计基础设施资产预测期内市场租金单价 2025 至 2027 年增长率为 0%，预测期后续年度年增长率为 2%。

4、停车费收入

根据基金发行后运营安排，停车场将由运营管理机构统一运营管理，运营管理机构负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修维保费、能源费、保洁费、秩序维护、停车位收费软件使用费等与停车位相关所有费用（除资本性支出以外所产生的所有相关费用）。

运营管理机构负责收取停车费，并按以下标准向项目公司支付停车费收入分成：

（1）固定停车费收入 480 万元。

（2）超额停车费收入分成：若当年度停车费收入超过 600 万元，则除固定停车费收入外，运营管理机构还需向项目公司支付超额停车费收入分成，分成比

例为超额停车费收入的 60%。项目公司与运营管理机构确认，在停车位（含地上地下停车位）由西安高新配套经营管理的第 10 年，项目公司与运营管理机构应当依据当年停车费标准合理上调项目公司固定停车费收入和超额停车费收入分成比例。

截至基准日，基础设施资产项目在用车位共 3,117 个，其中地上车位 608 个，根据相关资料，约定地上月卡车位租金为 100 元/个/月（含税含物业费），地下月卡车位租金为 200 元/个/月（含税含物业费），临时停车车位收费标准为 2 元/小时/个、临时停车费上限为 20 元/天。

根据周边市场调研，车位租金约为 200-300 元/个/月之间（含税含物业费）。本次测算结合基础设施资产实际运营情况，地上车位租金采用 100 元/个/月（含税含物业费），地下车位租金采用 200 元/个/月（含税含物业费），预测期内后续年度的车位收入考虑自基准日起第 5 年及第 10 年分别递增 10%进行测算；根据原始权益人介绍，基础设施资产当前停车场使用率较高，结合园区整体入驻情况，车位出租率设定与研发办公出租率一致。

5、空调费收入

其他收入主要系空调费收入，根据基金发行后运营安排，项目公司将基础设施资产对应的空调及新风系统整体委托给运营管理机构经营管理，由运营管理机构负责收取空调费收入、新风收入（如有）。运营管理机构负责空调及新风系统的日常运营，全额承担空调及新风系统运行所产生的日常维修维护费用、能源费以及除资本性支出以外的所有相关费用。

运营管理机构需按照以下标准向项目公司支付空调费收入及新风收入（如有），支付安排为运营管理机构应当在每年 6 月 15 日前和 12 月 15 日前，向项目公司分别支付 180 万元作为当年的空调费收入分成，自项目公司委托运营管理机构经营管理空调及新风系统设施设备的第 11 年（含）起，项目公司每年的空调费收入在 360 万元/年基础上逐年递增 2%。

（二）经营支出及非运营支出假设

系与基础设施资产租赁业务直接相关且必要的房屋租赁费、维修维护费、人工成本及行政管理费、保险费等成本费用以及大修等资本性支出、税金及附加，不含非付现的投资性房地产折旧成本。

1、成本费用

（1）招商费用

系与租赁业务相关的营销费、招商佣金等，根据类似项目的经营情况，本次

评估招商费用取项目运营不含税收入的 2%计。

（2）维修维护费

系与基础设施项目日常运营必要的维修、维护等费用，根据类似项目的经营情况，本次评估维修维护费取项目运营不含税收入的 1.5%计。

（3）人工成本

系与基础设施项目日常运营必要的人员薪酬、社保、办公等费用，结合项目公司备考报表，本次评估人工成本取项目运营不含税收入的 3.5%计。

（4）行政管理费

系企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括管理人员工资劳动保险费、福利工会费、业务招待费、办公费、差旅费等，根据后续基础设施项目运营管理安排，项目公司管理人员主要为财务管理人员等，本次评估行政管理费取项目运营不含税收入的 1%计。

（5）保险费

保险费主要包括基础设施项目财产一切险、公众责任险等，本次评估保险费按基础设施项目评估值的 0.023%计。

2、大中修及资本性支出

本次评估大中修及资本性支出主要参考《技术尽职调查报告》，按每年 628.09 万元计提。

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、水利建设基金。

（1）增值税

根据基础设施资产的《建筑工程施工许可证》，开工日期为 2014 年，依此判断基础设施资产为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入、停车费收入涉及的增值税均采用 5%简易征收计算，空调费等其他收入的增值税率采用 9%。

（2）增值税附加

增值税附加税按照增值税税额的一定比例征收。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%、地方教育费附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

（3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（简称“《房产税暂行条例》”）规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

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 20%，税率为 1.2%。

（4）城镇土地税

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。

基础设施所在城市土地使用税等级为 5，所在地的土地使用税为 6 元/平方米/年，基础设施资产分摊后土地面积为 79,577.62 平方米，对应城镇土地使用税为 47.75 万元/年。

（5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本次评估按运营期内每期取得的租金收入的 1‰估算租赁合同印花税。

（6）水利建设基金

水利建设基金是用于水利事业的专项资金，主要用于防洪保安、重点水利工程和农业基础设施建设。根据《陕西省财政厅等四部门关于降低我省水利建设基金征收标准的通知》(陕财办综〔2019〕25 号)、《关于民航发展基金等三项财政性基金有关政策的通知》(财税〔2020〕72 号)，水利建设基金从 2021 年 1 月 1 日起继续征收，在陕西省境内有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的 0.5‰征收水利建设基金。其中在中国(陕西)自由贸易试验区和西安国家自主创新示范区范围内，有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的 0.3‰征收水利建设基金。

基础设施项目位于中国（陕西）自由贸易试验区范围内，故按销售商品收入和提供劳务收入的 0.3‰测算水利建设基金。

（三）其他重要参数及折现率假设

1、长期增长率

基础设施资产预测期后至收益期届满的长期增长率2%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，西安市是陕西省省会、副省级市、特大城市、国家中心城市、西安都市圈以及关中平原城市群核心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。在宏观经济层面，西安市作为陕西省的“龙头”城市，其生产总值（GDP）长期位列陕西省第一名。2024年西安全市生产总值（GDP）13,317.78亿元，是西北地区唯一一座万亿城市，近十年（2015至2024年）西安市GDP年平均增幅为8.6%，近五年（2020至2024年）西安市GDP年平均增幅为6.3%。

综合来看，西安市宏观经济发展迅速，生产总值（GDP）逐年提高，产业集聚越来越高，未来发展态势积极乐观，稳定的GDP水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）资产周边市场分析

基础设施资产坐落于西安高新区软件新城，是西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一。周边3公里范围内，共有2个地铁线路站点，包括地铁6号线丈八六路站及造字台站；邻近2条高速公路，分别为西安绕城高速和京昆高速，距离约1.7公里。依托着丰富的产业资源以及良好的交通条件，西安高新区软件新城板块整体租户较优质，产业氛围较好，研发办公租赁需求稳定，板块中的研发办公物业整体租赁情况良好。

展望未来，区域着力加强创新引领，已形成以领军企业带动、中小微企业共生发展的产业生态格局；随着优化城市结构，补足城市功能，提升内涵品质，成为智慧宜居的都市创新城，完善生活配套，未来将吸引更多企业入驻，为板块的发展提供新助力，板块内的研发办公出租率将保持高水平、租金将稳步增长。

（3）资产自身情况分析

从基础设施资产历史经营情况来看，2016至2023年有效租金单价略有上涨，平均增长率为2%，2024年开始有效租金单价呈现下行趋势，主要系近两年由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，基础设施资产在签约时给予租户免租期优惠时间有所增加；同时，基础设施资产所在区域内产业园区的租金水平一般在35-70元/平方米/月，相较周边产业园区处于中等水平，从竞品定价来看存在上涨的可能性。

总体而言，基础设施资产在经营过程中，持续通过不断优化运营服务，充分发挥优质企业引领作用，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、产业聚集度以及基础设施资产自身增长情况，长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

2、收益年期

基础设施资产为钢筋混凝土结构，设计寿命为 50 年，根据原始权益人提供的相关资料，所在项目 A、B、C 组团及 1 号车库于 2016 年竣工、D、E 组团及 2-3 号车库于 2018 年竣工，则剩余经济寿命分别为 41 年、43 年；基础设施资产土地使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日，截止至基准日，土地剩余使用年限为 39.32 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则，故确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 39.32 年。

3、报酬率的求取

本次评估测算采用 6.50%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，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，无风险报酬率参照基准日十年到期国家债券的收益率 1.65%（2025 年 6 月 30 日）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，采用 3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

基础设施资产为研发办公业态，所在区域为西安市高新区，依托着较高的科技区位支撑，以及初具规模的产业集聚效益，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、基础设施资产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 3.50%的基础上，上调 1.35%，综合风险报酬率取值为 4.85%。

表 5-7-4 报酬率计算表

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%

风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——基础设施资产流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.35%
报酬率	6.50%

基础设施资产位于西安市高新区，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险中等的类型，因此采用上述 6.50%作为折现率较为合理。

（四）估值结果及其与账面价值的差异情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产账面价值合计 10.12 亿元，基础设施资产评估价值 13.60 亿元，评估结果较账面价值合计增值 3.47 亿元，增值率 34.27%。

八、基础设施资产的现金流预测

根据评估机构出具的《估价报告》及相关假设， 目标基础设施资产 2025 年 7-12 月及 2026 年现金流预测情况详见下表。未来收入预测中不含政府补贴。该预测是评估机构基于相关假设测算的，假设存在一定不确定性，因此本预测结果不作为对基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对基础设施资产现金流情况的分析， 基金可分配金额预测情况，请详见《可供分配金额测算报告》。

表 5-8-1 项目公司现金流预测情况

单位：万元

项目	2025 年 7-12 月	2026 年度
运营收入（不含税）	5,064.66	10,034.54
运营净收益	3,559.08	7,051.24

注 1：以上现金流预测为基础设施资产端现金流，非本基金产品端现金流；

注 2：运营收入、运营净收益预测值均取自《估价报告》，运营净收益=运营收入-运营成本费用-税金及附加-资本性支出。

第六章 基础设施项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施项目的所有风险。 投资和运营基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于：

一、基础设施基金的特有风险

（一）产业园区行业相关的风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

产业园区行业近年的发展得益于国内整体经济水平的较高速度增长，此外也得益于所在地区主管部门的相关支持政策。未来，国内经济环境及国际政治环境可能进入新阶段，行业相关政策将面临诸多不确定性，上述因素可能对产业园区行业整体发展造成重大不利影响，进而对标的基础设施项目及本基金收益带来负面影响。

2、城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

基础设施项目位于西安市高新区，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策等调整，导致基础设施项目周边的城市及产业结构、园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

3、相关政策法规发生变化的风险

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

4、行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展过程中历经过政策刺激产业导入的阶段，在部分经营方式传统、对政策依赖度较高的地区，产业园区运营依靠价格优势吸引优质企业的可持续性正在减弱。产业园区行业正转变为依托区域基础设施完备性、行业上下游适配度、资产运营专业性来统筹考虑的综合性竞争格局，基础设施项目的运营存在行业竞争加剧的风险。

基础设施项目所在区域未来可能面临产业园供应量持续增加、区域内市场竞争不断加剧的情况，可能会出现区域竞争导致租金及出租率下滑等情形，同样也会影响基础设施项目收益。西安市其他区域产业园供应量的增加、地区产业扶持政策的增加也可能对基础设施项目所在区域的产业园出租情况造成不利影响，并进而影响本基金收益。

5、产业园资产流动性较弱的风险

本基金以持有并运营基础设施项目以获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施项目，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括但不限于政府相关机构事先审批、同意等）。鉴于产业园资产流动性整体较弱，基金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。

6、产业园招商模式变化的风险

在各地产业园竞争日益激烈的背景下，依靠低价竞争吸引优质客户的空间逐步缩小，传统低效的招商模式已无法满足竞争需求，配套服务、产业服务等预计是未来招商竞争的重要关注点。如基础设施项目未来运营无法满足整体行业需求，将可能存在无法与周边园区竞争并进而影响基金收益的风险。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1、基金首次投资的交易风险

（1）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司100%股权，并根据《股东借款协议》通过股东借款的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。为缓释该等或有风险，《股权转让协议》已约定，“针对交割日之前已经发生或因交割日之前的事项导致于交割日后发生的任何起诉、索赔、诉讼、调查、程序或纠纷，转让方将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失，如项目公

司或者受让方因此承担了任何损失或者支出了任何费用，转让方应予以全额补偿。”此外，原始权益人出具承诺函，承诺“在本公募 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本公募 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任”。

2、基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于目标基础设施资产运营情况。

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

（1）租赁相关风险

标的基础设施项目历史出租情况及经营情况整体良好，但未来在维持较高出租率甚至提升出租率、维持经营水平或提升经营收益等方面，将持续面临市场竞争和挑战：

1）前十大租户及单一租户集中度较高的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目中前十大租户对应租赁面积占已签约出租建筑面积比重为 47.48%。2025 年 1-6 月收入占比超过 10%的现金流提供方租户 1 家，为阿里巴巴丝路有限公司。除此之外，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目不存在其他现金流占比超过 10%的租户。

若前十大租户或重要现金流提供方所在行业、自身经营情况等发生不利变化，或退租，则可能会对基础设施资产租金收入及本基金收益造成不利影响。

2）个别龙头租户历史期间涉及投资协议的潜在风险

鉴于产业园区项目在投入运营以后一般需要一定时间来进行招商和园区培育，此期间内园区较难实现盈利。标的基础设施项目运营初期，软件园发展中心作为西安软件园片区的产业发展培育机构，为维持项目的正常经营，对项目提供了一定经营补贴支持、与部分龙头战略租户签署投资协议，其中部分政策涉及租赁租金激励。

截至本招募说明书披露日，含有租赁补贴条款的投资协议已全部到期。另外根据中共西安高新区工委与西安高新区管委会于2024年9月9日发布的《关于废止西安高新区部分涉企政策条款的通知》，投资协议相关房租补贴等条款已经失效，未来企业将不再取得房租补贴。基金存续期内，如该等租户出现拒绝履约或退租等情形，将对基金收益带来不利影响。

3）租金收缴不及预期的风险

标的基础设施项目历史收缴率存在未达到100%的情况。就此，基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人延期支付达30个自然日（含）以上或季度租金收缴率低于98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户后，项目公司向运营管理机构无息返还垫付款项，若承租人未补缴欠款的，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

考虑到上述情况，估值测算中假设未来租金收缴率为100%。虽然基金管理人已设置相关缓释措施及监督机制，但基金存续期内仍可能面临租金收缴不达预期并进而导致基金收益受到影响的风险。

4）特殊租约条款相关风险

基础设施项目招商阶段在引入标杆企业入驻以提升产业聚集效应和产业园知名度的过程中，针对部分租户，租赁合同设置了关于租金缴纳的特殊租约条款，如用免租期换取长期稳定租约，或适应重要租户财务流程设置长缴费周期，以维护重要租户的战略合作。如某租户的租赁合同每年免租期为2-3个月、某承租人租金缴纳周期为6个月等。相关特殊条款可能导致基础设施项目短期现金流情况与同类资产存在差异。

5）租户行业集中度较高的风险

截至2025年6月30日，以合同签约主体统计，租户数量共144户，主要行业为软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业及计算机、通信和其他电子设备制造业等，租户行业集中度较高，如相关行业发生不利变化，可能会影响基础设施项目的租金收入，并进而影响本基金收益。

6）租约集中到期与换租的风险

截至2025年6月30日，已签约租户中2025年内到期租户建筑面积占已出租建筑面积的27.63%，2026年内到期租户建筑面积占比为18.39%，2027年内到期面积比例占比为25.29%。若租约大面积集中到期，且该等租约未获续期、

未获替代等，则基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致租金收入及基金收益减少。

7）提前退租的风险

部分租赁合同约定，提前退租的租户需要提前提出书面申请并按照合同约定承担包括扣除部分押金、支付违约金等相应违约责任，但是上述补偿可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

8）租赁期限内租金水平未能及时调整的风险

基础设施项目运营至今，与承租人签订的大部分租赁合同约定租金为 50 元/平方米/月，且租赁期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金可能无法及时享受该等市场租金上涨带来的收益，并进而导致投资者收益受损。

9）所在区域出台租金减免政策的风险

本基金上市后，所在区域主管部门可能出台租金减免政策。就此，基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》约定，通过减免运营管理机构管理费，或者原始权益人等通过协助租户向相关部门申请直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体就减免事宜给予项目公司补偿，或者原始权益人自身及其关联主体协助项目公司就减免事宜向相关部门申请补偿等措施以缓释减免影响。

虽然基金管理人已就租金减免情况制定相应缓释措施，但仍存在相关责任方不履约或未能及时履约的风险，并进而导致存在基金收益受不利影响的风险。

10）出租率下降或租金下调的风险

基础设施项目所在地区经济环境发生变化、所在区域产业园供需发生变化、承租方对某类物业需求下降、承租方业务规划发生变化、基础设施项目管理风格发生变化，或基础设施项目市场定位对承租方不再具备吸引力等，均可能导致基础设施项目出租率下降或租金下调，最终影响基金及投资者收益。

此外，基础设施项目所处的区域内的现有竞品如西安环普国际科技园、新加坡腾飞科汇城、西安国家数字出版基地等项目与基础设施项目形成直接竞争。区域内新入市的园区（如大华股份西安数智产业园）和即将入市的园区（如中电科太极西安产业园等）将进一步增大基础设施项目周边可比竞争项目的供给，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

运营管理机构将关注在租租户期限结构、行业分布、经营情况等，并提前储备合适的潜在租户，以减少出租率及租金下降的风险，但未来各项宏观及微观因素的变动仍可能导致整体租赁情况出现不达预期的情况。

11）未进行租赁合同备案的风险

截至本招募说明书披露日，基础设施项目房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，基础设施项目房屋租赁合同未按规定办理登记备案手续可能存在被主管部门处罚的风险。

就此，《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应对因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成的损失承担赔偿责任。此外，原始权益人/运营管理机构已出具承诺，对运营阶段相关事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置降低相关舆论影响等责任。《运营管理服务协议》生效后，根据该协议的约定，运营管理机构应协助项目公司签署租赁合同，并及时办理相应租赁合同备案。基金管理人将积极督促运营管理机构进行相应备案程序，运营管理机构履行职责不符合规定和约定的，基金管理人应当责令其整改，运营管理机构拒不改正或者情节严重的，运营管理机构应当承担相应责任。

12）基础设施项目用途与证载用途不一致的风险

基础设施项目的规划许可及权证载明用途为研发，以及车库、物业用房、人防等配套功能，但由于周边配套设施尚不够完善，基础设施项目在运营中出于满足园区日常运营的需要，部分面积用于研发及办公、商业配套（餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途）。对此，西安高新区自规局针对项目的用途出具了相关无异议函。

虽然主管部门已出具前述无异议函件，基金存续期内仍可能受不可预见因素影响导致项目公司被处罚或被责令整改。就此，原始权益人已出具承诺，对本公募 REITs 发行之前的规划用途等方面的原因可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

（2）运营管理机构相关风险

本基金将聘请运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，因此可能存在以下管理风险：

1）运营管理机构尽职履责风险

基金管理人已对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但无法完全保证运营管理机构服务及表现。当运营管理机构未能尽职履责，或其内部作业、

人员管理及系统操作不当或失误，本基金收益可能受到不利影响。

2）运营管理机构更换风险

本基金存续期间，可能出现变更运营管理机构的情形。若变更运营管理机构，则可能存在运营管理经验或能力不同于原运营管理机构的风险，或运营管理服务质量下降的风险。

3）本基金的运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，该公司或与其具有关联关系的公司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）运营成本及相关税费超预期的风险

基金管理人及运营管理机构将在保证基础设施项目高质量运营的前提下，合理控制运营开支，但未来仍可能因劳务成本提高、设备及原材料成本提高、保险费用上升等各类因素导致项目运营支出超出预期水平，从而导致基础设施项目及基金收益低于预期。

此外，从项目公司获取收益到基金实现分配的过程中，涉及多种税负。若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相应发生变化；此外，若税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，或就项目公司纳税情况提出新的意见，基金收益可能因相关政策调整而受到影响。

（4）基础设施项目维修改造及资本性支出超预期的风险

产业园区整体维修保养及物业品质与租户租赁意愿及租金价格存在较大关联度，因此可能需要通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。基础设施项目未来维修改造可能因物价及劳务成本上涨、环保或消防要求提高、建筑标准提升或纠纷甚至事故等不可预见因素而导致成本大幅增加或工程无法按时完成，并可能因此导致基础设施项目收益受到影响。

基金管理人可以开展维修升级以提升基础设施项目的经营收益水平，但可能存在基金支出增加而收益提升效果不达预期的风险。此外，基金管理人对基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行为及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

（5）项目公司人员尽责履约风险

在本基金存续期间，项目公司可能根据需要聘用少量财务管理人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作中存在不当或失误，可能造成项目公司财务、行政、运营管理等工作出现疏忽或纰漏，从而给基础设施项目造成损失。

（6）其他运营相关的风险

1）部分门头牌匾未办理相关审查手续的风险

基础设施项目尚有部分门头牌匾未办理相关审查登记手续，可能存在被责令限期改正、处以罚款的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

2）基础设施项目在进行日常维修、改造和安全应急等运营管理工作期间，可能会影响正常使用或出租，影响正常招商、运营。

3）基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械或高空作业等操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金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。为缓释该风险，《运营管理协议》约定运营管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生 3 人以上重伤或者发生人员死亡事故，或者产生 300 万元以上的直接经济损失的，除运营管理机构应承担全部偿付或赔偿责任外，同时基金管理人有权要求运营管理机构提出整改方案及措施并更换运营团队负责人及相关责任人员。

4）基础设施项目在进行日常收入归集、支出等资金划转工作期间，工作人员可能出现疏忽或纰漏或违反相关制度、规定的不当操作，并可能给基础设施项目造成损失。

5）由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。为缓释该风险，项目公司已购买营业中断险以覆盖因意外事件导致经营中断而带来的收入损失。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产采用收益法进行评估，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来 收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。本基金对基础设施资产估价过程中确定的报酬率为 6.5%，系评估机构综合测算无风险报酬率和风险报酬率加总的结果，该等测算可能存在偏差，而报酬率假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值，导致评估值不能完全反映基础设施资产的公允价值。同时，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影

响。

本基金对基础设施资产测算未来收益过程中假设基础设施项目 2032 年及以后的出租率为 89%（2025 年 3-4 季度出租率 84%；2026 年-2027 年 85%；2028 年-2029 年 86%, 2030 年-2031 年 88%），租金增长率 2028 年及以后为 2%（2026-2027 年增长率为 0%）。基础设施项目 2022 年-2025 年 6 月 30 日，期末出租率分别为 89.76%、82.05%、88.56%和 88.33%，期末有效租金单价增长率分别为 11.81%、1.48%、-3.32%和-5.96%。本项目预测 2032 年及以后的出租率、2028 年及以后租金增长率高于当前水平，存在未来存续期间出租率、租金增长率不达预期水平，进而影响基础设施项目产生现金流的能力。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。具体如下：

1）上述评估方法涉及对多项参数进行预测及假设，虽然方便投资者评估基础设施项目的长远回报及资产估值，但无法保证所依据的预测及假设一定准确或可靠。而且由于预测期限较长，部分假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值。虽然基础设施项目每年进行 1 次评估，但仍可能由于未能及时体现基础设施项目资产价格的最新变化，或未能充分考虑影响资产价格的新因素，导致相关评估结果存在滞后性，或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

2）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，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

3）若基础设施项目的经营不善导致经营现金流下降，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。比如，基础设施项目运营中可能因运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现，导致基础设施项目无法正常运营或运营不达预期造成估值及公允价值下降。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。

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

（2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额来源于项目公司所持基础设施资产的房屋租金收入、停车费收入、空调费收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。如前述因素所述，在基金运行期内，基础设施项目运营中可能受到运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现等经济环境因素或运营管理因素影响，并出现实际现金流偏离测算现金流的情况，因此存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

（3）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

4、基础设施项目出售限制的相关风险

（1）基础设施项目宗地所涉优先收购权存在的风险

2014 年 10 月 16 日，西安市人民政府向软件新城公司核发了编号为市国土字（2014）782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》，同意将 117,951.3 平方米国有建设用地使用权协议出让给软件新城公司，用于建设西安软件新城软件研发基地二期项目。上述批复中要求，转让时政府有权优先收购。就此，西安市人民政府已于 2023 年 2 月 6 日出具函件，确认：1、同意高科集团、配套公司以转让软件新城公司 100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点；2、对高科集团、配套公司因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。

西安市人民政府确认就本基金的申报发行不行使优先收购权，但基金存续期

内，如发生基础设施项目的直接转让，可能因前述优先收购权导致基金无法按预期转让予特定受让方。

（2）基础设施项目项下所涉人防工程相关转让限制情况

本基金所涉资产转让及多数产业园类项目的转让以项目公司股权交易的方式进行，不涉及不动产的直接交易。但若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求，在未来收购或处置相关基础设施资产的过程中，可能存在因无法按时完成或满足上述流程及前置条件而导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

特别地，根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》《西安市机动车停车条例》《陕西省物业服务管理条例》等相关规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。因此，基金存续期内，基础设施项目项下人防工程无法出售，否则可能存在被主管部门追究相应责任的风险。

（3）基础设施项目部分承租人未明确放弃优先购买权的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目部分承租人所涉租赁合同中未明确约定放弃优先购买权。项目公司在处置标的基础设施项目资产时，可能受制于承租人的优先购买权等相关条款的约束；若项目公司未在合理期限内通知前述承租人，项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。针对承租人未明确放弃优先购买权的风险，一方面，项目公司在处置基础设施项目资产时，将在合理期限内履行通知优先收购权人义务；另一方面，基金管理人将积极督促项目公司或运营管理机构在续签/换签协议中约定承租人不再享有优先购买权。

5、基础设施项目投保额赔付的风险

基础设施基金运作过程中，基础设施基金管理人将为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。但是，在基础设施项目的运作期内，受保险政策、赔付条件等因素影响，不排除可能出现保险拒赔、仅部分赔付或出险赔付保额低于基础设施项目损失的情形，则可能导致项目公司须为此额外支付费用，可能影响基础资产现金流及预期收益。

6、基础设施项目建设、运营、管理、改造相关的风险

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、历史建设过程中未遵守或违反法律法规的行为及其他不足之处。就此，原始权益人已承诺："如软件新城公司因标的基础设施项目的建设阶段、运营阶段相关事项而受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由本公司进行最终承担；同时，本公司承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任。"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，仍可能会导致项目公司为此须额外支付开支，并进而对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

7、前期重组安排相关风险

项目公司曾持有基础设施项目之外的其他物业。截至本招募说明书披露日，前述物业正在进行产权过户，相关重组完成后，与之相关的全部权利、义务与责任由关联方受让及承接，但项目公司可能被相应债权人追索应由该关联方承担的债务及应付税费（如适用）。对此，在相关协议中已明确约定，该关联方应当与相应债权人积极协调沟通并由其直接承担相关债务；若项目公司先行对外偿还了相应款项，则其有权向该关联方进行追偿。

8、项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

9、土地使用权期限风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目土地使用权权属起止时间为2014年10月25日至2064年10月24日，使用年限50年，剩余年限约39年，基础设施项目的土地使用权剩余期限略短于本基金期限。届时，除非土地使用者申请延长土地使用权的期限且获得政府部门的同意，否则在该等期限届满时，基础设施项目的土地使用权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作应当依据届时有效

的法律法规及规章来执行。

此外，政府机构有权根据有关法律法规的规定征用土地。如在土地使用权期限届满前被强制征用，本基金将会获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规所定基准评估而定，而该等价格可能会低于本基金对基础设施项目的购入成本。

10、税收相关风险

基础设施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；此外基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体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基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。鉴于基础设施基金是创新产品，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。

特别地，在本基金的交易架构中，专项计划将向项目公司发放股东借款，部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构，但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

11、基础设施基金关联交易、同业竞争与利益冲突风险

（1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于基础设施基金购买

资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构；计划管理人进行专项计划购买、出售项目公司股权；项目公司进行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。

基础设施资产存在部分租户为原始权益人关联方的情形，截至 2025 年 6 月 30 日，关联方租赁面积占基础设施项目已出租面积比例为 3.64%。2024 年，关联方收入占营业总收入的比例为 10.7%；2025 年 1-6 月，关联方收入占营业总收入的比例为 12.8%。

此外，项目公司当前聘请关联方配套公司和西安高科物业服务管理有限公司为基础设施项目提供物业管理服务。本基金发行后，原始权益人将作为运营管理机构提供目标基础设施项目的运营管理服务，上述交易存在一定的关联交易风险。

（2）同业竞争与利益冲突风险

1）与运营管理机构/原始权益人之间的潜在利益冲突：

基金管理人委托运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，在履职过程中，基础设施项目与运营管理机构运营的其他园区可能存在同业竞争；同时，运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目或运营管理机构在不续聘后运营管理与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，可能会对本基金的经营业绩造成不利影响。

此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的其他基础设施项目，从而存在潜在的发生利益冲突的风险；并且，当本基金通过扩募方式收购其他产业园项目时，本基金可能与原始权益人存在竞争，从而有一定的利益冲突风险。

2）与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：

本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他基础设施基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、计划管理人管理，理论上存在同业竞争和利益冲突的风险。

12、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突，但原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对部分决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

13、对外借款风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，对外借入款项的偿还顺序优先于本基金可供分配金额的分配。本基金对外借入款项可能导致本基金存在如下特殊风险：

（1）本基金可支配现金流不足以支付借款的本息支出；

（2）对外借入款项将可能导致债务人降低继续举债能力、提高举债成本、因偿债需要减少可支配现金流等；

（3）项目公司在对外借款时，可能无法以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款及时性方面存在障碍或无法顺利续借或新增借款，在无法及时顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响；

（4）贷款合同设置了违约条款，可能出现触发违约情形导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其他债务同时到期的风险；

（5）在可支配现金流无法偿还债务时，可能面临基础设施项目、项目公司股权被强制拍卖或变卖的风险，甚至面临借款人被债权人提起诉讼的法律风险以及债务人破产清算的风险等；

（6）借款用于项目收购目的时可能面临收购失败所带来的相关风险。

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1、集中投资风险

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

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 40 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

3、基金价值及价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价值及价格波动，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值及价格的风险。

基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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。

同时，本基金在深圳证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化等因素而面临交易价格异常波动的风险。

4、基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。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。

5、募集失败风险

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的100%、募集资金规模不足2亿元、投资人少于1000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%等情况导致发售失败的风险。

6、中止发售风险

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，或基金管理人、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。如发生上述情形，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。

7、停牌或终止上市风险

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

8、基金提前终止风险

本基金存续期限为 40 年，而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 2064 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。如果续期申请获批准，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。在后续未成功扩募的情况下，存在《基金合同》提前终止的风险。若本基金提前终止，将可能影响本基金的投资运作，进而影响基金份额持有人的利益。

9、基金份额限售份额解禁风险

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为 34%，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《深圳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）》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。

10、本基金整体架构所涉及相关交易风险

（1）相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。

《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投资

于资产支持专项计划。如资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

资产支持专项计划将按照《股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若发生《股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

在资产支持专项计划完成项目公司股权收购后，项目公司将通过偿还特定债务及减资等方式构建对资产支持专项计划的关联方债务，如上述交易未能按预期完成，则可能导致税前可抵扣的股东借款利息较预测情形减少，从而导致可供分配金额较预测情形减少。

此外，本基金整体架构的交易结构较为复杂，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等风险。

（2）项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

11、基金管理人的管理风险

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

12、运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分

内容），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

13、不可抗力风险

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

二、专项计划管理相关风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因专项计划等特殊目的载体发生法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖计划管理人和计划托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如计划管理人出现严重违反相关法律法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，计划管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券

持有人带来风险。

（五）计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险

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

三、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

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

（二）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

（三）基金运作的合规性风险

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

（四）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券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。

（五）证券市场风险

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

1、政策风险

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

2、经济周期风险

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

3、利率风险

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

4、收益率曲线风险

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

5、购买力风险

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

6、再投资风险

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

收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

7、信用风险

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

8、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

9、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

10、其他风险

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

第七章 尽职调查结论性意见

项目组通过尽职调查，根据《中华人民共和国民法典》、《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》、《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）》、《深圳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）》、《深圳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）》、《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）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求，由项目组对基础设施项目、原始权益人、基础设施运营管理机构、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。与律师、会计师进行了充分沟通，认为：

基础设施项目、原始权益人、基础设施运营管理机构、托管人等符合相关的规定和条件，基金管理人及资产支持证券管理人特此出具本尽职调查报告。

中国银河证券股份有限公司

关于

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

之

财务顾问报告

2025 年 11 月

财务顾问声明

中国银河证券股份有限公司（简称“我司”或“中国银河”）作为“平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金”（简称“公募 REITs”或“本公募 REITs”或“本基金”）的财务顾问，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》、《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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》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、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《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）财务顾问就本项目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、说明及其他文件做出判断；

（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。

调查人员签字：

唐湘黔	王名伦	王浩源	郭敬宇	陈昊飞

夏一凡	李曈	唐姣	李越添

财务顾问名称（盖章）：中国银河证券股份有限公司

报告日期：2025.11.21

目 录

释义 - 5 -

一、与本基金有关的基础定义 - 5 -

二、 与主体有关的定义 - 8 -

三、 与本基金或专项计划涉及的主要文件有关的定义 - 10 -

四、与资产相关的定义 - 11 -

五、其他定义 - 12 -

第一章 尽职调查情况描述 - 15 -

一、尽职调查基准日 - 15 -

二、 尽职调查的人员 - 15 -

三、 尽职调查的对象 - 15 -

四、尽职调查的方法 - 15 -

五、尽职调查的程序 - 16 -

六、尽职调查的内容 - 16 -

七、尽职调查主要结论 - 17 -

第二章 业务参与人 - 19 -

一、原始权益人 - 19 -

二、运营管理机构 - 49 -

三、基金托管人及计划托管人 - 60 -

第三章 项目公司的法律情况 - 70 -

一、基本资料 - 70 -

二、项目公司历史沿革 - 70 -

三、项目公司股权结构及股东出资情况 - 71 -

四、项目公司组织架构与治理结构 - 72 -

五、项目公司独立性情况 - 74 -

六、项目公司经营合法合规性及商业信用情况 - 74 -

七、项目公司股权转让行为的合法性 - 75 -

八、调查结论 - 76 -

第四章 项目公司的业务及财务情况 - 77 -

一、项目公司所属的行业及竞争状况 ..... - 77 -
二、项目公司的主营业务及经营模式 ..... - 90 -
三、利益冲突与关联交易 ..... - 92 -
四、 项目公司的财务状况分析 ..... - 102 -
五、期后事项 ..... - 117 -
第五章 基础设施资产情况 ..... - 121 -
一、基础设施项目概况及运营数据 ..... - 121 -
二、基础设施资产的权属情况 ..... - 123 -
三、基础设施资产的合法合规性 ..... - 135 -
四、基础设施资产的使用现状及维护情况 ..... - 148 -
五、基础设施项目所处的行业及区域情况分析 ..... - 154 -
六、租约及历史现金流情况 ..... - 176 -
七、基础设施资产估值情况 ..... - 195 -
八、基础设施资产的现金流预测 ..... - 207 -
第六章 基金的发售与定价 ..... - 223 -
一、产品基本情况 ..... - 223 -
二、 发售定价方案 ..... - 223 -
三、本次募集资金使用情况 ..... - 232 -
第七章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 ..... - 236 -
第八章 基础设施项目的风险揭示 ..... - 237 -
一、基础设施基金的特有风险 ..... - 237 -
二、专项计划管理相关风险 ..... - 258 -
三、其他一般性风险因素 ..... - 259 -

释义

在本财务顾问报告中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有以下含义：

一、与本基金有关的基础定义

1、基金/基础设施基金/本基金：指“平安西安高科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、首次发售：本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

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基金备案手续完毕，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、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月，具体详见基金份额发售公告。

7、存续期/封闭期：指基金合同生效之日起 40 年，但基金合同另有约定的除外。

8、基金资产总值或基金总资产：指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

9、基金资产净值或基金净资产：指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

10、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值。

11、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。

12、估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

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

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

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

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

17、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。

18、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。

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

20、场外：指深圳证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

21、会员单位：指具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

22、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、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。

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

24、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

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

26、深圳证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过深圳证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有深圳证券账户。

27、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、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

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

29、基金托管账户/基金资金账户：指基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立的资金账户，用于保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。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、收取认购款，均需通过基金资金账户进行。

30、资金监管账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取专项计划通过专项计划账户发放的《股东借款协议》项下股东借款、归集项目公司各类现金资产、收取基础设施项目运营收入、其他合法收入及基金管理人认可的其他款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定进行对外支付的人民币资金账户。

31、基本户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取资金监管账户拨付的项目公司预算支出（包括运营支出及费用以及资本性支出等）以及经基金管理人批准的预算外支出运营资金，并根据《项目公司资金监管协议》和《运营管理服务协议》的约定对

外进行日常运营开支的人民币资金账户。

32、上市交易：指投资者通过深圳证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

33、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。

34、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。

35、系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

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

二、与主体有关的定义

37、基金管理人：指平安基金管理有限公司（简称“平安基金”），或按基金合同约定另行选任作为基金管理人的继任者。

38、基金托管人：指中国邮政储蓄银行股份有限公司（简称“邮储银行”），或按基金合同及基金托管协议约定另行选任作为基金托管人的继任者。

39、原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“西安高新配套”或“配套公司”）。

40、高科集团：指西安高科集团有限公司，原始权益人西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司控股股东。

41、计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的平安证券股份有限公司（简称“平安证券”），或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

42、财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询

价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国银河证券股份有限公司（简称“中国银河证券”或“中国银河”）。

43、计划托管人：指接受计划管理人委托，根据《专项计划托管协议》对专项计划资产提供托管服务的中国邮政储蓄银行股份有限公司陕西省分行，或按《专项计划托管协议》任命的作为计划托管人的继任机构。

44、监管银行：指接受基金管理人、计划管理人及项目公司委托，根据《项目公司资金监管协议》对项目公司银行账户及其资金提供监管服务的中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行（以下简称“邮储银行西安钟楼支行”或“监管银行”），或按《项目公司资金监管协议》任命的作为项目公司监管银行的继任机构。

45、净回收资金监管银行：指接受原始权益人委托，根据《净回收资金监管协议》开立净回收资金使用专户，开展净回收资金监管的北京银行股份有限公司西安分行，或按《净回收资金监管协议》任命的作为净回收资金监管银行的继任机构。

46、运营管理机构/外部管理机构：指根据《运营管理服务协议》为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售时，指西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“配套公司”）。

47、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、律师事务所等专业机构。

48、项目公司：指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。本基金首次发售时，项目公司为西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称“软件新城公司”）。

49、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。

50、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

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：指符合相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，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、投资人、投资者：指个人投资者、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的合称。

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

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

57、公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外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。

58、销售机构：指平安基金以及符合《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，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有证券投资基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

三、与本基金或专项计划涉及的主要文件有关的定义

59、基金合同或本基金合同：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该合同的任何有效修订和补充。

60、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《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

61、《运营管理服务协议》：指基金管理人、计划管理人、运营管理机构与项目公

司就本基金签订之《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

62、《项目公司资金监管协议》：指基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行就本基金签订之《西安市高新区软件新城建设发展有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

63、招募说明书：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

64、基金产品资料概要：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

65、询价公告：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

66、基金份额上市交易公告书：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

67、《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划标准条款》。

68、《股东借款协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与项目公司签订的《股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

69、《股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与项目公司及原始权益人签订的《股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

70、基金份额发售公告：指《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

71、基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指由计划管理人设立并管理的基础设施资产支持专项计划。首期基础设施资产支持专项计划为“平安证券－西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”。

四、与资产相关的定义

72、基础设施资产支持证券/资产支持证券：指资产支持专项计划项下发行的资产支持证券，本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券－西

安高科产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券”。

73、基础设施项目/目标基础设施项目：指本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。为免疑义，本基金首次发售时的目标基础设施项目为通过“平安证券－西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”持有的项目公司、基础设施资产的合称。

74、基础设施资产/目标基础设施资产：指项目公司直接持有的产业园区。本基金首次发售时目标基础设施资产，指由软件新城公司持有，坐落于西安市高新区天谷八路 156 号的地上 10 幢（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下 3 幢（现状编码 1 号车库、2 号车库、3 号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称，又称“西安高新产业园项目”。

五、其他定义

75、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

76、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。

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

78、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正后的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

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

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

81、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施

的，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

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

83、《管理规定》：指中国证监会公布并于 2014 年 11 月 19 日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

84、《业务规则》：指深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、平安基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》《深圳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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

85、《业务办法》：指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》。

86、《上市规则》：指深圳证券交易所于 2006 年 2 月 13 日修订并发布的《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》。

87、元：指人民币元。

88、工作日或交易日：指深圳证券交易所的正常交易日。

89、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。

90、不可抗力：指本基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方依相关基金文件履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于 1）地震、台风、海啸、洪水、火灾、停电、瘟疫、公共卫生事件；2）战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工；3）新的适用法律法规或国家政策的颁布或实施、对原适用法律法规或国家政策的修改；4）证券监管机构强制要求终止本基金或调整本基金合同任何一方的全部或部分义务（该等强制要求不可归咎于任何一方）；5）证券交易所非正常暂停或停止交易；6）因本基金各方和/或其关联方、证券交易所运营网络系统遭受黑客攻击、电信部门技术调整或故障等原因而造成的本基金各方和/或其关联方之服务、营业的中断或者延迟。

91、本次交易：指本基金首次发售募集资金投资“平安证券－西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利的行为。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目财务顾问报告的基准日为2025年6月30日，报告期为2022年1月1日至2025年6月30日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的人员

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：

唐湘黔、王名伦、王浩源、郭敬宇、李曈、陈昊飞、夏一凡、唐姣、李越添

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》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《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尽职调查工作指引》《深圳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）》《深圳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》等法律、法规的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、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人、项目公司及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、阅读分析会计师事务所、律师事务所、资产评估机构、税务咨询机构等中介机构出具的报告或文件，与中介机构进行充分访谈；

8.获取原始权益人或有关机构对有关事项出具的声明。

五、尽职调查的程序

中国银河作为尽职调查实施主体，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测等专项问题，基金管理人聘请中伦律师事务所（简称“法律顾问”）、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“审计师”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“评估机构”或“戴德梁行”），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、咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

4、查阅、分析律师事务所、会计师事务所、评估机构、税务咨询机构、水电咨询机构等中介机构工作文件；

5、对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

6、整理尽职调查工作底稿；

7、撰写《财务顾问报告》。

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，历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构情况，业务资质情况，独立性情况，公司经营合法合规性和商业信用情况，所属行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务状况，纳入基础设施基金后的期后事项等。

基础设施资产情况。尽职调查的内容包括基础设施资产基本情况，审批及核准备案情况，资产权属及受限情况，现金流的真实性、合法性，现金流的实际情

况，现金流的预测情况，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设立和存续情况，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，财务状况，公司资信水平、经营合法合规性情况，对基础设施项目的权属情况，转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况等。

基础设施运营管理机构。尽职调查的内容包括设立、存续和历史沿革情况，股权结构及治理结构，持续经营能力，不动产运营管理资质，同类型基础设施项目运营管理经验，主要负责人员经验情况、管理人员和专业人员配备情况、公司员工结构分布和变化趋势，不动产运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度，利益冲突防范措施，内部组织架构和内部控制情况，财务状况，资信状况等。

基金托管人和专项计划托管人。尽职调查的内容包括基金托管人和专项计划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、评估等专业知识未识别的事实，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。

中国银河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《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的

估价报告和市场调研报告，财务顾问认为截至报告基准日：本项目业务参与人和基础设施项目等符合《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第 1 号－审核关注事项（试行）（2024 年修订）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金规则适用指引第 3 号发售业务（试行）》等法律法规的规定，满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。

第二章 业务参与人

一、原始权益人

（一）基本情况

本项目原始权益人及运营管理机构均为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司（简称“西安高新配套”），成立于 2008 年 10 月。自成立伊始，西安高新配套是始终坚持服务西安高新区的科技创新和产业发展的定位，致力于高新区内产业园区的建设和运营，为西安高新区产业发展和聚集做出重要贡献。主要从事园区开发建设、园区运营服务、产业投资孵化、资产管理服务及工程代建服务等。

截至 2025 年 6 月 30 日，其基本情况如下所示：

表 2-1：西安高新配套基本情况

公司名称	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91610131678619819Q
成立日期	2008-10-9
法定代表人	曹靖
注册资本	68,901.41 万元
实缴资本	68,901.41 万元
注册地址	陕西省西安市高新区软件新城天谷八路 156 号云汇谷 C1 楼 11、12 层
经营范围	一般项目：工程管理服务；园区管理服务；公共事业管理服务；停车场服务；机械设备租赁；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁；供应链管理服务；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；塑料制品销售；五金产品批发；通讯设备销售；消防器材销售；光伏设备及元器件销售；建筑装饰材料销售；包装材料及制品销售；防腐材料销售；保温材料销售；建筑防水卷材产品销售；发电机及发电机组销售；电力电子元器件销售；电工器材销售；电池销售；电子产品销售；卫生陶瓷制品销售；国内货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；输配电及控制设备制造；广告发布；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；市场营销策划；企业管理咨询；电动汽车充电基础设施运营；环保咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）公司设立与存续情况

1、设立情况

西安高新配套系经西安高新区管委会批准，于 2008 年 10 月 9 日成立的高科集团下属的全资国有企业，主要承担高新区范围内可经营性基础配套服务设施项目的开发建设及管理工作，公司注册资本 2,000 万元，实收资本 2,000 万元（陕鼎会验字（2008）第 581 号），西安高科集团有限公司（简称“西安高科集团”或“高科集团”）持有 100%股份。注册地址是西安市电子一路 18 号西部电子商城四楼。

2、主要历史沿革情况及存续情况

经财务顾问核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，西安高新配套系依法设立且有效存续的有限责任公司。

2010 年 1 月 19 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 3,000 万元（陕盛源会验字（2010）038 号），截至 2010 年 1 月 19 日，公司的注册资本（实收资本）为 5,000 万人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2010 年 7 月 22 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 5,000 万元（陕新汉会验字（2010）202 号），截至 2010 年 7 月 22 日，公司的注册资本（实收资本）为 10,000 万人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2018 年 5 月 10 日，西安高科集团以货币形式向西安高新配套实际增资 20,000 万元，截至 2018 年 5 月 10 日，公司的注册资本（实收资本）为 30,000 万人民币，西安高科集团持有 100%股份。

2020 年 7 月 15 日，西安高科集团增资 10,000 万元人民币；2020 年 7 月 15 日，西安高科软件新城建设开发有限公司增资 10,000 万元人民币；2020 年 7 月 15 日，西安高科国际社区建设开发有限公司增资 10,000 万元人民币；2021 年 11 月 16 日，陕西金融资产管理股份有限公司增资 8,901.41 万元人民币；2022 年 9 月 30 日，陕西金融资产管理股份有限公司增资 0.001861 万元人民币。

截至 2025 年 6 月末，公司注册资本为 68,901.411861 万元人民币。

经财务顾问核查，并根据西安高新配套确认，西安高新配套不存在影响持续经营的重大法律障碍。经财务顾问查询中国人民银行征信中心 2025 年 7 月 9 日

出具的西安高新配套的《企业信用报告》，西安高新配套不存在未结清的不良贷款信息；经财务顾问查询全国法院被执行人信息查询网（网址：http://zhixing.court.gov.cn/search/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2025 年 6 月 30 日，在前述网站公布的信息中，西安高新配套不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套的控股股东为西安高科集团有限公司，实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套股权结构如下图所示：

图 2-1：西安高新配套股权结构图

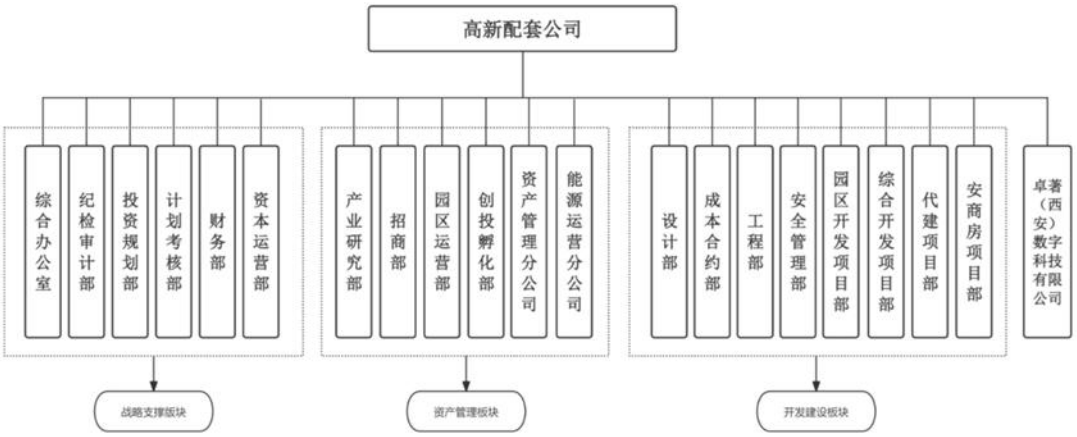


表 2-2：西安高新配套股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	西安高科集团有限公司	40,000	58.0540
2	西安高科软件新城建设开发有限公司	10,000	14.5135
3	西安高科国际社区建设开发有限公司	10,000	14.5135
4	陕西金融资产管理股份有限公司	8,901.41	12.9191

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套的控股股东为西安高科集团有限公司，直接及间接持股比例合计为 87.08%。西安高科集团有限公司成立于 1992 年 2 月 20 日，是西安高新区管委会全资直属企业。西安高科集团有限公司的经营范围为：基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

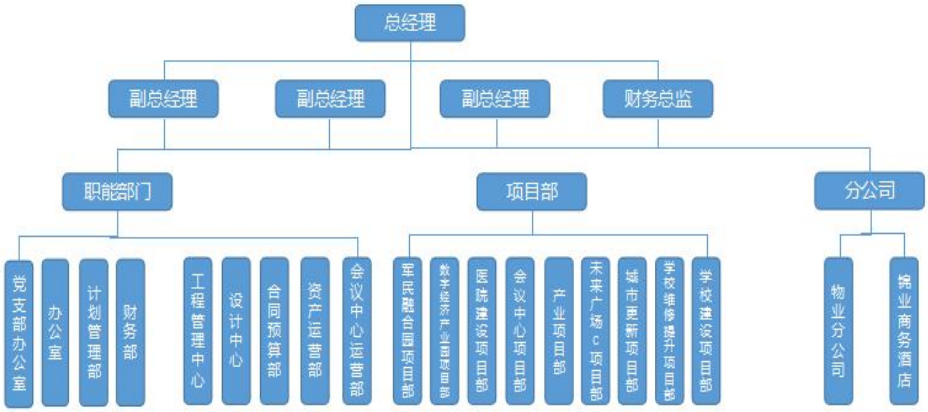
截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新技术产业开发区管理委员会持有西安高科

集团有限公司 100%股权，为西安高科集团及原始权益人的实际控制人。

4、组织架构

截至 2025 年 6 月末，西安高新配套组织架构如下图所示：

图 2-2：西安高新配套组织架构图



高新配套公司组织机构设置涵盖战略支撑、资产管理、开发建设三大板块及 1 家子公司卓著数科，共设置 20 个部门。其中，战略支撑板块（6 个部门）承担党建人力、纪检风控、战略规划、财务融资、计划考核等核心保障，为公司运营定方向、强监督；资产管理板块（6 个部门）聚焦产业研判、园区招商运营、新能源拓展及公募 REITs 管理、创投孵化，实现资产增值；开发建设板块（8 个部门）兼具项目设计、工程管理、成本控制等建设管理，及项目全周期支撑资产管理运营等工作；子公司卓著数科公司聚焦数字化人才培养、产业数字化赋能与数据资产运营，拓展数字经济业务。各部门主要职能介绍如下：

（1）战略支撑板块

1）综合办公室：承担党建管理、群团管理、人力资源管理、行政管理、重点任务督查督办、档案管理、非经营性固定资产管理、信息化管理、后勤保障、舆情管理、企业文化建设及对外宣传等职能。

2）纪检审计部：承担纪检监察、内控及风控管理、法务管理、审计管理、合规监督、采购监督等职能。

3）投资规划部：承担战略规划、品牌管理、土地市场研究、项目前期研判、项目初步策划、成本收益测算、产品定位、项目前期土地手续、不动产权证办理等职能。

4）计划考核部：承担公司计划预算管理、部门考核、任务目标计划的跟踪

及落实、经营指标分析及统计等职能。

5）财务部：承担财务预算管理、会计核算管理、资金管理、税务管理、财务分析与公司决策支持、财务管理与监督等职能。

6）资本运营部：承担融资管理、资本运作、园区市值管理、投资标的研究及立项、投资标的尽调组织等职能。

（2）资产管理板块

1）产业研究部：承担宏观环境研究与趋势研判、区域战略/产业规划研究、主导产业研究、标杆企业研究、重点客户研究、主导产业产品研究、区域竞争分析、园区企业研究等职能。

2）招商部：承担园区年度招商任务的完成、政府关系维护、招商渠道搭建、数字化招商体系的搭建、产业合作等职能。

3）园区运营部：承担租金收缴、客户关系维护、物业监督管理、经营性资产管理、资产管理平台及智能园区等数字化平台管理、运营服务、对外接待交流、维修管理、重点项目报审及优惠政策落实，同时承接园区维修、提升改造及装修职能。

4）创投孵化部：承担孵化体系构建、孵化器运营、创投孵化活动策划执行、创业培训、创投企业投资等职能。

5）资产管理分公司：统筹负责园区公募 REITs 的招商、运营等工作，保证稳定出租率和经营收入，完善运营和服务管理体系。

6）能源运营分公司：制定新能源业务规划、推动光伏+储能等技术落地、构建新能源资产全生命周期管理体系，同时开拓碳交易、绿证市场，推广节能解决方案。

（3）开发建设板块

1）设计部：承担项目设计管理、项目前期报建管理、产品研究及标准化、效果品质控制与技术服务、设计资料档案及综合管理等职能。

2）成本合约部：承担招投标管理、预结算管理、材料管理、合同管理等职能。

3）工程部：承担工程管理、质量管理、治污减霾、维稳管理、市政报建等职能。

4）安全管理部：承担安全管理制度与应急预案管理、安全教育培训、安全

管理措施执行、安全生产检查及安全资料管理等职能。

5）各项目部：负责项目安全、质量、进度、治污减霾、维稳、合同、成本、验收、竣工移交及后期维修等工作；统筹协调项目前期策划定位、立项、设计、招标、报建及后续招商介入等工作；同时承接工程建设、规划设计管理、工程造价咨询、技术咨询、对外工程承包、设备安装及建设工程监理等业务。

（4）子公司：卓著数科公司

统筹开拓数字化人才培养、产业数字化赋能及数据资产运营等业务，聚焦数字经济领域的业务拓展。

5、治理结构及内控制度

（1）治理结构

西安高新配套根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了股东会、董事会和经理组成的治理结构体系。同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1）投资人

公司的投资人是公司股东，分别是西安高科集团有限公司、西安高科软件新城建设开发有限公司、西安高科国际社区建设开发有限公司和陕西金融资产管理股份有限公司。

2）股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.选举和更换董事，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方案；

F.对公司增加或者减少注册资本作出决议；

G.对发行公司债券作出决议；

H.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

I.修改公司章程；

J.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

3）董事会

公司设董事会，成员为六人，其中四名由西安高科集团有限公司提名，一名由陕西金融资产管理股份有限公司提名经由股东会选举产生，另一名董事经由公司提名通过民主方式选举产生作为职工董事。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。

公司为董事投保责任保险或者续保后，董事会应当向股东会报告责任保险的投保金额、承保范围及保险费率等内容。

董事会设董事长一人，由西安高科集团有限公司提名的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

A.召集股东会会议，并向股东会报告工作；

B.执行股东会的决议；

C.制定公司发展战略、经营方针、中长期发展规划、主营业务、产业布局、产业结构调整等重大战略事项；

D.决定公司的经营计划和投资方案；

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；

K.定期听取经理层关于公司重大经营管理工作的汇报；

L.听取公司年度经营报告和专项审计方案及结果的汇报；

M.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

4）审计委员会

公司不设监事会和监事，在董事会中设置审计委员会，审计委员会对董事会负责，行使以下职权：

A.贯彻落实国家有关审计的政策法规和相关制度；

B.坚持党对审计工作的集中统一领导，协调督促有关工作的要求部署和落实。

C.建立完善审计监督机制，促进审计整改工作有效落实；

D.负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制；

E.董事会授予的其他职权。

5）经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权；

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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.提请聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员及分公司的负责人；

H.董事会授予的其他职权；

I.法律、法规和公司章程规定的其他职权。

（2）内控制度

西安高新配套建立了《内部控制体系运行管理制度》、《财务管理制度（修订）》、《会计核算办法》、《关联交易管理办法》等内部控制、财务管理、会计核算、关联交易等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的管理机制。公司内部控制制度相对健全，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1）内部控制体系运行管理制度

西安高新配套制定了《内部控制体系运行管理制度》，为保障公司及下属机构更加高效地实现内部控制目标和防范风险，保证内部控制的组织结构、管理制度和业务流程有效运行。同时要求公司各部门建立健全内部控制体系，开展监督与评价工作，确保内部控制体系有效运行和不断改进。

2）财务管理制度及会计核算办法

西安高新配套制定了《财务管理制度》，对财务管理机构的设置和部门及负责人职责、财务基础管理工作、资金筹集、计划预算管理、会计档案管理等方面

都做出了指导和规定。同时，西安高新配套制定了详细的《会计核算办法》，保证公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定

3）关联交易管理办法

西安高新配套适用高科集团制定的适用于高科集团及下属各级全资及控股子公司的《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》，规范集团及各级子公司之间的关联交易，保证关联交易公平、公正、公开，确保关联交易行为不损害西安高新配套和相关各方的合法权益。关联交易制度从关联方和关联交易范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等方面进行了严格的规定。

4）其他主要内控制度

除此之外，西安高新配套还制定了《资产管理办法》、《合同管理办法》、《安全生产管理制度》、《融资管理办法（修订）》《档案管理规定》等制度，对内部资产管理、合同管理、企业安全生产、档案管理等方面均进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

（三）业务情况

1、主营业务

西安高新配套主营业务范围涵盖高新区市政建设及公共服务设施配套建设，以及物业开发、物业管理、酒店管理、住宿、设备租赁等，其中物业类型以产业园区为主。截至 2025 年 6 月末，先后建设完成了国家服务外包示范基地二期、美光二期厂房、综合保税区通关服务中心、中兴生产厂房、施耐德厂房、软件新城研发基地二期等 14 个园区项目的开发建设，总建筑面积达 163.6 万平方米。

公司业务收入由主营业务房屋租赁（含酒店经营）、代建项目、物业经营、会展和餐饮等服务收入及其他业务收入构成，2024 年度分别为 44,531.66 万元、7,536.10 万元、8,820.33 万元、583.97 万元和 10,203.64 万元，营业成本分别为 257.31 万元、4,271.25 万元、8,352.88 万元、524.76 万元和 9,994.71 万元，房屋租赁（含酒店经营）为公司主营业务收入主要形式。

2、所在行业相关情况

西安高新配套主营业务范围涵盖高新区市政建设及公共服务设施配套建设，以及物业开发、物业管理、酒店管理、住宿、设备租赁等，其中物业类型以产业园区为主，具体行业情况详见本财务顾问报告第四章“项目公司的业务及财务情况”之“一、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

3、行业地位及竞争优势

（1）行业地位

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司作为西安高新技术产业开发区管理委员会（简称“西安高新区管委会”或“高新区管委会”）下属重要的基础设施建设与运营主体，在区域内承担着关键职能，具备显著的行业专营优势和领先地位。公司是西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”或“高新区”）核心的城市基础设施配套建设及产业园区开发运营主体，主要承担高新区内重要的市政基础设施、安置房、保障性住房以及产业园区项目的投资建设与运营管理任务。其业务发展得到西安高新区管委会的有力支持，在区域内具有不可替代的职能定位和显著的专营优势，为公司的持续稳定经营奠定了坚实基础。

作为高新区最大的产业园区运营方之一，地位显著，其领先地位不仅源于其庞大的资产规模（累计开发近 700 万平方米，运营 12 个园区），更在于其创新的“产城人文”融合模式。它通过打造独特的“3T”产业社区、构建全周期企业服务体系和营造吸引人才的活力氛围，成功集聚了 400 余家优质科技企业，实现了高出租率与客户满意度。2024 年，西安高新配套市场化运营的园区平均出租率保持在 85%以上的较高水平，体现了市场对其运营管理能力及园区品质的高度认可。

西安高新配套凭借优秀的运营经验及表现，荣获“影响力指数·博鳌风尚表现”2024 年度影响力产业运营发展企业，并跻身“2024 产业园区运营企业卓越表现 30”及“2025 产业园区运营企业卓越表现 30”第 20 名等多项荣誉之后，进一步入选由中指研究院发布的“2025 中国产业园区运营商综合实力 TOP10”，其旗下 3TCOM 云汇谷产业社区也获评“2025 中国产业运营优秀项目”。此外，在 2025 年 8 月举办的博鳌风尚盛典上，高新配套公司因在构建园区产业生态方面的卓越贡献，荣膺“2025 年度产业生态赋能企业”称号。

（2）竞争优势

西安高新配套在区域经济中扮演着重要角色，其突出的行业地位、显著的专营优势、雄厚的资产实力、良好的运营记录以及畅通的融资渠道，共同构成了公司的核心竞争力和强大的信用基本面。

1）强大的股东背景

公司的实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。依托此背景，西安高新配套在获取项目资源、政策信息及协调区域各类要素方面具备显著优势。

西安高新配套能够高效整合区域内的行政、产业及金融资源，在项目立项、土地获取、政策配套及资金支持等方面获得优先支持，确保了业务发展的稳定性和可持续性，为长期稳健经营提供了坚实基础。

2）领先的区位优势

西安高新配套持有及运营的全部资产均位于国家级开发区——西安高新区的核心区域或重点发展板块。该区域是陕西省乃至西部地区高新技术产业聚集度最高、经济活力最强的区域之一，享受国家级新区的多项政策红利。优越的区位确保了公司资产面临持续旺盛的市场需求，资产价值稳定且具备良好的增值潜力，有效抵御了市场波动风险。

3）丰富的行业运营管理经验

经过多年专业化运营，西安高新配套已形成一套成熟、标准化的产业园区开发建设、招商推广及运营维护管理体系。管理团队经验丰富，对产业发展趋势及企业客户需求具有深刻理解，能够提供精准的招商服务和高效的物业保障，从而维持了园区的高品质形象与高出租率。这种深厚的行业积淀与可复制的管理模型，构成了西安高新配套难以被模仿的核心软实力与竞争壁垒。

4、主营业务收入构成情况

表 2-3：近三年西安高新配套的业务情况

单位：万元

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	61,472.06	13,406.20	79,354.23	29,509.84	72,157.32	21,689.56
其中：房屋租赁（含酒店经营）	44,531.66	257.31	49,668.79	332.62	61,747.42	13,074.89
代建项目	7,536.10	4,271.25	17,197.52	14,837.06	4,458.36	32.74
物业经营	8,820.33	8,352.88	9,591.17	9,044.38	4,153.73	4,023.47
会展、餐饮等服务收入	583.97	524.76	2,896.75	5,295.77	1,797.80	4,558.46
其他业务小计	10,203.64	9,994.71	912.48	1,243.26	53.35	-
合计	**71,675.71**	**23,400.91**	**80,266.71**	**30,753.10**	**72,210.67**	**21,689.56**

（四）财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对西安高新配套 2022 年、2023 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的天职业字〔2023〕13610 号、天职业字〔2024〕22007 号审计报告。信永中和会计师事务所依据中国注册会计师独立审计准则对西安高新配套 2024 年财务

报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的 XYZH/2025XAAA5B0171 号审计报告。

未经特别说明，本招募说明书中涉及年度期末财务数据均引自西安高新配套经审计的 2022—2024 年审计报告，其中 2022 年末/度数据引自 2023 年审计报告期初数字，2023 年末/度数据引自 2024 年审计报告期初数字。2024 年末/度数据引自当期审计报告期末数字。

1、资产负债表

表 2-4：西安高新配套最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	79,053.58	14,345.05	117,804.97	205,446.78
应收票据	261.38	196.88	19.50	100.00
应收账款	216,296.92	206,387.84	209,136.20	198,906.33
预付款项	788.90	315.36	348.77	518.04
其他应收款	175,753.25	160,281.36	83,647.12	149,556.32
存货	447,932.96	395,269.76	177,117.18	52,913.09
其他流动资产	41,547.13	33,948.21	23,476.63	18,047.34
流动资产合计	**961,634.10**	**810,744.47**	**611,550.37**	**625,487.90**
非流动资产：				
长期股权投资	3,000.00	-	-	-
投资性房地产	767,948.92	767,948.92	659,994.00	541,628.50
固定资产	225.02	223.26	77,873.29	74,838.07
在建工程	391,313.61	376,631.55	340,413.49	306,723.85
无形资产	112,952.80	114,530.29	132,482.90	136,101.77
长期待摊费用	15,580.51	10,938.70	8,666.23	10,732.24
递延所得税资产	1,716.08	1,831.83	2,758.53	388.18
其他非流动资产				
非流动资产合计	**1,292,736.94**	**1,272,104.56**	**1,222,188.44**	**1,070,412.61**
资产总计	**2,254,371.04**	**2,082,849.02**	**1,833,738.81**	**1,695,900.50**
流动负债：				
短期借款	53,844.05	90,585.28	122,195.00	73,500.00
应付票据	9,593.53	263.03	1,263.03	-
应付账款	204,424.53	244,373.27	202,027.33	155,281.03
预收款项	910.29	793.41	811.66	611.79
合同负债	59.72	84.97	360.82	99.58

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付职工薪酬	619.75	1,785.46	2,323.44	2,011.70
应交税费	4,534.27	4,858.72	3,542.20	3,067.62
其他应付款	750,093.86	524,169.30	232,879.78	210,055.81
其中：应付利息	14,493.77	-	-	16,209.55
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	125,077.01	229,060.33	268,808.40	395,711.86
其他流动负债	1,357.17	1,374.79	1,493.13	1,595.96
流动负债合计	**1,150,514.18**	**1,097,348.55**	**835,704.80**	**841,935.34**
非流动负债：				
长期借款	613,837.23	489,828.04	519,235.84	459,933.95
长期应付款	208,627.77	235,107.85	221,365.93	286,271.45
递延收益	17.18	-	-	-
递延所得税负债	46,399.79	46,515.54	43,908.54	-
非流动负债合计	**868,881.97**	**771,451.43**	**784,510.31**	**746,205.41**
负债合计	**2,019,396.15**	**1,868,799.98**	**1,620,215.11**	**1,588,140.75**
所有者权益：				
实收资本	68,901.41	68,901.41	68,901.41	68,901.41
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	91,099.02	71,099.02	65,098.59	65,098.59
盈余公积	8,011.03	8,011.03	8,011.03	1,038.31
未分配利润	66,767.29	66,037.58	71,512.67	-27,278.55
归属于母公司所有者权益合计	234,778.75	234,778.75	213,523.70	107,759.75
少数股东权益	196.13	-	-	-
所有者权益合计	**234,974.88**	**214,049.04**	**213,523.70**	**107,759.75**
负债及所有者权益合计	**2,254,371.04**	**2,082,849.02**	**1,833,738.81**	**1,695,900.50**

2、利润表

表 2-5：西安高新配套近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
其中：营业收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
二、营业总成本	35,710.29	77,148.85	85,878.55	77,128.19
其中：营业成本	12,290.15	23,400.91	30,753.10	21,689.56
税金及附加	4,508.64	8,296.52	9,631.14	9,496.00

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	31.78	681.27	13.69	99.82
管理费用	539.35	2,067.88	2,106.99	3,139.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	18,340.36	42,702.27	43,373.64	42,702.83
其中：利息费用	16,962.34	42,207.00	46,189.69	49,145.28
利息收入	43.04	-	-	10,869.99
加：其他收益	1.16	1.70	36.85	5.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-472.06	106.18	-652.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,498.66	7,950.58	91,290.68	-5,564.48
加：营业外收入	-	115.74	176.47	338.32
减：营业外支出	-	0.17	12.50	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,498.66	8,066.15	91,454.65	-5,226.16
减：所得税费用	782.81	6,219.68	28,414.08	1,835.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
（一）按经营持续性分类	-	1,846.47	63,040.57	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	715.84	1,846.47	63,040.57	-
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-		-	-
（二）按所有权归属分类	-	1,846.47	63,040.57	
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	729.71	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-13.87		-	-
六、综合收益总额	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	729.71	1,846.47	63,040.57	-7,061.89

3、合并现金流量表

表 2-6：西安高新配套近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,886.59	105,014.55	68,705.85	46,733.18
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与经营活动有关的现金	200,127.11	275,503.24	266,514.64	188,696.99
经营活动现金流入小计	234,013.71	380,517.79	335,220.49	235,430.17
购买商品、接受劳务支付的现金	87,774.59	197,240.11	38,359.95	14,394.82
支付给职工及为职工支付的现金	2,682.26	4,488.67	5,810.26	6,252.80
支付的各项税费	13,804.57	17,335.70	15,343.57	16,009.23
支付其他与经营活动有关的现金	190,649.16	313,821.45	235,090.18	118,978.13
经营活动现金流出小计	294,910.58	532,885.93	294,603.96	155,634.98
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19
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	8,182.92	9,897.58	38,614.89	135,482.53
投资支付的现金	3,000.00	-	-	-
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	-	2,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	11,182.92	11,897.58	38,614.89	135,482.53
投资活动产生的现金流量净额	-11,182.92	-11,897.58	-38,614.89	-135,482.53
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	
吸收投资收到的现金	20,210.00	6,000.43	-	24,000.00
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	378,835.68	717,753.53	522,430.89	499,173.95
收到其他与筹资活动有关的现金	56.72	-	549.11	2,401.16
筹资活动现金流入小计	399,102.40	723,753.96	522,980.00	525,575.12
偿还债务支付的现金	219,021.80	578,521.03	532,743.28	298,864.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,509.90	79,526.10	78,545.96	73,145.66
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	3,782.38	4,901.03	1,334.20	50,529.81
筹资活动现金流出小计	262,314.09	662,948.16	612,623.45	422,540.19
筹资活动产生的现金流量净额	136,788.31	60,805.81	-89,643.45	103,034.93
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	64,708.52	-103,459.91	-87,641.81	47,347.58
加：期初现金及现金等价物余额	14,345.05	117,804.97	205,446.78	158,099.20
六、期末现金及现金等价物余额	79,053.58	14,345.05	117,804.97	205,446.78

2、财务指标

（1）盈利能力分析

表 2-7：西安高新配套主要财务指标

单位：万元、%

科目	2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
总资产	2,254,371.04	2,082,849.02	1,833,738.81	1,695,900.50
总负债	2,019,396.15	1,868,799.98	1,620,215.11	1,588,140.75
资产负债率	89.58	89.72	88.36	93.65
营业收入	37,207.79	71,675.71	80,266.71	72,210.67
净利润	715.84	1,846.47	63,040.57	-7,061.89
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19

原始权益人 2023 年度净利润较高，主要原因为投资性房地产由成本法计量变更为公允价值计量，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益导致，当期确认公允价值变动损益 9.68 亿元。整体来看，原始权益人处于重资产行业，经过多年投资建设，资产负债率较高导致财务费用侵占利润空间，整体净利润金额较低。未来随着财务费用降低、轻资产转型持续推进，盈利能力有望得到改善。

原始权益人 2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 19.30 亿元，2025 年 1-6 月持续为负，主要原因为公司承担了西安市高新区部分安置性房屋的开发任务，近两年投资规模较大，经营活动支出较多。

（2）偿债能力分析

表 2-8：西安高新配套资产负债率、流动比率、速动比率表

项目	2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产负债率	89.58%	89.72%	88.36%	93.65%
流动比率	0.84	0.74	0.73	0.74
速动比率	0.45	0.38	0.52	0.68

注：以上数据未经年化处理（下同）

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 93.65%、88.36%、89.72%和 89.57%，总体保持稳定，公司负债率较高，主要因为公司采用了重资产经营模式，且在西安高新区高速发展期间承担了区域内较多重要项目建设，对外投资规模较

大，资金需求量较大，融资规模较高所致。西安高新配套已从建设为主转型为运营为主，聚焦园区投资运营服务商定位，预计未来资产负债结构及现金流情况将得到改善。

近三年及一期末，公司的流动比率分别为 0.74、0.73、0.74 和 0.84，速动比率分别为 0.68、0.52、0.38 和 0.45，报告期内均保持较低水平。

总体来看，公司资产负债率较高、流动比率及速动比率较低。

（3）现金流分析

表 2-9：西安高新配套现金流状况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-60,896.87	-152,368.14	40,616.53	79,795.19
投资活动产生的现金流量净额	-11,182.92	-11,897.58	-38,614.89	-135,482.53
筹资活动产生的现金流量净额	136,788.31	60,805.81	-89,643.45	103,034.93

经营活动产生的现金流量方面，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 79,795.19 万元、40,616.53 万元、-152,368.14 万元和-60,896.87 万元。2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 192,984.67 万元，2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因为西安高新配套子公司承担了 5 个安置性房屋项目建设任务，近两年为主要建设期，预计整体建设任务将在 2026 年完成。

投资活动现金流方面，西安高新配套 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额分别为-135,482.53 万元、-38,614.89 万元、-11,897.58 万元和-11,182.92 万元，主要为购建固定资产、无形资产等资产支出。2023 年净额较 2022 年大幅增加，主要系因为 2023 年高新区医疗产业园项目基本完工，建设支出减少。2024 年度投资活动产生的现金流较 2023 年度增加 26,717.31 万元，增幅为 69.19%，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少，同时处置固定资产等收回的现金净额有所增加共同影响所致。

筹资活动现金流方面，西安高新配套 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 103,034.93 万元、-89,643.45

万元、60,805.81 万元和 136,788.31 万元。2023 年净额较 2022 年大幅下降 108.06%，由正变负，一方面为受融资政策收紧影响，融资规模减少，一方面为归还到期的融资借款本金影响。2024 年度筹资活动产生的现金流较 2023 年度增加 150,449.26 万元，增幅为 167.83%，主要是为建设安置性房屋而进行的融资，取得借款收到的现金大幅增加。

（4）营运能力分析

表 2-10：西安高新配套财务指标表

财务指标	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
存货周转率	0.09	0.25	0.70	0.42
应收账款周转率	0.18	0.34	0.39	0.40
总资产周转率	0.02	0.04	0.05	0.04

近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.42、0.70、0.25 和 0.09。报告期内存货周转率逐年波动下降，主要系代建业务规模扩张所致。

近三年及一期，公司应收账款周转率为 0.40、0.39、0.34 和 0.18，呈现下降趋势，主要系公司业务回款周期较长。

3、财务状况分析

（1）资产和负债分析

表 2-11：西安高新配套近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	79,053.58	3.51	14,345.05	0.69	117,804.97	6.42	205,446.78	12.11
应收票据	261.38	0.01	196.88	0.01	19.50	0.00	100.00	0.01
应收账款	216,296.92	9.59	206,387.84	9.91	209,136.20	11.40	198,906.33	11.73
预付款项	788.90	0.03	315.36	0.02	348.77	0.02	518.04	0.03
其他应收款	175,753.25	7.80	160,281.36	7.70	83,647.12	4.56	149,556.32	8.82
存货	447,932.96	19.87	395,269.76	18.98	177,117.18	9.66	52,913.09	3.12
其他流动资产	41,547.13	1.84	33,948.21	1.63	23,476.63	1.28	18,047.34	1.06
流动资产合计	**961,634.10**	**42.66**	**810,744.47**	**38.92**	**611,550.37**	**33.35**	**625,487.90**	**36.88**
长期股权投资	3,000.00	0.13	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	767,948.92	34.06	767,948.92	36.87	659,994.00	35.99	541,628.50	31.94
固定资产	225.02	0.01	223.26	0.01	77,873.29	4.25	74,838.07	4.41
在建工程	391,313.61	17.36	376,631.55	18.08	340,413.49	18.56	306,723.85	18.09
无形资产	112,952.80	5.01	114,530.29	5.50	132,482.90	7.22	136,101.77	8.03

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期待摊费用	15,580.51	0.69	10,938.70	0.53	8,666.23	0.47	10,732.24	0.63
递延所得税资产	1,716.08	0.08	1831.83	0.09	2,758.53	0.15	388.18	0.02
非流动资产合计	**1,292,736.94**	**57.34**	**1,272,104.56**	**61.08**	**1,222,188.44**	**66.65**	**1,070,412.61**	**63.12**
资产总计	**2,254,371.04**	**100.00**	**2,082,849.02**	**100.00**	**1,833,738.81**	**100.00**	**1,695,900.50**	**100.00**

近三年及一期末，西安高新配套资产总额分别为 1,695,900.50 万元、1,665,300.09 万元、2,082,849.02 万元和 2,254,371.04 万元，公司的资产以非流动资产为主，截至 2025 年 6 月末，非流动资产占比达 57.34%，主要为投资性房地产、在建工程和无形资产；流动资产占比 42.66%，主要为货币资金、应收账款和存货。

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 205,446.78 万元、117,804.97 万元、14,345.05 万元和 79,053.58 万元，占总资产的比例分别为 12.11%、6.42%、0.69%和 3.51%，主要由银行存款构成。2023 年末货币资金余额较 2022 年末减少 87,641.81 万元，减幅为 42.66%，主要是债务还本的资金支出较 2022 年增加。2024 年末货币资金余额较 2023 年末减少 103,459.92 万元，减幅为 87.82%，主要是由于安置性房屋建设净流出较多，尽管通过筹资活动补充了部分资金，但不足以完全覆盖现金消耗，导致货币资金下降。

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 198,906.33 万元、209,136.20 万元、206,387.84 万元和 216,296.28 万元，占总资产的比例分别为 11.73%、11.40%、9.91%和 9.59%，主要系对西安高新区管委会的应收款，近年来总体呈现小幅上升趋势。

近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 149,556.32 万元、83,647.12 万元、160,281.36 万元和 175,753.25 万元，占总资产的比例分别为 8.82%、4.56%、7.70%和 7.80%，总体呈现波动起伏态势，主要变动原因为与西安高科集团内与其他子公司的往来款变动。

近三年及一期末，公司存货余额分别为 52,913.09 万元、177,117.18 万元、395,269.76 万元和 447,932.96 万元，占总资产的比例分别为 3.12%、9.66%、18.98%和 19.87%，总体呈上升趋势，主要为安置性商品房及其他项目建设支出增加导致。

近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 541,628.50 万元、659,994.00 万元、767,948.92 万元和 767,948.92 万元，占总资产的比例分别为 31.94%、35.99%、36.87%和 34.06%，总体呈现上升趋势，主要为自建的产业园区及工业厂房等项目。2023 年末投资性房地产余额较 2022 年末增加 118,365.50 万元。2024 年末投资性房地产余额较 2023 年末增加 107,954.92 万元。

近三年及一期末，公司固定资产余额分别为 74,838.07 万元、77,873.29 万元、223.26 万元和 225.02 万元，占总资产的比例分别为 4.41%、4.25%、0.01%和 0.01%，总体占比较小且呈现波动下降态势。2024 年末固定资产余额较 2023 年末减少 77,650.03 万元，减幅为 99.71%，主要是由于公司建设的会议中心项目由固定资产转入投资性房地产科目所致。

近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 306,723.85 万元、340,413.49 万元、376,631.55 万元和 391,313.61 万元，占总资产的比例分别为 18.09%、18.56%、18.08%和 17.36%，2023 年末在建工程余额较 2022 年末增加 33,689.64 万元。2024 年末在建工程余额较 2023 年末增加 36,218.06 万元。主要系公司在建项目持续投入。

近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 136,101.77 万元、132,482.90 万元、114,530.29 万元和 112,952.80 万元，占总资产的比例分别为 8.03%、7.22%、5.50%和 5.01%，随着摊销总体呈现下降态势。

表 2-12：西安高新配套近三年及一期负债项目结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	53,844.05	2.67	90,585.28	4.85	122,195.00	7.54	73,500.00	4.63
应付票据	9,593.53	0.48	263.03	0.01	1,263.03	0.08	-	-
应付账款	204,424.53	10.12	244,373.27	13.08	202,027.33	12.47	155,281.03	9.78
预收款项	910.29	0.05	793.41	0.04	811.66	0.05	611.79	0.04
合同负债	59.72	0.00	84.97	0.00	360.82	0.02	99.58	0.01
应付职工薪酬	619.75	0.03	1,785.46	0.10	2,323.44	0.14	2,011.70	0.13
应交税费	4,534.27	0.22	4,858.72	0.26	3,542.20	0.22	3,067.62	0.19

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	750,093.86	37.14	524,169.30	28.05	232,879.78	14.37	210,055.81	13.23
其中：应付利息	14,493.77	0.72	-	0.00	-	-	16,209.55	1.02
应付股利	-	-	-	0.00	-	-	3,500.00	0.22
一年内到期的非流动负债	125,077.01	6.19	229,060.33	12.26	268,808.40	16.59	395,711.86	24.92
其他流动负债	1,357.17	0.07	1,374.79	0.07	1,493.13	0.09	1,595.96	0.10
流动负债合计	**1,150,514.18**	**56.97**	**1,097,348.55**	**58.72**	**835,704.80**	**51.58**	**841,935.34**	**53.01**
长期借款	613,837.23	30.40	489,828.04	26.21	519,235.84	32.05	459,933.95	28.96
长期应付款	208,627.77	10.33	235,107.85	12.58	221,365.93	13.66	286,271.45	18.03
递延收益	17.18	0.00	-	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	46,399.79	2.30	46,515.54	2.49	-	-	-	-
非流动负债合计	**868,881.97**	**43.03**	**771,451.43**	**41.28**	**784,510.31**	**48.42**	**746,205.41**	**46.99**
负债合计	**2,019,396.15**	**100.00**	**1,868,799.98**	**100.00**	**1,620,215.11**	**100.00**	**1,588,140.75**	**100.00**

近三年及一期末，流动负债合计分别为 841,935.34 万元、835,704.80 万元、1,097,348.55 万元和 1,150,514.18 万元，占总负债的比重分别为 53.01%、51.58%、58.60%和 56.97%，总体呈现上升趋势。截至近一期末其主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款、应付账款和短期借款组成，占总负债的比重分别为 6.19%、37.14%、10.12%和 2.67%。

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 73,500.00 万元、122,195.00 万元、90,585.28 万元和 53,844.05 万元，占总负债的比例分别为 4.63%、7.54%、4.85%和 2.67%总体呈现波动增加态势。2023 年末短期借款余额较 2022 年末增加 48,695.00 万元，增幅为 66.25%，主要是由于公司对外融资增加所致。

公司应付账款余额分别为 155,281.03 万元、202,027.33 万元、244,373.27 万元和 204,424.53 万元，占总负债的比例分别为 9.78%、12.47%、13.08%和 10.12%，

总体呈现波动上升趋势，主要系尚未清算的项目工程款。

近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 210,055.81 万元、232,879.78 万元、524,169.30 万元和 750,093.86 万元，占总负债的比例分别为 13.23%、14.37%、28.05%和 37.14%，总体呈上升趋势，主要系单位往来款和代收代付款项组成。

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 395,711.86 万元、268,808.40 万元、229,060.33 万元和 125,077.01 万元，占总负债的比例分别为 24.92%、16.59%、12.26%和 6.19%，总体呈现上升趋势。

近三年及一期末，非流动负债合计分别为 746,205.41 万元、740,601.77 万元、771,451.43 万元和 868,881.97 万元，占总负债的比重分别为 46.99%、48.42%、41.28%和 43.03%，总体呈现上升趋势。截至近一期末其主要由长期借款和长期应付款组成，占总负债的比重分别为 30.37%和 10.42%。

近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 459,933.95 万元、519,235.84 万元、489,828.04 万元和 613,837.23 万元，占总负债的比例分别为 28.96%、32.05%、26.21%和 30.40%，总体呈上升趋势。

近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 286,271.45 万元、221,365.93 万元、235,107.85 万元和 208,627.77 万元，占总负债的比例分别为 18.03%、13.66%、12.58%和 10.33%，呈现整体下降趋势。

（五）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套公开市场融资记录如下：

表 2-13：西安高新配套公开市场融资记录

单位：亿元

产品名称	起息日期	到期日期	发行规模	融资余额	票面利率
配套 24 优	2024-5-30	2042-5-30	3.75	3.63	4.8%
配套 24 次	2024-5-30	2042-5-30	0.20	0.20	-

2、银行授信情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套获得金融机构的授信总额共 1,299,150.00 万元，其中已使用授信额度 997,732.32 万元，剩余授信额度 301,417.68 万元。具体授信情况如下：

表 2-14：西安高新配套授信情况表

单位：万元

授信机构	总授信额度	已使用的授信额度	未使用的授信额度
开发银行	450,000.00	371,729.48	78,270.52
中国银行	128,800.00	55,240.00	73,560.00
工商银行	214,500.00	206,820.00	7,680.00
光大银行	31,000.00	13,000.00	18,000.00
民生银行	24,000.00	6,000.00	18,000.00
长安银行	23,000.00	20,519.84	2,480.16
北京银行	160,000.00	123,200.00	36,800.00
西安银行	52,000.00	50,000.00	2,000.00
浙商银行	8,500.00	8,500.00	0.00
广发银行	5,000.00	5,000.00	0.00
重庆银行	19,350.00	18,890.00	460.00
成都银行	170,000.00	115,333.00	54,667.00
华夏银行	13,000.00	3,500.00	9,500.00
合计	**1,299,150.00**	**997,732.32**	**301,417.68**

3、对外担保的情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套尚无集团外公司提供对外担保情况。

4、历史信用及评级情况

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套尚无主体信用评级。

5、诚信查询情况

截至本财务顾问报告披露日，经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://gsxt.saic.gov.cn/）、“信用中国网站”http://www.creditchina.gov.cn/）、“国家税务总局”（http://www.chinatax.gov.cn/）、“中华人民共和国应急管理部”（http://www.chinasafety.gov.cn/）、“中华人民共和国生态环境部”（http://www.mee.gov.cn/）、“国家统计局网站失信企业公示系统”（http://www.stats.gov.cn/tjfw/sxqygs/gsxx/）、“中华人民共和国国家发展和改革委员会信用信息查询系统”（http://credit.ndrc.gov.cn/XYXX/admin_client/form_designer/ttt/index.html）、“中华人民共和国财政部”（http://www.mof.gov.cn）、“国家市场监督管理总局”（http://www.saic.gov.cn/fw/）、“裁判文书网”（http://wenshu.court.gov.cn/）等“全国法院被执行人信息查询

网”（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing）、“中国执行信息公开网”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin）、“中华人民共和国应急管理部网站”（http://www.mem.gov.cn）、“中华人民共和国生态环境部网站”（http://www.mee.gov.cn/）、“国家市场监督管理总局网站”（http://www.samr.gov.cn）、“中华人民共和国国家发展和改革委员会网站”（http://www.ndrc.gov.cn）、“中华人民共和国财政部网站”（http://www.mof.gov.cn）、“中国人民银行网站”（http://www.pbc.gov.cn）、“中国证券监督管理委员会网站”（http://www.csrc.gov.cn）、“国家金融监督管理总局网站”（https://www.nfra.gov.cn/）、“国家药品监督管理局网站”（http://www.nmpa.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、“国家税务总局网站”（http://www.chinatax.gov.cn）、“国家统计局网站”（http://www.stats.gov.cn）、“国家能源局网站”（http://www.nea.gov.cn）、“中华人民共和国住房和城乡建设部网站”（http://www.mohurd.gov.cn）、“全国建筑市场监管公共服务平台”（http://jzsc.mohurd.gov.cn）、“中国电力企业联合会网站”（http://www.cec.org.cn）、“国家农业农村部网站”（http://www.moa.gov.cn）、“上海证券交易所网站”（http://www.sse.com.cn/disclosure/credibility/bonds/regulatory）、“深圳证券交易所”（http://www.szse.cn/disclosure/bond/punish/index.html）、“自然资源部网站”（http://www.mnr.gov.cn）等网站，西安高新配套未被列入安全生产领域失信生产经营单位情形，未被列为重大税收违法案件当事人、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、环境保护领域失信生产经营单位，不存在失信被执行记录、未被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单，不存在严重违法失信行为，不存在被有权部门认定为失信被执行人、涉金融严重失信人、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未被列入失信被执行人名单，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域严重失信，非涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、农资领域严重失信生产经营单位，非重大税收违法案件当事人，且最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为。

（六）原始权益人涉房及独立性情况

原始权益人西安高新配套未从事商品住宅开发业务，且与股东西安高科集团旗下的商品住宅业务实现有效隔离，保持相对独立。相关说明如下：

1、资产方面

原始权益人合法拥有经营所需资产的所有权或者使用权，与西安高科集团及其从事商品住宅开发业务的关联方之间不存在无偿或不公允价格持有、使用或占用对方资产的情形。

2、业务独立

西安高新配套作为独立法人主体，依据内部制度自主决策及经营。涉及与关联方的交易，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行管理。

3、财务方面

西安高新配套已制定必要财务制度并配备必要财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立银行账户。西安高新配套与西安高科集团及其从事商品住宅开发业务的关联方无共用银行账户或资金混同的情形。

4、人员方面

西安高新配套高级管理人员均与西安高新配套签署了劳动合同，且未在西安高科集团及旗下从事商品住宅开发业务相关公司任职。

5、机构和制度方面

西安高新配套设股东会、董事、监事及经营管理层，并明确了各方职责权限，同时建立了完善的组织架构。

综上，本项目为产业园基础设施类项目，原始权益人及其子公司均不从事商品住宅开发业务，且为独立法人主体，与发起人西安高科集团旗下商品住宅业务实现了有效隔离，保持相对独立。后续将严格遵守法律法规及监管要求，落实回收资金管理制度，由净回收资金监管银行对满足要求的净回收资金进行监管，避免募集资金流入房地产开发领域。

（七） 原始权益人对基础设施项目所有权情况

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司持有项目公司西安市高新区软件新城建设发展有限公司 100%的股权，项目公司为基础设施资产的房屋所有权人及相应的土地使用权人，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司对基础设施项目享有完全所有权。

经核查项目公司西安市高新区软件新城建设发展有限公司的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新配套为项目公司股东，持有项目公司 100%的股权，且该等股权不存在重大

权属纠纷或被冻结的情形。

经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》、《西安市房屋权属分户表》、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局于2025年9月29日出具的西安市不动产登记簿查询结果等相关材料，并结合法律顾问意见，基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于软件新城公司，权属清晰。

（八） 原始权益人内部授权情况

原始权益人、项目公司相关股东对转让项目公司股权的内部决策程序包含高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。截至本财务顾问报告披露日，已完成前述批准。

1、高新区管委会批复

结合《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》等，鉴于高新区管委会为高科集团出资人，且为产业园区、融资与偿债计划、资产转让对口主管机关，管委会已经于2022年8月19日出具《西安高新区管委会关于同意高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》（西高新发[2022]89号），同意高科集团开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

此外，高新区管委会于2016年审议通过《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》，其中对标的基础设施项目项下相关房产的转让提出了相关限制性要求。针对此，高新区管委会已于2022年11月3日出具了《西安高新区管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募REITs发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募REITs相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准”。

2、高科集团董事会审批

结合《高科集团重大事项管理暂行办法》《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》《高新区国企重大事项管理办法》《西安高科（集团）公司章程》等，在相关重大事项取得高科集团出资人（高新区管委会）审批的前提下，由高科集团董事会就本次公募REITs发行进行一揽子审批。

高科集团董事会已于2022年7月19日出具同意文件。

3、西安高新配套股东会决议

根据《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司章程》，由股东会决定公司的经营方针和投资计划。此外，根据《高科集团重大事项管理暂行办法》，各级企业持有的国有产（股）权转让，以及增资减资、资产重组、改制等对国有产（股）权比例有重大影响的事项，须向高科集团请示核准。综上，由于股东会为西安高新配套最高权力机构，由股东会对本次 REITs 发行进行一揽子审批，并报高科集团进一步审批。

西安高新配套股东会已于 2022 年 10 月 25 日出具同意文件，其中全部股东均已盖章同意。

4、软件新城公司股东决定

根据《西安市高新区软件新城建设发展有限公司章程》，资产重组、产权转让等事项中的原则性问题，需由党组织研究决定；此外，根据《高科集团重大事项管理暂行办法》，二级以下企业（软件新城公司系二级以下企业）的重大事项，须按照出资层级履行内部相应决策程序后，向高科集团备案。由于软件新城公司股东为公司最高权力机构，由软件新城公司股东西安高新配套就本次 REITs 发行进行一揽子审批，并上报高科集团备案。

软件新城公司股东已于 2022 年 10 月 28 日出具同意文件。

综上，目前软件新城公司、原始权益人层面（含外部股东陕西金融资产管理股份有限公司）、高科集团董事会、高新区管委会已出具全部所涉决议文件。

（九） 外部审批情况

1、土地所在地的市（县）人民政府或自然资源行政主管部门无异议函出具情况

根据《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》相关规定，以协议出让方式取得土地使用权的，应取得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）出具的无异议函，函中应包含“对该项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”有关表述。

软件新城公司系以协议出让方式取得标的基础设施项目的土地使用权，因此，本次资产转让应当取得西安市自规局的同意。西安市自规局已于 2022 年 12 月 28 日出具无异议函，无异议函内容包含“对该项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”有关表述。

2、西安市人民政府的无异议函出具情况

除上述转让限制外，2014 年 10 月 16 日，西安市政府向软件新城公司核发了编号为市国土字（2014）第 782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》，同意将 117,951.3 平方米国有建设用地使用权协议出让给软件新城公司，用于建设西安软件新城软件研发基地二期项目。上述批复中要求，转让时政府有权优先收购。

西安市政府已于 2023 年 2 月 6 日出具函件，确认：1、同意高科集团、西安高新配套以转让软件新城公司 100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点；2、市政府对高科集团、西安高新配套因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。

3、其他协议签署机构同意的情况

根据《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》，如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、特许经营权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

1）北京银行西安分行相关转让限制情况

西安高新配套与北京银行西安分行签署的《最高额质押合同》（编号 0758502002）第四条约定：“（10）在质权存续期间，出质人以任何方式处分或使用质物（包括但不限于转让、转移占有、赠与等），或者在质物上设定抵押权、质权、留置权、信托收益权或其他第三方权益的，应事先获得北京银行的书面同意，经北京银行书面同意而进行处分或使用所得款项应用于优先清偿本合同所担保的北京银行债权”。综上，未经北京银行西安分行书面同意，西安高新配套不得转让质物（软件新城公司股权）。

2）光大金租相关转让限制情况

软件新城公司与光大金租所签署的《抵押合同（法人）》（光大金融租赁（1909）抵字第 24-00003 号）第五条约定：“甲方的陈述与承诺：2.（7）在本合同有效期间内，只要被担保债务尚未全部清偿完毕，除非得到乙方的事先书面同意，甲方

不得进行下列行为：A.对抵押物或其任何部分做出馈赠、转让、出售、出租或其他任何方式的处分。”；第十条约定：“违约和救济：1.下述每一事件及事项均构成甲方在本合同项下的违约事件：（1）甲方擅自向其他放转让、出售、出租或以其他方式处分抵押物，或对抵押物的任何部分的权益设定或试图设定任何担保权益，或有任何第三方就抵押物主张任何权利。”综上，企业发生合并、分立等对抵押权产生或可能产生不利影响的情况时应立即通知抵押权人，未经抵押权人书面同意，企业不得对抵押物或其任何部分做出馈赠、转让、出售、出租或其他任何方式的处分。

此外，软件新城公司与光大金租所签署的《质押合同》（光大金融租赁（1909）质字第 24-00003 号）第六条约定：“甲方的陈述与保证：13.甲方应立即通知乙方任何以下事件：……C.甲方财务状况恶化、发生合并、分立、解散、停业、申请和解、申请或被申请重整和破产清算等将对质押权发生或可能产生不利影响的情况。”；第十条约定：“违约和救济：1.下述每一事件及事项均构成甲方在本合同项下的违约事件：（1）甲方擅自向其他方转让、出售、出租或以其他方式处分质押财产，或对质押财产的任何部分的权益设定或试图设定任何担保权益，或有任何第三方就质押财产主张任何权利；……（4）甲方中止或停止营业或进入破产、清算、歇业或其他类似程序，或甲方被申请破产、清算或被主管部门决定其停业或暂停营业。”综上，企业发生合并、分立等对质权产生或可能产生不利影响的情况时应立即通知质权人，未经质权人书面同意，企业不得擅自向其他方转让、出售、出租或以其他方式处分质押财产。

4、基础设施项目转让涉及的国资审批情况

鉴于原始权益人系受高新区管委会实际控制的国有企业，本次项目涉及国有资产转让。

国资监管机构高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

综上，经核查并结合法律顾问意见，基础设施项目资产重组完成后，软件新城公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，在取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议后，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

（十）原始权益人及同一控制下的关联方持有或运营的其他同类资产情况

截至本财务顾问报告披露日，西安高新配套及同一控制下的关联方仍持有一定数量的其他产业园区项目，主要的项目情况如下表所示：

表 2-15：西安高新配套及同一控制下关联方持有的主要其他同类产业园区项目

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态	资产规模（面积 万㎡）	原值/总投（亿元）	持股比例	出租率（2025 年 6 月 30 日）
国家服务外包示范基地二期	产业园区	西安高新区	运营	8.43	2.90	西安高新配套持有 100%	95.71%
国家新一代人工智能产业园一期	产业园区	西安高新区	运营	7.04	3.62		76.27%
国家新一代人工智能产业园二期	产业园区	西安高新区	运营	19.10	10.98		
软件新城云汇谷（非入池）	产业园区	西安高新区	运营	8.47	3.20		84.31%
信息园一期	产业园区	西安高新区	运营	5.95	3.99		92.82%
信息园二期	产业园区	西安高新区	运营	8.13	3.30		82.79%
数字经济产业园	产业园区	西安高新区	运营	20.40	14.15		72.17%
太周园	产业园区	西安高新区	运营	17.48	11.05	西安高科集团持有 100%	52.09%
高科智慧园一期	产业园区	西安高新区	运营	9.03	6.80		90.00%
集智园	产业园区	西安高新区	运营	3.91	2.50		84.07%
合计				**107.94**	**62.49**	**-**	

（十一）调查结论

根据上述调查，西安高新配套为依据《中华人民共和国公司法》设立且有效存续的公司；西安高新配套通过项目公司享有对目标基础设施资产的所有权；西安高新配套信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。西安高新配套最近三年及一期不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行

为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

西安高新配套持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；西安高新配套已就目标基础设施项目的转让取得了有权部门的同意目标基础设施项目的转让不存在合同约定或法律规定的其他限制。

西安高新配套已就为发行基础设施 REITs 目的而将持有目标基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs，履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

二、运营管理机构

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司作为外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人、西安高新配套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

详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人之一、原始权益人中（一）基本情况”相关内容。

（二）运营管理资质和经验

1、运营管理资质

经财务顾问核查，相关法律法规未明确要求配套公司为基础设施项目提供运营管理服务需另行取得专门的不动产运营管理资质；配套公司按照《基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案之后，即具备《基础设施基金指引》第四十条及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施项目外部管理机构的主体资格及相应权限。

2、同类基础设施项目运营管理优势及经验

（1）行业地位

西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司作为西安高新技术产业开发区管理委员会（简称“西安高新区管委会”或“高新区管委会”）下属重要的基础设施建设与运营主体，在区域内承担着关键职能，具备显著的行业专营优势和领先地位。公司是西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”或“高新区”）核心的城市基础设施配套建设及产业园区开发运营主体，主要承担高新区内重要的市政基础设施、安置房、保障性住房以及产业园区项目的投资建设与运营管理任务。其业务发展得到西安高新区管委会的有力支持，在区域内具有不可替代的职能定位和显著的专营优势，为公司的持续稳定经营奠定了坚实基础。

作为高新区最大的产业园区运营方之一，西安高新配套综合实力获评国家级行业 TOP10，地位显著，其领先地位不仅源于其庞大的资产规模（累计开发近 700 万平方米，运营 12 个园区），更在于其创新的“产城人文”融合模式。它通过打造独特的“3T”产业社区、构建全周期企业服务体系和营造吸引人才的活力氛围，成功集聚了 400 余家优质科技企业，实现了高出租率与客户满意度。2024 年，西安高新配套市场化运营的园区平均出租率保持在 85%以上的较高水平，体现了市场对其运营管理能力及园区品质的高度认可。

西安高新配套凭借优秀的运营经验及表现，荣获“影响力指数·博鳌风尚表现”2024 年度影响力产业运营发展企业，并跻身“2024 产业园区运营企业卓越表现 30”及“2025 产业园区运营企业卓越表现 30”第 20 名等多项荣誉之后，进一步入选由中指研究院发布的“2025 中国产业园区运营商综合实力 TOP10”，其旗下 3TCOM 云汇谷产业社区也获评“2025 中国产业运营优秀项目”。此外，在 2025 年 8 月举办的博鳌风尚盛典上，高新配套公司因在构建园区产业生态方面的卓越贡献，荣膺“2025 年度产业生态赋能企业”称号。

（2）竞争优势

西安高新配套在区域经济中扮演着重要角色，其突出的行业地位、显著的专营优势、雄厚的资产实力、良好的运营记录以及畅通的融资渠道，共同构成了公司的核心竞争力和强大的信用基本面。

1）强大的股东背景

公司的控股股东及实际控制人为西安高新技术产业开发区管理委员会。依托此背景，西安高新配套在获取项目资源、政策信息及协调区域各类要素方面具备

显著优势。西安高新配套能够高效整合区域内的行政、产业及金融资源，在项目立项、土地获取、政策配套及资金支持等方面获得优先支持，确保了业务发展的稳定性和可持续性，为长期稳健经营提供了坚实基础。

2）领先的区位优势

西安高新配套持有及运营的全部资产均位于国家级开发区——西安高新区的核心区域或重点发展板块。该区域是陕西省乃至西部地区高新技术产业聚集度最高、经济活力最强的区域之一，享受国家级新区的多项政策红利。优越的区位确保了公司资产面临持续旺盛的市场需求，资产价值稳定且具备良好的增值潜力，有效抵御了市场波动风险。

3）丰富的行业运营管理经验

经过多年专业化运营，西安高新配套已形成一套成熟、标准化的产业园区开发建设、招商推广及运营维护管理体系。管理团队经验丰富，对产业发展趋势及企业客户需求具有深刻理解，能够提供精准的招商服务和高效的物业保障，从而维持了园区的高品质形象与高出租率。这种深厚的行业积淀与可复制的管理模型，构成了西安高新配套难以被模仿的核心软实力与竞争壁垒。

（三）业务制度和流程

1、运营管理制度安排

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等：

预算管理：基金管理人为项目公司建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由外部管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的一系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

印章管理：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基

金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

资金和账户管理：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管，对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

业务沟通与信息披露：为明确基础设施基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基础设施基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实了信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2、委托运营管理风险管控

基金管理人对外部管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人有权要求外部管理机构赔偿损失。基金管理人应对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查，防范基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险。

3、运营管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

（1）负责制定基础设施项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，以项目公司的名义在基础设施基金存续期间在基金管理人认可的保险公司为标的资产及附属设施购买符合法律法规、基金管理人要求的财产一切险、公众责任险、营业中断险及其他必要的保险，并确保在基础设施基金存续期间指定项目公司作为该等保险项下的唯一受益人。在标的资产及附属设施项下的相关保险到期前，外部管理机构应以项目公司的名义及时按照前述要求继续为标的资产及附属设施购买相应的保险，保证在基础设施基金存续期间标的资产项下

的保险持续有效。为免疑义，在基础设施存续期间项目公司获得的相关保险索赔款项，应根据基础设施基金文件的约定在项目公司基本账户中进行保管和使用；保险所需保额和保费于项目公司年度经营计划和资金计划中确定；

（2）负责制定和落实项目公司年度经营计划（包括运营策略、经营目标、年度招商方案、优惠政策方案、租金定价方案、停车位经营计划、空调及新风系统经营计划、租赁等合同模板等）、年度预算方案（包括年度资金计划（含每季度资金计划）等），经基金管理人审查批准后落实执行；负责基础设施项目的业态管理、业态布局的综合规划；就运营管理事项编制季度、半年度及年度管理报告，报告基金管理人和专项计划管理人；

（3）负责编制月度工作报告，内容包括租赁合同执行情况、招商情况、当月停车位收费情况、当月空调及新风系统收费情况及下月目标、租金收缴率、当月资金计划、费用执行情况及下月资金计划、当月活动举办情况及下月活动策划、当月工程维保及物业服务情况等项目公司、基金管理人要求包括的其他内容，并向项目公司、基金管理人报告；

（4）协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（5）执行日常运营服务，包括但不限于：

1）负责基础设施项目的招商、租赁、续租及退租管理等事宜，协调处理项目公司与各承租人、终端消费者（如有）等各方关系；负责基础设施项目推广等事宜；协助项目公司签署租赁合同，并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（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记）；负责广告位招商及租赁事宜（仅利用入池部分的专用空间产生的广告及租赁收入，属于项目公司收入；利用园区的共用部位、公共区域产生的广告及租赁收入，由项目公司及非入池资产持有人共有）；

2）负责督促门头牌匾设置单位办理门头牌匾相关审查登记手续并遵守门头牌匾设置要求，监督门头牌匾设置单位履行维护责任；

3）以项目公司名义，将标的资产租金及其他运营收入收取至项目公司监管账户内；以项目公司的名义，采取合法有效的方式向基础设施项目承租人、使用方催收租金及其他费用（如有）；

4）承担基础设施项目的全部物业管理服务职责并接受项目公司对物业服务

质量的考核，外部管理机构可聘请物业管理公司，并与项目公司、物业管理公司签订物业管理合同，并按照约定执行房屋建筑管理、园区设备管理、秩序维护及车辆管理、绿化及景观管理、保洁服务、安保服务、消防、通讯、电梯维护、垃圾清运服务等物业服务，使物业管理活动达到相应的物业管理合同约定的物业管理标准。为免疑义，物业管理合同应约定包含在物业服务费中的日常普通修整相关的服务内容，并与项目公司资本性支出进行区分；

5）监控承租人的租赁合同执行情况及对标的基础设施项目的使用情况，于月度工作报告中向项目公司、基金管理人汇报前述情况，于承租人发生根本违约情形后的次日向项目公司书面汇报违约情况，于承租人发生租赁期限届满前退租或于基础设施项目发生5%及以上的可租赁面积退租情形后的次日向项目公司书面汇报退租情况，于基础设施项目出现负面舆情或承租人发生负面经营事项时及时处理并向项目公司汇报具体情况及拟采用的处理方案，其他承租人或对基础设施项目经营产生不利影响的情况应及时汇报项目公司、基金管理人；

6）在运营管理服务协议有效期内，如因自然灾害、重大事故等特殊情形导致标的资产中断、受损等所需要进行的应急养护与维修，外部管理机构应及时通知项目公司、基金管理人，并应以项目公司的名义制定并执行相应的应急处置工作方案；

7）执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益。

（6）应当密切关注基础设施基金由于所属行业或者外部管理机构相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，发生相关事项时，外部管理机构应当及时告知基金管理人；

（7）运营管理期间内，根据基础设施项目的运营状态在年度经营计划中编制基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产的日常维修维护计划、资本性支出计划，实施、监督并协调对基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产进行的所有日常维修维护、资本性支出事项等，以保持基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产处于良好的运营状态。【基础设施项目及室外、地上、地

下共有共用资产日常维修维护系指日常维保、养护、检测、维修和故障排除等；基础设施项目及室外、地上、地下共有共用资产（包括建筑物或者大型设施设备）更新、改造、大修、重置等不属于日常维修维护】。为免歧义，如该等基础设施项目维修计划已在提交给基金管理人审批的年度经营计划中载明，且经基金管理人审批同意，则外部管理机构无须额外编制基础设施项目维修计划。如外部管理机构认为有必要对基础设施项目进行维修改造，且该等维修改造方案未在对应年度的年度经营计划中列明，外部管理机构应当编制具体的更新、改造、大修、重置方案和预算，并报送基金管理人审批，经基金管理人审批同意后实施。为免疑义，日常维修维护费用已包含在外部管理机构收取的运营管理费内，年度经营计划内的资本性支出由项目公司承担；

（8）外部管理机构应形成内容完整的台账，并在每月度结束后的【7】日内、每季度结束后的【10】日内，向项目公司提供租赁台账；

（9）为保障基础设施项目的正常运营，基础设施项目其他运营管理相关业务事项。

（10）外部管理机构应在发现或应当发现如下任一情形发生时立即通知项目公司，项目公司应当在收到外部管理机构的通知后或从其他渠道获知相应情形后通知外部管理机构，外部管理机构应当在收到项目公司上述通知后【5】个工作日内就相应情形所对应的金额款项予以垫付并划付至项目公司监管账户：

1）截至本协议签订之日，尚有承租人历史欠款（包括租金、违约金、空调费、停车费）等应付款项，该数额由项目公司与外部管理机构共同确认；

2）在任一租赁合同等收入类合同的支付时限内，承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款（包括租金、违约金）延期支付达到30个自然日（含）以上的，该等情形下所对应的金额款项为该等欠款达到30个自然日（含）以上承租人所欠缴的全部租金、违约金等应付款项；

3）截至每季度最后一个月的15日（如遇节假日相应提前至最近的一个工作日），标的基础设施项目项下的该季度租金收缴率低于98%（不含）的，该等情形下所对应的金额款项为届时实际租金收缴率与收缴率为98%时的租金等应付款项之差额。

在相关承租人将欠款补缴至项目公司监管账户（无论承租人补缴的欠款是否

可以覆盖全部欠款）或项目公司将承租人已支付的押金抵扣欠款（无论押金是否可以抵扣全部欠款）或通过诉讼、仲裁等方式向承租方追索欠款并收到司法机关拨付的相关款项（无论司法机关拨付的款项是否可以覆盖全部欠款）后，项目公司应当及时向垫付上述款项的外部管理机构无息返还所对应的垫付款项，且项目公司返还的垫付款项不超过项目公司已收到或抵扣的欠款金额；除以上情形外，项目公司无返还所对应垫付款项的义务。

另，外部管理机构同意，在任一租赁合同等收入类合同的支付时限内，如承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款延期支付达到180个自然日（含）以上的，项目公司有权选择将对应的债权转让给外部管理机构，并由外部管理机构向项目公司支付转让价款。该等转让价款等于应收款项（包括但不限于租金、违约金等）减去外部管理机构已经垫付款项。届时，由项目公司与外部管理机构另行签署债权转让协议，并通知相应承租人。

（四）组织机构和内部控制情况

详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人之一、原始权益人中（二）公司设立与存续情况”相关内容。

（五）管理人员和员工情况

配套公司同时作为外部管理机构拥有管理经验丰富的管理团队，相关人员均有较强的组织和协调能力，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。外部管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

表2-16：运营管理机构主要人员

序号	姓名	职位	履历
1	曹靖	法定代表人/董事长	曹靖，男，1969 年 5 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.08-2023.08，西安高科集团高科房产有限责任公司任副总经理 2023.08-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司任党总支书记、董事长
2	苏扬	财务总监	苏扬，男，1974 年 4 月出生，中共党员，大学本科学历，高级经济师职称，主要工作经历如下： 2023.08--2025.07，西安高新安居投资建设运营有限公司副总经理 2025.07-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司财务总监

序号	姓名	职位	履历
3	任晓莉	副总经理（分管资产运营）	任晓莉，女，1978 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.04-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司副总经理
4	张铮平	资产管理分公司副总经理	张铮平，男，1975 年 11 月出生，中共党员，大学专科学历，主要工作经历如下： 2015.02-2022.09，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理 2022.09-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理（主持工作） 2024.02-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理分公司副总经理
5	李毅	招商部经理兼产业研究部经理	李毅，男，1985 年 8 月出生，中共党员，大学本科学历，主要工作经历如下： 2019.10-2022.08，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司办公室副主任 2022.08-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部副经理 2024.02--2024.08，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部兼招商部经理 2024.08-2025.03，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部经理 2025.03 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部经理兼产业研究部经理
6	田杭	招商部副经理	田杭，男，1988 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2011.07-2011.12，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司锦业商务酒店员工 2011.12-2018.10，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产管理部投资运营主管 2018.10-2020.04，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会议中心运营部经理助理 2020.04-2022.03，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司资产运营部经理助理 2022.03-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司市场营销部经理助理 2024.02-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部副经理
7	徐杉	招商部高级助理	徐杉，男，1981 年 3 月出生，研究生学历，主要工作经历如下： 2023.09-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商管理部高级主管

序号	姓名	职位	履历
			2024.02-2024.10，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部高级助理 2025.7-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商部高级助理
8	解婷玉	园区运营部副经理（主持工作）	解婷玉，女，1988 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，主要工作经历如下： 2024.08 至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部副经理（主持工作）
9	杨文婷	园区运营部经理助理	杨文婷，女，1990 年 5 月出生，研究生学历，主要工作经历如下： 2020.06-2023.09，西安高科领创文化发展有限公司销售部副经理 2023.09-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司招商管理部运营管理 2024.02-2025.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部运营管理 2025.02－至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部经理助理
10	张志娟	园区运营部高级助理	张志娟，女，1973 年 3 月出生，大学专科学历，主要工作经历如下： 2018.06-2024.02，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司会议中心运营部经理 2024.02-至今，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司园区运营部高级助理

（六）财务状况

详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人之一、原始权益人中（四）财务情况”相关内容。

（七）利益冲突防范措施

1、与外部管理机构的利益冲突

除基础设施项目外，西安高新配套和/或其实际控制的关联方如直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营位于西安市内的产业园区项目，将与基础设施项目存在一定竞争关系。

2、利益冲突的防范措施

（1）根据西安高新配套出具的《西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司关于避免同业竞争的承诺函》

西安高新配套作为原始权益人、运营管理机构持有较多产业园区资产，西安高新配套及同一控制下的关联方持有的主要其他同类资产包括：国家服务外包示

范基地二期、国家新一代人工智能产业园一期、国家新一代人工智能产亚园二期、软件新城云汇谷(非入池)、信息园一期、信息园二期、数字经济产业园、太周园、高科智慧园一期、集智园，该等产业园资产与基础设施项目可能产生同业竞争。

为保证本公募 REITs 项目基金份额持有人的合法权益，就避免在本次发行完成后与本公募 REITs 项目的同业竞争相关事项，西安高新配套特承诺如下：

1）承诺平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

2）承诺将采取措施规范并尽量避免与本公募 REITs 项目之间的关联交易。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，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与本公募 REITs 项目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。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，并依照有关法律、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。保证不通过关联交易非法转移本公募 REITs 项目的资金、利润，不利用关联交易损害本公募 REITs 项目及其基金份额持有人的合法权益。

3）在本公募 REITs 项目终止并清算完毕前西安高新配套的前述承诺始终有效，且是不可撤销的。若西安高新配套违反上述承诺给本公募 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失的，一切损失将由西安高新配套承担。

（2）根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的运营管理服务协议的约定外部管理机构进一步承诺其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行运营管理服务协议项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

（八）资信状况

详见本财务顾问报告“第二章 业务参与人之一、原始权益人中（五）资信状况”相关内容。

（九）调查结论

经上述核查，西安高新配套为合法存续的有限责任公司，西安高新配套为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，西安高新配套具有丰富的产业园基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；西安高新配套建立了运营相关业务流程、运营管理、财务管理制度，公司治理结构健全，财务状况良好；西安高新配套不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现西安高新配套最近三年存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现西安高新配套被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

除尚待按照《中华人民共和国证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，西安高新配套在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施基金基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，待于中国证监会备案后即可担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

三、基金托管人及计划托管人

基金托管人及专项计划托管人均为中国邮政储蓄银行股份有限公司，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

（一）基本情况

本项目基金托管人为中国邮政储蓄银行股份有限公司（简称“邮储银行”或“中国邮政储蓄银行”），基本情况如下：

表 2-17：邮储银行基本情况

注册名称	中国邮政储蓄银行股份有限公司
法定代表人	郑国雨

成立日期	2007 年 3 月 6 日
注册资本	人民币玖佰玖拾壹亿陆仟壹佰零柒万陆仟零叁拾捌元整
住所	北京市西城区金融大街 3 号
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务

（二）发展概况

邮储银行的前身为 1919 年开办的邮政储金业务，彼时提出的“人嫌细微，我宁繁琐；不争大利，但求稳妥”经营方针，奠定了其服务大众的初心。1930 年邮政储金汇业总局成立后，逐步构建起覆盖城乡的储汇网络，获“大众银行”之誉。

新中国成立后，邮政金融历经多次调整：1950 年转为代理人民银行储蓄业务，1953 年暂停储蓄仅保留汇兑，直至 1986 年恢复邮政储蓄，凭借遍布全国的邮政网点优势，开启“聚沙成塔”的资金积聚之路。1993 年启动“绿卡工程”，2001 年实现全国联网，为后续发展奠定技术基础。这一阶段虽未以银行形态独立运营，却构建了中国银行业最广泛的城乡服务网络。

2007 年 3 月，中国邮政储蓄银行有限责任公司正式挂牌成立，终结了邮政储蓄“只存不贷”的历史，确立服务“三农”、城乡居民和中小企业的市场定位。依托中国邮政集团的资源禀赋，独创“自营+代理”运营模式，形成覆盖全国的 4 万个营业网点网络，成为金融普惠的重要载体。2008 年发行首张信用卡，2009 年小额贷款累计发放突破千亿元，逐步构建零售信贷服务体系。

2012 年 1 月，整体改制为中国邮政储蓄银行股份有限公司，标志着现代公司治理体系的建立。2015 年 12 月引入瑞银、蚂蚁金服、腾讯等十家境内外战略投资者，募集资金 451.4 亿元，不仅优化了股权结构，更在财富管理、风险管理等领域实现资源协同。

2012 年 1 月，整体改制为中国邮政储蓄银行股份有限公司，标志着现代公司治理体系的建立。2015 年 12 月引入瑞银、蚂蚁金服、腾讯等十家境内外战略投资者，募集资金 451.4 亿元，不仅优化了股权结构，更在财富管理、风险管理等领域实现资源协同。

2016 年 9 月，H 股在香港联交所上市（股票代码 1658），成为当年全球最大规模 IPO，集资额达 566.27 亿港元。2019 年 12 月 10 日，A 股在上海证券交易所挂牌（股票代码 601658），以“绿鞋”机制募集 327.1 亿元，圆满完成“股改—引战—A+H 两地上市”三步走改革，正式跻身国有大型商业银行行列，与“工农中建交”同列。

截至 2025 年，连续 5 年跻身英国《银行家》全球银行 1000 强前 20 位，其中 2025 年以 1403.19 亿美元一级资本位列第 12 位，较 2014 年首次参评跃升 51 位。2023 年在《福布斯》全球企业 2000 强中位列第 27 名，拥有超 6.7 亿个人客户，资产质量与成长潜力获标普 A、中诚信国际 AAA 等权威评级。

（三）资信水平

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 7 月 22 日出具的跟踪评级报告（编号：信评委函字[2025]跟踪 2409 号），中国邮政储蓄银行主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截至本报告出具日，中国邮政储蓄银行最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面影响其开展托管业务的重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

（四）托管业务资质

根据原中国银行业监督管理委员会、中国证监会于 2009 年 7 月 16 日共同作出的编号为证监许可〔2009〕673 号的《关于核准中国邮政储蓄银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》及中国证监会于 2025 年 9 月 9 日公布的《证券投资基金托管人名录（2025 年 8 月）》[1]，邮储银行具有基金托管资格。

邮储银行现持有原中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 2 月 11 日核发的机构编码为 B0018H111000001 的《金融许可证》，已依法获得许可经营如下业务：“（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证

[1] 网址：http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101900/c1029660/content.shtml。最后核查时间：2025 年 9 月 19 日。

服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。”。

（五）内部管理控制情况

邮储银行托管组织架构合理，管理制度规范，人员配置齐全。

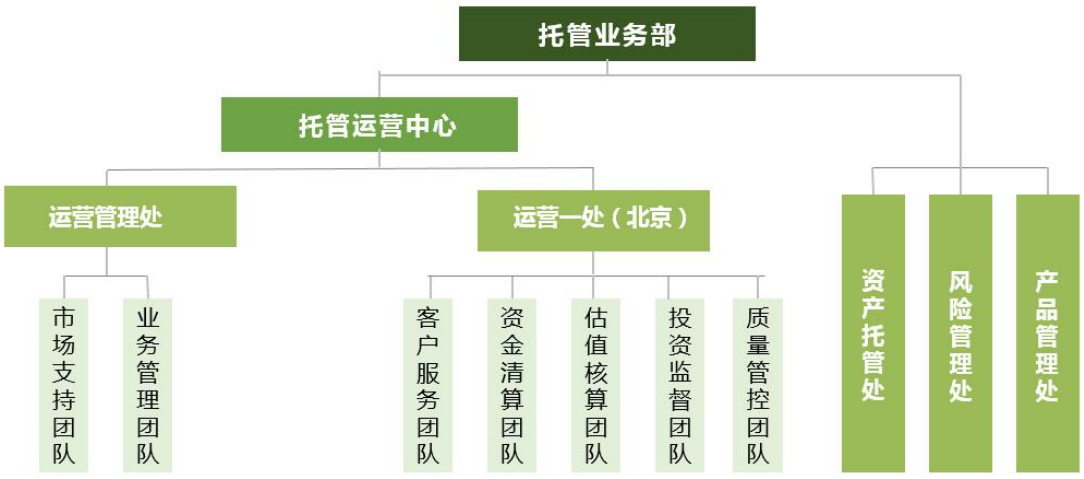
1、托管组织架构

邮储银行托管业务部为总行一级部门，全部员工拥有大学本科以上学历及基金从业资格，具备丰富的托管服务经验。邮储银行在全行层面搭建“1+3+N”的托管服务体系：

1 个强总部：秉持“集中化运营、属地化营销”理念，提升总部的服务能力，发挥专业引领作用，强总部大脑。总行托管业务部下设三个职能处室和托管运营中心。

3 家营销中心：北京、上海、深圳分行托管业务部由“托管运营中心”向“托管营销服务中心”转型，发挥 3 家分行区域同业客户资源丰富的优势，加大属地客户的本地化营销服务，辐射提供区域托管营销支持。

N 家营销分行：覆盖全国的 36 家各省一级分行及附属二级分行、支行。在托管业务发展基础好的重点分行，配备托管业务专职岗位人员，打造专业化托管服务团队，提升本地客户专业化服务能力。托管业务组织架构如下：



总行托管业务部负责全行托管业务经营管理工作，牵头制定并组织实施全行托管业务的发展规划；负责全行托管业务监管政策研究与落实，制定全行托管业务规章制度并监督执行；承担市场开发及重点客户维护工作；承担新业务托管

资格的申请及新产品的研究、推广与培训工作；提供托管业务咨询顾问服务；承担重点客户托管资产的保管、清算、核算、投资监督、信息披露等运营服务工作；负责牵头提出托管业务系统需求，配合科技部门完成托管业务系统建设；负责全行托管业务的风险管理、内控稽核工作；指导分行开展托管业务管理、市场开发、产品管理及运营管理工作等职责。各处室职责如下：

总行处室	岗位职责
资产托管处	负责全行托管业务的市场开发及客户维护工作；负责全行托管产品营销计划和营销策略的制定、组织实施工作；负责全行托管业务产品品牌建设，开展对外宣传，协助相关部门开展综合营销工作；负责全行托管业务营销管理工作，培训、指导并支持分支机构开展托管业务。
产品管理处	负责开展托管业务市场与行业研究，了解国内外托管业务的发展动态、市场动向、新技术、新产品及最新业务管理信息；牵头开展全行托管业务产品的研发与推广工作；负责建立、维护托管新产品研发和管理工作流程，制定相关业务制度；牵头负责托管业务系统建设和管理，组织开展托管业务系统需求编写与测试工作。
风险管理处	负责托管业务政策研究与落实，及时传递监管政策和信息；在全行风险管理框架下，组织开展托管业务相关的风险管理和内部控制工作，牵头负责全行托管业务稽核检查、内外部审计的组织协调工作；负责托管合作机构及产品的准入管理，托管业务相关法律文件起草、谈判、审查、签署工作；牵头组织全行托管从业人员资格认证工作。
运营管理处	负责跟踪、落实托管运营监管政策变化，研究制定相应托管运营方案；负责全行托管运营服务标准、流程及制度的制定，组织实施工作；负责全行托管运营管理工作，包括人员培训、业务指导、运营监督检查及质量考核等；承担总行托管产品的资产保管、资金清算、核算与估值、投资监督、信息披露等运营服务工作；配合开展托管业务需求编写、系统测试和上线等工作。

邮储银行开办资产托管业务多年来，已建立了总、分行联动服务机制，能够快速响应客户需求，凭借专业的托管团队、高效的托管业务系统、规范的管理制度、健全的内控体系和快捷的业务办理模式，为合作伙伴提供安全、高效、专业、全面的托管服务，获得合作机构的广泛认可与一致好评。

2、托管业务管理制度

在全行风险管理框架下，结合托管业务特点，邮储银行构建了完善的托管业务风险管理体系，制定了覆盖风险控制的各个领域的规章制度，形成了包含“业务制度”、“操作规程”等多层级的制度体系，包括《中国邮政储蓄银行资产托管业务管理办法》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务合作机构及产品管理规定》、

《中国邮政储蓄银行托管业务内部控制管理办法》、《中国邮政储蓄银行托管业务内部稽核工作规范》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务合同管理细则》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务资金清算操作规程》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务会计核算操作规程》、《中国邮政储蓄银行资产托管业务投资监督操作规程》等，对托管业务机构与产品准入、合同签署、反洗钱、系统管理、托管运营服务各环节等业务流程的风险管控措施做了明确的规范化管理。

（六）托管经验

邮储银行于 2009 年 7 月经中国证监会和中国银监会联合批准，获得证券投资基金托管业务资格，成为全国第 16 家托管银行。邮储银行凭借专业的托管团队、高效的托管业务系统、规范的管理制度、健全的内控体系和快捷的业务办理模式，为合作伙伴提供资产保管、账户管理、资金清算、会计核算、投资监督、信息披露等安全、高效、专业、全面的托管服务，获得合作机构的广泛认可与一致好评。

自 2009 年业务开办以来，邮储银行托管规模连续六年翻倍增长，目前邮储银行形成了涵盖证券投资基金、基金公司客户资产管理、证券公司客户资产管理、银行理财、信托计划、股权投资基金、保险资金等多类型资产的托管产品体系，并于 2018 年、2019 年、2020 年、2022 年、2023 年、2024 年斩获“金融界中国年度评选—杰出资产托管银行奖”、东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖、获评中央国债登记结算公司 2022、2023、2024 年“优秀资产托管机构”和获评上海清算所 2023 年优秀结算成员。

截至 2024 年末，邮储银行托管规模达 5.43 万亿元，行业排名第 12 位。截至 2025 年 9 月末，邮储银行托管规模共 6.15 万亿元，其中保险 1.58 万亿元，银行理财 1.23 万亿元，私募 1.15 万亿元，公募及专户 1.05 万亿元，信托 0.86 万亿元，券商理财、QDII 及期货 0.29 万亿元。

此外，邮储银行也具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，第一，托管类 REITs 产品 5 只，分别为光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划、中联元联-华泰-苏州恒泰二期资产支持专项计划、华泰海通-元联-苏州恒泰六期资产支持专项计划、国家电投-中国电力能源基础设施投资和皖资产支持专项计划、国家电投-铝电公司绿电替代绿色碳中和乡村振兴资产支

持专项计划（革命老区）；

第二，托管基础设施私募投资基金 3 只，分别为攀枝花市火车南站站前基础设施 PPP 私募投资基金、梅县新城地下综合管廊等市政基础设施项目融资、勘察、设计、施工一体化服务采购项目私募投资基金、深圳市深基能建壹号基础设施私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）；

第三，托管相关收费收益权专项计划 8 只，分别为天风-威海博通供热收费收益权资产支持专项计划、信达-达州公交收费收益权绿色资产支持专项计划、华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划、中邮证券-新昌水务自来水收费收益权二期资产支持专项计划等；

第四，托管基础设施保险债权计划 14 只，分别为中意-青岛地铁 3 号线基础设施债权投资计划（一期）、太平洋-宜宾国资标准厂房项目债权投资计划、生命资产-山东铁投潍烟高铁基础设施债权投资计划（二期）等

（七）主要人员情况

1、高级管理人员介绍

郑国雨，男，邮政集团董事、总经理、党组副书记；邮储银行董事长、非执行董事。获华中科技大学工商管理硕士学位，自 2025 年 2 月起就任邮储银行董事长、董事。曾任中国银行山西省分行行长、四川省分行行长、中国银行业务管理总监、中国银行副行长兼任中银通支付商务有限公司董事长、中国工商银行副行长及战略委员会、社会责任与消费者权益保护委员会和风险管理委员会委员。

刘建军，男，邮政集团副总经理、党组成员；邮储银行执行董事、党委书记、行长。获东北财经大学经济学硕士学位，高级经济师。2021 年 8 月起任本行执行董事、行长。曾任中国建设银行山东省分行潍坊分行副行长、济南分行副行长、德州分行行长，招商银行济南分行副行长，招商银行总行零售银行部总经理、零售综合管理部总经理、总行业务总监兼零售金融总部常务副总裁、信用卡中心理事长，招商银行执行董事、副行长、董事会秘书等职务。现任邮政集团副总经理。

姚红，女，邮储银行执行董事、副行长、首席风险官。获湖南大学管理学硕士学位，高级经济师。2006 年 12 月起任本行副行长并于 2016 年 8 月起任本行执行董事，2023 年 5 月起兼任本行首席风险官。曾任邮电部邮政储汇局储蓄业务处副处长，国家邮政局邮政储汇局储蓄业务处处长及局长助理等职务。目前兼

任中国支付清算协会副会长。

徐学明，男，邮储银行副行长。获北京大学高级管理人员工商管理硕士学位，高级经济师。2013 年 1 月起任本行副行长。曾任北京市邮政储汇局副局长，北京市邮政管理局公众服务处处长，北京市西区邮电局局长，北京市邮政管理局副局长，北京市邮政公司副总经理，本行北京分行行长及本行董事会秘书等职务。目前兼任中邮证券有限责任公司董事、邮乐控股公司董事和中国银行业协会东方银行业高级管理人员研修院理事。

杜春野，男，副行长、董事会秘书、联席公司秘书。获北京邮电大学工商管理硕士学位，高级经济师。2017 年 3 月起任本行联席公司秘书，2017 年 4 月起任本行董事会秘书，2020 年 7 月起任本行副行长。曾任邮政集团总经理办公室副经理、经理，本行办公室总经理、北京分行副行长、深圳分行行长，北京分行行长等职务。目前兼任中国上市公司协会会员副会长、第四届董事会秘书专业委员会主任委员和第一届可持续发展专业委员会副主任委员。

牛新庄，男，邮储银行副行长、首席信息官。获南京航空航天大学管理学硕士学位。2020 年 7 月起任本行首席信息官，2023 年 6 月起任本行副行长。曾任中国民生银行总行科技开发部总经理助理、副总经理、总经理，信息科技部总经理，民生科技有限公司执行董事、总经理，本行金融科技创新部总经理等职务。目前兼任中国银行业协会信息科技与数字金融专业委员会第二届常务委员会主任。

胡健泼，男，邮储银行纪委书记。获北京大学法律硕士学位。2024 年 10 月起任本行纪委书记。曾任最高人民检察院检察员、处长、二级高级检察官；中央纪委国家监委处长、二级巡视员等职务。现任中央纪委国家监委驻中国邮政集团有限公司纪检监察组副组长。

梁世栋，男，邮储银行零售业务总监。获中国科学技术大学管理学博士学位，研究员。2023 年 7 月起任本行零售业务总监。曾任中国建设银行风险管理部副处长、处长，中国人民银行金融稳定局副局长，中国银行间市场交易商协会党委委员，国新国际有限公司董事，本行首席风险官、风险管理部总经理等职务；曾兼任巴塞尔委员会（BCBS）政策制定委员会委员，金融稳定理事会（FSB）指导委员会委员，中华全国青年联合会第十二届委员会委员。目前兼任中国银联公

司第八届董事和中国钱币学会常务理事。

2、托管业务及人员介绍

根据邮储银行出具的《中国邮政储蓄银行股份有限公司基础设施基金托管业务人员配备情况及相关资产管理产品托管经验的说明》，邮储银行具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，托管类 REITs 产品 5 只；托管基础设施私募投资基金 3 只；托管相关收费收益权专项计划 8 只；托管基础设施保险债权计划 14 只。邮储银行现有专职托管业务从业人员 240 余人，全部员工拥有大学本科及以上学历及基金从业资格，80%员工具有三年以上基金从业经历，具备丰富的托管服务经验。邮储银行托管团队覆盖全国 31 个省市自治区，全国 36 家分行均已授权开办托管业务，同时建立了总分行联动机制，能够快速响应客户需求。

邮储银行高度重视公募 REITs 业务，全行组建存量资产盘活专项工作组，由总行行领导担任组长，成员部门包括投资银行部、公司金融部、交易银行部、托管业务部等，各参与部门明确分工和职责，均设置专职人员对接公募 REITs 业务。同时，为保证所托管基础设施公募 REITs 的资产安全，并有效提升服务效率，邮储银行托管业务部设置公募 REITs 专属托管团队，总行托管业务部总经理担任团队负责人，精选具有 10 年以上托管工作经验的优秀从业人员作为团队成员。依托严密的风控和内控措施、先进的托管业务系统、完善的应急处置方案，为基础设施公募 REITs 提供资产保管、资金清算、会计核算、投资监督和信息披露等基础托管服务，并充分发挥邮政集团和邮储银行内部协同优势，以丰富的增值服务，助力基础设施公募 REITs 不断提升市场影响力。

托管业务部主要部领导简介如下：

李开贞，总行托管业务部总经理。1996 年 8 月参加工作，曾任汉中市邮政局副局长；陕西省邮政储汇局副局长、工会主席；邮储银行陕西省分行副行长、纪委书记；邮储银行青海省分行党委书记、行长。2022 年 8 月起至今任邮储银行总行托管业务部总经理，拥有全面的业务经历及深厚的管理经验。

韩笑微，总行托管业务部副总经理。1996 年 9 月参加工作，曾任黑龙江省邮政储汇主任助理、副主任；邮储银行黑龙江省分行个人业务二部副主任；邮储银行总行代理托管部主任科员、业务处副处长；邮储银行总行托管业务部风险管理处副处长、处长。2020 年 7 月起至今任邮储银行总行托管业务部副总经理，

拥有丰富的业务管理经验。

张立学，总行托管业务部副总经理。2002 年 8 月参加工作，曾任北京邮政储汇局储汇业务二部业务主管；邮储银行北京分行个人业务二部业务主管；邮储银行北京分行通州区支行行长助理；邮储银行总行托管业务部资产托管处副处长、处长；2023 年 8 月起至今任邮储银行总行托管业务部副总经理，拥有丰富的业务管理经验。

（八）调查结论

经上述核查，基金托管人及专项计划托管人均拟由中国邮政储蓄银行担任，符合《基础设施基金指引》第六条 “基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

中国邮政储蓄银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任基金托管人的资质及权限，符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第八条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任计划托管人的资质及权限。

第三章 项目公司的法律情况

一、基本资料

项目公司为持有目标基础设施资产完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记，项目公司基本信息如下表所示：

表 3-1：项目公司基本信息

事项	内容
公司名称	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
法定代表人	杨孝平
成立时间	2014-3-28
注册资本	40,000 万元人民币
注册地址	西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室
经营范围	一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
公司登记机关	西安市市场监督管理局高新区分局
统一社会信用代码	91610131096051450K

二、项目公司历史沿革

（一）项目公司的设立

项目公司于 2014 年 3 月 28 日设立，住所为西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室，设立时股东为西安高新配套，设立时西安高新配套持有项目公司 100%的股权，注册资本为 60,000 万元。

（二）重大股权变动及重组事项

1、2014 年 8 月，增资

2014 年 8 月 19 日，西安高新配套作为项目公司股东出具《西安市高新区软件新城建设发展有限公司股东决定》，同意增加项目公司注册资本由 60,000 万元增加至 70,000 万元，该等增加的注册资本均由西安高新配套认缴。

2、项目公司的重组

为实施本公募 REITs 项目，项目公司已通过存续分立等合法方式进行重组，即派生新设立分立新设公司，将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟

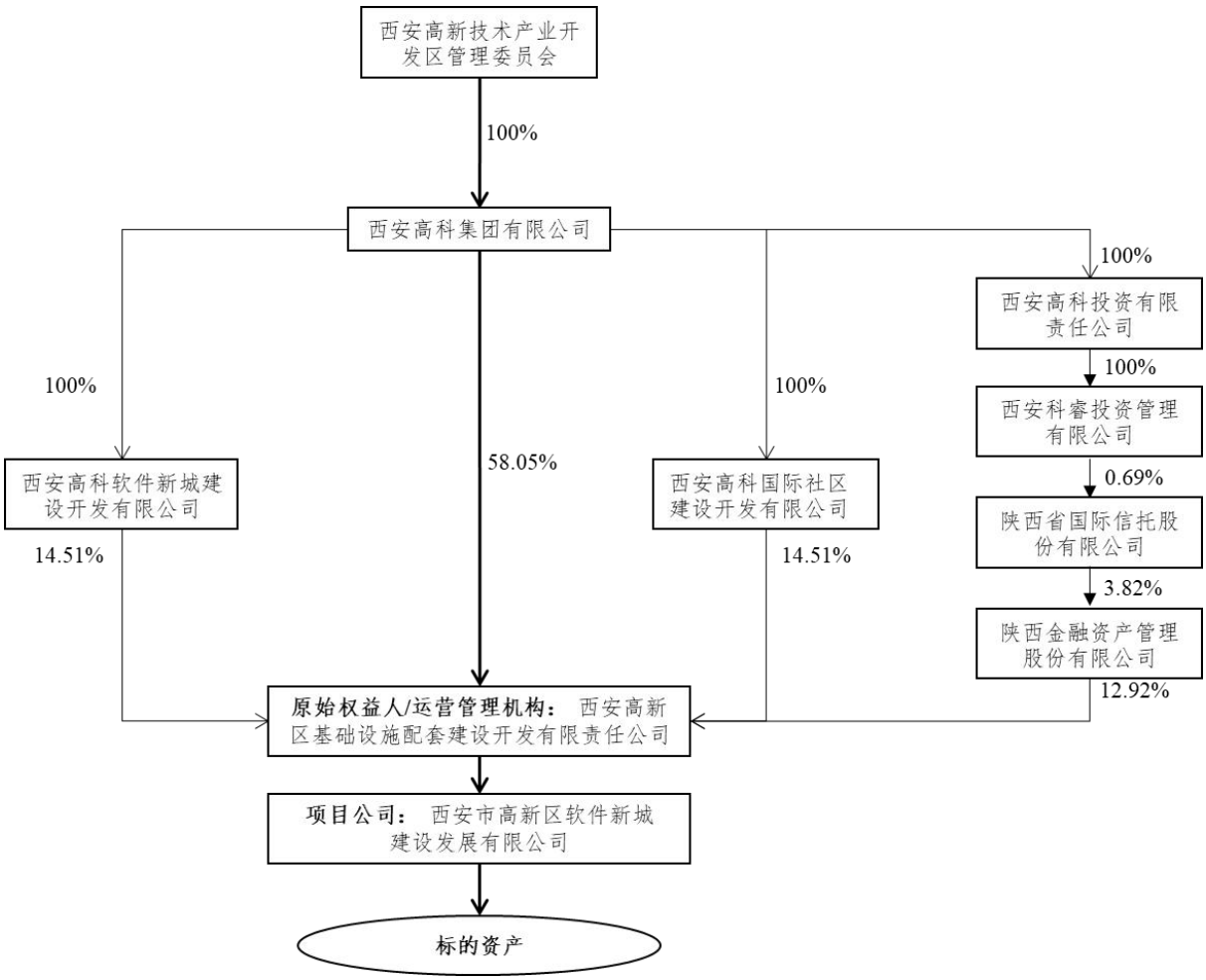
入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，拟入池目标基础设施资产项下不动产所对应的房屋所有权、土地使用权等继续由软件新城公司持有，西安高新配套拟将所持有的软件新城公司 100%股权直接或间接转让给本公募 REITs 项下的相关载体。对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继，项目公司的注册资本变更为 40,000.00 万元。

三、项目公司股权结构及股东出资情况

（一）项目公司股权结构

本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司由西安高新配套全资持有，其截至 2025 年 6 月 30 日股权结构如下图所示：

图 3-1：本基金首次发售前项目公司股权结构



（二）项目公司股权结构及股东出资情况

截至本财务顾问报告签署日，西安高新配套为软件新城公司的唯一出资股东，截至 2025 年 6 月 30 日的具体出资情况如下：

表 3-2：项目公司股东出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	40,000.00	货币出资	100.00%
合计	-	**40,000.00**	-	**100.00%**

四、项目公司组织架构与治理结构

1、组织架构

根据项目公司章程，公司的投资人为公司股东，股东按照法律、法规和公司章程享受权利，承担义务。不设董事会，设执行董事一名，由股东任命；不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。设经理，由执行董事兼（聘）任。经财务顾问核查并根据中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司组织机构健全、清晰，符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）有关法人治理结构的要求。

2、治理结构

（1）股东

公司的投资人是公司股东，股东依照法律、法规和公司章程享受权利，承担义务。股东行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）委派和更换执行董事、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做出决定；

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做出决定；

10）修改公司章程；

11）公司章程规定的其他职权。

（2）执行董事

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东任命产生。执行董事任期三年，任期届满，连选可以连任。执行董事行使下列职权：

1）负责向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订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；

11）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

（3）高管人员

公司设经理，由执行董事兼（聘）任。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，组织实施股东决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）法律、法规和公司章程规定的其他职权；

（4）监事

公司不设监事会，设监事一人，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、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

4）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；

5）公司章程规定的其他职权。

五、项目公司独立性情况

（一）资产独立性

截至本报告出具之日，软件新城公司合法并独立持有西安软件新城软件研发基地二期项目项下的 10 幢地上房地产（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、3 幢地下房地产（包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权，拥有相关的不动产权属证书。

截至 2025 年 6 月 30 日，软件新城公司未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，除与高新配套的股东借款外，不存在其他金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。项目公司资产独立，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（二）财务独立性

根据项目公司章程，软件新城公司依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整公允的财务报表提供了有效保证。项目公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

六、项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅项目公司提供的 2025 年 9 月 26 日查询的《企业信用报告（自主查询版）》，项目公司不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、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、国家税务总局网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”、”中国执行信息公开网”，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情况，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

七、项目公司股权转让行为的合法性

（一）项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新区管委会持有高科集团 100%的股权，高科集团系西安高新配套的控股股东，西安高新配套持有软件新城公司 100%的股权。通过相关交易安排，软件新城公司已通过存续分立方式进行资产重组；资产重组完成后，西安高新配套拟将其所持有的软件新城公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

对此，根据《公司法》、《高新区国企重大事项管理办法》、《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》、《高科集团重大事项管理暂行办法》、高科集团的公司章程、西安高新配套的公司章程和软件新城公司的公司章程的规定，上述资产重组、项目公司 100%的股权转让相关事宜，应当取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，已取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。

就此，西安高新区管委会已于 2022 年 8 月 19 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》，同意高科集团根据实际需要和资产状况，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

（二）项目公司 100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

西安高新配套及项目公司均系西安高新区管委会间接控股的国有企业，根据国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规

〔2022〕39 号）第 3 条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第 2 条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本公募 REITs 项目涉及的国有产权（即软件新城公司 100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即西安高新区管委会）批准。就此，西安高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

项目公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

八、调查结论

经核查，软件新城公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续；软件新城公司股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；软件新城公司合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；软件新城公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；软件新城公司不存在重大违法、违规或不诚信行为；软件新城公司不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应整改的情况；软件新城公司不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；软件新城公司经营合法合规、商业信用情况良好。

第四章 项目公司的业务及财务情况

一、项目公司所属的行业及竞争状况

产业园区是区域推动产业升级与经济增长的重要空间平台。在政策引导和统筹布局下，园区通过系统构建基础设施与服务体系，吸引相关企业集中入驻，形成产业协同和资源集聚效应。这种模式不仅促进技术、资本和人才等要素高效流动，也增强了区域整体产业竞争力，并对周边地区产生带动作用。

根据国家发展改革委 2021 年 6 月印发的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）的制度要求，纳入试点支持的基础设施包括在自贸试验区、国家级新区、国家和省级开发区、战略性新兴产业集群内建设的研发设施、生产厂房、创新孵化空间、产业服务综合体等各类资产。

（一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

产业园区是由政府规划设立并赋予特殊政策的专业化产业集聚区，它通过整合土地、资本、技术等要素，构建集生产制造、研发创新、配套服务于一体的经济功能区。根据国家发改委 2025 年最新政策界定，产业园区特指经各级政府批准设立，以实体经济为核心，具有明确空间边界和管理主体的区域发展载体，涵盖从传统工业园区到智慧零碳园区的全谱系形态。其本质是通过制度创新降低产业交易成本，推动产业集群化、高端化发展的空间组织形式。

在经济层面，全国 1.5 万余个产业园区贡献了 30%以上的 GDP 和 50%的工业增加值，其中零碳园区通过"以绿制绿"模式，实现单位产值能耗下降 15%-30%；从本质上看，产业园区的演变史就是我国工业化进程的缩影——从早期的"土地+政策"驱动，到如今的"绿色+智慧"引领，它始终是制度创新与产业升级的交汇点，在构建新发展格局中发挥着不可替代的作用。未来，随着零碳技术普及和数字孪生技术应用，产业园区将进一步进化为"碳中和产业生态综合体"，为高质量发展提供核心支撑。

1、行业的监管体制

产业园区，行业监管已形成“多部门协同、全维度覆盖、新要求嵌入”的立体化体系，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收

部门等多方面的监督和管理。此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

2、产业园行业规划文件概述

在产业园区行业发展规划层面，国家及相关部门围绕不同阶段的发展目标，出台了一系列指导性政策，推动产业园区持续升级。在区域发展规划方面，西安市围绕产业升级与科技创新，出台多项专项规划与措施。

表 4-1：产业园区行业发展规划概览表

产业园区行业发展规划概览			
序号	**发布时间**	**政策名称**	**核心内容**
1	2012 年 11 月	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	各地区国家级开发区需加强产业合作，提升科技创新能力，重点发展战略性新兴产业、现代制造业和高新技术产业，培育全国领先的优势产业集群
2	2014 年 11 月	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发（2014）54 号）	明确了国家级经开区的发展定位，从体制机制创新、开放型经济发展、产业转型升级、绿色集约发展、营商环境优化等维度提出具体推进工作，为经开区转型指明方向
3	2017 年 7 月	《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》（国科办高（2017）55 号）	强调以科技型创业为引领，为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等新型创新创业创造条件，通过在国家自主创新示范区、国家级高新区和特色产业基地布局专业孵化器，壮大特色产业、发展战略性新兴产业，助力传统产业转型升级与实体经济发展
4	2018 年 2 月	《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）（发展改革委公告 2018 年第 4 号）	根据国务院部署，为促进开发区健康发展，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署会同各地区开展《中国开发区审核公告目录》修订工作，形成了《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）。
5	2020 年 10 月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二 O 三五年远景目标的建议》	提出以加快发展现代产业体系、巩固壮大实体经济根基为核心，全面塑造产业发展新优势，明确强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区的创新功能，推动战略性新兴产业向融合化、集群化、生态化方向发展

6	2021 年 4 月	《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2021〕493 号	增强城市群承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展，依托城市圈的区域一体化优势，构建完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间协同发展，同时推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新与结构升级
7	2022 年 1 月	《国务院关于印发“十四五”数字经济发展规划的通知》国发〔2021〕29 号	聚焦产业园区数字化转型，提出引导园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升管理与服务能力，探索平台企业与园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升资源共享水平，吸引各类要素向园区集聚
8	2022 年 11 月	《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》国科发区〔2022〕264 号	确定以科技创新和体制机制创新双轮驱动为核心，以高质量发展为主题，以强化创新功能、支撑高水平科技自立自强为主线，以培育国际竞争力企业和产业为重点，以优化创新创业生态为抓手，将国家高新区打造为创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，为创新型国家建设贡献力量
区域发展规划			
1	2021 年 8 月	《西安市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》（市政发〔2021〕7 号）	明确聚焦先进制造业，打造电子信息、高端装备、汽车、航空航天等支柱产业集群，发展人工智能、新能源、新材料等战略性新兴产业，推动文化旅游、现代物流等现代服务业提质升级，同时强化科技创新驱动、完善创新生态，助力西安建设全国有影响力的科技创新中心和先进制造业基地，实现区域经济高质量发展
2	2023 年 12 月	《西安市加快推进硬科技产业化发展若干措施》（市政办发〔2023〕32 号）	提出推进“5+2”重大科技基础设施建设，推动陕西实验室争创国家实验室，围绕通信、航空航天、生物医药、精密制造等领域实现成果转化与产业升级；支持龙头企业联合高校院所建设新型研发机构，计划到 2025 年新建 20 个，建成 20 个高水平中试转化平台（基地），发布多领域应用场景开放清单并实施 50 项重大应用场景示范项目，推行政府对“三首”产品首购首用；通过多元方式引育科创人才，探索差异化人才评价方法，打造创投基金生态链矩阵，创新金融服务产品，构建“股贷债保”联动的科技金融服务体系；培育硬科技企业和新兴终端产业，目标到 2025 年全市战略性新兴产业增加值占地区生产总值比重达 25%，加速数字赋能产业，新增 3 个国家智能制造示范工厂揭榜单位（优秀场景），支持重大制造业项目和产业集群发展，对重大项目实行“一事一议”，探索弹性供地方式

3	2025 年 5 月	《西安市科技计划体系改革优化方案》（市政办发〔2025〕33 号）	以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，遵循需求导向、目标牵引、企业主导、场景示范、统筹布局原则，设立基础研究和应用基础研究、技术攻关、企业创新能力提升、科技成果转化产业化、教育科技人才一体发展、创新生态优化六大专项（含 19 个专题），覆盖科技基础设施建设、关键技术攻关、企业创新主体培育、科技成果转化、人才引育、区域协同创新等领域，同时加强科技项目库建设，强化全流程管理，探索“免申即享”模式，提高应用方评价话语权，深化绩效管理并将结果作为重要依据
	2025 年 5 月	《西安市支持重大科技基础设施等科研平台服务产业发展的若干措施（2025—2027 年）》（市政办发〔2025〕34 号）	到 2027 年全市投用重大科技基础设施数量达 3 个以上、陕西实验室达 5 家以上、市级及以上重点实验室总数达 600 家以上，依托科研平台转化孵化企业 100 家以上、开展关键核心技术攻关 1000 项以上，具体从推动科研平台高效建设与多元化投入（如加快建设、争取各级资金与多元化融资）、强化科研平台服务产业与开放共享能力（如建设用户装置、依托平台建设产业园区、开展技术攻关、资源开放共享）、支持科研平台探索新型管理机制（如推动实体化运行、对接产业服务、加强服务保障）三个维度落实举措

3、法规及相关文件概述

为驱动产业园区迈向特色化、集约化、绿色化的高质量发展新阶段，锚定各地园区差异化发展目标，我国已构建起贯穿土地空间治理、开发建设、要素配置全流程的法规政策体系。特别是在土地利用环节，通过创新供地模式、强化集约管控等制度设计筑牢发展根基，同时以专项指引与动态考核机制为抓手，持续优化政策供给的精准性与有效性。

在产业园区行业发展的政策体系中，国家级层面围绕园区考核机制优化、创新提升及高质量发展出台多项核心文件，为园区建设指明方向；在产业园区土地规划领域，专项政策为土地高效利用提供制度保障；区域层面，西安市围绕产业用地供应创新出台多项落地政策。

表 4-2：产业园区行业法律法规及规范性文件

序号	发布时间	政策名称	核心内容
产业园区行业发展目标及考核规范政策			
1	2016 年 3 月	《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	国家级经济技术开发区需以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，充分运用创新创业扶持政策打造服务平台；同时从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能五个维度构

		展的指导意见》（国办发〔2016〕14 号）	建考核评价体系，通过综合评估明确发展方向，强化分类指导与动态管理，激励园区争先进位
2	2019 年 5 月	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）	进一步要求国家级经开区践行新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，推进开放创新、科技创新与制度创新，提升对外合作水平和经济发展质量，打造改革开放新高地，同时提出支持有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点
3	2020 年 7 月	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7 号）	聚焦国家级高新区发展，强调需大力培育新兴产业、优化空间布局，将创新驱动作为根本发展路径，通过优化创新生态、集聚创新资源提升自主创新能力，引领高质量发展；此外，还明确要建立国家级高新区评价考核机制与动态管理机制，统筹各类资金与政策加大支持力度
产业园区行业土地规划政策及相关法律法规			
1	2019 年 4 月	《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）	界定了产业用地政策的范围与基本原则，明确土地供应基本规定及政策适用情形与依据；同时指导地方自然资源主管部门在执行政策时，保障各类所有制经济平等获取土地要素，落实“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”要求，推动产业发展节约集约用地
2	2021 年 7 月	《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第 743 号）	从国土空间开发保护格局、规划用地布局与结构、用途管制要求等方面作出规范，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦范围等硬性指标，通过严格控制新增建设用地规模，提升土地节约集约利用水平，保障土地可持续利用
区域土地规划政策			
1	2022 年 11 月	《西安市人民政府办公厅关于进一步推进“标准地承诺制”改革工作的实施意见》（市政办发〔2022〕58 号）	制定分阶段推进目标：2022 年底前，省级以上经济技术开发区、高新技术产业开发区及城市新区等有条件区域，新批工业用地按“标准地”供应比例不低于 40%；2023 年起，全市经济技术开发区、高新技术产业开发区、县域工业集中区等产业集聚区全面推行“标准地”供应；2024 年起，将“标准地”供应延伸至混合产业项目。该意见还构建了“标准地”出让前区域评估指标体系，分为内涵性指标（含区域生态环境评价、区域节能评价等七项区域性统一评价及区县自定评价项目）与外延性指标（含固定资产投资强度、亩均税收等五项控制性指标及功能区划相关指标），并明确“标准地”可通过招标拍卖挂牌出让、弹性年期出让等方式供应，对技术门槛高的高新技术产业相关工业与科研用地，可探索以技术标、设计标

			为主、价格标为辅的招标方式确定中标人，标准化厂房与科技孵化器用地经批准可采用土地使用权作价出资或入股方式供应。
2	2024 年 9 月	《西安市自然资源和规划局关于市十七届人大五次会议第 142 号建议的复函》（市资源函〔2024〕101 号）	进一步优化工业用地供应方式，明确各区县、开发区在招商阶段，工业用地（含高新技术产业涉及的工业用地）可采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让等灵活模式，支持企业根据自身需求选择用地方式；同时围绕工业及高新技术产业用地保障作出回应，通过配套政策降低企业用地成本、提高土地利用效率，满足产业发展合理用地需求，为西安市相关产业高质量发展提供土地要素支撑

（二）行业发展情况及发展趋势

产业园区作为区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，在我国经济体系中占据着举足轻重的地位。自改革开放以来，我国产业园从最初的经济技术开发区逐步发展壮大，涵盖了高新技术产业开发区、特色工业园区、物流园区等多种类型，在推动工业化、城市化进程，促进创新资源集聚，培育新兴产业等方面发挥了不可替代的作用。

1、产业园区行业演进脉络

随着我国经济社会的持续演进与技术创新的迭代升级，产业园区行业历经多轮迭代转型，其核心内涵不断拓展深化。从早期的经济特区、工业集聚区起步，逐步演进至开发区、高新技术产业开发区，再到如今产业新城、文创产业园、科技孵化园等多元形态的涌现，产业园区的功能定位与承载使命也发生了深刻转变——从最初聚焦对外开放窗口搭建、承接加工制造产业，逐步过渡到赋能产业集群培育、驱动科技创新突破的核心载体。从行业发展的阶段性特征、产业结构演进路径及形态演化趋势综合研判，我国产业园区的发展历程可划分为以下五个阶段：

（1）产业初创培育阶段（1979-1991 年）：政策破冰与外向型探索

这一阶段得益于国家对外开放战略与政策试点驱动，以政府主导的园区建设为核心。1979 年深圳蛇口工业区的成立奠定了我国产业园区的发展起点，1984

年中央确定 14 个沿海港口城市设立经济技术开发区，正式开启沿海地区的开放布局，1988 年首个国家级高新区的成立则为产业集聚提供了早期实践范式。

此阶段的产业与运营呈现鲜明的初期特征：产业结构以劳动密集型中低端轻工业为主，企业类型以外商投资为核心，形成“工业+外资”的基础格局；园区形态较为单一且规模有限，多数远离城区，受产业基础薄弱、资金实力不足等因素制约，发展速度相对缓慢。作为对外开放的核心窗口，园区运营模式以政府直接规划、简单配套建设为主，服务内容聚焦于基础行政保障。

（2）高速增长阶段（1992-2002 年）：市场化扩张与产业升级

此阶段的核心驱动源于邓小平南方谈话激活的市场化活力，加入 WTO 带来的全球产业转移机遇，以及政策向中西部延伸形成的发展红利，多重因素共同推动产业园区进入规模化扩张阶段。关键事件层面，1992 年全国掀起外资引进热潮，园区数量实现快速增长；2001 年我国正式加入 WTO，推动园区深度融入全球产业分工体系；期间全国新增国家级经开区 39 家、高新区 26 家，形成多层次开放发展格局。

产业与运营特征上，园区产业结构从劳动密集型向化工金属、电气机械制造等中等技术制造业转型，主导产业逐渐清晰明确；空间布局上从沿海向中西部扩展，北京亦庄、成都高新区等区域重点园区顺势崛起；运营模式初步形成“政府规划+企业参与”的雏形，产业集聚效应开始显现，同时园区与城区的联系逐步紧密，有力带动城市化进程加速。在区域实践中，西安依托三线建设时期奠定的扎实工业基础，顺势启动高新技术产业开发区的布局建设，为后续区域产业升级埋下重要伏笔。

（3）稳态优化与结构调整阶段（2003-2009 年）：规范整顿与质量提升

此阶段的核心驱动来自国家针对园区无序扩张的治理政策，推动行业从规模扩张向质量优化转型。关键事件层面，2003 年国务院发布《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》等文件，启动全国园区清理整顿，使开发区数量与规划面积缩减近半；2006 年工业用地出让全面实行招拍挂制度，重塑市场准入规则；2009 年广西等地方政府出台园区分类管理办法，建立 A/B/C 类动态考核机制，一系列政策举措推动产业园区步入规范化运营新阶段。

产业与运营特征上，园区产业方向转向高新技术产业与高附加值服务业，摒弃低水平重复建设；管理体制走向成熟，区域运营商逐步形成“土地开发+基础服务”的复合能力；同时产城融合趋势初现，园区开始配套基础生活服务设施，摆脱“孤岛经济”雏形。在区域实践中，西安高新区在整顿中明确电子信息、先进制造等主导产业定位，通过清理低质项目提升产业集聚度，园区亩均税收较整顿前提升 40%，为后续硬科技集聚奠定了坚实基础。

（4）创新驱动与转型升级阶段（2010-2022 年）：产融结合与生态构建

此阶段以产融结合与生态构建为核心特征，在产业结构转型需求、自贸区建设与资本工具创新（REITs 试点）的多重推动下，产业园区行业迈入高质量发展新阶段。2010 年中国-东盟自贸区启动，标志园区进入制度创新阶段；2014 年国办发〔2014〕54 号文明确开发区“科技创新与绿色集约”定位；2017 年供给侧改革与“中国制造 2025”推动产业高端化；2020 年 REITs 试点启动，为资产证券化开辟路径，一系列关键事件持续引领行业转型方向。

产业层面，园区主导产业加速向数字经济、智能经济、绿色低碳等战略性新兴产业集群转型，发展动能从要素驱动全面转向创新驱动；运营模式呈现专业化分化特征，同时产城融合深度深化，园区普遍配套商业、教育、医疗等城市功能，实现生产与生活功能的有机融合。在区域实践中，西安高新区表现突出，在软件产业、硬科技领域形成鲜明集聚优势，累计培育高新技术企业超 5000 家。

（5）高质量内涵式运营发展阶段（2023 年至今）：精细化分化与专业深耕

该阶段以精细化分化与专业深耕为显著特征，在数字经济发展、REITs 市场分化与“存量改革+创新发展”的行业共识多重核心驱动力作用下，产业园区行业进入品质提升与价值深耕的全新发展阶段。关键事件层面，《“十四五”数字经济发展规划》的落地实施，为园区数字化转型提供了明确指引与方向；西安高科智慧智造园精准锚定航空航天与精密制造领域发力，通过聚焦细分赛道有效规避了同质化竞争，成为行业专业化发展的典型实践。

2、产业园区行业的市场容量

我国产业园区市场规模持续扩张，呈现“数量增长与结构优化并存”的特征，核心数据如下：

（1）总量规模与增长态势

截至 2025 年初，全国产业园区数量已超 78000 个，较十年前实现翻倍增长；预计 2025 年底园区总供应量将突破 62 亿平方米，反映出工业集约化需求的持续释放。从区域分布看，东部沿海地区因经济基础雄厚，园区发展成熟度领先，形成完善的产业链生态；中西部地区在“一带一路”政策扶持下加速追赶。

（2）产业结构与价值维度

行业正从传统制造业向高端产业转型，以科技创新、数字经济、智能制造为主导的园区占比已达 35%，较 2019 年提升 20 个百分点。园区收入结构同步优化，头部项目通过产业投资、技术服务分成等模式，实现非租金收入占比超 40%，较传统园区提升 25 个百分点。

3、产业园区行业发展前景研判与关键影响因素分析

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）产业结构升级驱动下的行业发展新维度

产业园区作为产业经济发展的重要空间载体，自其产生以来便与区域经济发展形成深度耦合关系。在我国经济由高速增长向高质量发展转型的关键时期，产业结构的优化与升级已成为推动经济可持续发展的核心动力机制。随着产业结构调整的持续深入，产业园区行业正面临前所未有的发展机遇，其成长空间亦得到进一步拓展。

2）政策支持体系对产业园区发展的赋能效应

近年来，国家及地方政府围绕产业园区发展出台了一系列政策措施，构建起完善的政策支持体系，为行业发展创造了良好的制度环境。在“十四五”规划实施的重要战略机遇期，国家大力推进科技自立自强与产业创新，持续加大对战略性新兴产业的投资力度，加快构建现代化产业体系。在此背景下，各级政府进一步完善政策引导机制，为产业园区高质量发展注入新动能。

3）城园融合发展的演进逻辑与动力机制

产业园区的可持续发展高度依赖城市所提供的人才、资本及公共服务等要素支持，城市功能的完善与能级提升构成了园区发展的重要基础。随着我国城园融合发展模式加速推进，通过以城促产、以产兴城的互动机制，逐步实现土地资源的价值重构与城市功能的优化升级。这种发展模式不仅为产业园区的人才集聚、

职住平衡和精细化管理提供了支撑，也推动了传统生产型园区向生产、生活、生态融合发展的新型城市化园区转型。

（2）行业发展面临的主要挑战

1）区域产业定位趋同与结构性供给失衡

当前产业园区发展呈现结构性矛盾，核心问题在于区域产业定位趋同导致的供需错配。部分地区在园区开发中缺乏对本地资源禀赋的深度挖掘，过度依赖短期经济效益导向的招商引资策略，导致全国范围内出现大量功能相似、产业重叠的园区。这种同质化发展不仅加剧了低水平竞争，更造成资源浪费与区域经济协同效应的弱化。结构性供给失衡的另一表现为园区功能与企业需求的不匹配。传统园区普遍存在“重生产、轻服务”的问题，研发办公空间占比不足、生活配套设施滞后，难以满足现代企业对创新生态与人才吸引力的要求。

2）传统投融资模式的结构性困境与转型压力

产业园区经营具有前期投入大、建设时间久、回款周期长的特点，虽然产业园区融资方式繁多但权益性资金渠道少、退出机制不畅。

总体而言，目前产业园区发展挑战与机遇并存，近年来国家通过政策创新逐步构建多元化投融资体系。 2020 年 4 月中国证监会、国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，支持符合条件的产业园区开展基础设施 REITs。上述政策的推出为解决产业园区投融资困境提供了新的思路和方向。2025 年 9 月国家发展改革委发布的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》，将 REITs 扩募时间缩短至上市满 6 个月，并允许混装扩募，为行业转型提供了新的政策窗口。

（三）行业技术特点、经营模式及竞争格局

1、行业特点

（1）政策强关联性

产业园区受政策影响程度较强，地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大程度的影响。另一方面，土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用，从而影响园区资产的收益。

（2）收入要素多元化

现代产业园区已从单一“空间载体”升级为“产业、科技、人才、资本”深度融合的要素聚合平台，通过生态化运营实现资源价值最大化。园区市场参与者的主要收入来源也逐步多元化，除传统租金收入外，园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，市场的参与者也更加多元化。

（3）区域差异化

受经济基础、资源条件及战略定位影响，我国产业园区呈现“东部高端引领、中西部特色突破”的空间格局，区域分工与比较优势愈发清晰。东部沿海园区以高端产业集群与创新策源为核心竞争力，中西部园区则立足资源禀赋打造特色增长极。

2、经营模式

随着产业园区由依赖土地红利驱动逐步转向依靠运营价值驱动，其经营模式已演进为覆盖开发、招商、运营与盈利等环节的完整链条体系。在此过程中，核心逻辑从单纯提供物理空间，转变为注重价值创造与能力赋能，依托市场化运作与专业化服务，推动园区、入驻企业及所在城市实现多方协同共赢。该模式可具体归纳为以下四个关键维度：

（1）开发模式：从“行政主导”到“政企协同”的市场化重构

开发模式的核心演进方向在于突破以往以行政主导为主的单一建设逻辑，逐步构建起政府监管、专业运营与资本赋能协同驱动的合作体系。在传统模式中，园区开发多由管委会等行政单位主导，侧重于土地平整与基础设施建设，往往存在运营能力不足、资源配置效率有限等问题。而在新型模式下，普遍采用管委会实施监管、专业化公司负责运营的机制。政府主要承担政策制定、土地供应与监督管理等职能，同时通过市场化途径引入专业运营机构，由其具体执行开发建设、招商引资、资产运营与价值提升等任务，从而形成权责明确、分工清晰的政企协作格局。

（2）招商模式：从“空间租赁”到“生态匹配”的精准化转型

产业园的商业模式已实现显著演进，从传统上单纯依靠空间出租获取收益，升级为以产业内在逻辑为基础、注重生态协同的精准招商模式。

（3）运营模式：从“基础物业”到“增值服务”的专业化升级

运营模式的核心转变体现为从以收取租金和基础物业管理为主的初级阶段，向涵盖全生命周期服务与产业赋能能力的专业化运营升级。其本质是通过深度服务为企业创造附加价值。在服务内容层面，该模式构建了产业服务与生活服务双体系。产业端着力提供包括检测孵化、办公空间配置、活动承办与资源对接等在内的综合服务解决方案，以覆盖企业自初创至成熟各阶段的发展需求；生活端则致力于打造集公寓居住、商业配套、医疗健康及教育培训等功能于一体的服务综合体，形成工作、生活与消费的良性闭环，从而有效提升园区的生活氛围与内在活力。

（4）盈利模式：从“租售依赖”到“多元共创”的可持续构建

当前，产业园区盈利模式的核心特征在于其构成的多元化。其收入来源已不再局限于传统的土地与物业业务，而是整合了经营性租赁、增值服务、产业投资以及资产价值提升等多个维度。这种结构性转变，不仅显著提升了园区的财务韧性与盈利的成长性，更构筑了更为稳固的收入基础。

4、竞争格局

（1）行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。上述三类参与主体的特点如下：

1）政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，是产业园区行业的主力。然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，该类园区往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

2）专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势，但是由于缺少政策的支持，该类园区在开发建设、招商引资等方面也会受到一定的限制。

3）实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

（2）行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和运营能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

1）产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密切相关。其次，通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区能否更好发展的核心壁垒。

2）开发和运营能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而对行业参与者的综合开发能力、招商及运营水平提出了较高要求。

3）资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营 管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长， 因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。

（四）调查结论

根据财务顾问的核查，产业园区作为地方经济发展的重要载体，其高质量发

展对提升城市群功能、促进传统产业转型以及优化产业与空间布局具有关键作用，进而为实体经济注入持续动力。近年来，从中央到地方相继出台多项产业园区相关规划与指导政策，为行业健康发展营造了良好的制度环境。

我国产业园区经过多年发展，已形成相当规模的市场体量。在产业结构优化与升级持续推进、城镇化水平不断提高以及城市更新与产城融合日益深化的背景下，该行业迎来新的成长空间。然而，产业园区领域受政策影响显著，区域发展不平衡，同时面临着同质化竞争导致的供需矛盾，以及传统融资方式对项目开发运营形成的制约等挑战。

在开发运营及管理模式方面，目前国内产业园区主要形成了政府主导型、企业主导型与政企合作型三类。参与主体涵盖政府背景的园区开发机构、市场化运营的产业园区企业，以及实体企业和金融资本等。由于该行业涉及环节多、专业壁垒较高，参与方需在产业引进、项目开发、运营服务及资本运作等方面持续提升综合能力。

目前，我国产业园区行业正经历转型与创新发展的关键时期。具备高质量基础设施和市场化运营能力的产业园区，往往能够形成稳定的收益来源，且运营风险较为可控，因此成为基础设施证券投资基金（REITs）等资本工具的重点关注领域。

二、项目公司的主营业务及经营模式

（一）项目公司的主营业务及经营模式

基础设施资产为研发办公物业资产，根据基础设施资产对应的《不动产权证书》，截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司合法享有基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，运营收入包括租金收入、停车场收入、空调费收入。

（二）项目公司重要合同

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司已签署且仍在履行的与目标基础设施资产运营相关的重大合同包括：

1、项目公司与承租人签署的《房屋租赁合同》；

2、项目公司与西安高新配套、西安高科物业服务管理有限公司签署的《物业服务委托合同》，约定由项目公司将目标基础设施资产委托予西安高科物业服务管理有限公司进行物业管理；

3、项目公司与西安高新配套于 2021 年 1 月 29 日签署的《借款协议》，约定了项目公司与西安高新配套之间的债权债务关系，约定了借款金额、期限、利率由双方协商后灵活确定，实际利息及本金金额以双方出具的结算单为准（以季度为周期进行结算）乙方有权提前还款，经双方协商一致后可延长借款期限。

项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同包括：

1、平安基金（代表基础设施基金的利益）与项目公司签署《运营管理服务协议》，约定平安基金聘请西安高新配套公司作为外部管理机构为平安基金（代表基础设施基金的利益）和目标基础设施项目提供运营管理服务，运营管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费；

2、西安高新配套公司、项目公司与平安证券（代表专项计划的利益 ）签署《股权转让协议》约定西安高新配套公司将其持有的项目公司 100%股权转让予平安证券（代表专项计划的利益）；

3、平安证券（代表专项计划的利益）与项目公司签署《股东借款协议》，约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向项目公司提供股东借款：

4、平安证券（代表专项计划的利益）与项目公司签署《债权债务确认协议》约定因项目公司经营所需的减资行为而形成项目公司对平安证券未偿本金余额的债务关系，平安证券因此对项目公司享有未偿本金的债权。

5、平安基金（代表基础设施基金的利益）、平安证券（代表专项计划的利益）、中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行与项目公司签署《平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》，约定平安基金、平安证券、项目公司三方共同委任中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市钟楼支行为项目公司的监管账户及基本账户提供监管服务。

经核查，上述重大合同项下的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署、满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（三）调查结论

经财务顾问核查，项目公司通过运营基础设施资产取得运营收入，主要为其基于与租户签署的租赁合同取得的租金收入、停车位收入和空调费收入等，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

经财务顾问核查，项目公司已签署且仍在履行的与目标基础设施资产运营相关的重大合同、项目公司拟签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同项下的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定，在经合同当事方适当签署、满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

三、利益冲突与关联交易

（一）利益冲突的情形

1、基金管理人管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情况

截至本报告出具日，本项目的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情形。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或扩募投资层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

2、原始权益人及同一控制下关联方持有的其他同类资产的情况

本项目原始权益人为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司。根据西安高新配套的说明，除基础设施项目外，西安高新配套和/或西安高新配套同一控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于西安市的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

3、运营管理机构向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形

本项目运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司。

截至本报告出具日，担任运营管理机构的西安高新配套除为本基金涉及的基础设施项目提供运营管理服务外也运营了其他位于西安市的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

4、基础设施基金是否存在利益输送、利益冲突的风险分析

（1）基金管理人是否存在利益输送、利益冲突的风险分析

本基金成立之时，基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金、基

础设施项目的情形。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或扩募投资层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

（2）原始权益人/运营管理机构是否存在利益输送、利益冲突的风险分析

根据原始权益人/运营管理机构出具《关于避免同业竞争的承诺函》，原始权益人/运营管理机构及同一控制下的关联方存在直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目，未来不排除原始权益人/运营管理机构及同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目的可能。

（二）利益输送、利益冲突的处理方式及披露安排

1、防范利益输送、利益冲突的具体安排和处理方式

（1）基金管理人

基金管理人为保证公司规范化运作，有效地防范和化解利益输送、利益冲突的风险，建立了相关内部控制体系，制定了利益冲突管理、关联交易的相关制度，进而防范利益冲突，保障基金份额持有人利益。

（2）原始权益人/运营管理机构

原始权益人/外部管理机构已通过加强内部制度建设、出具避免同业竞争的承诺函、履行运营管理服务协议的约定以及设立独立的基础设施基金运营管理部门的方式，对可能存在的利益冲突风险采取了充分的缓释措施，相关缓释措施具有合理性、充分性和可行性。

①根据原始权益人/运营管理机构西安高新配套出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，西安高新配套承诺：

在公募 REITs 存续期间内，原始权益人/运营管理机构将平等对待入池基础设施项目和旗下的其他项目，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，不会以低于所管理的同类资产的运营管理标准提供运营管理服务。对于可能构成实质竞争的其他产业园项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

②根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，

外部管理机构承诺：

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，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，相关措施包括但不限于：招商机会的公平对待，运营管理机构对其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求；同等条件下的优先机会，对于可能构成实质竞争的其他同类型项目，运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护基金份额持有人的利益。

③运营管理机构已设置了独立的运营团队负责基础设施项目的运营管理，并将采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

2、披露方式

基金管理人或运营服务机构存在利益冲突情形的，基金管理人将根据监管规定进行披露。

3、披露内容

基金管理人根据监管规定披露利益冲突相关信息。

4、披露频率

基金管理人将按监管规定的披露频率披露利益冲突的情形。

（三）关联交易的情况

1、关联交易内容

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目存在关联租户，项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易情况如下：

（1）研发办公租赁

基础设施项目运营至今，累计共有 8 家关联公司以市场化价格承租使用园区物业，承租方为原始权益人配套公司及其下属企业，目前有 7 家仍处于在租状态，合计在租建筑面积 6,813.75 平方米，占已出租建筑面积的 3.64%。

项目公司关联方租赁面积占比较小，对园区收入影响较小，具体租赁情况详见下表。

表 4-3：关联方研发办公租赁

单位：平方米、元/平方米/月

序号	租户	物业位置	租赁面积	起租日	到期日	合同单价	与原始权益人关系	与项目公司关系
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	C1 栋	1,985.69	2021-12-1	2022-7-31	50	原始权益人	项目公司控股股东
		C1 栋	200.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	200.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	200.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
		A10 栋	564.34	2024-5-1	2027-4-30	50		
2	西安高新区综保基地配套建设有限公司	C1 栋	1,985.69	2021-12-1	2022-7-31	50	原始权益人100%持股子公司	受同一母公司控制
3	西安市高新区领铭建设开发有限公司	C1 栋	900.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	900.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	900.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
4	西安市高新区领嘉建设开发有限公司	C1 栋	885.69	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	885.69	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	885.69	2025-6-1	2025-12-31	50		
5	西安市高新区领鑫建设开发有限公司	C1 栋	993.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	993.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	993.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
6	西安市高新区领苑建设开发有限公司	C1 栋	992.69	2022-8-1	2024-12-31	50		
		C1 栋	992.69	2025-1-1	2025-5-31	50		
		C1 栋	992.69	2025-6-1	2025-12-31	50		
7	西安高新领尚建设开发有限公司	下沉广场	214.00	2022-8-1	2024-12-31	50		
		下沉广场	214.00	2025-1-1	2025-5-31	50		
		下沉广场	214.00	2025-6-1	2025-12-31	50		
8	西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	下沉广场	214.00	2021-12-1	2022-7-31	50		
		C1 栋	2,064.02	2024-9-1	2027-8-31	50		

除上述租户外，不存在其他关联方租赁的情况。

（2）车位租赁

近三年及一期，项目公司与原始权益人及原始权益人分公司存在车位租赁业务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取。

表 4-4：关联方车位租赁

序号	租户	租赁类型	与原始权益人关系	与项目公司关系
1	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	原始权益人	项目公司控股股东
2	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	原始权益人分公司	受同一母公司控制

（3）空调费收入

根据运营管理服务协议安排，项目公司将基础设施项目对应的空调及新风系统整体委托给配套公司经营管理，由配套公司负责收取空调费收入、新风收入（如有），并每年向项目公司支付空调费收入分成。

（4）采购商品/接受劳务

结合本项目存续期管理安排，基础设施项目采用委托运营管理模式，由配套公司负责资产的运营和管理，向项目公司收取运营管理费；

项目公司根据资产管理及维修计划向关联方采购设备及装修维修材料。

2、关联交易金额及余额

（1）项目公司关联交易情况

根据审计机构出具的备考审计报告，项目公司最近三年及一期的关联交易情况如下：

1）关联交易金额

①采购商品/接受劳务

表 4-5：关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内	2025 年 1-6	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	运营服务	185.10	290.50		
西安高科物流发展有限公司	电梯设备			160.60	
西安高科幕墙门窗有限公司	装修改造				2.04
西安高科领创文化发展有限公司	采购商品			7.65	4.59
西安新天宏项目管理有限责任公	招标代理费			0.40	0.30
西安高科新纪元文旅有限公司	采购商品		0.33		
合计		**185.10**	**290.83**	**168.65**	**6.93**

②销售商品/提供劳务

表 4-6：关联方销售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内	2025 年 1-6	2024 年度	2023 年度	2022 年度
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	空调服务	162.71	63.10		
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	空调服务		265.83	330.28	330.28

关联方	关联交易内	2025 年 1-6	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计		162.71	328.93	330.28	330.28

③关联租赁

表 4-7：关联方租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	车位	236.98	38.10		
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	车位	92.51	518.28	457.14	457.14
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	房屋	23.05	32.93	11.43	62.68
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	房屋	28.37	56.74	56.74	23.64
西安市高新区领苑建设开发有限公司	房屋	28.36	56.73	56.73	23.64
西安市高新区领铭建设开发有限公司	房屋	25.71	51.43	51.43	21.43
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	房屋	25.31	50.61	50.61	21.09
西安高新领尚建设开发有限公司	房屋	6.11	12.23	12.23	5.10
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	房屋	47.51	31.67	0.00	6.24
西安高新区综保基地配套建设有限公司	房屋				57.92
合计		513.91	848.71	696.31	678.87

④关联担保

A.关联担保——作为担保方

表 4-8：关联方担保情况——作为担保方

单位：万元

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	100,000.00	2019 年 09 月 20 日	2031 年 09 月 20 日	否
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	50,000.00	2025 年 03 月 28 日	2043 年 03 月 28 日	否
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司				

B.关联担保——作为被担保方

表 4-9：关联方担保情况——作为被担保方

单位：万元

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高新控股有限公司	50,000.00	2016 年 02 月 03 日	2030 年 02 月 03 日	是
西安高科集团有限公司	20,000.00	2019 年 06 月 26 日	2026 年 07 月 01 日	是
西安高科集团有限公司	70,000.00	2019 年 09 月 26 日	2026 年 07 月 15 日	是

⑤关联方借款

A.关联方借款

表 4-10：关联方借款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联借款余额	56,894.00	59,330.54	66,016.22	54,951.68

注：以上关联方借款均由原始权益人高新配套提供。

B.关联方利息支出

表 4-11：关联方借款利息

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	1,138.15	3,702.52	4,822.92	2,396.99

注：以上利息支出均系关联方借款产生的利息。

2）关联方应收应付款项

①应收账款

表 4-12：关联方应收账款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	537.24	108.78		
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司物业管理分公司	1,301.33	1,204.19	480.00	
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	41.85	22.93		

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新领尚建设开发有限公司	1.07			
西安市高新区领苑建设开发有限公	4.96			
西安市高新区领嘉建设开发有限公	4.43			
西安市高新区领铭建设开发有限公	4.50			
西安市高新区领鑫建设开发有限公	4.97			
合计	**1,909.65**	**1,345.20**	**480.00**	

②其他应收款

表 4-13：关联方其他应收款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新领尚建设开发有限公司	9.30	9.30	12.51	7.53
合计	**9.30**	**9.30**	**12.51**	**7.53**

③应付账款

表 4-14：关联方应付账款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	475.60	290.50		
西安高科物流发展有限公司	16.61	16.61	16.61	58.43
合计	**492.21**	**307.11**	**16.61**	**58.43**

④其他应付款

表 4-15：关联方其他应付款余额

单位：万元

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	56,909.15	59,343.84	66,025.87	55,011.80
西安高新区云汇谷科技产业运营有限公司	3,909.83			
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	14.90	14.90	14.90	
西安市高新区领苑建设开发有限公司	14.89	14.89	14.89	

关联方名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
西安市高新区领铭建设开发有限公司	13.50	13.50	13.50	
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	13.29	13.29	13.29	
西安高新领尚建设开发有限公司	3.21	3.21	3.21	
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	30.96	30.96		
合计	**60,909.72**	**59,434.58**	**66,085.65**	**55,011.80**

（3）关联交易的内部决策程序

经核查配套公司的内部制度，并根据原始权益人的相关承诺与说明，原始权益人未制定单独的《关联交易制度》，适用《西安高科集团有限公司关联交易管理办法》（以下简称“《关联交易制度》”），该《关联交易制度》明确适用于高科集团及下属各级全资及控股子公司，其中各级子公司的关联交易是指各级子公司及其下属子公司与其关联方之间发生的转移资源或义务的事项，并对关联方及关联交易的范围、关联交易的决策程序、关联交易的定价等事项进行了规定。根据《关联交易制度》规定的关联交易决策程序，高科集团及各级子公司与高科集团关联方发生的关联交易由高科集团负责核准或备案；各级子公司及其下属子公司与其关联方发生的关联交易须按照出资层级履行相应决策程序后（二级子公司与其关联方发生的关联交易履行本级相应决策程序），向高科集团备案；发生金额达到一定标准的，须向高科集团请示核准，按要求由二级子公司上报至高科集团。

经核查，并根据原始权益人及项目公司的相关承诺与说明，截至尽职调查基准日，前述关联交易事项均不涉及应由高科集团核准或备案的关联交易。经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合配套公司、项目公司的相关承诺与说明，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

（4）关联交易的定价公允性

就采购商品/接受劳务而言，项目公司按照与关联方的约定进行款项支付；就销售商品/提供劳务，项目公司按照与关联方的约定进行款项收取；就关联租赁而言，关联租赁价格均不低于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的70%，不高于评估机构市场尽调报告载明的市场可比交易定价水平限额的130%。同时，根据原始权益人、项目公司的书面说明，原始权益人、项目公司均确认“项目公司报告期内关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形”。

综上所述，经核查关联交易涉及的交易合同、内部审批文件等材料，并根据原始权益人、项目公司的相关承诺与说明，结合该等关联交易的定价机制、可比交易价格等，该等基于公允决策程序的关联交易定价具有公允性。

（四）调查结论

经财务顾问核查，除基础设施项目外，西安高科集团和/或西安高科集团实际控制的关联方、西安高新配套和/或西安高新配套实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营了其他竞争性项目，因此可能与基础设施基金所持有的基础设施项目产生同业竞争。除基础设施项目外，如软件新城公司和/或软件新城公司关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营其他竞争性项目，将可能与基础设施基金所持有的基础设施项目产生同业竞争。西安高科集团、西安高新配套、软件新城公司均已出具《关于避免同业竞争的承诺函》对利益冲突进行防范。

经财务顾问核查，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目关联交易基于基础设施项目正常经营活动需要而开展，具有合理性与必要性。该等关联交易履行了必要的决策程序、采购程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

四、项目公司的财务状况分析

2014 年 3 月，软件新城公司设立。为实施本公募 REITs 项目，项目公司已通过存续分立等合法方式进行重组，即派生新设立分立新设公司，将当前西安软件新城软件研发基地二期项目中除拟入池目标基础设施资产以外的其他不入池资产及相关事项剥离转移至分立新设公司，拟入池目标基础设施资产项下不动产所对应的房屋所有权、土地使用权等继续由软件新城公司持有，西安高新配套拟将所持有的软件新城公司 100%股权直接或间接转让给本公募 REITs 项下的相关载体。对此，项目公司与分立新设公司已于 2024 年 6 月 30 日签署《分立协议》，项目公司与分立新设公司已按照《分立协议》项下的方案和约定对项目公司的资产、业务、人员及负债等相关权利、义务进行划分和承继。

为更加客观地反映基础设施项目独立的财务情况，根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基于合理假设编制了项目公司备考财务报表，项目公司备考财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为 XYZH/2025XAAA5B0332 的备考审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读项目公司备考财务报表及备考审计报告全文。本招募说明书中，部分合计数与各报表项目直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（一）编制基础

项目公司管理层根据与平安基金签署的备考财务报表编制基础备忘录编制备考财务报表，用于反映基础设施资产 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的经营成果，以供设立基础设施基金之用，不适用于其他目的。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日备考资产负债表；2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月的备考利润表以及对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。备考财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。由于备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，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和经营成果。

备考财务报表系假设项目公司于 2022 年 1 月 1 日前已经完成了资产重组工作，将用于发行 REITs 产品的基础设施项目涉及的资产、负债及相关业务合同项下的全部权利和义务作为一个整体保留至项目公司，并采用《备考审计报告》附注中所述的重要会计政策、会计估计和财务编制基础方法进行编制。在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

1、在编制备考资产负债表时

（1）备考财务报表各期末时点不考虑货币资金。

（2）投资性房地产及长期待摊费用的原值按照基于项目公司的历史成本反映。

（3）备考资产负债表中应收账款、预收账款按照权责发生制原则，考虑收入确认期间及实际回款时点后，在各期末时点确认金额。

（4）基础设施资产在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来应付账款、其他应收款及其他应付款、为建造或改造基础设施资产借入的借款，按照项目公司原始报表的账面余额为基础予以确认。

（5）应交税费以备考财务报表相关数据为计税基础测算，其中应交增值税假设当期计提的增值税及税金及附加在当期计提下期支付；房产税和土地税假设为本季度计提，下个季度支付；当期计提的企业所得税假设在次年或者下一季度缴纳完毕。

（6）应付职工薪酬取自于基础设施项目正常运行相关必要薪酬支出，并假设当期薪酬在当期计提下期发放。

（7）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。

2、在编制备考利润表时

（1）与基础设施资产直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用和信用减值损失直接纳入本备考利润表，其中增值税附加税根据单独核算的收入金额依据税法计算得出。

（2）同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，主要按照交易标的与非交易标的地上建筑面积进行分配，其中财务费用中的利息支出，为建设交易标的和非交易标的而借入的基建借款产生的利息支出按照交易标的和非交易标的

地上建筑面积进行分配，对报告期内基建借款以外经营借款产生的利息支出，参照交易标的和非交易标的各自产生的经营性现金流偿还能力情况进行分配。

（3）2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日，基础设施资产历史存在经营补贴，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（〔2020〕54 号）第八条规定，基础设施项目现金流主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。本基金考虑到监管要求，备考报表中的租金收入仅包含租户缴纳的相关房屋租金，不包含经营补贴款。

（4）备考利润表中的营业收入包括租金收入、停车费收入和空调费收入。其中租金收入为本项目的投资性房地产在合同租赁期内按照直线法确认的房屋出租收入；停车费收入和空调费收入按照备考报表统一架构思路，假设 2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-3 月份在项目公司备考口径下，同样适用 2024 年 3 月 31 日分立基准日后，签订的《物业服务合同补充协议》中约定的关于园区内停车费收入分成及空调费收入分成的相关条款。

（5）备考利润表中的信用减值损失依据备考财务报表中的应收款项按减值计提方法测算取得。

（6）备考利润表中的销售费用主要是为出租投资性房地产而发生的宣传费等。

（7）备考利润表中的管理费用主要是基础设施项目正常运行相关必要的管理层薪酬支出、中介机构费用和物业管理费等支出。

（8）所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

（二）重要会计政策和会计估计

1、应收款项

项目公司应收款项包括应收租户租赁款、停车位费、空调费等。对外出租研发办公楼及商业配套形成的租赁应收款和委托高新配套收取的停车位费、空调或者新风系统收费形成的应收款项，根据合同约定的金额在租赁期内和委托期间按直线法确认租金收入和停车费收入、空调费收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

项目公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，

采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，项目公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

项目公司对于信用风险显著不同、具备以下特征的应收票据、应收账款单项评价信用风险。如：未续期的银行承兑汇票；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，对于应收票据、应收账款，项目公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合基础上评估信用风险是否显著增加则是可行的。项目公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同组合，在组合的基础上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。

对于其他应收款、长期应收款，项目公司依据风险特征，参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算信用损失。

（1）应收账款坏账准备

1）单项计提坏账准备的应收账款

公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

2）按照信用风险组合计算预期信用风险损失的应收账款

A.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项。参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通常不确认预期信用损失。

B.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。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。

（2）其他应收款坏账准备

1）单项计提坏账准备的其他应收款

包括单项金额重大及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

2）按照信用风险组合计算预期信用风险损失的其他应收款

A.低风险组合：主要包括应收政府部门的款项、备用金（除离职外）、保证金、定金及押金、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项，认定为无信用风险。

B.正常风险组合：本组合为低风险组合之外的部分。参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄和整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

2、投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产，并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。

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。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

表 4-16：投资性房地产折旧年限、净残值率及年折旧率

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20.00－50.00	5.00	1.90－4.75
土地使用权	20.00－50.00	-	2.00-5.00
配套设施	8.00-20.00	5.00	4.75-11.88

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并做适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采

用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

资产负债表日，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（三）重要会计政策和会计估计的变更

1、项目公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

2、项目公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”“关于亏损合同的判断”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

3、项目公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

4、项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。该会计政策变更对项目公司备考财务报表不产生影响。

5、项目公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。项目公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

（四）税收政策

基础设施项目主要税种及税率列示如下：

表 4-17:基础设施项目主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	应纳增值税额（除简易征收外，应纳税额按照应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额）	5.00%、9.00%
城市维护建设税	增值税额	7.00%
教育费附加	增值税额	3.00%
地方教育费附加	增值税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
房产税	按房产原值扣除 20%的余值、房屋租金	12.00%、1.20%
土地使用税	核减后实际占用面积	6.00 元/㎡/年

（五）备考财务报表情况

项目公司备考财务报表情况如下：

表 4-18：项目公司备考资产负债表

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收票据	0.00	19.68	0.00	100.00
应收账款	3,182.94	1,975.75	2,139.93	6,844.79
应收款项融资	0.00	19.89	0.00	0.00
预付账款	0.41	0.21	0.00	1.39
其他应收款	9.32	9.30	13.05	141.10
流动资产合计	**3,192.67**	**2,024.83**	**2,152.98**	**7,087.28**
非流动资产：				
投资性房地产	101,285.22	102,593.70	105,273.07	107,842.83
固定资产	2.40	2.48	2.34	2.08
长期待摊费用	727.67	485.29	325.92	107.78
非流动资产合计	**102,015.29**	**103,081.47**	**105,601.33**	**107,952.69**
资产总计	**105,207.96**	**105,106.30**	**107,754.31**	**115,039.97**
流动负债：				
应付票据	74.05	0.00	0.00	0.00
应付账款	1,174.47	621.13	430.54	384.82
预收账款	367.05	306.99	364.27	74.35
应付职工薪酬	4.80	18.86	24.91	20.12
应交税费	751.83	1089.09	772.34	616.96
其他应付款	63,207.78	61,445.81	68,089.60	56,249.11
一年内到期的非流动负债	-	-	1,579.10	7,491.59
流动负债合计	**65,579.98**	**63,481.88**	**71,260.76**	**64,836.95**
非流动负债：				

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期借款	-	-	-	16,017.75
长期应付款	-	-	-	2,575.76
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**18,593.51**
负债合计	**65,579.98**	**63,481.88**	**71,260.76**	**83,430.46**
所有者权益合计	**39,627.98**	**41,624.42**	**36,493.55**	**31,609.51**
负债和所有者权益总计	**105,207.96**	**105,106.30**	**107,754.31**	**115,039.97**

表 4-19：项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**5,288.57**	**11,010.45**	**11,484.70**	**9,416.66**
其中：营业收入	5,288.57	11,010.45	11,484.70	9,416.66
减：营业成本	**1,888.84**	**3,075.93**	**3,053.53**	**2,975.78**
税金及附加	750.23	1,387.99	1,416.59	1,153.23
销售费用	4.83	44.13	71.82	1.01
管理费用	52.63	96.39	128.42	86.7
财务费用	1,137.47	3,808.98	5,490.93	4,210.37
加：其他收益				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-37.67	50.48	557.99	-155.54
二、营业利润	**1,416.90**	**2,647.51**	**1,881.40**	**834.03**
三、利润总额	**1,416.90**	**2,647.51**	**1,881.40**	**834.03**
减：所得税费用	363.64	649.25	330.85	247.39
四、净利润	**1,053.26**	**1,998.26**	**1,550.55**	**586.64**
五、综合收益总额	**1,053.26**	**1,998.26**	**1,550.55**	**586.64**

（六）主要财务指标分析

1、资产情况

表 4-20：项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收票据	0.00	0.00	19.68	0.02	0.00	0.00	100.00	0.09
应收账款	3,182.94	3.03	1,975.75	1.88	2,139.93	1.99	6,844.79	5.95
应收款项融资	0.00	0.00	19.89	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
预付账款	0.41	0.00	0.21	0.00	0.00	0.00	1.39	0.00
其他应收款	9.32	0.01	9.30	0.01	13.05	0.01	141.10	0.12
流动资产合计	**3,192.67**	**3.04**	**2,024.83**	**1.93**	**2,152.98**	**2.00**	**7,087.28**	**6.16**
非流动资产：								
投资性房地	101,285.2	96.27	102,593.	97.61	105,273.07	97.70	107,842.83	93.75

产	2		70					
固定资产	2.40	0.00	2.48	0.00	2.34	0.00	2.08	0.00
长期待摊费用	727.67	0.69	485.29	0.46	325.92	0.30	107.78	0.09
非流动资产合计	**102,015.29**	**96.96**	**103,081.47**	**98.07**	**105,601.33**	**98.00**	**107,952.69**	**93.84**
资产总计	**105,207.96**	**100.00**	**105,106.30**	**100.00**	**107,754.31**	**100.00**	**115,039.97**	**100.00**

（1）应收票据

近三年及一期末，项目公司应收票据分别为 100.00 万元、0.00 万元、19.68 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.09%、0.00%、0.02%和 0.00%。

（2）应收账款

表 4-21：项目公司备考财务报表应收账款

单位：万元

账龄	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年以内（含 1 年）	1,860.99	1,510.34	2,221.67	4,183.57
1-2 年	897.43	496.62	0.89	2,498.83
2-3 年	492.97	0.66	2.12	642.57
3 年以上	5.02	4.85	2.45	165.01
小计	**3,256.41**	**2,012.47**	**2,227.13**	**7,489.98**
减：坏账准备	73.47	36.72	87.20	645.19
合计	**3,182.94**	**1,975.75**	**2,139.93**	**6,844.79**

近三年及一期末，项目公司应收账款账面价值分别为 6,844.79 万元、2,139.93 万元、1,975.75 万元和 3,182.94 万元，占资产总额的比例分别为 5.95%、1.99%、1.88%和 3.03%。截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额 3,256.41 万元，计提坏账准备 73.47 万元，其中占比最大的为应收原始权益人及其关联方的空调费收入及停车费收入等，占应收账款的余额比例为 58.35%，预计将在项目公司股权交割前完成相关往来款项的整体支付。

（3）其他应收款

表 4-22：项目公司备考财务报表其他应收款

单位：万元

账龄	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年以内（含 1 年）	9.32	9.30	13.05	13.57
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	127.54
小计	**9.32**	**9.30**	**13.05**	**141.10**
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	**9.32**	**9.30**	**13.05**	**141.10**

近三年及一期末，项目公司其他应收账款账面价值分别为 141.10 万元、13.05 万元、9.30 万元和 9.32 万元，占资产总额的比例分别为 0.12%、0.01%、0.01%和 0.01%。2025 年 6 月 30 日其他应收款 9.32 万元，账龄均在 1 年以内。

（4）投资性房地产

投资性房地产是项目公司的核心资产，近三年及一期末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 107,842.83 万元、105,273.07 万元、102,593.70 万元和 101,285.22 万元，占资产总额的比例分别为 93.75%、97.70%、97.61%和 96.27%。项目公司投资性房地产采用成本法进行后续计量，房屋建筑物、土地使用权与配套设施均按照直线法进行折旧或摊销，故报告期内账面价值逐年递减。

表 4-23：项目公司备考财务报表投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2024 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
2、本期增加金额	-	125.52	-	125.52
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	120,948.69	7,573.72	2,657.76	131,180.17
二、累计折旧	-	-	-	-
1、2024 年 12 月 31 日	25,916.74	1,590.37	953.84	28,460.95
2、本期增加金额	1,202.43	168.44	63.12	1,433.99
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	27,119.18	1,758.80	1,016.96	29,894.95
三、减值准备	-	-	-	-
1、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2025 年 6 月 30 日	-	-	-	-
四、账面价值	**-**	**-**	**-**	**-**
1、2025 年 6 月 30 日	**93,829.51**	**5,814.91**	**1,640.80**	**101,285.23**
2、2024 年 12 月 31 日	**95,031.95**	**5,857.83**	**1,703.92**	**102,593.70**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2023 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
二、累计折旧	-	-	-	-
1、2023 年 12 月 31 日	23,455.77	1,442.11	883.71	25,781.59
2、本期增加金额	2,460.97	148.25	70.14	2,679.36

3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	25,916.74	1,590.37	953.84	28,460.95
三、减值准备	-	-	-	-
1、2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值	**-**	**-**	**-**	**-**
1、2024 年 12 月 31 日	**95,031.95**	**5,857.83**	**1,703.92**	**102,593.70**
2、2023 年 12 月 31 日	**97,492.92**	**6,006.08**	**1,774.06**	**105,273.06**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2022 年 12 月 31 日	120,839.09	7,448.20	2,657.76	130,945.05
2、本期增加金额	109.60	-	-	109.60
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	120,948.69	7,448.20	2,657.76	131,054.65
二、累计折旧	-	-	-	-
1、2022 年 12 月 31 日	21,050.90	1,293.86	757.46	23,102.23
2、本期增加金额	2,404.87	148.25	126.24	2,679.36
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	23,455.77	1,442.11	883.71	25,781.59
三、减值准备	-	-	-	-
1、2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值	**-**	**-**	**-**	**-**
1、2023 年 12 月 31 日	**97,492.92**	**6,006.08**	**1,774.06**	**105,273.06**
2、2022 年 12 月 31 日	**99,788.19**	**6,154.34**	**1,900.30**	**107,842.83**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	配套设施	合计
一、账面原值				
1、2021 年 12 月 31 日	120,436.95	7,448.20	2,657.76	130,542.91
2、本期增加金额	402.14	-	-	402.14
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	120,839.09	7,448.20	2,657.76	130,945.05
二、累计折旧	-	-	-	-
1、2021 年 12 月 31 日	18,652.60	1,145.60	631.22	20,429.42
2、本期增加金额	2,398.31	148.25	126.24	2,672.81
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	21,050.90	1,293.86	757.46	23,102.23
三、减值准备	-	-	-	-
1、2021 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-

3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值	**-**	**-**	**-**	**-**
1、2022 年 12 月 31 日	**99,788.19**	**6,154.34**	**1,900.30**	**107,842.83**
2、2021 年 12 月 31 日	**101,784.35**	**6,302.59**	**2,026.55**	**110,113.49**

（5）长期待摊费用

近三年及一期末，项目公司长期待摊费用账面价值分别为 107.78 万元、325.92 万元、485.29 万元和 727.67 万元，占资产总额的比例分别为 0.09%、0.30%、0.46%和 0.69%。长期待摊费用均为维修改造费。

2、负债情况

近三年及一期末，项目公司备考财务报表的总负债规模分别为 83,430.46 万元、71,260.76 万元、63,481.88 万元和 65,579.98 万元，整体呈逐年下降趋势，主要系归还外部借款本金和关联方借款本金所致。项目公司近三年及一期负债构成及变动情况如下表所示。

表 4-24：项目公司备考财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付票据	74.05	0.11						
应付账款	1,174.47	1.79	621.13	0.98	430.54	0.60	384.82	0.46
预收款项	367.05	0.56	306.99	0.48	364.27	0.51	74.35	0.09
应付职工薪酬	4.80	0.01	18.86	0.03	24.91	0.03	20.12	0.02
应交税费	751.83	1.15	1,089.09	1.72	772.34	1.08	616.96	0.74
其他应付款	63,207.78	96.38	61,445.81	96.79	68,089.60	95.55	56,249.11	67.42
一年内到期的非流动负债					1,579.10	2.22	7,491.59	8.98
流动负债合计	**65,579.98**	**100.00**	**63,481.88**	**100.00**	**71,260.76**	**100.00**	**64,836.95**	**77.71**
非流动负债：								
长期借款							16,017.75	19.20
长期应付款							2,575.76	3.09
非流动负债合计							**18,593.51**	**22.29**
负债合计	**65,579.98**	**100.00**	**63,481.88**	**100.00**	**71,260.76**	**100.00**	**83,430.46**	**100.00**

（1）应付票据

项目公司 2022 年末、2023 年末、2024 年末无应付票据，2025 年 6 月末应付票据 74.05 万元，主要因支付维修改造费而发生。

（2）应付账款

近三年及一期末，项目公司应付账款分别为 384.82 万元、 430.54 万元、621.13 万元和 1,174.47 万元，应付账款主要为工程款、质保金、运营管理费等，2024 年末和 2025 年 6 月末应付账款增加的主要原因为：项目公司应付西安高新配套的运营管理费，原始权益人考虑整体资金运用效率暂未支付，预计将在项目公司股权交割前完成相关往来款项的整体支付。

（3）预收款项

近三年及一期末，项目公司预收款项分别为 74.35 万元、364.27 万元、306.99 万元和 367.05 万元，项目公司预收款项均为对租户的预收租金。

（4）应付职工薪酬

近三年及一期末，项目公司应付职工薪酬分别为 20.12 万元、24.91 万元、18.86 万元和 4.80 万元。

（5）应交税费

近三年及一期末，项目公司应交税费分别为 616.96 万元、772.34 万元、1,089.09 万元和 751.83 万元，应交税费主要为企业所得税、房产税、增值税及附加等。

（6）其他应付款

近三年及一期末，项目公司其他应付款分别为 56,249.11 万元、68,089.60 万元、61,445.81 万元和 63,207.78 万元。占负债总额的比例分别为 67.42%、95.55%、96.79%和 96.38%。其他应付款主要包括往来款及借款、保证金、押金和应付利息，其中往来款及借款主要为与高新配套之间的日常经营性往来款及借款。

表 4-25：项目公司备考财务报表其他应付款

金额单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息					19.03	0.03	83.34	0.15
其他应付款	63,207.78	100.00	61,445.81	100.00	68,070.57	99.97	56,165.77	99.85
其中：往来款	60,927.45	96.39	59,376.77	96.63	66,032.10	96.98	55,011.80	97.80
保证金、押金	2,280.33	3.61	2,069.04	3.37	2,038.47	2.99	1,153.97	2.05
合计	**63,207.78**	**100.00**	**61,445.81**	**100.00**	**68,089.60**	**100.00**	**56,249.11**	**100.00**

3、收入及盈利水平

（1）营业收入

表 4-26：项目公司备考财务报表营业收入情况

金额单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	5,288.57	100.00	11,010.45	100.00	11,484.70	100.00	9,416.66	100.00
其中：租金收入	4,796.37	90.69	10,125.14	91.96	10,697.29	93.14	8,629.24	91.64
停车费收入	329.49	6.23	556.38	5.05	457.14	3.98	457.14	4.85
空调费收入	162.71	3.08	328.93	2.99	330.28	2.88	330.28	3.51
合计	**5,288.57**	**100.00**	**11,010.45**	**100.00**	**11,484.70**	**100.00**	**9,416.66**	**100.00**

近三年及一期， 项目公司营业收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元。报告期内收入主要为租金收入，分别为 8,629.24 万元、10,697.29 万元和 10,125.14 万元和 4,796.37 万元，占营业收入的比例分别为 91.64%、93.14%和 91.96%和 90.69%。

（2）营业成本

表 4-27：项目公司备考财务报表营业成本情况

金额单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁成本-投房折旧	1,433.99	75.91	2,679.36	87.12	2,679.36	87.75	2,672.81	89.82
租赁成本-长摊装修费	255.66	13.54	41.63	1.35	81.58	2.67	17.28	0.58
职工薪酬	14.09	0.75	64.44	2.09	292.59	9.58	285.70	9.60
运营费用	185.10	9.80	290.50	9.44	-	0.00	-	0.00
合计	**1,888.84**	**100.00**	**3,075.93**	**100.00**	**3,053.53**	**100.00**	**2,975.78**	**100.00**

近三年及一期，项目公司营业成本分别为 2,975.78 万元、3,053.53 万元、3,075.93 万元和 1,888.84 万元。营业成本主要包括折旧摊销、长期待摊费用及经营成本，其中投资性房地产折旧分别为 2,672.81 万元、 2,679.36 万元、 2,679.36 万元和 1,433.99 万元，近三年及一期在营业成本中占比分别为 89.82%、87.75%、87.12%和 75.91%；长期待摊费用分别为 17.28 万元、81.58 万元、41.63 万元和 255.66 万元；项目公司经营成本分别为 285.70 万元、292.59 万元、354.94 万元和 199.19 万元，经营成本主要包括人工成本和运营管理费用。自 2024 年 3 月 31 日起，项目公司委托高新配套负责项目的运营管理并支付运营管理费用，不再设置具体经营人员，职工薪酬大幅下降。

（3）税金及附加

表 4-28：项目公司备考财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	687.22	1,260.49	1,283.67	1,035.51

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
土地使用税	23.87	47.75	47.75	47.75
城市维护建设税	18.97	38.43	41.12	33.88
教育费附加	8.13	16.47	17.62	14.52
地方教育费附加	5.42	10.98	11.75	9.68
印花税	5.03	10.63	11.23	9.06
水利建设基金	1.59	3.25	3.45	2.82
合计	**750.23**	**1,387.99**	**1,416.59**	**1,153.23**

近三年及一期，项目公司税金及附加分别为 1,153.23 元、1,416.59 元、1,387.99 元和 750.23 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

（4）销售费用、管理费用、财务费用

近三年及一期，项目公司销售费用分别为 1.01 万元、71.82 万元、44.13 万元和 4.83 万元，占营业收入比例分别为 0.01%、0.63%、0.40%和 0.09%，占比较低；管理费用分别为 86.70 万元、128.42 万元、96.39 万元和 52.63 万元，主要由职工薪酬等构成，占营业收入比例分别为 0.92%、1.12%、0.88%和 1.00%；财务费用分别为 4,210.37 万元、5,490.93 万元、3,808.98 万元及 1,137.47 万元，主要为利息支出，占营业收入分别为 44.71%、47.81%、34.59%和 21.51%。

（5）投资收益、信用减值损失、资产减值损失

近三年及一期，项目公司无投资收益与资产减值损失，信用减值损失分别为 -155.54 万元、557.99 万元、50.48 万元和-37.67 万元。

（6）所得税费用

近三年及一期，项目公司所得税费用均为当期所得税费用，金额分别为 247.39 万元、330.85 万元、649.25 万元和 363.64 万元。

（9）盈利情况分析

表 4-29：项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	5,288.57	11,010.45	11,484.70	9,416.66
营业总成本	3,834.00	8,413.42	10,161.29	8,427.08
营业成本	1,888.84	3,075.93	3,053.53	2,975.78
营业利润	1,416.90	2,647.51	1,881.41	834.03
利润总额	1,416.90	2,647.51	1,881.41	834.03

净利润	1,053.26	1,998.26	1,550.55	586.64
毛利率	64.28%	72.06%	73.41%	68.40%

近三年及一期，基础设施项目的毛利率分别为 68.40%、73.41%、72.06%和 64.28%，营业总收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元，2022 年基础设施项目基本完成爬坡期，进入相对稳定运营期，收入整体保持稳定。近三年及一期，基础设施项目营业总成本分别为 8,427.08 万元、10,161.29 万元、8,413.42 万元和 3,834.00 万元，其中 2023 年营业总成本较高的原因为当年借款利息较高。

五、期后事项

（一）项目公司运营管理安排

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

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任，项目公司其他人员由基金管理人选定人选，与项目公司签订劳动合同，项目公司对其考核并承担薪酬成本，以上人员办公费用由项目公司承担。

项目公司法定代表人、董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托西安高新配套作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、西安高新配套与项目公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基础设施基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》、《基金托管协议》、《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监管协议》，为项目公司账户提供监管服务，保证基础设施基金资产在监管账户内封闭运行。

（二）项目交割安排

1、股权转让价款

在配套公司以标的基础设施项目发行的公开募集基础设施证券投资基金发售时，《股权转让协议》的签署各方同意，标的股权的股权转让价款分为两次支付给原始权益人，股权转让价款=（基础设施基金的最终募集规模-项目公司特定债务-基础设施基金预留资金-专项计划预留资金）+评估基准日非受限资产±其他各方协商确认的调整项（如有）。公募基金募集完毕并通过投资专项计划后，股权转让价款以公募基金管理人、计划管理人及原始权益人届时共同书面确认的金额为准。

《股权转让协议》的签署各方一致同意并确认，股权转让价款已考虑到了截至评估基准日转让方在项目公司中与标的股权相关的全部和任何利益和负债，包括但不限于截至评估基准日为止的项目公司的任何应分配和支付予转让方的应分配红利（如有）以及转让方就标的股权在中国法律下享有的任何权益和负债。

2、股权转让对价支付安排

根据《股权转让协议》第 3.1 款约定，标的股权的股权转让价款分为两次支付给转让方。

在不晚于《股权转让协议》第 3.2 款约定的前提条件已全部满足后的第 3 个工作日，受让方应当向转让方支付第一笔标的股权转让价款，第一笔标的股权转让价款=[股权转让价款*80%]；

在标的股权转让工商变更登记已经完成且自相关审计机构出具《股权转让协议》第 2.3 款约定的项目公司的无保留意见的交割审计报告之日起（含该日）的 5 个工作日内，受让方应当向转让方支付第二笔标的股权转让价款。第二笔标的股权转让价款=[股权转让价款*20%]。

《股权转让协议》下转让价款的支付应以下列所有条件的持续满足为前提条件：

（1）转让方通过有效的内部决议程序批准标的股权转让；

（2）专项计划成功设立；

（3）公募基金成功设立，且已认购全部专项计划资产支持证券，并已按照《标准条款》的约定将全部认购资金支付至专项计划账户；

（4）《股权转让协议》已经生效；

（5）股权转让价款已经公募基金管理人、计划管理人及转让方届时共同书面确认；

（6）已在“西安市市场主体网上登记平台”完成项目公司股权转让变更登记申请；

（7）转让方和受让方所做的陈述和保证是真实、完整及有效的，并且受让方未发现使《股权转让协议》项下交易不能继续进行或完成的现实的及预期存在的其他重大事实、事项和情形；

3、股权交割及工商变更登记安排

原始权益人与项目公司应当配合受让方在第一笔标的股权转让价款支付之日起【10】个工作日之内将受让方记载于项目公司的股东名册，注销转让方的原出资证明书（如有），向受让方签发新的出资证明书，并完成标的股权的股权转让工商变更登记。《股权转让协议》各签署方应就该等工商变更登记手续提供协助（包括按登记机关的要求签署登记机关版本的股权转让协议等（如需）），并且转让方应向受让方提供项目公司工商变更登记手续所需的全部文件、材料。完成上述标的股权的股权转让工商变更登记后，转让方应将受让方登记为持有项目公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程（或章程修正案）交付给受让方。

4、交割审计安排

《股权转让协议》各签署方一致同意由项目公司聘请具有相应专业资质的审计机构对交割审计基准日（交割审计基准日为交割日前一日）项目公司按照基金管理人认为妥当的符合中国法律的程序与方式进行专项审计（“交割审计”）。原始权益人和项目公司应当积极配合审计机构的交割审计工作。如下相关事项应根据审计机构作出的交割审计结果按照如下约定进行处理：

1）截至评估基准日，项目公司还存在除《股权转让协议》附件一之附录三：“项目公司既有负债清单”所列示并披露以外的其他负债，则该等负债应当由原始权益人承担；

2）如评估基准日起至交割审计基准日（含该日）期间，《股权转让协议》附件一之附录三：“项目公司既有负债清单”所列示的相应负债发生调整变更的且

原始权益人未违反《股权转让协议》第 4.2 款的，则“项目公司既有负债清单”项下的相应负债应以经交割审计的结果为准；

3）评估基准日（不含该日）至交割审计基准日（含该日）之间，项目公司已经产生且尚未完成分配的利润（即滚存利润，归属于计划管理人（代表专项计划））应以经交割审计的结果为准。

第五章 基础设施资产情况

一、基础设施项目概况及运营数据

（一）基础设施资产概况

基础设施资产位于陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路 156 号软件新城软件研发基地二期（简称“软件新城二期”），属于西安高新技术产业开发区软件新城片区。

西安高新技术产业开发区主要定位电子信息、新能源汽车、新材料、人工智能、科技金融、高端装备制造、生物医药及现代服务产业。

西安软件新城聚集了全省 90%以上的软件和信息技术服务业企业，已形成了以华为西研所、华为鲲鹏创新中心、华为软开云等为代表的华为产业生态链，以清华交叉院、科大讯飞丝路总部等为代表的人工智能产业集群，以阿里丝路总部、易点天下、澳鹏等为代表的出海产业集群，以美林数据、诺瓦星云、和利时、铂力特、艾润物联、智多晶、四叶草等为代表的自主创新产业集群。

图 5-1：基础设施资产外观







基础设施资产范围为软件新城二期项目的 13 幢房地产，包括 10 幢地上房地产、3 幢地下房地产（物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占

用范围内的分摊国有土地使用权，总建筑面积 325,033.70 平方米、可租赁面积 212,172.57 平方米。截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产整体出租率 88.33%。基础设施资产基本情况如下：

表 5-1：基础设施资产概况

项目名称	软件新城软件研发基地二期
所在地	陕西省西安高新技术产业开发区天谷八路156号
资产范围	入池楼栋共13幢，包括10幢地上建筑、3幢地下建筑（物业用房、地下车库及其他配套建筑）
土地用途	科教用地
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权属性质	出让
总建筑面积（平方米）	325,033.70平方米
可租赁面积（平方米）	可租赁面积212,172.57平方米
运营起始时间	2016年
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	2064年10月24日，剩余39.32年
截至2025年6月30日出租率	88.33%
截至2025年6月30日评估值	136,000.00万元
截至2025年6月30日估值单价（元/平方米）	4,184.00元/平方米

（二）基础设施资产估值概览

根据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”）出具的《估价报告》，截至价值时点 2025 年 6 月 30 日（下文“价值时点”均指 2025 年 6 月 30 日），基础设施资产估值合计 13.60 亿元。基础设施资产采用收益法估价，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

基础设施资产估值及涉及的重要参数详见下表：

表 5-2：基础设施资产估值情况

				历史期出租率	**收益法**	**截至2025**		

项目名称	项目所在地	建筑面积（m^2）	可租赁面积（m^2）	2022年末	2023年末	2024年末	2025年6月末	折现率假设	年6月30日估值（亿元）	估值单价（元/m^2）	2025年资本化率
软件新城二期	西安高新技术产业开发区	**325,033.7**	**212,172.57**	**89.76%**	**82.05%**	**88.56%**	**88.33%**	6.5%	13.60	4,184.00	5.23%

二、基础设施资产的权属情况

（一）资产权属情况

本公募 REITs 项目的入池资产范围为项目公司持有的《不动产权证书》《西安市房屋权属分户表》《不动产登记簿》等权属证明文件所载明的坐落于西安市高新区天谷八路 156 号的地上 10 幢（现状编码 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下 3 幢（现状编码 1 号车库、2 号车库、3 号车库，包含物业用房、地下车库及其他配套建筑）的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权的统称，其中，根据西安高新技术产业开发区社会管理局于 2018 年 12 月 18 日出具的《证明》：“西安软件新城软件研发基地二期的门牌编号为：西安高新区天谷八路 156 号”。

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司已取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为项目公司的不动产权属证书，为目标基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租目标基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等权利限制。

表 5-3：房屋所有权情况

单位：平方米

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
1	地上物业-A3-1	陕（2017）西安市不动产权第 1040778 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20101 室	686.44
2		陕（2017）西安市不动产权第 1040781 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20102 室	683.31
3		陕（2017）西安市不动产权第 1040784 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20201 室	1,686.05
4		陕（2017）西安市不动产权第 1040787 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20301 室	1,607.85
5		陕（2017）西安市不动产权第 1040790 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20401 室	1,587.46
6		陕（2017）西安市不动产权第 1040793 号	西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢 20501 室	1,600.46
7	地上	陕（2017）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号 3	685.75

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
	物业-A2	1092110 号	幢 10101 室	
8		陕（2017）西安市不动产权第 1092113 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10102 室	685.75
9		陕（2017）西安市不动产权第 1092116 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10201 室	827.80
10		陕（2017）西安市不动产权第 1092119 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10202 室	829.81
11		陕（2017）西安市不动产权第 1092122 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10203 室	15.47
12		陕（2017）西安市不动产权第 1092126 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10204 室	15.47
13		陕（2017）西安市不动产权第 1092129 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10301 室	780.54
14		陕（2017）西安市不动产权第 1092132 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10302 室	782.55
15		陕（2017）西安市不动产权第 1092135 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10303 室	15.47
16		陕（2017）西安市不动产权第 1092138 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10304 室	15.47
17		陕（2017）西安市不动产权第 1092141 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10401 室	780.54
18		陕（2017）西安市不动产权第 1092144 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10402 室	782.55
19		陕（2017）西安市不动产权第 1092147 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10403 室	15.47
20		陕（2017）西安市不动产权第 1092150 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10404 室	15.47
21		陕（2017）西安市不动产权第 1092153 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10501 室	789.15
22		陕（2017）西安市不动产权第 1092156 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10502 室	791.16
23		陕（2017）西安市不动产权第 1092159 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10503 室	15.47
24		陕（2017）西安市不动产权第 1092162 号	西安市高新区天谷八路 156 号 3 幢 10504 室	15.47
25	地上物业-A6	陕（2017）西安市不动产权第 1040811 号	西安市高新区天谷八路 156 号 6 幢 10101 室	684.11
26		陕（2017）西安市不动产权第 1040814 号	西安市高新区天谷八路 156 号 6 幢 10102 室	684.11
27		陕（2017）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号 6	1,674.91

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		1040817 号	幢 10201 室	
28		陕（2017）西安市不动产权第 1040820 号	西安市高新区天谷八路 156 号 6 幢 10301 室	1,580.92
29		陕（2017）西安市不动产权第 1040823 号	西安市高新区天谷八路 156 号 6 幢 10401 室	1,576.12
30		陕（2017）西安市不动产权第 1040826 号	西安市高新区天谷八路 156 号 6 幢 10501 室	1,587.67
31	地上物业-A9	陕（2017）西安市不动产权第 1040829 号	西安市高新区天谷八路 156 号 9 幢 10101 室	576.05
32		陕（2017）西安市不动产权第 1040832 号	西安市高新区天谷八路 156 号 9 幢 10102 室	723.89
33		陕（2017）西安市不动产权第 1040835 号	西安市高新区天谷八路 156 号 9 幢 10201 室	1,799.55
34		陕（2017）西安市不动产权第 1040838 号	西安市高新区天谷八路 156 号 9 幢 10301 室	1,799.55
35		陕（2017）西安市不动产权第 1040841 号	西安市高新区天谷八路 156 号 9 幢 10401 室	1,799.55
36		陕（2017）西安市不动产权第 1040844 号	西安市高新区天谷八路 156 号 9 幢 10501 室	1,799.55
37	地上物业-A10	陕（2017）西安市不动产权第 1040901 号	西安市高新区天谷八路 156 号 10 幢 10101 室	265.04
38		陕（2017）西安市不动产权第 1040904 号	西安市高新区天谷八路 156 号 10 幢 10102 室	299.31
39		陕（2017）西安市不动产权第 1040907 号	西安市高新区天谷八路 156 号 10 幢 10201 室	808.07
40		陕（2017）西安市不动产权第 1040910 号	西安市高新区天谷八路 156 号 10 幢 10301 室	808.07
41		陕（2017）西安市不动产权第 1040913 号	西安市高新区天谷八路 156 号 10 幢 10401 室	808.07
42		陕（2017）西安市不动产权第 1040916 号	西安市高新区天谷八路 156 号 10 幢 10501 室	808.07
43	地上物业-A11	陕（2017）西安市不动产权第 1040853 号	西安市高新区天谷八路 156 号 11 幢 10101 室	265.16
44		陕（2017）西安市不动产权第 1040856 号	西安市高新区天谷八路 156 号 11 幢 10102 室	299.44
45		陕（2017）西安市不动产权第 1040859 号	西安市高新区天谷八路 156 号 11 幢 10201 室	806.24
46		陕（2017）西安市不动产权第 1040862 号	西安市高新区天谷八路 156 号 11 幢 10301 室	806.24
47		陕（2017）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号	806.24

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		1040865 号	11 幢 10401 室	
48		陕（2017）西安市不动产权第 1040868 号	西安市高新区天谷八路 156 号 11 幢 10501 室	806.24
49	地上物业-A12	陕（2017）西安市不动产权第 1040871 号	西安市高新区天谷八路 156 号 12 幢 10101 室	574.88
50		陕（2017）西安市不动产权第 1040874 号	西安市高新区天谷八路 156 号 12 幢 10102 室	722.42
51		陕（2017）西安市不动产权第 1040877 号	西安市高新区天谷八路 156 号 12 幢 10201 室	1,803.20
52		陕（2017）西安市不动产权第 1040880 号	西安市高新区天谷八路 156 号 12 幢 10301 室	1,803.20
53		陕（2017）西安市不动产权第 1040883 号	西安市高新区天谷八路 156 号 12 幢 10401 室	1,803.20
54		陕（2017）西安市不动产权第 1040886 号	西安市高新区天谷八路 156 号 12 幢 10501 室	1,803.20
55	地上物业-B1	陕（2019）西安市不动产权第 0269695 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10201 室	1,398.42
56		陕（2019）西安市不动产权第 0269696 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10301 室	2,108.58
57		陕（2019）西安市不动产权第 0269697 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10401 室	2,108.58
58		陕（2019）西安市不动产权第 0269698 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10501 室	2,108.58
59		陕（2019）西安市不动产权第 0269699 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10601 室	2,108.58
60		陕（2019）西安市不动产权第 0269700 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10701 室	2,108.58
61		陕（2019）西安市不动产权第 0269694 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10801 室	2,108.58
62		陕（2019）西安市不动产权第 0269693 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 10901 室	2,108.58
63		陕（2019）西安市不动产权第 0269692 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 11001 室	2,108.58
64		陕（2019）西安市不动产权第 0269691 号	西安市高新区天谷八路 156 号 14 幢 11101 室	2,108.58
65	地上物业-B3	陕（2019）西安市不动产权第 0269712 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10201 室	1,417.61
66		陕（2019）西安市不动产权第 0269713 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10301 室	2,115.83
67		陕（2019）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号	2,115.83

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		0269714 号	16 幢 10401 室	
68		陕（2019）西安市不动产权第 0269715 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10501 室	2,119.60
69		陕（2019）西安市不动产权第 0269716 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10601 室	2,119.60
70		陕（2019）西安市不动产权第 0269717 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10701 室	2,119.60
71		陕（2019）西安市不动产权第 0269718 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10801 室	2,119.60
72		陕（2019）西安市不动产权第 0269719 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 10901 室	2,119.60
73		陕（2019）西安市不动产权第 0269720 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 11001 室	2,119.60
74		陕（2019）西安市不动产权第 0269721 号	西安市高新区天谷八路 156 号 16 幢 11101 室	2,119.60
75	地上物业-C1 至 C3	陕（2019）西安市不动产权第 0269722 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10101 室	572.28
76		陕（2019）西安市不动产权第 0269723 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10102 室	1,491.28
77		陕（2019）西安市不动产权第 0269724 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10103 室	289.92
78		陕（2019）西安市不动产权第 0269725 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10105 室	574.94
79		陕（2019）西安市不动产权第 0269726 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10106 室	381.49
80		陕（2019）西安市不动产权第 0269727 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10201 室	10,286.74
81		陕（2019）西安市不动产权第 0269728 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10301 室	2,064.02
82		陕（2019）西安市不动产权第 0269729 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10401 室	1,990.02
83		陕（2019）西安市不动产权第 0269730 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10501 室	1,985.69
84		陕（2019）西安市不动产权第 0269731 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10601 室	1,985.69
85		陕（2019）西安市不动产权第 0269732 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10701 室	1,985.69
86		陕（2019）西安市不动产权第 0269733 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 10801 室	1,983.56
87		陕（2019）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号	1,983.56

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		0269734 号	17 幢 10901 室	
88		陕（2019）西安市不动产权第 0269735 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11001 室	1,985.69
89		陕（2019）西安市不动产权第 0269736 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11101 室	1,985.69
90		陕（2019）西安市不动产权第 0269737 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11201 室	1,985.69
91		陕（2019）西安市不动产权第 0269738 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11301 室	1,995.30
92		陕（2019）西安市不动产权第 0269739 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11401 室	1,995.30
93		陕（2019）西安市不动产权第 0269740 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11501 室	1,995.30
94		陕（2019）西安市不动产权第 0269741 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11601 室	1,995.30
95		陕（2019）西安市不动产权第 0269742 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11701 室	1,995.30
96		陕（2019）西安市不动产权第 0269743 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11801 室	1,993.19
97		陕（2019）西安市不动产权第 0269744 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 11901 室	1,995.30
98		陕（2019）西安市不动产权第 0269745 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 12001 室	1,995.30
99		陕（2019）西安市不动产权第 0269746 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 12101 室	1,995.30
100		陕（2019）西安市不动产权第 0269747 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 12201 室	1,995.30
101		陕（2019）西安市不动产权第 0269748 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 20301 室	2,030.17
102		陕（2019）西安市不动产权第 0269749 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 20401 室	1,975.39
103		陕（2019）西安市不动产权第 0269750 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 20501 室	1,978.69
104		陕（2019）西安市不动产权第 0269751 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 20601 室	1,978.69
105		陕（2019）西安市不动产权第 0269752 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 20701 室	1,978.69
106		陕（2019）西安市不动产权第 0269753 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 20801 室	1,978.69
107		陕（2019）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号	1,982.91

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		0269754 号	17 幢 20901 室	
108		陕（2019）西安市不动产权第 0269755 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21001 室	1,982.91
109		陕（2019）西安市不动产权第 0269756 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21101 室	1,982.91
110		陕（2019）西安市不动产权第 0269757 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21201 室	1,982.91
111		陕（2019）西安市不动产权第 0269758 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21301 室	1,982.91
112		陕（2019）西安市不动产权第 0269759 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21401 室	1,989.24
113		陕（2019）西安市不动产权第 0269760 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21501 室	1,989.24
114		陕（2019）西安市不动产权第 0269761 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21601 室	1,989.24
115		陕（2019）西安市不动产权第 0269762 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21701 室	1,989.24
116		陕（2019）西安市不动产权第 0269763 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21801 室	1,989.24
117		陕（2019）西安市不动产权第 0269764 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 21901 室	1,989.24
118		陕（2019）西安市不动产权第 0269765 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 22001 室	1,989.24
119		陕（2019）西安市不动产权第 0269766 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 22101 室	1,989.24
120		陕（2019）西安市不动产权第 0269767 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 22201 室	1,989.24
121		陕（2019）西安市不动产权第 0269768 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 30301 室	1,933.70
122		陕（2019）西安市不动产权第 0269769 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 30401 室	1,927.43
123		陕（2019）西安市不动产权第 0269770 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 30501 室	1,931.61
124		陕（2019）西安市不动产权第 0269771 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 30601 室	1,931.61
125		陕（2019）西安市不动产权第 0269772 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 30701 室	1,937.88
126		陕（2019）西安市不动产权第 0269773 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 30801 室	1,931.61
127		陕（2019）西安市不动产权第	西安市高新区天谷八路 156 号	1,931.61

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		0269774 号	17 幢 30901 室	
128		陕（2019）西安市不动产权第 0269775 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31001 室	1,931.61
129		陕（2019）西安市不动产权第 0269776 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31101 室	1,931.61
130		陕（2019）西安市不动产权第 0269777 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31201 室	1,931.61
131		陕（2019）西安市不动产权第 0269778 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31301 室	1,931.61
132		陕（2019）西安市不动产权第 0269779 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31401 室	1,931.61
133		陕（2019）西安市不动产权第 0269780 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31501 室	1,931.61
134		陕（2019）西安市不动产权第 0269781 号	西安市高新区天谷八路 156 号 17 幢 31601 室	1,931.61
135	车库	陕（2019）西安市不动产权第 0387359 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F101 室	40,008.00
136		陕（2019）西安市不动产权第 0387374 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F101 室	24,044.23
137		陕（2019）西安市不动产权第 0387387 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F101 室	20,017.91
138	下沉广场	陕（2019）西安市不动产权第 0387360 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F102 室	2,861.93
139		陕（2019）西安市不动产权第 0387388 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F102 室	1,231.88
140	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第 0387361 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F104 室	113.54
141		陕（2019）西安市不动产权第 0387362 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F105 室	419.91
142		陕（2019）西安市不动产权第 0387363 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F106 室	842.50
143		陕（2019）西安市不动产权第 0387364 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F107 室	121.18
144		陕（2019）西安市不动产权第 0387365 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F108 室	215.68
145		陕（2019）西安市不动产权第 0387366 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F109 室	27.12
146		陕（2019）西安市不动产权第 0387367 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F110 室	442.43
147		陕（2019）西安市不动产权第	高新区天谷八路 156 号 19 幢	71.21

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		0387368 号	1F111 室	
148		陕（2019）西安市不动产权第 0387369 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F112 室	73.37
149		陕（2019）西安市不动产权第 0387370 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F113 室	26.33
150		陕（2019）西安市不动产权第 0387371 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F114 室	157.48
151		陕（2019）西安市不动产权第 0387372 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F115 室	314.13
152		陕（2019）西安市不动产权第 0387373 号	高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F117 室	32.62
153		陕（2019）西安市不动产权第 0387375 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F102 室	191.70
154		陕（2019）西安市不动产权第 0387376 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F103 室	343.47
155		陕（2019）西安市不动产权第 0387377 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F104 室	117.37
156		陕（2019）西安市不动产权第 0387378 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F105 室	1,509.82
157		陕（2019）西安市不动产权第 0387379 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F106 室	489.15
158		陕（2019）西安市不动产权第 0387380 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F107 室	50.13
159		陕（2019）西安市不动产权第 0387381 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F108 室	176.84
160		陕（2019）西安市不动产权第 0387382 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F109 室	534.75
161		陕（2019）西安市不动产权第 0387383 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F110 室	36.05
162		陕（2019）西安市不动产权第 0387384 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F201 室	11,736.13
163		陕（2019）西安市不动产权第 0387385 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F202 室	1,567.56
164		陕（2019）西安市不动产权第 0387386 号	高新区天谷八路 156 号 20 幢 1F203 室	109.68
165		陕（2019）西安市不动产权第 0387389 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F105 室	33.13
166		陕（2019）西安市不动产权第 0387390 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F106 室	147.41
167		陕（2019）西安市不动产权第	高新区天谷八路 156 号 21 幢	12.23

序号	资产名称	产权证书编号	房屋坐落	建筑面积
		0387391 号	1F107 室	
168		陕（2019）西安市不动产权第 0387392 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F108 室	295.00
169		陕（2019）西安市不动产权第 0387393 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F109 室	681.53
170		陕（2019）西安市不动产权第 0387394 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F110 室	157.24
171		陕（2019）西安市不动产权第 0387395 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F111 室	12.45
172		陕（2019）西安市不动产权第 0387396 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F112 室	174.60
173		陕（2019）西安市不动产权第 0387397 号	高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F201 室	6,413.11
合计	-	-	-	**325,033.70**

经财务顾问核查并根据原始权益人出具的说明，截至本报告出具日上述基础设施项目的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施项目均已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs，均不存在已对外出售的部分，基础设施项目权属清晰、范围明确。

（二）权利负担及解除安排

1、根据编号为光大金融租赁（1909）回字第 24-00003 号的《融资租赁合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）抵字第 24-00003 号的《抵押合同（法人）》、编号为光大金融租赁（1909）质字第 24-00003 号的《质押合同》以及编号为（2019）西安市不动产证明第 0335968 号《不动产登记证明》，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向光大金融租赁股份有限公司（以下简称“光大金租”）提供抵押担保、以其所享有的西安高新区管委会租金补贴作为质押财产向光大金租提供质押担保，被担保的主债权数额为 100,000 万人民币，债务履行期限为 2019 年 9 月 27 日起至 2029 年 12 月 6 日止。

2、根据编号为 0370000020-2025 年（高科）字 01744 号的《固定资产借款合同》、编号为 0370000020-2025 年高科（抵）字 0004 号的《抵押合同》，并经本所律师核查西安市国土资源局高新技术产业开发区分局出具的《西安市不动

产登记簿》（加盖西安市不动产信息档案管理中心档案查询专用章），为担保西安高新配套、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司在《固定资产借款合同》项下义务的履行，软件新城公司以西安软件新城软件研发基地二期项目部分资产作为抵押物向中国工商银行股份有限公司西安高新技术开发区支行（以下简称“工商银行西安高新开发区支行”）提供抵押担保，被担保的主债权数额为 50,000 万人民币，债务履行期限为 2025 年 3 月 28 日起至 2040 年 3 月 28 日止。

3、根据编号为 0758502 号《综合授信合同》、编号为 0772145 号、0772152 号、0783129 号《借款合同》、编号为 0758502_002 号《最高额质押合同》以及编号为（西工商高新）股质登记设字[2022]第 000354 号《股权出质设立登记通知书》、编号为（西工商高新）股质登记设字[2025]第 000098 号《股权出质设立登记通知书》，为担保配套公司在《综合授信合同》（包括该授信合同项下的全部具体业务合同）项下的全部债务，配套公司以其所持有的软件新城公司 40,000 万元/万股股权作为质押财产向北京银行股份有限公司西安分行（以下简称“北京银行西安分行”）提供最高额质押担保，主债权最高限额为 30 亿元，主债权确定期间为 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 21 日。上述股权质押事宜已于 2025 年 5 月 23 日办理完毕股权出质登记。

除上述情形之外，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形。就前述基础设施资产权利负担，已经采取如下措施：

1、西安高新配套、软件新城公司已经取得光大金租于 2023 年 9 月 15 日出具的同意函，光大金租同意西安高新配套在本次 REITs 项目发行前、同时配合项目重组阶段要求，提前偿还《融资租赁合同》项下的全部未付租金及其他应付款项。在西安高新配套偿还完毕全部应付款项并支付租赁物名义价款后，租赁物所有权转移至西安高新配套，同时：光大金租按照《融资租赁合同》的约定向西安高新配套退还风险抵押金，并配合西安高新配套办理相应的所有权转移登记手续（如需）。在相关融资租赁债务清偿完毕之前，对于以西安软件新城软件研发基地二期相关物业申报和筹备发行 REITs 事宜无异议；在相关融资租赁债务清偿完毕之后或按照双方友好协商的其他方案，及时配合办理相关抵质押的注销登记手续。

2、西安高新配套、西安市高新区信息产业园建设发展有限公司已经取得工

商银行西安高新开发区支行于 2025 年 6 月 6 日出具的同意函，工商银行西安高新开发区支行同意在满足编号 0370000020-2025 年（高科）字 01744 号《固定资产借款合同》有关约定以及工商银行西安高新开发区支行有关要求的前提下，可解除软件新城公司在编号为 0370000020-2025 年高科（抵）字 0004 号《抵押合同》项下以西安软件新城软件研发基地二期相关物业提供的抵押担保，并配合软件新城公司办理抵押权的注销登记手续。

3、西安高新配套已经取得北京银行西安分行于 2023 年 9 月 15 日出具的同意函，北京银行西安分行同意：在本次 REITs 项目成立前或相关监管机构要求的时间内，解除软件新城公司股权质押，并配合办理股权质押的注销登记手续。在相关股权质押解除之前，对于西安高新配套以所持有软件新城公司 100%股权申报和筹备发行 REITs 事宜无异议。

西安高新配套、软件新城公司已经分别取得光大金租、工商银行西安高新开发区支行、北京银行西安分行关于对于发行基础设施 REITs 无异议、提前还款从而解除相关权利负担与限制的书面同意。在办理完毕既有不动产抵押、股权质押的注销登记手续后，相关融资租赁合同、授信合同、贷款合同及担保合同项下的前述资产转让限制将相应得以解除。

（三）经营资质

经财务顾问核查，项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

（四）调查结论

经财务顾问核查，截至本报告出具日，除已取得提前还款并解除权利负担限制的同意函的“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施的权属情况”之“（二）权利负担及解除安排”中所述的基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施资产权属清晰、范围明确。

经财务顾问核查，项目公司经营基础设施资产无需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

三、基础设施资产的合法合规性

（一）基础设施资产的投资和建设

2014 年国务院办公厅发布《关于促进国家级经济开发区转型升级创新发展的若干意见》，该意见对国家级经济开发区转型升级、创新发展提出了相关建议，并大力支持产业园未来的相关发展；2017 年 4 月，科技部《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，同样肯定了我国高新区的重大引领作用，将促进未来产业园区的长远发展。2021 年 11 月西安发布《西安高新区推动上市公司高质量发展的若干政策措施》，公布了一系列助推上市公司的重要举措，其中产业园区承担起了上市公司释放产能的重要作用。

基础设施项目位于西安高新区。西安高新区是全国首批国家级高新区，是西安高新技术企业的重要孵化器。产业园区则发挥了吸引产业链上下游形成规模化产业集群的重要作用，满足了公司多样化的用地需求，为片区注入经济活力。

基础设施项目符合国家对于高新产业发展的宏观目标，同时对西安高新区的产业活力、产业发展有着极大的促进作用，有利于高新区打造硬科技重要增长极，成为大西安标杆产业聚集区，促进整体经济水平提高。

1、基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况

经核查，并根据中伦律所出具的《法律意见书》，目标基础设施资产履行了投资立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收、人防设计和验收、工程质量等投资建设手续，目标基础设施资产固定资产投资建设的基本程序合法合规，已按照规定办理相关手续，并已通过竣工验收。

目标基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

表 5-4：软件新城二期项目投资管理手续情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	审批、核准或备案	企业投资项目备案（2004年以后）	1、2014年4月11日；2、2016年1月25日	西安高新区发展改革和商务局	1、西高新发商发〔2014〕77号；2、西高新发商发〔2016〕19号	西高新发商发〔2016〕19号文件对项目建设周期进行变更
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审	-	-	-	不涉及，以划拨方式取得土地使用权的项目需取得，本项目为协议出让

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		与选址意见书）				
		建设用地规划许可证	2014年8月8日	西安市规划局高新分局	高新规地字第（2014）066号	-
		建设工程规划许可证	2015年3月23日	西安市规划局高新分局	高新规建字第2015-013号	-
3	用地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2023年9月6日	西安市规划局高新分局	《西安高新区自然资源和规划局关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》[2]	
		建设用地批准书（2019年9月以前）	1、2014年10月16日； 2、2023年9月6日	1、西安市人民政府； 2、西安市规划局高新分局	1、市国土字（2014）第782号； 2、《西安高新区自然资源和规划局关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》	1、西安市人民政府出具建设用地相关批复； 2、西安市规划局高新分局确认无需办理建设用地批准书[3]

[2] 西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《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，‘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。’根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地，在 2014 年 10 月 16 日签订《国有建设用地使用权出让合同》前已取得陕西省人民政府陕政土批〔2013〕第 523 号和西安市人民政府市国土字〔2014〕第 415 号以及西安市国土字〔2011〕第 537 号审批土地件批准转为建设用地，且宗地出让方案已经西安市人民政府市国土字[2014]第 782 号审批土地件批准并已经签订《国有建设用地使用权出让合同》，系经依法批准的建设用地上的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理用地预审意见。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理用地预审手续而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”

[3] 西安高新区自规局已于 2023 年 9 月 6 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认“根据《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，‘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’。根据上述规定，经我局研究认为，西安软件新城软件研发基地二期项目用地宗地出让方案已经西安市人民政府批准并已取得建设用地规划许可证，系已取得用地批准和建设用地规划许可证从而不再单独核发建设用地批准书的建设项目，符合上述文件精神，不用再办理建设用地批准书。西安软件新城软件研发基地二期项目不存在因未办理建设用地批准书而受到相关处罚或承担其他责任的情形。”

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2014年11月21日	西安市人民政府、原西安市国土资源局高新技术产业开发区分局	西高科技国用（2014）第25145号	-
			不动产权证详见表5-3			-
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	1、2014年5月28日； 2、2022年11月29日	1、西安市发展和改革委员会； 2、西安市高新区发展改革局	1、市发改资环发〔2014〕302号； 2、西高新发改发〔2022〕28号	已取得《节能评估审查批复》《关于西安软件新城软件研发基地二期项目能效报告的审查意见》
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2014年5月4日	西安市环境保护科学研究院	无编号	《西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期建设项目环境影响报告书》
			2014年6月17日	西安市环境保护局高新技术产业开发区分局	高新环评批复[2014]066号	《关于西安高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目环境影响报告书的批复》
6	施工许可	施工许可证	1、2015年3月25日； 2、2015年3月25日； 3、2015年9月9日	高新区管委会	1、610130201503250102； 2、610130201503250101； 3、610130201509090101	分区办理施工手续；
7	竣工验收	综合验收	1、2016年9月12日；2、2016年8月22日；3、	建设、监理、勘察、设计、施工五方	无编号	入池部分已取得竣工验收报告、竣工图、“五方验收

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
			未记载			单”
			1、2016年9月23日； 2、2018年2月5日； 3、2018年2月5日	高新区管委会	1、2016年度049号； 2、2018年度003#； 3、2018年度004#	于高新区管委会办理竣工验收备案
		消防验收	1、2016年6月1日； 2、2016年8月23日； 3、2017年4月19日	1、西安市公安消防支队高新区大队； 2、西安市公安消防支队高新区大队； 3、西安市公安消防支队	1、无编号； 2、无编号； 3、西公消验字[2017]第0069号	消防竣工验收意见
		规划验收	1、2016年9月7日； 2、2017年2月28日	西安市规划局高新分局	1、验字第2016-035号； 2、验字第2017-009号	建设工程规划验收
		环保验收	2016年7月15日	西安市环保局高新分局	无编号	环保竣工验收意见
		节能验收	1、2016年9月5日； 2、2017年12月20日	西安高新区规划建设局	无编号	住建部门出具的建筑工程节能竣工验收意见
8	其他	建设工程质量安全监督备案	1、2015年3月25日； 2、2015年3月25日； 3、2015年8月25日	西安高新区建设工程质量安全监督站	1、高新建监20150401023； 2、高新建监20150402024号； 3、高新建监20150409051号	-
		消防设计审核	1、2015年11月12日； 2、2016年8月3日； 3、2017年1月20日； 4、2017年4月1日	西安市公安消防支队	1、西公消审字（2015）第0360号； 2、西公消审字（2016）第0259号； 3、西公消审字（2017）第0005号； 4、西公消审字（2017）第00065号	-

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		人防审核	2015年1月20日	西安市人防办	无编号	西安市人防办于总平面图规划图纸对人防建设要求进行批复
		人防验收	1、2016年12月19日；2、2016年12月19日	西安市人民防空办公室	无编号	2号、3号车库所涉人竣工验收意见（ABC区及1号车库不涉及人防）
		建筑节能专项审查	1、2015年2月10日；2、2015年2月11日	西安安泰工程技术咨询有限责任公司	无编号	《陕西省建设项目建筑节能专项审查意见书》
		建筑节能标准专项审查	2015年3月4日	高新区管委会	2015-高新-005号	《西安市民用建筑（总平面图）节能标准审查意见书》
		绿色建筑项目评审（一星级绿色建筑设计标识）	2015年8月17日	西安市城乡建设委员会	市建绿发[2015]95号	《关于绿色建筑项目评审结果的通知》
		安全设施设计报告	2022年10月	中舜国际工程设计有限公司	ZS2211029	安全设施“三同时”相关文件
		安全设施竣工验收报告	2022年11月24日	陕西精诚安全技术服务有限公司	JCAP【2022】214	安全设施“三同时”相关文件

（二）基础设施项目的实际用途与其权证所载用途的一致性

1、目标基础设施资产部分区域的实际用途为商业配套、办公相关情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、《不动产权证书》、《西安市不动产登记簿》等资料，西安软件新城软件研发基地二期项目的项目用地为教育科研用地并用作科教用途，拟入池房屋的规划许可及权证载明用途为研发、以及车库、物业用房、人防等配套功能。根据软件新城公司工作人员的介绍，并经实地走访以及审查入池资产所涉相关租赁合同，截至本财务报告出具基准日，目标基础设施资产实际用途除了研发或研发办公、车库、物业用房、人防外，部分的物业用房等区域对外出租用于研发及办公、商业配套（餐饮、超

市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途），与规划用途不完全一致。

关于前述部分的物业用房等区域对外出租用于研发及办公、商业配套情形，根据《民法典》第 350 条[4]、《中华人民共和国土地管理法》第 56 条[5]以及《中华人民共和国城市房地产管理法》第 18 条[6]等法律法规规定，改变土地用途的应当经有关行政主管部门批准，未按照批准用途使用国有土地的，可能存在被处以罚款、责令纠正、恢复用途甚至情节严重时无偿收回土地使用权并没收地上建筑物、附着物等行政处罚的风险。对此：

第一，软件新城公司出具书面说明，确认：“根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，西安软件新城软件研发基地二期项目所在的西安高新技术产业开发区的主导产业为半导体、智能终端、装备制造。基于园区重点发展战略性新兴产业的新一代信息技术及高技术服务业的产业政策和功能定位，本公司定位于选择软件和信息服务类等行业的研发为租赁用途的企业作为承租人入驻目标基础设施资产。区别于传统意义上在专门实验室等场所的研发工作，目标基础设施资产的承租人进行相关研发工作，主要是由相关人员通过使用电脑设备和互联网完成，因此其研发场地的客观条件和办公场地具有相似性，且为保障研发工作正常运行也需要配套为相关人员提供处理企业日常事务的区域。因此相关研发办公或办公用途，与租赁写字楼以纯粹办公为目的的情况存在实质区别。”

第二，根据《西安市开发区条例》第 10 条[7]的规定，西安高新区管委会具有负责开发区内的国土资源、规划、建设、房屋、市容、市政公用、环境保护、园林绿化的管理权限。经核查，西安高新区管委会在目标基础设施资产的前期建设

[4] 《民法典》第 350 条：建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

[5] 《中华人民共和国土地管理法》第 56 条：建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

[6]《中华人民共和国城市房地产管理法》第 18 条：土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

[7] 《西安市开发区条例》第 10 条：开发区管理委员会行使下列职权：（一）负责开发区的财政、国有资产管理；（二）按照规定权限审批开发区内的企业及项目；（三）负责组织、协调、管理开发区的科技创新、科技企业孵化及经国家批准的出口加工区；（四）负责开发区内的国土资源、规划、建设、房屋、市容、市政公用、环境保护、园林绿化的管理；（五）负责开发区内发展和改革、统计、人力资源和社会保障、科技、教育、文化、卫生、物价、商务等工作的管理；（六）负责开发区内的民政、社区、计划生育等工作的管理；（七）市人民政府授予的其他职权。

开发区管理委员会行使职权，应当接受市人民政府有关行政主管部门和上级行政主管部门的监督检查。

和运营过程中出具了一系列的专项问题会议纪要，其中包括认可目标基础设施资产相关区域可实际用作商业配套、办公用途的主管意见，具体如下：

2015 年 8 月 13 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-153 号）指出：由西安高新配套负责做好 E 区正式餐厅区域招商和运营；

2015 年 9 月 10 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-175 号）指出：下沉广场 A、B 区相邻部位的商业用房用于小企业工作室，由软件园发展中心负责；下沉广场其他周围商业用房的招商及运营由西安高新配套负责；

2015 年 10 月 20 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2015-193 号）指出：本项目 E 区原设计为研发办公区域，根据后期功能定位，将餐饮部分调整到 E 区二层区域。同时，配套用房的 A 与 B 区交接处用于孵化器与小企业用房。该会议纪要同时提及餐厅及配套用房等方面，具体内容如下：①E 区餐厅后厨加固问题。本项目 E 区原设计为研发办公区域，根据后期功能定位，将餐饮部分调整到 E 区二层区域。会议同意由西安高新配套按照餐厅功能要求进行加固，增加的相关费用按程序办理。②配套用房（A 与 B 区交接处用于孵化器与小企业用房）由软件园负责，西安高新配套配合，近期确定中小型企业孵化器的装修和交房标准。

2017 年 1 月 19 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2016-293 号）指出：为提高服务效能，西安高新区管委会授权软件园发展中心对研发基地二期项目运营中涉及到的配套服务等事项制定相关管理办法，其中配套服务内容包括餐饮服务供应商、工商税务、金融、小超市、医疗服务、健身等配套用房以及园区物业供应商及软件园所需的服务用房。

第三，关于部分物业用房出租用于研发及办公、生活配套用途事宜：西安软件新城软件研发基地二期项目在竣工时，相关物业用房与其他建筑工程共同通过了规划核实验收，办理了竣工验收与备案手续，并按照物业用房的实测结果办理了相应不动产权证书，即现有物业用房已取得了规划、住建以及不动产登记等主管部门相关手续与认可。目前，西安软件新城软件研发基地二期项目的物业用房分别登记在编号为陕（2019）西安市不动产权第 0387360 号、陕（2019）西安市不动产权第 0387388 号的《不动产权证书》项下，分别具体位于高新区天谷八路 156 号 19 幢 1F102 室（2861.93 平方米）、高新区天谷八路 156 号 21 幢 1F102 室（1231.88 平方米），合计 4093.81 平方米。《西安市物业管理条例》（2010

年 6 月 1 日起实施）第 17 条[8]、《陕西省物业服务管理条例》（2021 年 10 月 1 日起实施）第 18 条[9]等规定对新建物业服务区域内应当配置的物业服务用房面积作出了明确规定，即“建筑面积三十万平方米以下的，按建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米；建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供”。对此，截至本财务顾问报告出具之日，根据软件新城公司的书面说明，“西安软件新城软件研发基地二期项目建设配置的物业用房面积合计 4,093.81 平方米，该等物业用房与其他建筑工程共同通过了规划核实验收并办理了相应不动产权证书。前述物业用房的面积远超出物业用房实际需求从而会造成房屋空置的资源浪费，也远高于当时以及目前《西安市物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》等法规所要求的物业用房最低配置比例、面积标准，考虑到园区及周边配套不足等情况，基于西安高新区管委会的多次会议纪要精神与要求，在不影响园区物业管理与服务正常运行的前提下，目前，软件新城公司将部分的物业用房对外出租用于研发及办公，以及餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途。”

第四，西安高新区自规局于 2022 年 10 月 17 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“研发基地项目可用于研发、研发办公、孵化器等用途，对研发基地项目为改善周边配套不足情况，将不超过总建筑面积 10%比例的建筑空间用于便民生活服务点、食堂等生活性服务设施无异议，不违反《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》及相关规划文件的规定，不存在因上述情况而应受到相关处罚的情形。”

第五，软件新城公司对此书面承诺并确认：将在保留符合法定的物业用房最低配置面积，且满足物业管理与服务实际需要的前提下，将闲置的其余物业用房

[8] 《西安市物业管理条例》（2010 年 6 月 1 日起实施）第 17 条：新建物业管理区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房：（一）物业建筑面积 30 万平方米以下的，按物业建筑面积的 3%。提供，但最低不得少于 100 平方米；（二）物业建筑面积超过 30 万平方米的，除按照 30 万平方米的 3%。提供外，超过部分按 1%。的标准提供；（三）具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的 50%。

[9] 《陕西省物业服务管理条例》（2021 年 10 月 1 日起实施）第 18 条：新建物业服务区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房：（一）建筑面积三十万平方米以下的，按建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米；（二）建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供；（三）具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业服务用房建筑面积的百分之五十。建设单位应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

进行出租。同时，西安高新配套对此书面承诺：“截至本承诺函出具之日，已出租物业用房面积未超过 3,073.43 平方米（即不动产权证所载明物业用房建筑面积 4,093.81 平方米减陕西省、西安市规定的物业用房最低配置面积 1,020.38 平方米），且未来用于对外出租的物业用房面积最多将不会超过 3,073.43 平方米。本公司确保未来专门用于物业管理与服务用途的物业用房面积，不低于可满足陕西省、西安市法定的物业用房最低配置面积（1,020.38 平方米），且满足物业管理与服务的实际需要。截至本承诺函出具之日，软件新城公司等相关方未因物业用房对外出租等事宜而受到主管部门的处罚或其他监管措施；如软件新城公司因前述事项受到相关政府主管部门给予行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由本公司进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任”，从而设置了相应风险缓释措施。

（三）基础设施项目转让合法性

1、关于 REITs 发行环节的资产转让安排

根据本项目的交易安排，在资产重组完成后，在实施本项目的发行环节，西安高新配套拟作为原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，并就此与平安证券和项目公司签署关于项目公司股权转让相关事宜的《股权转让协议》。经审查，原始权益人关于基础资产权属转移的意思表示真实，《股权转让协议》的约定合法、有效。

2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

截至 2025 年 6 月 30 日，西安高新区管委会持有高科集团 100%的股权，高科集团系西安高新配套的控股股东，西安高新配套持有软件新城公司 100%的股权。通过相关交易安排，软件新城公司已通过存续分立方式进行资产重组；资产重组完成后，西安高新配套拟将其所持有的软件新城公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体。

对此，根据《公司法》、《高新区国企重大事项管理办法》、《西安高科（集团）公司公开融资管理暂行办法》、《高科集团重大事项管理暂行办法》、高科集团的公司章程、西安高新配套的公司章程和软件新城公司的公司章程的规定，上述资产重组、项目公司 100%的股权转让相关事宜，应当取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东的批准。经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，已取得西安高新区管委会、高科集团董事会、西安高新

配套股东会和软件新城公司股东的批准。

就此，西安高新区管委会已于 2022 年 8 月 19 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务的批复》，同意高科集团根据实际需要和资产状况，开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务。

3、项目公司 100%股权转让相关国有资产交易行为的合法性

西安高新配套及项目公司均系西安高新区管委会间接控股的国有企业，根据国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第 3 条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第 2 条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本公募 REITs 项目涉及的国有产权（即软件新城公司 100%股权）非公开协议转让，应当报同级国资监管机构（即西安高新区管委会）批准。就此，西安高新区管委会已于 2022 年 9 月 30 日出具了《西安高新区管委会关于同意西安高科集团有限公司基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，“同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

项目公司 100%的股权转让相关国有资产交易行为，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

4、协议出让土地相关的无异议函

目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2014 年 10 月 16 日，西安市国土资源局与软件新城公司签署了编号为 30864 的《国有建设用地使用权出让合同》，西安市国土资源局以协议出让的方式出让西安软件新城软件研发基地二期项目的土地使用权。2014 年 11 月 21 日，西安市人民政府、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局向软件新城公司核发了编号为西高科技国用（2014）第 25145 号的《国有土地使用证》。

就此，西安高新区自规局已于 2022 年 10 月 17 日出具了《关于支持申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的回复》，确认：“软件新城公司以协议出让方式取得研发基地项目国有建设用地使用权，我局对以该项目项下相关资产作为标的基础设施项目、以软件新城公司 100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点无异议”；同时，西安市自然资源和规划局（作为《国有建设用地使用权出让合同》签署方原西安市国土资源局的职能承继机构）已于 2022 年 12 月 28 日出具了《关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，确认“原则上同意西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司及西安市高新区软件新城建设发展有限公司（以下简称：软件新城公司）以西安软件新城软件研发基地二期项目项下相关资产作为标的基础设施项目，以软件新城公司 100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。对于以软件新城公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 事项无异议。软件新城公司资产重组环节涉及的不动产剥离与转移严格按照《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《不动产登记暂行条例》的相关规定及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：30864）相关约定执行。”

5、关于用地批复项下政府优先收购权的限制与解除情况

西安市人民政府向软件新城公司核发的编号为市国土字（2014）第 782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》记载：“若改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业等经营性用地时，由政府收回重新以招标拍卖挂牌方式出让；转让时政府有权优先收购。”

就此，西安市人民政府已于 2023 年 2 月 6 日出具了《西安市人民政府关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“同意西安高科集团有限公司、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司以转让西安市高新区软件新城建设发展有限公司 100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。市政府对高科集团、西安高新配套因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。”

6、关于目标基础设施资产项下所涉人防工程的限制与解除情况

根据《西安市房屋权属分户表》、《西安市不动产登记簿》等文件，目标基础设施资产项下所涉地下人防部分已在不动产登记机关办理初始登记并配置了相关不动产权证书编号，包括：产权证号为陕（2019）西安市不动产权第 0387384 号项下的建筑面积 11736.13 平方米、陕（2019）西安市不动产权第 0387397 号项下的建筑面积 6413.11 平方米。

根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》第 3 条、《西安市机动车停车条例》第 21 条、《陕西省物业服务管理条例》第 83 条第 2 款以及第 109 条的规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。

经财务顾问核查，目标基础设施资产项下所涉地下人防工程由软件新城公司投资建设，就本公募 REITs 项目而言，在软件新城公司分立的资产重组环节，相关人防工程将继续保留在软件新城公司并由其持有，不涉及将相关人防工程向派生分立新设公司进行转移剥离的安排，即不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排；在本公募 REITs 发行环节，系西安高新配套将软件新城公司 100%的股权直接转让给公募基金项下的相关载体，相关人防工程仍将继续保留在软件新城公司并由其持有，也不涉及人防工程的出售、附赠或转移安排。因此，本公募 REITs 项目的资产重组环节、发行环节均不涉及前述陕西省、西安市相关地方法规及规范性文件所述“人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠”的情形从而并不适用也不直接违反该等规定。同时，根据软件新城公司的书面说明，软件新城公司承诺：“在资产重组、本公募 REITs 项目发行后，本公司将继续严格按照法律法规和规划要求对相关人防工程进行使用和经营，不改变相关人防工程的设计、结构与平时用途。”

7、西安高新区管委会关于房产转让的相关限制与解除情况

根据 2016 年 6 月 28 日作出的《西安高新区管委会专项问题会议纪要》（2016-143 号），高新区管委会召开专题会议审议并“原则同意软件园确定的租赁价格、优惠方式以及面向优秀招商项目或本地优秀行业企业转让部分房产确定的《二期项目房产转让管理办法》。”前述《二期项目房产转让管理办法》即 2016 年 5 月 10 日由软件园发展中心和软件新城管理办公室印发的《软件新城研发基

地二期房产转让管理办法（试行）》。经审查，《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》关于目标基础设施资产项下相关房产的转让提出了相关限制性要求，主要如下：

“第二条：以上楼宇面向符合以下规定的软件和信息服务类行业企业转让：1、世界 500 强企业、境外上市公司、国内上市公司、国家规划布局内重点软件企业、国家软件百强及出口百强企业在软件新城设立的信息技术企业独立法人企业。2、在软件新城从事高端软件、信息服务、电子商务、集成电路设计、互联网+等产业的研发设计类业务独立法人企业。3、其他高新区管委会及软件园（软件新城）引进的重点的招商项目。

第三条：软件新城研发基地二期面向符合以上条件的企业转让，最低转让面积不小于 1000 平方米，并尽量安排在同一楼宇转让。

第四条：西安软件园发展中心是软件新城研发基地二期转让管理的执行部门，具体负责策划、推广及转让管理的组织实施，配合西安高新配套公司办理按揭等相关手续、收取转让房款、房屋大修基金和建立转让档案等工作。

第八条：由软件园发展中心物业服务部会同投资促进部根据上述原则拟定项目可行性价格建议方案，报中心主任工作会议审议通过后实施。

第十四条：由投资促进部代表中心与转让意向客户洽谈，审核其商业计划书，签订入园协议。”

针对以上事宜，西安高新区管委会已于 2022 年 11 月 3 日出具了《西安高新区管委会关于支持西安高科集团有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，确认：“西安软件园发展中心所印发的《软件新城研发基地二期房产转让管理办法（试行）》等相关文件，在公募 REITs 发行后将不再继续适用，具体运营管理各项工作以公募 REITs 相关法律法规、监管要求和交易文件约定为准。”

8、原始权益人转让项目公司股权不涉及新增地方政府隐性债务

根据本基金相关法律文件的约定，西安高新配套作为原始权益人转让项目公司股权同时收取相应股权转让价款、并收回历史借款作为回收资金；同时，部分基金募集资金将由专项计划通过股东借款形式支付至项目公司，用于定向偿还项目公司特定债务。从上述资金性质及流向来看，本基金募集应不涉及替政府举债、由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

（四）调查结论

综上，经核查认为：基础设施资产的固定资产投资建设的基本程序合法合规；项目公司以现状用途使用基础设施资产符合相关规定及政策：基础设施项目转让行为对应的各项转让限制的解除条件已得到满足，且已取得原始权益人及项目公司的有效内部决策，已取得西安高新区管委会的批准以及高科集团董事会、西安高新配套股东会和软件新城公司股东决议，项目公司可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

四、基础设施资产的使用现状及维护情况

（一）基础设施资产所处区位与建设规划

基础设施资产位于西安高新技术产业开发区软件新城片区。

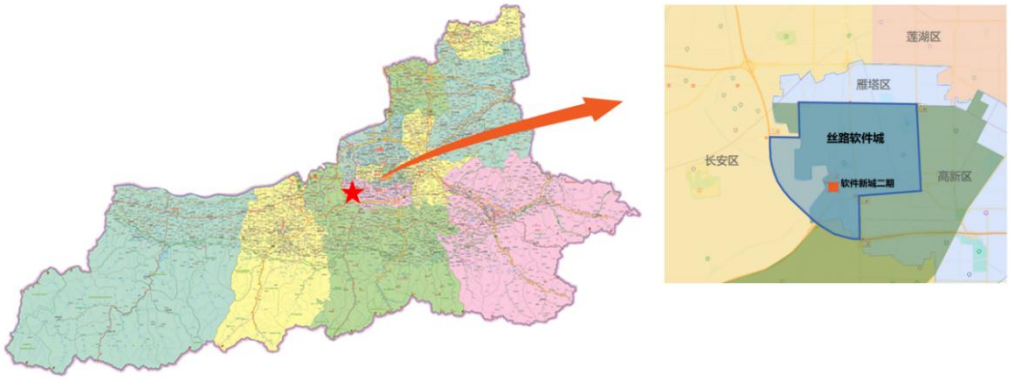
西安高新技术产业开发区（简称“西安高新区”、“高新区”）位于西安市城市中心西南侧，成立之初启动面积 2.7 平方公里，经过三十余年的飞速发展，尤其是 2018 年，西安高新区成功托管来自雁塔区、长安区、鄠邑区、周至县的 12 个街镇，面积达到 1,079 平方公里，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过 130 万。西安高新区是 1991 年 3 月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006 年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015 年 8 月国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017 年 4 月，陕西自贸区正式挂牌，陕西自贸区涵盖三个片区：中心片区、西安国际港务区片区及杨凌示范区片区。西安高新区属于陕西自贸区中心片区高新功能区板块。高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。

西安高新区软件新城规划范围为西三环以西、绕城高速以东、富鱼路以南、科技八路以北区域，规划总占地面积约 25 平方公里，总规划建筑面积 2,400 多万平方米。西安软件新城作为陕西省、西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一，以新一代信息技术发展为核心，将重点发展软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业——新一代信息技术，力争打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的软件研发和信息服务基地，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块。

根据 2025 年 1 月西安高新区发布《西安高新区建设世界领先科技园区行动

方案（2025-2030 年）》（以下简称“《行动方案》”），高新区将通过实施五大重点任务，于 2030 年初步建成世界领先科技园区；到 2035 年，全面建成世界领先科技园区，先进制造业产值规模突破万亿元，成为全球硬科技创新中心和新质生产力发展高地。

《行动方案》提出，西安高新区将坚守“发展高科技、实现产业化，加快形成新质生产力”的初心使命，以硬科技为特色，以推动科技创新和产业创新深度融合为主线，以体制机制改革为动力，围绕“原始创新策源、新兴产业育成、科技企业集聚、人才创新创业、产业生态构建”五大重点任务实施一批超常规举措，打造世界级原始创新策源地、世界级新兴产业引领地、世界一流科技企业集聚地、全球人才创新创业优选地、国际一流产业生态示范地。



1、基础设施项目四至

软件新城项目二期东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路。



2、交通条件

基础设施项目所在软件新城软件研发基地二期，位于陕西省西安市高新区天谷八路 156 号。园区紧邻高新云巴线软件新城站，距离地铁 6 号线丈八六路站约 2.4 公里；500 米范围内公交线路有 116 路、198 路、272 路、303 路、339 路、526 路、821 路、高新 8 号线、186 路、199 路、828 路等，公共交通便捷程度较高。基础设施项目距离西安西站约 14 公里，距离西安火车站约 20 公里，距离西安北站约 27 公里，距离西安咸阳国际机场约 35 公里。

3、园区配套

基础设施项目区域内分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善；周边有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高，周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。基础设施项目配套有 3,117 个停车位、C1、C2 栋配套有 10,286.74 平方米园区餐厅。

（二）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，基础设施资产所在园区“西安软件新城

软件研发基地二期”，位于陕西省西安市雁塔区天谷八路 156 号，基础设施资产为西安软件新城软件研发基地二期部分不动产。

西安软件新城软件研发基地二期所在宗地地块东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路，宗地面积为 117,951.3 平方米，土地使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日，剩余使用年期为 39.32 年。该地块平面近似矩形，形状较规则，地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。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。本次纳入评估范围的土地面积为其建筑物对应分摊部分，西安软件新城软件研发基地二期宗地示意图如下：



备注：本说明中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本说明分开来单独使用。

1、建筑物实物状况

西安软件新城软件研发基地二期陆续于 2016 至 2018 年竣工，其中 A、B、C 组团及 1 号车库于 2016 年竣工，D、E 组团及 2-3 号车库于 2018 年竣工，项目由 18 幢研发、会议中心、培训楼及 3 幢地下车库、物业用房及其他配套建筑组成，总建筑面积为 409,698.84 平方米，其中地上建筑面积为 293,888.04 平方米，地下建筑面积 115,810.80 平方米。

基础设施资产为该园区中的部分不动产，包括 10 幢地上不动产，3 幢地下不动产（物业用房、地下车库及其他配套建筑），所在楼宇为 1 幢 2 单元、3 幢、6 幢、9-12 幢、14 幢、16-17 幢及 19-21 幢。基础设施资产总建筑面积为 325,033.70 平方米，其中地上研发建筑面积为 209,099.14 平方米、地下车库建筑面积为 84,070.14 平方米，地下物业用房建筑面积为 4,093.81 平方米，储藏室等设备用房建筑面积为 27,770.61 平方米，详见下表：

产权幢号	现状编码	规划区域	总楼层	总建筑面积（㎡）	规划用途及建筑面积（㎡）			
					研发	物业用房	地下车库	储藏室等设备用房
1幢2单元	A3-1	A区	地上5层	7,851.57	7,851.57	-	-	-
3幢	A2		地上5层	7,859.36	7,735.60	-	-	123.76
6幢	A6		地上5层	7,787.84	7,787.84	-	-	-
9幢	A9	B区	地上5层	8,498.14	8,498.14	-	-	-
10幢	A10		地上5层	3,796.63	3,796.63	-	-	-
11幢	A11		地上5层	3,789.56	3,789.56	-	-	-
12幢	A12		地上5层	8,510.10	8,510.10	-	-	-
14幢	B1	D区	地上11层	20,375.64	20,375.64	-	-	-
16幢	B3		地上11层	20,486.47	20,486.47	-	-	-
17幢	C1-C3	E区	地上22层	120,267.59	120,267.59	-	-	-
19幢	1号车库	A、B区	地下1层	45,727.43	-	2,861.93	40,008.00	2,857.50
20幢	2号车库	E区	地下2层	40,906.88	-	-	24,044.23	16,862.65
21幢	3号车库	D区	地下2层	29,176.49	-	1,231.88	20,017.91	7,926.70
合计				**325,033.70**	**209,099.14**	**4,093.81**	**84,070.14**	**27,770.61**

备注：基础设施资产用途分类依据《不动产权证书》《房屋测绘成果报告》等资料。

2、装修情况

基础设施资产建筑物外立面主要为玻璃幕墙、银灰色外墙涂料饰面、深灰色和白色铝板、银灰色铝合金穿孔板；基础设施资产建筑物公区部分墙面为混合砂浆抹刷白色乳胶漆，地面铺设地砖，顶棚为石膏板及轻钢龙骨，室内租户根据需求自行装修。

3、配套设施

基础设施资产建筑物配备有电梯；电气有变配电房、高压室、集装箱式柴油发电机房、照明系统、火灾自动报警系统等；中央空调系统；生活、消防给排水系统；弱电配备有通信网络系统、停车库管理系统、无线巡更系统、有线电视接收系统和电缆电视分配系统、信息发布系统等。

根据原始权益人提供的资料以及评估机构的实地查勘，基础设施资产于价值

时点 2025 年 6 月 30 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。

（三）保险情况

根据软件新城公司提供的保险单，截至本财务顾问报告出具日，已购买的保险情况如下：

（1）财产一切险：保险单号为11778006800132936428，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自2025年10月21日00时起至2026年10月20日24时止，被保险财产地址为中国陕西省西安市雁塔区西安软件新城软件研发基地2期西安高新区天谷八路156号，保险项目包括机器设备（配套设施）、房屋建筑、其他财产，保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司；

（2）公众责任险：保险单号为11778006800132886482，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自2025年10月21日00时起至2026年10月20日24时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司；

（3）财产一切险营业中断险：保险单号为11778006800135435457，投保人为软件新城公司，被保险人为软件新城公司，保险期间自2025年10月21日00时起至2026年10月20日24时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司陕西分公司。

（四）维修保养及改造需求或规划

定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体维修改造工作包括：

1、建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套设施进行日常修缮及管理服务，包含：屋顶、外墙面、门窗、配电室、物业用房、道路、停车场等部位；按年度购买财产一切险、公众责任险等；

2、设施设备管理：根据《物业服务委托合同》，委托物业公司对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，保持共用设施设备的正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：围墙、栏杆、共用的上下水管道、落水管、污水管、照明设备、通风设施、防水设施、散热设施、消防设施、供配电设施、给排水设施、弱电单元等。对于消防设施、电气设施按时进行年检和养护；对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、病虫害防治等工作，确保园区绿化率；

3、电梯维修维保：定期对楼宇电梯及其他特种设备进行巡检维保，对巡检

过程中发现的问题及时进行维修；同时按年度进行电梯定检年检；

4、空调系统维修维保：定期对空调系统进行巡检、维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；

5、停车位日常运营维护：定期对停车位及收费软件（含道闸）等与停车位运营相关设施设备进行日常维修、保洁、秩序维护。

（五）调查结论

经财务顾问核查，基础设施资产均位于西安市高新区，该区域享有强有力的政策扶持，产业高度集聚，基础设施配套齐全，为项目未来运营表现创造了有利的外部条件。基础设施资产主体结构保持完好，外观无明显破损，楼宇内部设备设施配置齐全，整体运行正常，日常维护状况良好。基础设施资产均已购买了财产一切险、公众责任险，未来项目公司将于各基础设施资产财产一切险、公众责任险及到期前自行投保。

五、基础设施项目所处的行业及区域情况分析

基础设施资产所在行业请见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

（一）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

1、西安市宏观经济情况

（1）西安市地区生产总值及产业结构

西安作为陕西省的政治、文化和经济中心，在过去几年里取得了持续的经济增长。GDP 总量不断增加，企业数量和就业机会也在逐渐增加。2016-2024 年间，西安市经济发展稳步提升，GDP 逐年上升，到 2020 年西安市成为西北首个 GDP 破万亿城市，2024 年西安市全年 GDP 达到 13,317.78 亿元。与此同时人均生产总值亦稳步增长，从 2016 年 6.3 万元平稳增长至 2024 年 10.1 万元，2025 年上半年西安市人均生产总值约为 4.8 万元。根据地区生产总值统一核算结果，2025 年上半年，西安市全市地区生产总值 6,358.16 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。

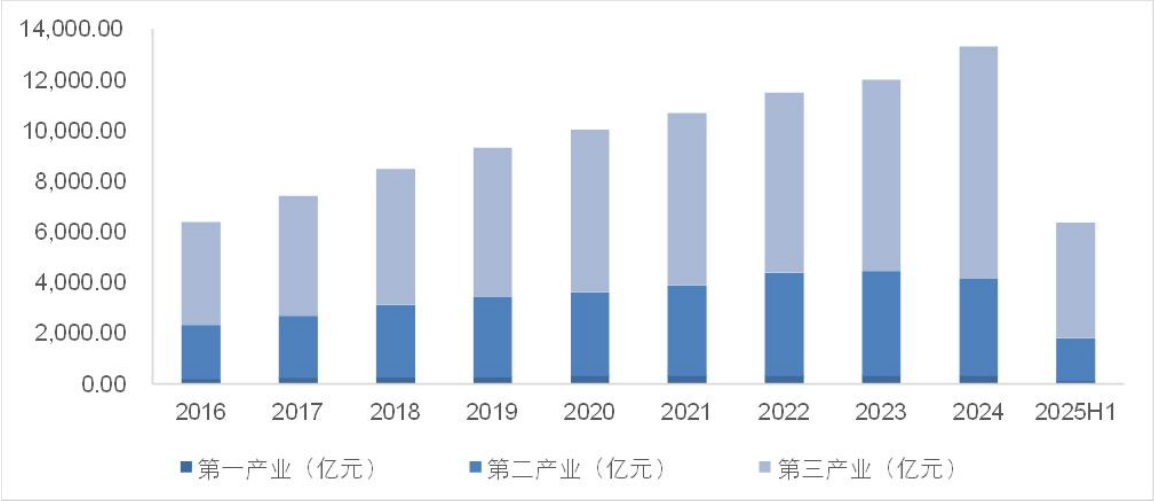
图 5-2：西安市地区生产总值及增长率



数据来源：西安市统计局

西安市是陕西省省会城市，西安都市圈和关中平原城市群核心城市，是国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。近年来，西安的产业结构正在向更高端、更多元化的方向转变。除了传统的制造业、建筑业和房地产业外，高技术产业、现代服务业和文化创意产业等新兴行业也在快速发展，2024 年第一产业生产总值为 320.13 亿元，占生产总值的比重为 2.40%，第二产业生产总值为 3,873.96 亿元，占生产总值的比重为 29.09%，第三产业生产总值为 9,123.69 亿元，占生产总值的比重为 68.51%。2025 年上半年，西安市全市第一产业生产总值为 118.65 亿元，占生产总值的比重为 1.87%；第二产业生产总值为 1,699.61 亿元，占生产总值的比重为 26.73%；第三产业生产总值为 4,539.90 亿元，占生产总值的比重为 71.40%。

图 5-3：西安市产业结构



数据来源：西安市统计局

2024 年全年，西安市全市规模以上工业增加值比上年增长 6.5%。百亿企业贡献突出。15 家过百亿工业企业合计产值增长 10.2%，拉动规模以上工业总产值增长 5.3 个百分点。六成以上行业产值实现增长。36 个大类行业中，22 个行业总产值正增长，增长面 61.1%。铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长 9.7%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 0.6%，电气机械和器材制造业下降 1.7%。新质生产力加快发展。支柱产业支撑作用增强，汽车、电子信息、高端装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业总产值增长 4.6%。代表新质生产力的产品产量较快增长，新能源汽车产量增长 14.3%，民用无人机增长 2.9 倍，充电桩增长 26.3%，太阳能电池增长 61.4%，3D 打印设备增长 41.9%，集成电路圆片增长 36.7%。全年新增规模以上工业企业 406 家。

2025 年上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 12.4%。重点行业中，电气机械和器材制造业增加值增长 51.1%，汽车制造业增长 31.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业下降 0.3%。产业链群持续壮大，汽车、电子信息、高端装备、航空航天、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业工业总产值增长 17.4%，高于规模以上工业总产值增速 3.6 个百分点。龙头企业引领增长，过百亿规模以上工业企业总产值同比增长 20.2%。新兴产业加快发展，移动通信基站设备产品产量增长 3.7 倍，3D 打印设备增长 1.8 倍，民用无人机增长 62.3%，充电桩增长 59.4%，太阳能电池增长 46.1%，城市轨道车辆增长 37.2%，新能源汽车增长 32.3%，锂离子电池增长 14.3%。

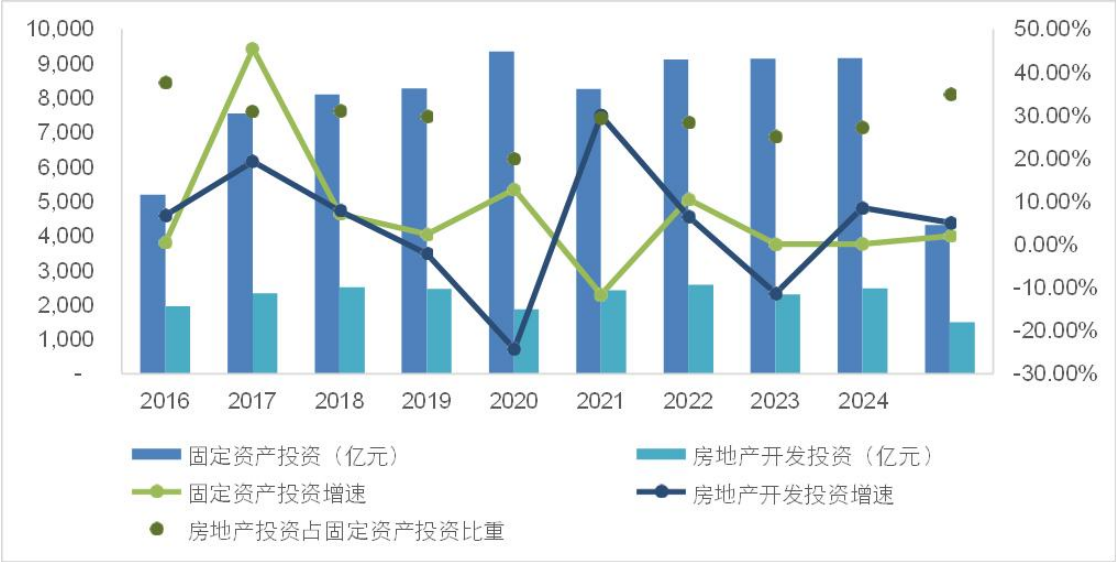
（2）固定资产投资及其增长

2024 年全年，西安市固定资产投资比上年增长 0.2%。其中，工业投资增长 1.1%，基础设施投资下降 7.5%，房地产开发投资增长 8.5%。大规模设备更新有力推进。设备工器具购置投资增长 6.2%；工业企业技改投资增长 37.5%，占固定资产投资的比重为 6.9%，较上年提高 1.9 个百分点。民生领域投资持续加力。交通运输、仓储和邮政业投资增长 3.2%，燃气生产和供应业投资增长 27.1%，教育投资增长 17.2%。

2025 年上半年，西安市全市固定资产投资（不含农户）同比增长 2.0%，比一季度提高 0.7 个百分点。工业转型升级稳步推进，工业投资增长 33.5%，占固定资产投资的比重为 21.3%，较上年同期提高 5.1 个百分点。设备更新投资力度

加大，设备工器具投资增长 42.4%，工业企业技改投资增长 52.7%。民间投资增长 10.6%，占固定资产投资的比重为 39.0%，较去年同期提高 3.0 个百分点。房地产开发投资增长 5.1%。基础设施投资下降 48.8%。从行业看，制造业投资增长 35.7%，教育投资增长 37.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 14.3%，批发和零售业投资增长 1.4 倍，文化、体育和娱乐业投资增长 41.6%。

图 5-4：西安市固定资产投资及增速

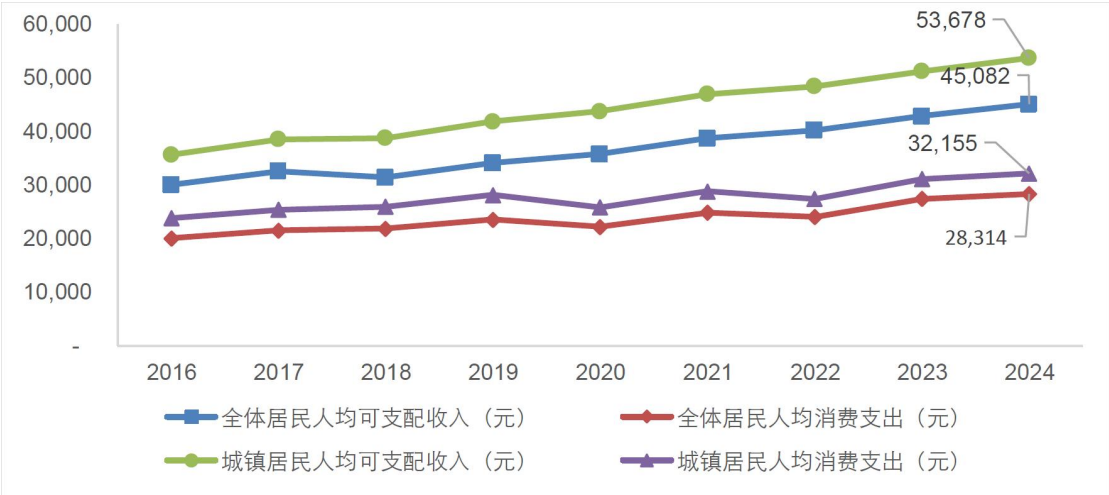


数据来源：西安市统计局

（3）人均可支配收入、支出及消费意愿

2024 年，西安市居民人均可支配收入 45,082 元，比上年增长 5.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 53,678 元，增长 4.9%；农村居民人均可支配收入 21,185 元，增长 6.9%。城乡居民收入比为 2.53，比上年缩小 0.05。全年全市居民人均生活消费支出 28,313.9 元，比上年增长 3.3%。按常住地分，城镇居民人均生活消费支出 32,154.6 元，增长 3.3%；农村居民人均生活消费支出 17,637.1 元，增长 2.4%。随着以旧换新等促消费政策效应加快释放，通讯器材、新能源汽车等升级类消费需求持续释放，消费市场保持平稳增长态势。

图 5-5：西安市人均可支配收入及支出



备注：2025 年上半年数据暂未公布。

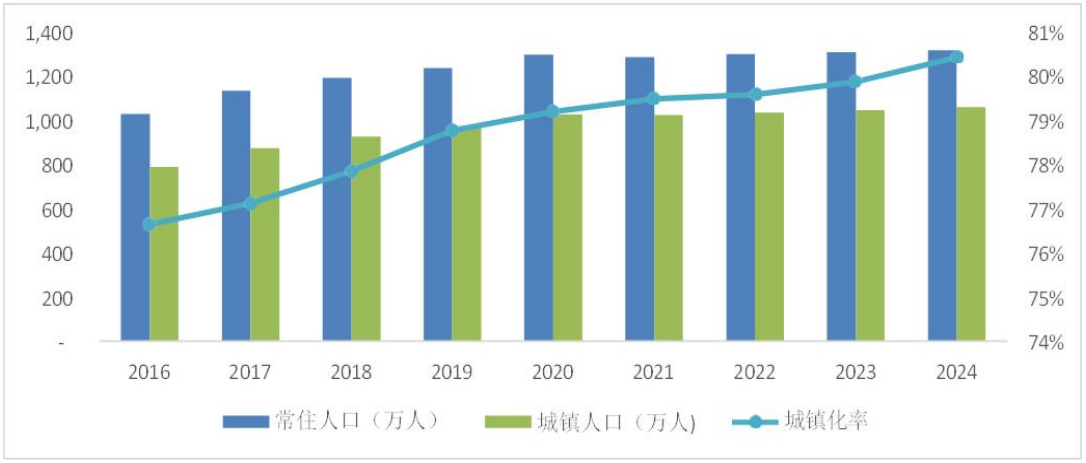
数据来源：西安市统计局

根据第一财经·新一线城市研究所于 2025 年 5 月发布的《2025 新一线城市魅力排行榜》，2025 年 15 座新一线城市依次是成都、杭州、重庆、武汉、苏州、西安、南京、长沙、郑州、天津、合肥、青岛、东莞、宁波与佛山。对 2024 年西安市与其他部分新一线城市之城镇居民消费意愿指数（居民消费性支出/可支配收入）进行横向比较，西安市消费意愿指数为 59.9%，低于消费活跃的其他新一线城市，但根据近年来国家对关中城市群、西安都市圈发展战略定位及西安市城市规划部署、经济格局等政策规划部署，以及西安市自身地理位置、经济发展、产业发展、房地产市场发展和文旅影响力等因素综合考虑，西安的城市发展势头迅猛，未来发展潜力看好。另外，近几年西安文旅主要打造的“品牌+流量”效应，如“相声江湖”、“汉服潮流”、“盛唐密盒”、“长安十二时辰”、“不倒翁小姐姐”、“石头哥”等一系列顶流文化 IP 火爆全网，成为线上线下流量密码，进一步将西安文旅影响力推向高潮，在全国城市文旅影响力排名前列，进一步提升西安市商业市场发展潜力。

（4）人口规模和结构及城镇化水平

西安市人口总量平稳增长。受益于引进人才的户口政策，西安市人口在 2018 年得到了极大的提升。2023 年末，西安市常住人口 1,307.82 万人，比上年末增加 8.23 万人。城镇人口 1,044.69 万人，城镇化率 79.88%。截至 2024 年底，西安市常住人口为 1,316.76 万人，比上年末增加 8.94 万人。城镇人口 1,059.07 万人，城镇化率 80.43%。

图 5-6：西安市常住人口及城镇化率



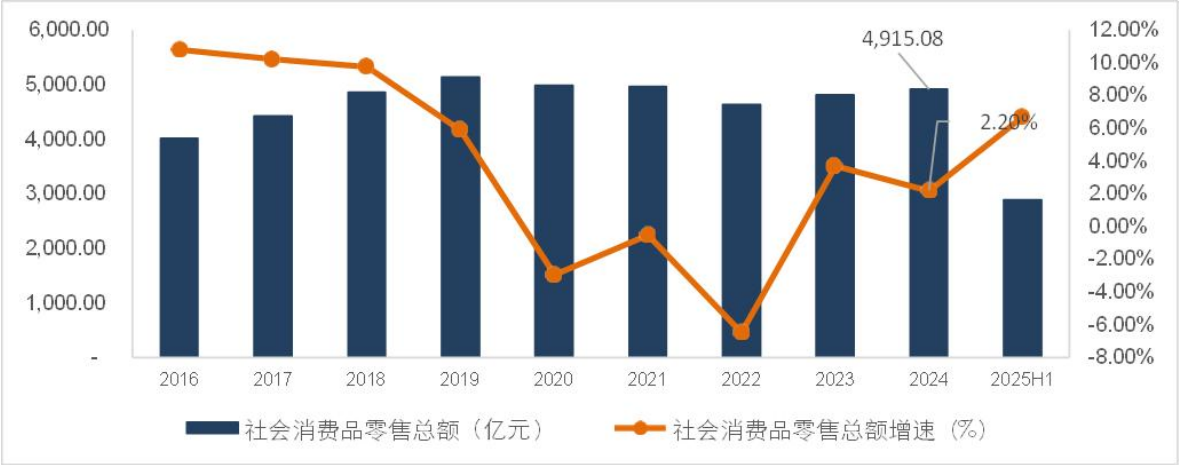
数据来源：西安市统计局

（5）社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2024 年，西安市社会消费品零售总额 4,915.08 亿元，比上年增长 2.2%。其中，限额以上单位消费品零售额 2,771.10 亿元，与上年持平。限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额增长 7.9%。以旧换新促消费政策带动有力。限额以上新能源汽车、智能手机、能效等级为 1 级和 2 级的家用电器和音像器材零售额分别增长 27.0%、78.2%和 25.2%。健康、升级类消费需求不断释放。限额以上中西药品类，通讯器材类，体育、娱乐用品类，书报杂志类零售额分别增长 17.2%、30.4%、13.0%和 7.9%。全年新增限额以上贸易单位 1,655 家。

2025 年 6 月末（上半年），西安市全市社会消费品零售总额 2,886.29 亿元，同比增长 6.7%，比一季度提高 3.5 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额增长 8.4%，比一季度提高 6.7 个百分点。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上新能源汽车零售额增长 40.8%，家用电器和音像器材类增长 24.5%，通讯器材类增长 79.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上粮油、食品类零售额增长 8.3%，文化办公用品类增长 32.3%，可穿戴智能设备增长 1.1 倍，智能手机增长 1.2 倍，能效等级为 1 级和 2 级的家用电器和音像器材增长 43.8%，智能家用电器和音像器材增长 36.9%。网上零售快速增长，限额以上单位通过公共网络实现的零售额增长 24.6%，占限额以上消费品零售额的比重达 38.1%，较上年同期提高 4.7 个百分点。

图 5-7：西安市社会消费品零售总额及增速

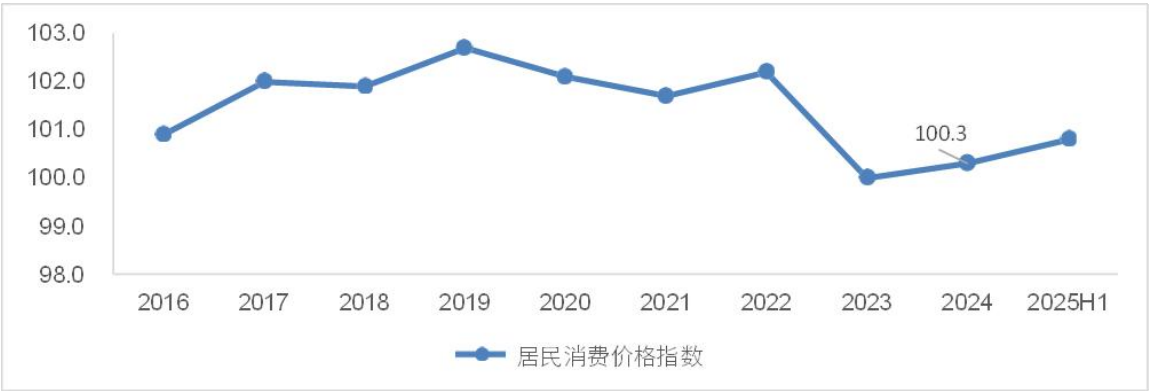


数据来源：西安市统计局

2024年，西安市居民消费价格比上年上涨0.3%。其中，消费品价格下降0.1%，服务价格上涨1.1%。新建商品住宅销售价格上涨2.9%，二手住宅销售价格下降5.6%。

2025年上半年，西安市全市居民消费价格同比上涨0.8%。分类别看，食品烟酒价格上涨0.7%，衣着价格上涨1.0%，居住价格上涨0.2%，生活用品及服务价格下降0.7%，交通通信价格下降2.0%，教育文化娱乐价格上涨4.8%，医疗保健价格下降0.1%，其他用品及服务价格上涨5.7%。6月份，全市居民消费价格同比上涨0.8%，环比下降0.4%。

图5-8：西安市居民消费价格指数（以上年为100）



备注：2023年以后商品零售价格指数数据暂未公布。

数据来源：西安市统计局

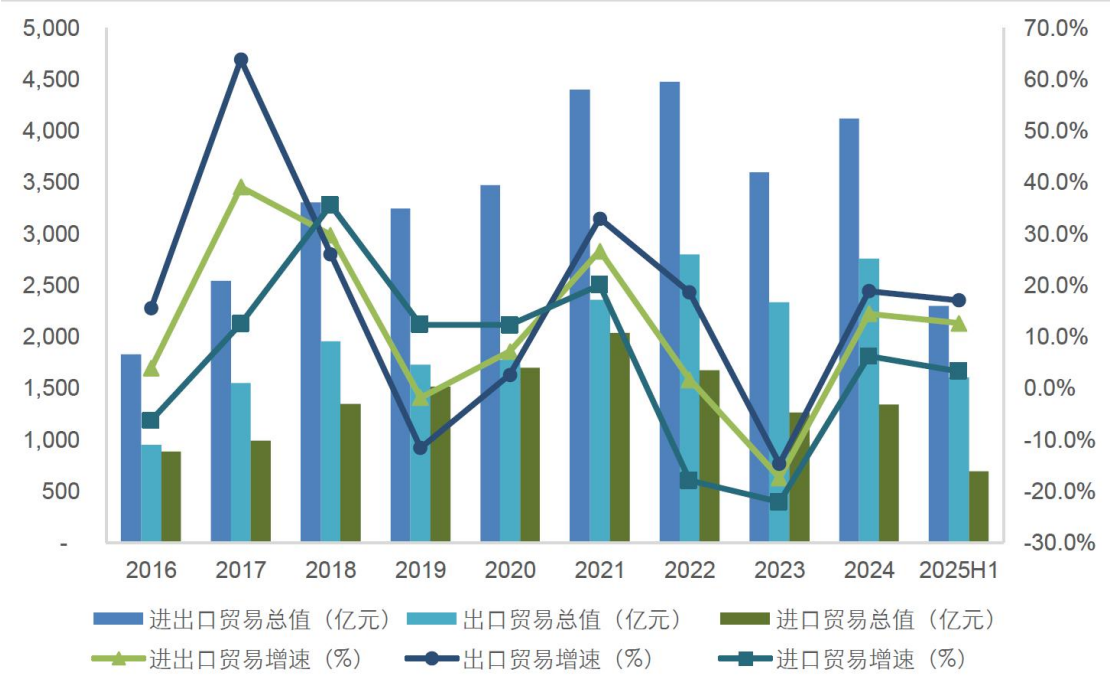
（6）进出口贸易及其增长

2024年，西安市进出口总值4,117.99亿元，比上年增长14.5%。其中，出口

总值 2,775.77 亿元，增长 18.9%；进口总值 1,342.23 亿元，增长 6.2%。重点外贸区域增势较好。对共建“一带一路”国家进出口增长 23.6%，占进出口总值的比重为 58.1%。对韩国、中国香港、东盟、RCEP 国家进出口分别增长 25.1%、24.6%、11.8%和 13.9%。外贸新产品发展壮大。机电产品出口增长 20.6%，高新技术产品出口增长 13.1%，电动载人汽车出口增长 4.1 倍。内陆港枢纽建设加速。中欧班列（西安）开行 4,985 列，增长 25.1%；运送货物 562.8 万吨，增长 21.1%，其中，运输陕西地区货物 230 万吨。

2025 年上半年，全市进出口总值 2,300.00 亿元，同比增长 12.6%，比一季度提高 8.4 个百分点。其中，出口总值 1,605.39 亿元，增长 17.1%；进口总值 694.60 亿元，增长 3.3%。外贸结构不断优化，一般贸易进出口增长 31.5%，占进出口总值的比重为 37.3%，较上年同期提高 5.5 个百分点。机电产品出口增长 16.1%。新兴产品出口增势较好，高新技术产品出口增长 5.0%，“新三样”出口增长 38.9%，其中电动载人汽车出口增长 1.1 倍。枢纽作用不断增强，中欧班列（西安）开行 3,055 列，增长 28.8%；运送货物 345.1 万吨，增长 35.2%；运输陕西地区进出口货值增长 5.5%。

图 5-9：西安市进出口贸易总值及增速



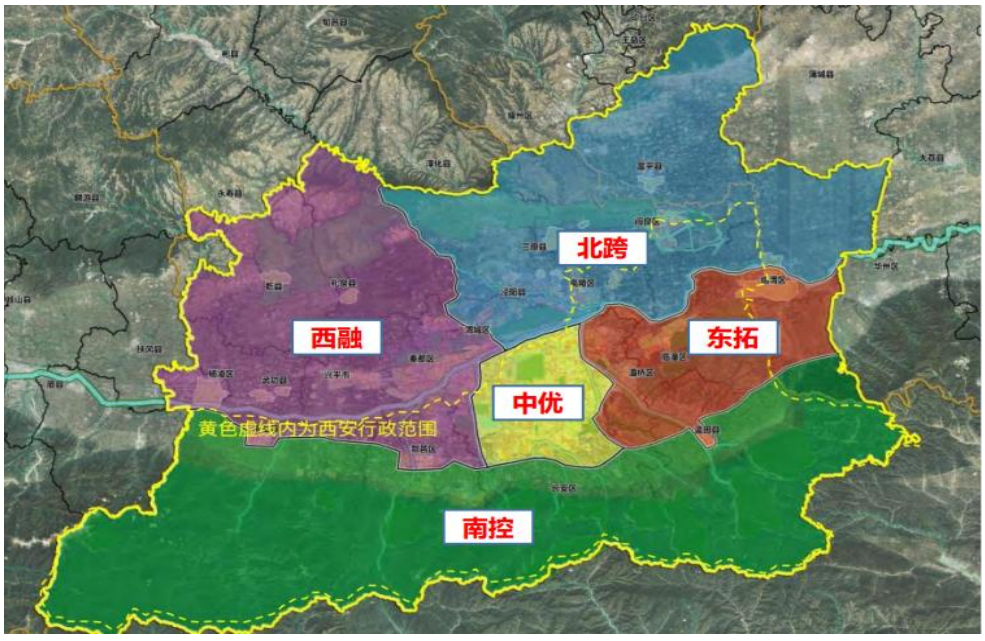
数据来源：西安市统计局

2、西安市城市规划

（1）城市总体规划

随着 2022 年西安都市圈发展规划获批，“三区三线”划定成果获自然资源部批复，新增城镇建设用地 271.5 平方公里。为提升城市综合能级，发挥国家中心城市辐射带动作用，西安确立了“南控、北跨、西融、东拓、中优”的空间发展战略，进一步优化城市空间布局，遏制中心城区无序蔓延，拓展外围节点功能承载力，带动西安都市圈高质量发展。南控：秦岭作为国家中央公园来打造，使秦岭北麓成为绿色经济带、生态大屏障；北跨：北跨渭河，打造渭河世界级景观带，使渭北成为工业新重镇、城市新组团；西融：加强与周边城市规划衔接、融合发展，不断提升对陕西、对西北发展带动能力；东拓：整合东部板块，使东部区域成为开放新高地、国际化大通道、城市新中心；中优：疏解人口、降低密度、提升品质，彰显千年古都底蕴，建设中华民族共有精神家园标识地；三轴：南北贯穿大西安的三条轴线。古都文化传承轴:处于中间位置，是长安龙脉，南接秦岭终南山，中承西安历史轴线，北至大地原点，传承大西安历史脉络。科技创新轴:位于西侧，纵贯西咸新区。国际开放轴:位于东侧，沿灞河南北向联系国际港务区、浐灞生态区和曲江新区；两带：东西横向上的秦岭生态带、渭河生态带；多中心：西侧西咸新区建设大西安新中心、中间依托中心城区建设大西安核心区、东部建设现代服务新中心。

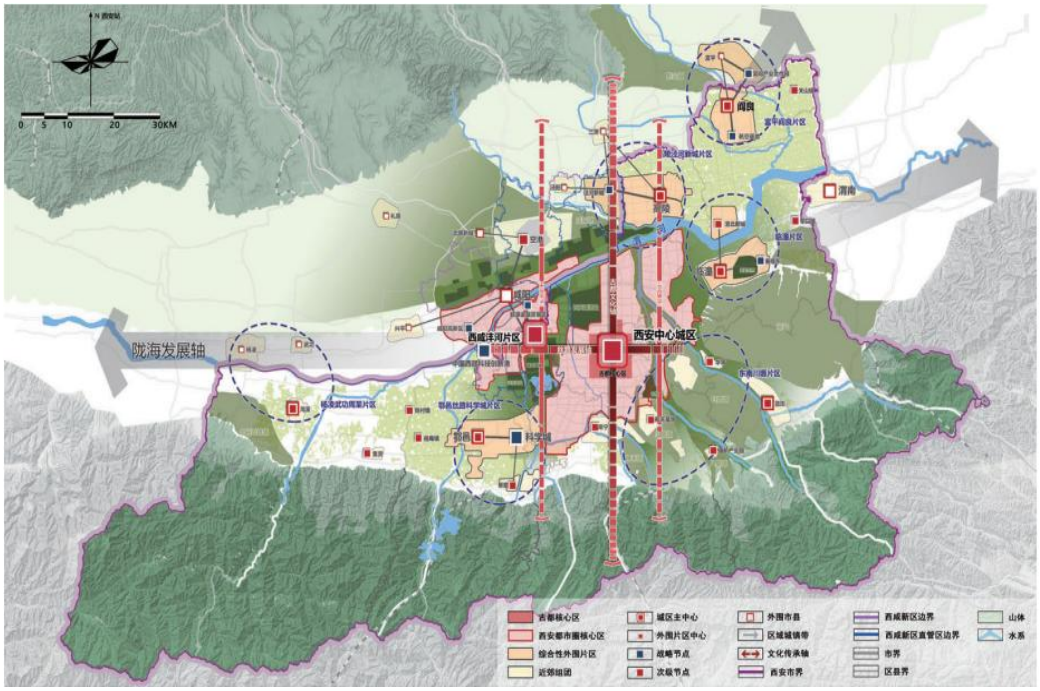
图 5-10：“南控、北跨、西融、东拓、中优”的空间发展战略图



（2）国土空间总体规划

依据国务院 2025 年关于《西安市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的批复，西安市将以秦岭脉、秦创原、丝路桥、长安城为规划主线，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，发挥西部经济中心、科技创新中心、先进制造业基地、对外交往中心以及国际旅游目的地等功能。

图 5-11：西安市国土空间开发格局图



3、西安高新区情况

西安高新技术产业开发区是 1991 年 3 月国务院首批批准成立的国家级高新区之一，2006 年被科技部确定为要建成世界一流科技园区的六个试点园区之一，2015 年 8 月，国务院正式批复同意西安高新区建设国家自主创新示范区。2017 年 4 月，陕西自贸区正式挂牌，高新功能区作为陕西自贸区面积最大、以特殊监管区区外保税等通关模式创新为特色的核心片区正式启动建设。西安高新区 GDP 从 1991 年 0.65 亿元增长到 2020 年 2410.08 亿元，同比增长 12.3%，全市占比 24.1%。

西安高新区位于西安市城市中心西南侧。成立之初启动面积 2.7 平方公里，经过 31 年的飞速发展，尤其是 2018 年，西安高新区成功托管来自雁塔区、长安区、鄠邑区、周至县的 12 个街镇，面积达到 1079 平方公里，目前辖区常住户籍人口和从业人员超过 130 万，为高新经济发展蓄足力量。

高新区结合城市道路实际情况，对区内“17+25”重点道路、重点区域的 36 条城市道路和 19 条人行道及附属设施进行提升改造。2022 年上半年，开通市政道路 48 条、57.97 公里，丝路科学城“六横六纵”、丝路软件城“八横十纵”路网体系逐渐成型，群众出行更加方便快捷。建成“四好农村路”12 条、17 公里，城乡融合发展更加紧密。高新至鄠邑高速复合通道、西鄠路市政化改造、京昆高速改扩建、有轨电车等重点项目加快建设，构建起内联外畅的综合交通体系。

根据 2021 年 11 月西安市高新区发布的《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，构建“一心、双廊、三片区”的总体空间结构。“一心”为中央创新区，是高新区建设大西安都市区南中心的核心功能区。以科技金融和总部经济为主，以文化展演和休闲商业为辅，整合西太路和铁路南站地区的空间资源，打造丝路国际金融中心核心区，成为引领大西安的创新服务中心。“双廊”为生态文化廊、创新服务廊。生态文化廊，顺应大西安空间结构，自北向南串联昆明池、和迪调蓄水库、秦岭等生态节点，形成“水—城—田—山”景观序列。创新服务廊，以唐延路、西沣路和西太路为骨架，联系未来各级城市功能中心，以科技创新、企业总部、国际商务、商贸会展及公共服务等为核心功能，通过市政改造、轨道建设、廊道梳理、复合功能植入，促进沿线产业转型，提升综合服务能力。“三片区”为都市创新片区、丝路科学城片区、智能制造片区。都市创新片区以城市更新为主要抓手，补足城市功能短板，促进产业提质增效，提升环境品质，打造城市中心服务密集的无边界新硅坊；丝路科学城片区以增强国家战略科技力量和科技创新服务能力为主线，聚焦前沿科技领域，优化研发和产业功能布局，大力推动国际科技创新交流和产业合作，培育新技术、新产品、新业态、新模式，打造集高端服务业、基础科学研究、科学技术产业转化为主要功能的“科技+金融”全球创新活力区、丝路科创中心的核心承载区；智能制造与都市农业片区承接高新区城市功能和产业功能外溢，发挥西安都市圈向西的区域辐射带动作用，打造灵沼都市农业特色小镇和集贤高端智能制造产业基地。

图 5-12：西安高新区“一心双廊三片区”示意图



西安高新区始终秉承“发展高科技实现产业化”初心使命，走出了一条内陆高新区依托创新驱动实现高质量发展的成功之路。实现了从无到有、从小到大、从弱到强的一系列重大跨越，主要经济指标长时间保持高速增长。在全国高新区综合排名中，西安高新区名列前茅。

2022 年，高新区实现地区生产总值（GDP）3104.3 亿元，同比增长 10.1%，总量占全市的 27%。单位地区生产总值产出强度 25.3 亿元/平方公里，对全市贡献度不断提升。完成固定资产投资 1600 亿元，同比增长 17%，全市占比 21.4%，增速高于全市 6.5 个百分点，拉动全市投资增长 3.4 个百分点；民间投资完成 507 亿元，同比增长 18.2%。完成一般预算收入 158.88 亿元，同比增长 12.7%。全年累计实现社会消费品零售总额 606.08 亿元。实际利用外资 45.43 亿美元，实际引进内资 1250.59 亿元。外贸进出口总额实现 3140 亿元，全市占比 70%，全省占比 65%。

2023 年西安高新区 GDP 同比增长 8.1%，达 3332.55 亿元，经济总量省市占比分别达到 9.9%和 27.7%，多项指标领跑全市，经济增速居国家高新区前列。数据显示，2023 年，西安高新区工业产值超过 3800 亿元，规上工业增加值同比增长 16.1%；服务业增加值超过 1900 亿元，同比增长 5.2%，生产性服务业营业收入同比增长超过 7%，科学研究和技术服务业营业收入同比增长超过 35%；规上数字经济属性服务业企业占规上服务业企业数量比重超过 51%。按项目建设看，2023 年，高新区实施重点在建项目 494 个。纳入省级重点项目 49 个，总投资约 1800 亿元，年度计划投资 436 亿元、同比增长 28%；市级重点项目 166 个，总投资 4824 亿元，年度计划投资 949 亿元、全市占比 19%。在 2023 年 494 个重点

在建项目中，民间投资占比超过 30%，项目数量占比超 40%；同时，亩均投资达 1024 万元，建成区亩均 GDP 达 218 万元，亩均效益不断提升。

2024 年西安市高新区实现生产总值 3372.38 亿元，同比增长 4.1%，在高基数、大体量的基础上保持了 GDP、工业等综合实力的稳定增长。完成固定资产投资 1006.9 亿元，完成社会资本投资 855 亿元，全口径税收收入增长 3.9%，一般公共预算收入增长 0.86%，限额以上消费品零售总额同比增长 3.7%，外贸进出口总值 2831.2 亿元，同比增长 24.3%，净增外贸市场主体 128 家。市场主体扩容增量，全年新增市场主体 2.4 万家。2024 年，西安高新区在全国 178 家国家高新区综合评价中，排名跃升至第 5 位，六个单项评价排名均名列前茅，在全国第一方阵中实现新进位。

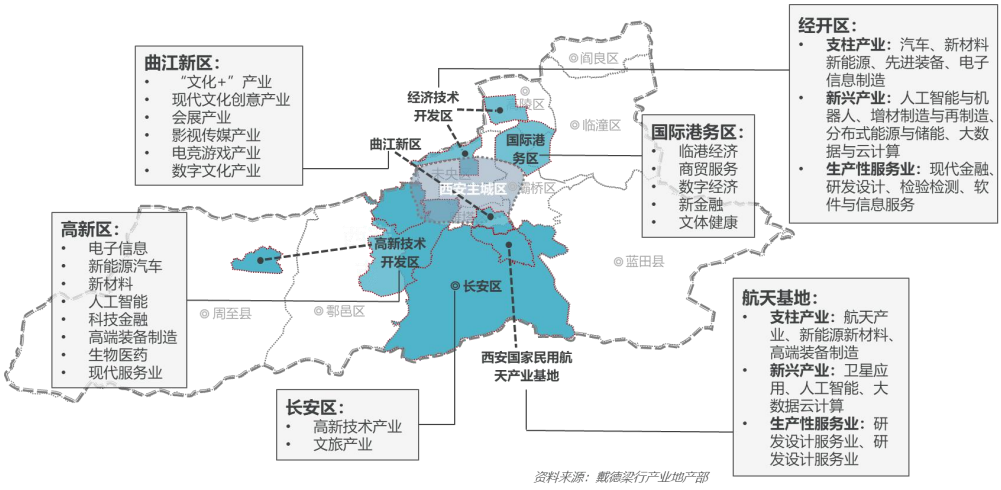
目前，高新区累计注册市场主体超过 20 万户。高新技术产业基础实力雄厚。培育形成以光电子信息、智能制造、生物医药、汽车、新材料新能源等为主导的“55611”现代产业体系。西安高新区培育出汽车产业、电子信息两个千亿级以上产业集群，成为全球规模最大的闪存芯片生产基地及全球规模最大的新能源整车生产基地，是全省经济最活跃、资本最青睐、市场认可度最高的区域。

4、西安市产业园区市场概况

（1）西安市产业园区市场分布及特点

目前，西安市产业园约 617 个，其中雁塔区产业园数量约 133 个，在全市占比最多约 22%。长安区约 121 个占比约 20%，未央区约 115 个占比约 19%，其余分布在灞桥区、高陵区等其他区县，西安市主要产业片区分布如下：

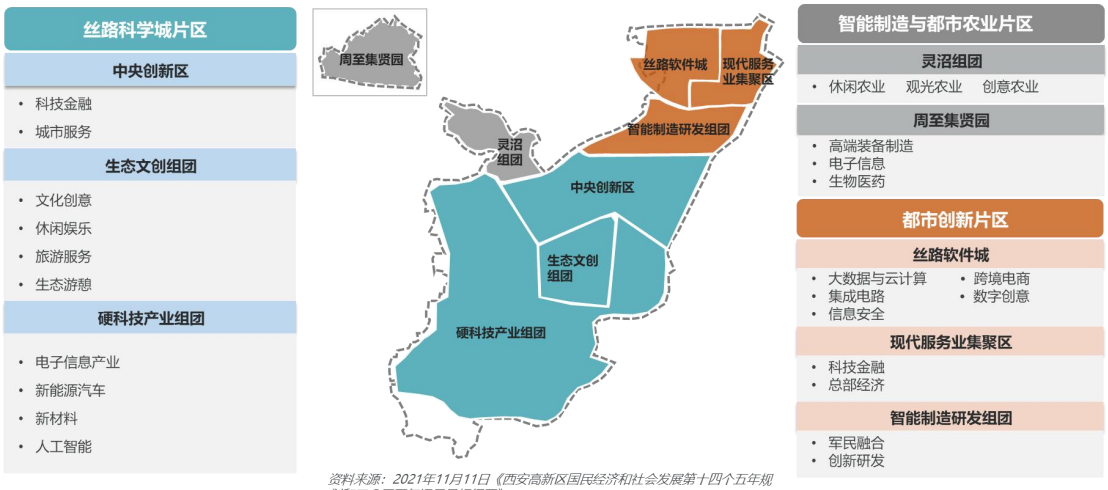
图 5-13：西安市主要产业片区分布



资料来源：戴德梁行产业地产部

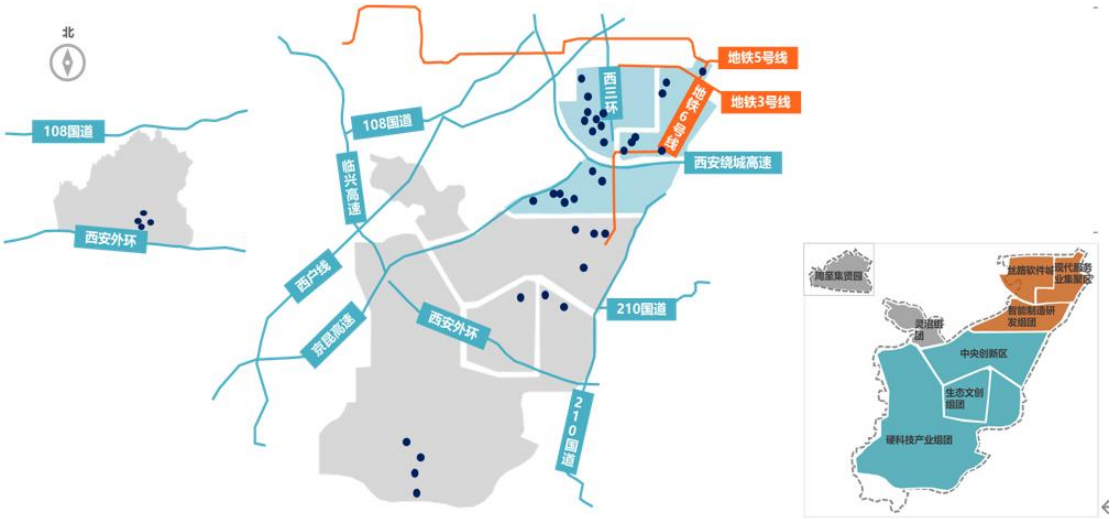
其中高新技术开发区围绕光电子信息、生物医药、汽车、智能制造、新能源新材料、人工智能、航空航天等领域，形成“芯（集成电路）——软（高端软件）——端（智能终端）——网（智能网络）”为一体的产业集群，加快建设世界领先科技园区。

图 5-14：西安高新区各组团产业方向



资料来源：2021年11月11日《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

图 5-15：西安高新区产业园区空间布局

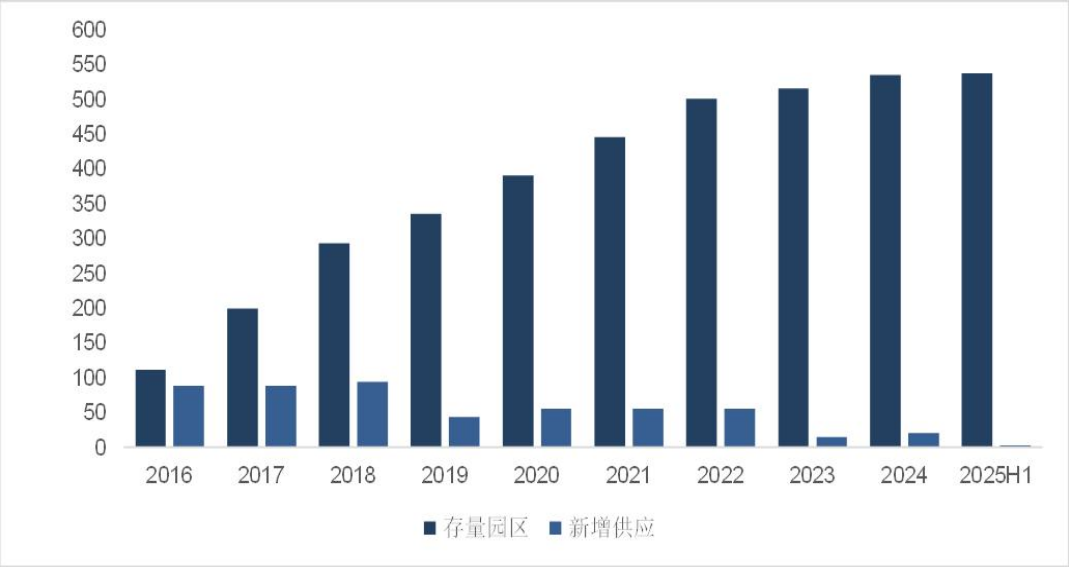


（2）产业园区历史供应分析

西安市科研办公类产业园数量逐年增长，总体供应量也随之增加，据不完全统计，2016 年存量园区规模约 111 万平方米，2025 年上半年增加至约 538 万平方米，在政府的强烈导向作用下，产业园区数量激增，产业地产实现大发展。国

家级新区、开发区以及自贸区等政策支持，让区域性建设热度持续不减。国家发改委更是打破传统行政区域限制，明确支持“飞地经济”发展模式。

图 5-16：西安市产业园区存量及新增供应统计



数据来源：戴德梁行

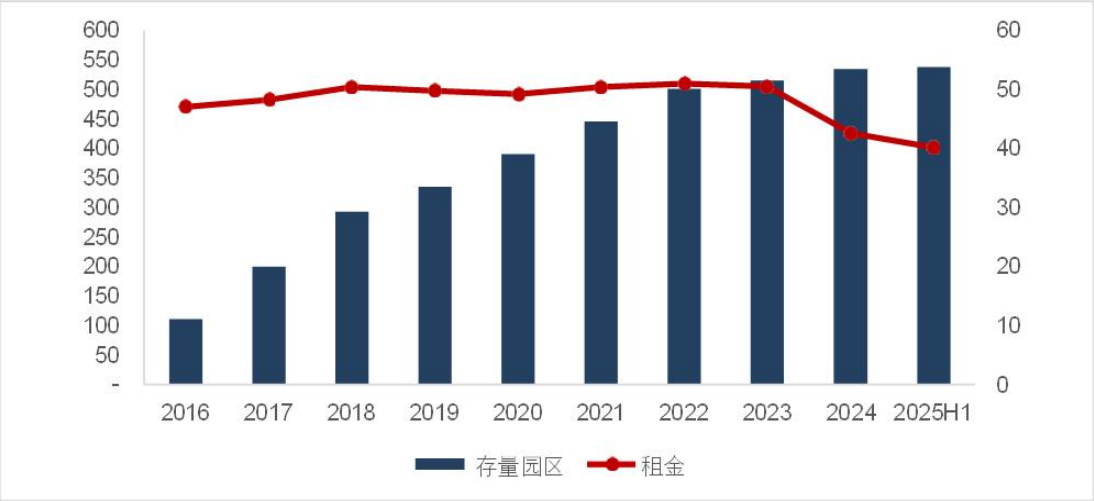
（3）产业园区租金及空置率分析

作为西部地区中心城市和“一带一路”的重要节点城市，西安市持续成为外商投资性企业、区域总部和研发中心最大的聚集地之一，极大推动了产业园区市场的迅猛发展。目前，西安市的产业园区主要集中于雁塔区（含高新区部分）、长安区（含高新区和西咸新区部分）和未央区。西安市产业园区多以租赁形式投放市场，一些新入市的园区由于产业聚集度较低和未成熟的商务氛围，租金报价相对较低；目前西安市产业园区根据园区类型、区位、产业聚集度等因素不同，租金报价差异较大，研发办公类园区普遍在 35~70 元/平方米/月，2025 年一季度平均出租率约为 80%。产业园区租户类型中，软件/互联网/通信/科技/物流行业租户占比最大，此外主要集中在食品加工、机械加工、装备制造、生物医药和化工行业。

统计数据显示，2025 年上半年西安市产业园平均租金表现为下行趋势，约为 40 元/平方米/月。本项目位于西安高新区西安软件新城，截止尽调基准日 2025 年 6 月 30 日，出租率为 88.33%，研发办公平均租金为 49.99 元/平方米/月，该项目为政府主导项目，历史表面租金表现稳定，但近两年由于区域产业园市场整

体下行以及周边竞品的影响，本项目在签约时给予租户免租期优惠，导致近两年有效租金呈下行趋势。据不完全统计，区域产业园区历史租金水平统计如下：

图 5-17：西安市产业园区租金统计图



（4）市场展望

未来，西安作为西北地区首个 GDP 突破万亿的城市，其作为硬科技创新高地的产城融合潜力正加速释放。预计未来全市产业园区市场将呈现显著分化态势：领先园区将围绕创新生态构建核心竞争力，专业化特色园区将凭借其精准的产业定位形成差异化优势，而存量老旧园区则面临迫切的转型升级压力。

在此背景下，本项目凭借位于丝路软件城核心区域的区位优势、多重硬科技政策的有力支撑以及紧密的产业协同机制，具备从传统空间载体提供者，向新质生产力关键培育者战略升级的坚实基础。

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、标的基础设施项目周边竞品情况

（1）竞争性物业情况

根据戴德梁行市调报告，基础设施项目周边范围内竞争性物业主要为西安环普国际科技园、腾飞科汇城和大华股份西安数智产业园。

表 5-5：基础设施项目周边案例

案例一		
项目名称	西安环普国际科技园	
地址	西安市高新区天谷八路 211 号	
建成时间	一期 2014 年，二期 2016 年，三期 2021 年	

物业公司	金地物业管理有限公司	
楼层数	6-21	
层高	约 4.2 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部普通装修或保留原租户装修	
园区规模	园区总占地面积 223 亩，规划总建筑面积 55 万平米，项目分三期开发：一期：总建筑面积约 12 万平方米的多层大开间办公楼；二期：19 万平方米高层办公楼及综合配套区；三期：总建筑面积 17 万平方米，包括高层办公楼及会议中心。园区包含多层研发办公楼，高层塔楼及下沉式配套广场，可满足客户多方面空间需求。高品质商务空间：两栋地上六层，地下一层，总建筑面积 12 万平方米。大开间，单层面积 4500~6000 平方米，标准层高 4.2 米。高层塔楼：五栋地上 15 层-22 层，总建筑面积约 35 万平方米，单层面 1500~1800 平方米，标准层高 4.2 米；下沉配套广场：约 7000 平方米的商业配套面积，云集餐饮、健身、咖啡、零售等各类高端服务机构。	
设施	配有地下停车位约 2740 个；电梯：写字楼部分客梯 6 个、货梯 1 个；空调：中央空调；网络：联通、电信。	
入驻费用	租金（含税）：50~70 元/平方米/月，出租率约为 80~85% 物业管理费用为 8～18.5 元/平方米/月。 园区停车费：园区为地下停车位，约为 200 元/月/个（含管理费）。	
入驻企业	西安华勤通讯技术有限公司、西安软通动力技术服务有限公司、凡普金科集团有限公司、西安特锐德智能充电科技有限公司、西安环普科技发展有限公司、西安芯派电子科技有限公司、西安慧点科技软件公司、思特沃克软件技术有限公司（西安分公司）、横河电机（中国）有限公司西安分公司、上海丕休科技有限公司、海康威视数字技术有限公司西安分公司、西安旭霆信息技术有限公司、陕西致远互联软件有限公司、锐特信息技术有限公司（西安公司）、西安活跃网络有限公司、陕西土豆数据科技有限公司、西安东华软件有限公司、陕西美纳晟品建筑装饰工程有限公司、施耐德电气中国有限公司西安分公司、上海汉得信息技术股份有限公司西安办事处、西安紫羚软件研发中心、陕西中邦智慧环境科技有限公司、陕西昕宇表面工程有限公司、深圳市网心科技有限公司西安分公司等。入驻企业所属行业多为信息传输、软件、信息技术服务业。	

案例二		
项目名称	腾飞科汇城	
地址	西安市高新区天谷七路 88 号	
建成时间	2016 年	
物业公	新加坡腾飞物业管理有限公司	

司		
楼层数	23	
层高	约 4.5 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部普通装修或保留原租户装修	
园区规模	新加坡腾飞科汇城园区总占地面积约 26.59 亩，包括两座 23 层研发大厦及一座独栋研发大楼，总建筑面积约为 12 万平方米。	
设施	配有停地下车约 879 个；电梯：客梯 6 个、货梯个；空调：中央空调；网络：联通、电信。	
入驻费用	租金（含税）：50~65 元/平方米/月；园区入驻率约 70~80%。物业管理费用为 16 元/平方米/月。 园区停车费：园区主要为地下停车位，停车费约为平面车位 300 元/月/个（含管理费），机械车位 150 元/月/个（含管理费）。	
入驻企业	维视智造科技股份有限公司、西安博瑞集信电子科技有限公司、西安恒生工业自动化有限公司、陕西美纳晟品建筑装饰工程有限公司、西安网库信息技术有限公司、陕西维视图像技术有限公司、西安三六零科技有限公司、西安弗卡斯数据科技有限公司、华强信息科技有限公司、陕西智汇空间装饰设计有限公司、陕西百利文仪家具有限公司、西安东华软件有限公司、西安新路网络科技有限公司、青橙酷娱、纽扣软件有限公司、神州飞航科技责任有限公司、广州黑金工业制造有限公司、西安盛弘电气有限公司、深圳市弗卡斯数据有限公司西安技术中心等。入驻企业所属行业多为信息传输、软件、信息技术服务业和制造业。	

案例三		
项目名称	大华股份西安数智产业园	
地址	西安市高新区云水二路	
建成时间	2022 年	
物业公司	/	
楼层数	12	
层高	约 4 米	
装修标准	公共区域普通装修、内部部分精装修、部分简装、部分楼宇毛坯	
园区规模	占地面积约 1337 亩，总建筑面积约为 30 万平方米，由 8 栋研发办公楼及 4 栋配套楼组成。	
设施	配有停地下车约 1900 个；电梯；空调：中央空调；网络：联通、电信、移动。	
入驻费用	租金（含税）：精装 55 元/平方米/月、简装 48 元/平方米/月、毛坯 38-40 元/平方米/月；1 幢自用，其余七幢对外出租，目前 5 幢散租，	

	8 幢整租满租，2 幢整体空置，其余四幢委托运营商经营（2 栋整租），配套用房目前空置。目前底层租户出租率约为 70~75%。物业管理费用为 7 元/平方米/月。
入驻企业	西安视捷新能源有限公司、陕西杰益通智能化人才测评中心、西安数智产业一亿中流加速、大华集团等。

得益于西安软件新城长期积累形成的产业聚集优势，园区资产整体上出租率较高。上述竞争性园区与基础设施项目同处一个区域内，具有一定程度的同业竞争风险，但具体的物业定位及细分的客户群体仍存在部分差异。

西安软件新城项目作为陕西省、西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一，以新一代信息技术发展为核心，重点发展软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业——新一代信息技术，区域园区客户群体存在一定程度的重合，客观上存在同业竞争的风险。

由于区域内包含多个产业园由国有企业负责运作，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金。西安环普国际科技园、腾飞科汇城为区域市场化园区，租金定价均高于基础设施项目，因此从价格角度来看，本项目具有优势。

2、基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

（1）优势

区位优势：基础设施项目位于西安高新区西安软件园所在片区之一的西安软件新城，西安高新区在工信部公布的 2024 年国家高新区评价结果排名全国第五，根据 2025 年中国软件行业协会、华东师范大学联合主办的“2025 中国软件高质量发展大会”西安软件园成功入选“2025 年度中国软件高质量发展 TOP30 园区”榜单，排名全国第五。所在区域聚集了陕西、西安 90%以上的软件研发企业，世界 500 强企业 36 家，中国软件百强企业 52 家，上市上柜企业 40 家。基础设施项目交通条件较为便捷，周边有城市交通主次干道天谷八路、云水一路、科技八路、西三环路等，周边设有云水一路天谷八路口、云水二路天谷八路口等公交站，分布有 116 路、198 路、272 路、303 路、339 路、526 路、821 路、高新 8 号线、186 路、199 路、828 路等多条公交线路，基础设施项目对外交通较为便捷，距

离地铁西安西站约 14 公里，距离西安火车站约 20 公里，距离西安北站约 27 公里，距离西安咸阳国际机场约 35 公里。

产业优势：基础设施项目区域内集聚了阿里巴巴西部总部、西门子（中国）有限公司西安分公司、软通动力、海康威视、华为配套企业（包括思特沃克、诚迈科技、歌尔泰克等）、施耐德电气、横河电机、艾宾信息、奥博杰天、特锐德西安研发中心、芯派科技、中科芯集成电路有限公司等全球及国内知名企业。

政策优势：西安高新区出台了较为完善的发展产业、支持企业的优惠政策，明确支持软件和信息服务业发展：（一）支持信创产业发展（二）支持智能汽车软件研发（三）支持集成电路设计提升（四）支持出海产业成长壮大（五）支持产业创新中心建设（六）支持应用场景试点示范（七）培育数字化转型服务商（八）支持制造业软件业务剥离（九）支持企业突破发展（十）支持重大发展项目。

配套优势：基础设施项目区域内分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善，分布有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高，周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。基础设施项目配套有 3,117 个停车位、C1、C2 栋配套有 10,286.74 平方米园区食堂，充足的车位、便利的餐厅为员工提供更加便捷的生活条件。

规模优势：基础设施项目包括 10 幢地上房地产，3 幢地下房地产，总建筑面积为 325,033.70 平方米，其中地上研发建筑面积为 209,099.14 平方米、地下车库建筑面积为 84,070.14 平方米，地下物业用房建筑面积为 4,093.81 平方米，储藏室等设备用房建筑面积为 27,770.61 平方米，适中的建筑体量不仅有利于日常管理，也能满足园区成长型企业后续扩租的需求。基础设施项目 A 区、B 区楼栋为 5 层低层建筑，D 区为 11 层中层建筑，E 区为 22 层高层建筑，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。

大租户优势：基础设施项目目前承租租户为 144 户，平均承租建筑面积为 1,301.42 平方米，平均承租建筑面积适中。目前约 72.92%的租户承租建筑面积在 1,000 平方米以下，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 16.09%，约 15.97%的租户承租建筑面积在 1,000~3,000 平方米之间，其承租建筑面积占已出租建筑面

积的 23.24%，约 11.11%的租户承租建筑面积在 3,000 平方米以上，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 60.67%，从租户数量来看，租户分散度较好，从承租空间来看，大租户又相对集中，虽然大租户的变动对出租率等经营指标的影响较大，但就当下市场环境下，大租户对园区的经济稳定、生态构建、风险抵御、品牌升级具有不可替代的作用。

先发与成熟度优势：作为已运营园区，提供了稳定的办公环境和即时的入驻能力，对风险厌恶型或急需扩张的企业吸引力巨大。初具规模的入驻企业群体形成了基本的产业氛围与社区网络，商业配套已落地运营，生活便利性有保障

（2）劣势

历史租金定价：基础设施项目由西安市高新区软件新城建设发展有限公司开发建设，建成后委托西安软件园发展中心运营，西安软件园发展中心是西安高新区管委会下设的园区运营单位，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金，因此基础设施项目租金定价并未及时响应市场，自运营以来租金标准一直保持 50 元/平方米/月。

物业品质滞后：基础设施项目竣工于 2016-2018 年，部分楼栋（如 A/B 区）为低层建筑，公区装修（混合砂浆墙面、地砖地面）与新建园区（如大华股份西安数智产业园，含精装修产品）相比标准较低，对追求高品质办公环境的科技企业吸引力有限。

（3）机会

衍生产业：软件信息产业园会衍生出软件服务、互联网金融、商务办公服务等多种直接相关服务。同时会刺激类似于第四方物流、云数据等增值性服务行业。园区的入驻为当地扩充就业岗位，同时带动平台周边商贸、餐饮、服务等产业发展。借助区域特性属性，区域经济条件、政府规划指导、区域优惠政策、区域企业分布、教学研究机构、人才、物流、交通等条件，园区发展的承载力会更好。

（4）威胁

产业分流：西安软件新城产业聚集度较高，潜在需求较为可观，目前区域内优质物业项目的容量有限，但随着中电科太极西安产业园陆续建成并投入使用，

优质专业的产业园办公供给量随之增加。加之新建园区的政策优势及功能的更新，原有租户会有更多的选择，因而可能会导致疏解部分租户。

（三）未来竞品分析

1、区域未来竞品情况

根据区域内工业用地出让信息和公开资料整理，区域内主要在建及拟开业的同类项目情况如下：

项目名称	项目位置	产业园定位	物业类型	土地面积	建筑面积	工期
浪潮西北总部基地建设项目	西安高新区丝路软件城云水六路与天谷六路交汇口东南区域	立足陕西、辐射西北，布局西北研发中心、运营中心、“一带一路”丝路中心，聚焦 AI 服务器、信息技术应用创新产品研发等新基建领域	包含 25 栋楼单体建筑及相关配套设施	约 104 亩	约 30.87 万平方米	预计 2025 年底竣工投用
三人行数字信息产业基地项目	高新区丝路软件城天谷七路以北、云水六路以西	重点建设总部基地、成长工场等设施，投建媒介大数据综合信息分析平台等，打造文化传媒数字化园区核心载体	总部基地、成长工场、创智工场、研发工坊、数字产品展示馆及相关配套设施	约 60 亩	约 15 万平方米	3、4、5 号楼桩基已完成，进行桩间土开挖；6、7、8 号楼正在主体结构施工，预计 2025 年 9 月部分封顶，2026 年 6 月部分封顶
百度智慧中心项目	新城区幸福路以东，咸宁路以南	以“百度”品牌为依托，融合大数据、人工智能 AI 研发等新技术，打造西部一流互联网数字经济产业园，引入百度七大业务板块	展示中心、多栋主体建筑	51.86 亩	约 19.38 万平方米	预计 2027 年竣工投用，展示中心进行二次结构施工，3 栋楼主体结构施工至 1 层、4 层，1 栋楼基础施工

项目名称	项目位置	产业园定位	物业类型	土地面积	建筑面积	工期
中电科太极西安产业园项目	西安高新区丝路软件城	建成后成为中电太极与太极股份面向欧亚和中国西部的经营总部、研发中心、智慧城市交付中心	2 栋塔楼和 1 栋配楼	约 35 亩	151,687 ㎡	主体全部封顶，二次结构完成，进行外立面幕墙施工及室内水电、消防等设施施工，计划 2025 年 7 月底建成投入使用

2、区域内未来竞品对基础设施项目的影响分析

尽管西安市内如浪潮西北总部基地、三人行数字信息产业基地等同类项目相继推进，但软件新城软件研发基地凭借独特优势，受负面影响有限，发展前景依旧向好。

软件新城软件研发基地的产业生态体系完备且成熟。西安丝路软件城已汇聚全省 90%以上的软件和信息技术服务业企业，形成多元产业集群，涵盖华为产业生态链、人工智能产业集群等。像华为西研所、阿里丝路总部等行业龙头，带动大量上下游企业集聚，从技术开发到应用服务的产业链条完整，协同效应突出。相比之下，新竞品项目如浪潮西北总部基地虽聚焦新基建研发，但产业生态在丰富度与完整性上，短期内难以企及。成熟产业生态为基地企业提供众多合作机会、便捷供应链与广阔市场，稳固了软件研发基地在区域软件产业中的核心地位。

上述项目均以软件和信息技术服务业为核心产业定位，其后续入市运营将进一步夯实区域产业集聚基础、放大集群效应，为产业间资源共享、技术联动与业态融合注入新动能，持续推动区域产业生态向更高质量、更优结构升级。

六、租约及历史现金流情况

（一）现金流稳定性

1、运营年限

基础设施项目分区竣工并分区陆续开始运营，其中 A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12 于 2016 年 9 月开始运营，B1、B3 于 2016 年 10 月开始运营，C1-C3 于 2017 年 7 月开始运营。截至 2025 年 6 月 30 日，基础资产整体已运行 7 年以上。

表5-:6：基础设施项目运营时间（截至2025 年6月30 日）

现状编号	运营起始时间	已运营期限（年）
A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12	2016年9月	8.75
B1、B3	2016年10月	8.67
C1-C3	2017年7月	7.92

2、历史现金流

（1）基础设施项目历史收入、成本情况

基础设施资产的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施项目历史经营收入为房屋租金收入、停车费收入和空调费收入，基础设施项目历史运营情况如下：

表 5-7：基础设施项目整体历史运营情况

单位：万元

指标	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	**5,288.57**	**11,010.45**	**11,484.70**	**9,416.66**
其中：租金收入	4,796.37	10,125.14	10,697.29	8,629.24
停车费收入	329.49	556.38	457.14	457.14
空调费分成收入	162.71	328.93	330.28	330.28
营业成本	**1,888.84**	**3,075.93**	**3,053.53**	**2,975.78**
销售费用	**4.83**	**44.13**	**71.82**	**1.01**
管理费用	**52.63**	**96.39**	**128.42**	**86.70**
税金及附加	**750.23**	**1,387.99**	**1,416.59**	**1,153.23**
运营净收益[10]	**3,918.10**	**8,903.95**	**9,275.57**	**7,764.96**

近三年及一期，基础设施项目营业收入分别为 9,416.66 万元、11,484.70 万元、11,010.45 万元和 5,288.57 万元，运营净收益分别为 7,764.96 万元、9,275.57 万元、8,903.95 万元和 3,918.10 万元，其中 2022 年营业收入不含公共卫生事件租金减免 940.00 万元，总体看来，营业收入及运营净收益的趋势与出租率的变

[10] 运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+折旧摊销-资本性支出

动趋势保持基本一致。

（2）基础设施项目历史出租率

基础设施项目历史各期末出租率及各期加权平均出租率如下表所示：

表 5-8：基础设施项目历史出租率统计

项目	期末出租率			
	2022年末	**2023年末**	**2024年末**	**2025年6月30日**
软件新城二期项目	89.76%	82.05%	88.56%	88.33%
项目	**各期加权平均出租率[11]**			
	2022年度	**2023年度**	**2024年度**	**2025年1-6月**
软件新城二期项目	85.82%	89.06%	85.84%	86.2%

近三年，基础设施项目期末整体出租率分别为 89.76%、82.05%和 88.56%。截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目整体出租率为 88.33%。

（3）基础设施项目历史出租率变动说明

2022 年，随着基础设施项目经营从培育期转向成熟期，基础设施项目当年末出租率达到运营以来峰值 89.76%。2023 年末出租率下滑的主要原因为一租户于年末搬离基础设施项目园区至其自建办公楼，对期末出租率影响较大。随着 2024 年新签约项目实现落地及入驻园区，2024 年年末出租率已提升至 88.56%，接近历史高峰水平。2025 年以来，标的资产经营情况相对稳定，出租率指标基本与 2024 年持平。

（4）基础设施项目历史租金单价

1）历史各期末平均租金单价

基础设施项目近三年及一期表面租金单价如下表所示：

表 5-9：基础设施项目近三年及一期表面租金单价统计

单位：元/平方米/月

时期	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
平均表面租金单价[12]	50.34	50.28	50.91	49.73

[11] 加权平均出租率=∑（租赁天数 x 租赁面积)/（总可租赁面积 x 当年天数）

[12] 表面租金单价=∑（年末/期末在租租户面积*表面租金）/∑（年末在租租户面积）

基础设施项目从2016年陆续开始运营至今，对外出租的租金单价基本保持稳定，含税租金单价主要以50元/平方米/月为主。

2）基础设施项目近三年及一期有效租金单价如下表所示：

表5-10：基础设施项目近三年及一期有效租金单价统计

单位：元/平方米/月

时期	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
有效租金单价	48.93	49.66	48.01	45.15

2022至2023年，基础设施项目通过陆续取消或减少免租优惠等措施，有效租金单价呈现增长趋势。2024年以来，由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，基础设施项目在签约时给予租户一定的免租期优惠，导致近两期有效租金单价有所下降。

（5）租金收取结算方式

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，绝大部分租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。项目公司同时向租户收取押金，以应对租户欠缴或者违约的风险。

（二）基础设施项目现金流真实性

项目公司根据其与租户签署的《房屋租赁合同》合法收取房屋租赁收入、与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》合法收取停车费及空调费，基础设施项目现金流真实有效。

经基金管理人、计划管理人、财务顾问及中伦律所对具有代表性的租赁合同进行抽样核查（对应总租赁面积为99335.41平方米，占全部租赁合同总租赁面积的46.82%），截至2025年6月30日，抽样核查的租赁合同均不存在违反《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）第148条、第149条、第153条、第154条和第506条规定导致合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

1、租赁合同的特殊条款

关于合同特殊条款，经基金管理人、计划管理人及中伦律所核查，抽样的租赁合同中存在租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款（以下简称“特殊条款”）。核查的租赁合同中前述特殊条款的实质内容基本相同，在具体的租赁期限限制、转租限制、提前退租通知期限及违约金金额、租金优惠减免期限方面略有不同。个别租赁合同未对承租人是否同意放弃优先购

买权事宜作出约定，承租人享有相关租赁房屋的优先购买权。前述租赁合同中的特殊条款概述如下：

1）转租限制条款。根据租赁合同的约定，承租方不得擅自改变房屋租赁用途或以其他任何形式进行处分，在未征得出租方同意的情况下，不得进行转借或转租。承租方不得将出租房屋或其任何部分转租或分租给任何其他第三方，也不得将该房屋之任何权益转让给任何其他第三方，除非得到出租方的书面同意。

2）优先购买权安排。个别租赁合同未明确约定承租方放弃优先购买权。

3）提前退租条款。根据租赁合同的约定，承租人在租赁期内需提前退租的，应提前提出书面申请，经出租方书面同意后可提前终止租赁合同，承租方应当额外支付违约金予出租方，作为出租方的补偿。如果承租方未经出租方书面同意单方解除租赁合同的，出租方有权收回出租房屋，并没收承租方租房押金不予退还，承租方还应按合同房屋租金总额的一定比例向出租方支付违约金。

4）租金优惠减免条款。根据租赁合同的约定，出租人给予承租人约定期限的免租期，免租期内承租人无需向出租人支付租金，但除租金外的与使用租赁房屋有关的其他费用（包括但不限于物业服务费、水电费、空调使用费等）均由承租人自行承担。

对于上述特殊条款，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益。

2、租赁合同项下承租人的优先购买权

截至 2025 年 6 月 30 日，目标基础设施资产签约租户中尚有 10 户承租人未明确放弃优先购买权（所承租的建筑面积合计占全部入池资产建筑面积的 23.24%），其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁房屋的优先购买权。

1）未放弃优先购买权的影响及风险揭示

A.未放弃优先购买权对目标基础设施项目整体处置或分拆销售的影响分析

（A） 承租人仅在同等交易条件下享有优先购买权

根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，因此，

未放弃优先购买权的承租人如接受与本项目相同的同等交易条件（包括转让价格、价款履行方式及支付进度等因素时），则享有对租赁房屋的优先购买权，反之承租人即使明示购买意向亦不享有法律上的优先购买权。

（B） 承租人享有的同等条件下的优先购买权的权利行权对象

根据民法典第 726 条的规定，承租人的优先购买权行权对象为其所租赁的房屋。就本项目而言，项目公司目前单独持有每个房屋的不动产权证书，理论上存在按每个房屋单独出售的法律可行性。

（C） 承租人在同等条件下行使优先购买权，应在出租人履行通知义务后 15 日明确表示购买，否则视为已放弃优先购买权

根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权”。因此，未放弃优先购买权的承租人，如项目公司履行通知义务后承租人在 15 日内仍未明确表示购买的，即视为已放弃优先购买权。

（D） 因出租人未履行通知义务等导致承租人未能履行其享有的优先收购权的情形下，出租人与第三人的处置交易行为仍然有效，但该承租人有权主张赔偿责任进而对目标基础设施项目的运营可能产生一定的不利影响

根据《民法典》第 728 条的规定，在出租人未通知承租人导致承租人未能履行优先购买权情形下，出租人与第三人订立的房屋买卖合同效力亦不受影响，但享有优先购买权的承租人有权向出租人主张赔偿责任。

就本项目而言，相关承租人未放弃优先购买权的情形，均不影响该等处置行为的合同效力，即不影响本项目拟完成的资产重组的效力，亦不影响基金存续期内基础设施项目的整体处置或是分拆销售交易行为的效力，但不排除享有优先购买权的承租人向项目公司主张赔偿责任，进而可能存在如下风险：可能对未完成的处置交易进程的推进、基础设施资产的短期运营现金流情况等产生一定不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

B.未放弃优先购买权对项目公司股权转让的效力影响

根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，未放弃优先购买权的承租人享有优先购买权条款的行权对象仅为租户承租的租赁房屋

而并非持有基础设施项目整体物业的项目公司 100%股权。因此，承租人未放弃优先购买权不影响项目公司股权转让的效力，以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的交易合法有效。

（3）未放弃优先购买权的风险缓释措施

1）就未放弃优先购买权的承租人的风险缓释措施

配套公司出具书面承诺，“若因相关租户未放弃优先购买权，使得基础设施项目存在转让或处置限制，影响以基础设施项目作为底层资产发行基础设施基金的合法有效性或因此使得软件新城公司遭受损失的，由我公司进行最终承担”。

2）运营管理机构有义务预防触发优先购买安排或缓释对基础设施项目租金收入、公募基金及其投资者利益的影响

《运营管理服务协议》已约定运营管理机构提供的运营管理服务包括：“执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发优先购买安排[13]等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发不影响标的基础设施项目租金收入，不影响公募基金及其投资者利益”。

就项目公司与相关承租人所签署的个别租赁合同未对承租人是否同意放弃优先购买权事宜作出约定之事宜，已设置上述相关风险缓释措施。

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。

（三）基础设施项目现金流分散性

1、租户数量

截至 2022-2024 年末及 2025 年 6 月 30 日，标的资产租户数量分别为 96 个、92 个、118 个和 144 个。其中前十大租户占已签约出租面积比重为 47.48%，最大租户租赁面积占比为 15.04%。总体来看，基础设施项目租户涉及租户数量较多、分散度较高。

2、行业分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目签约租户所属行业主要为软件和信息技术服务业、商务服务业、计算机、通信和其他电子设备制造业、科技推广和应

[13] 预防触发优先购买权的安排方式包括但不限于：在招租时对超大面积租户要求事先放弃优先购买权、按法律规定履行通知义务等。

用服务业等，基础设施项目具体租户行业分布如下表所示：

表 5-11：基础设施项目租户行业分布

租户所属行业	租赁面积（平方米）	占比（%）
软件和信息技术服务业	79,395.89	42.37%
商务服务业	27,912.73	14.89%
计算机、通信和其他电子设备制造业	19,528.78	10.42%
科技推广和应用服务业	13,488.56	7.20%
其他	47,078.53	25.12%
合计	**187,404.49**	**100.00%**

3、租赁合同期限分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目在执行的租赁合同租期主要集中在 5 年以内，其中 3 年以下（不含 3 年）租期占已出租面积的 39.58%，3 至 5 年（不含 5 年）租期占已出租面积的 50.14%，5 年以上（含 5 年）租期占已出租面积的 10.29%。

表 5-12：基础设施项目租赁合同租期分布情况

租期	租赁面积（平方米）	占比（%）
3 年以下（不含 3 年）	74,172.41	39.58
3 至 5 年（不含 5 年）	93,957.16	50.14
5 年以上（含 5 年）	19,274.92	10.29
合计	**187,404.49**	**100.00**

4、租赁合同到期日分布

截至 2025 年 6 月 30 日，基础资产设施项目所签租赁合同到期日分布较为均衡，其中 2025 年内到期租户租赁面积占已出租面积的 27.63%，占比最大，2027 年到期的面积占比第二。总体而言，基础设施项目租期结构较为合理，未来三年存在一定的集中到期风险。针对拟到期的租赁合同，运营管理机构将提前与租户沟通续租意愿，如不续租，运营管理机构将前置招商，以缩短换租带来的空置期。

表 5-13：基础设施项目租赁合同到期日分布情况

合同到期年份	租赁面积（平方米）	占已出租面积比重（%）
2025 年	51,771.01	27.63
2026 年	34,464.14	18.39
2027 年	47,399.86	25.29
2028 年及之后	53,769.48	28.69
合计	**187,404.49**	**100.00**

5、前十大租户租赁情况

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目前十大租户租赁面积合计占已出租面积的比例为 47.48%。具体情况如下表所示：

表 5-14：基础设施项目前十大租户租赁情况

序号	企业名称	所在行业	租赁面积	面积占比
1	租户 A	软件和信息技术服务业	28,179.10	15.04%
2	租户 B	商务服务业	12,772.99	6.82%
3	租户 C	计算机、通信和其他电子设备制造业	8,805.57	4.70%
4	租户 D	多式联运和运输代理业	8,568.63	4.57%
5	租户 E	软件和信息技术服务业	5,508.63	2.94%
6	租户 F	软件和信息技术服务业	7,917.51	4.22%
7	租户 G	零售业	4,894.83	2.61%
8	租户 H	软件和信息技术服务业	4,498.87	2.40%
9	租户 I	软件和信息技术服务业	3,977.21	2.12%
10	租户 J	专业技术服务业	3,864.62	2.06%
合计		-	**88,987.96**	**47.48%**

1）租户 A（阿里巴巴丝路有限公司）

关于阿里巴巴丝路有限公司的基本信息及承租情况详见本章之“（五）重要现金流提供方”。

2）租户 B（西安易点行产业服务有限公司）

关于西安易点行产业服务有限公司的基本信息及承租情况详见本章之“（五）重要现金流提供方”。

3）租户 C

租户 C 成立于 2012 年，所属行业为计算机、通信和其他电子设备制造业，

租户 C 自 2016 年入驻基础设施项目，于 2022 年进行扩租，2025 年 9 月已就到期租赁合同进行续租，最新租约到期时间为 2028 年，核心业务包括仓储服务、自有房屋租赁，从事存储器（包括但不限于 10 纳米级闪存芯片）及相关产品的生产、研发、销售，就本公司生产的产品提供服务，并从事生产产品所需原材料和设备的进出口业务。

4）租户 D

租户 D 成立于 1999 年，所属行业为多式联运和运输代理业，是一韩国集团旗下专注于物流与供应链数据服务的地区总部；公司专注于为该集团及其合作伙

伴提供全球供应链管理、智慧物流解决方案及大数据系统支持，在物流信息系统集成与数据分析方面具备深厚技术积累。

租户 D 自 2016 年入驻基础设施项目，于 2022 年进行扩租，最新租约到期时间为 2027 年。

5）租户 E

租户 E 成立于 2015 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是全球领先的智能操作系统产品和技术提供商；公司专注于智能手机、智能汽车、物联网等领域的嵌入式软件系统开发，在 Android、Linux 及相关硬件平台的中介软件技术方面拥有核心竞争力；作为所属集团在全球的重要研发中心，西安公司已进入与全球产业链协同创新的快速发展阶段。

租户 E 自 2020 年入驻基础设施项目，经过数次续租及扩租，最新租约到期时间为 2028 年。

6）租户 F

租户 F 成立于 2019 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是一家新兴的直播电商与数字营销服务企业；公司专注于通过直播、社交媒体等渠道为品牌提供线上销售、用户增长与内容营销的全链路服务，在短视频运营和流量转化方面具有独特方法论；公司紧抓直播电商风口，业务量快速增长，已进入规模扩张与模式复制阶段。

租户 F 自 2020 年入驻基础设施项目，经过数次续租及扩租，最新租约到期时间为 2028 年。

7）租户 G

租户 G 成立于 2018 年，所属行业为零售业，是上市通信技术有限公司在西北地区的重要销售与技术服务分支；公司专注于物联网与移动互联网无线通信模块、终端的销售与客户技术支持，产品广泛应用于移动支付、智能电网、车联网等领域。

租户 G 自成立起入驻基础设施项目，截至 2025 年 6 月 30 日，租户 G 已稳定租赁 7 年以上，历史续租情况较好。

8）租户 H

租户 H 成立于 2016 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是专注于硬科

技领域的企业孵化与创新生态运营机构；公司专注于为科技型初创企业提供办公空间、创业辅导、产业资源对接及投融资服务，构建了从苗圃、孵化到加速的全链条服务体系；目前已成功孵化培育了多家高新技术企业，进入品牌输出与创新生态体系化运营阶段。

租户 H 自 2016 年入驻基础设施项目，经过数次续租及租赁面积调整，最新租约到期时间为 2026 年。

9）租户 I

租户 I 成立于 2012 年，所属行业为软件和信息技术服务业，是国内领先的软件与信息技术服务企业；公司专注于为全球客户提供数字化转型所需的咨询、解决方案与 IT 外包服务，在金融、电信、政府、制造等行业拥有深厚的行业知识和丰富的项目实施经验；作为所属集团在西部地区的业务核心，公司已进入依托云智能技术驱动全面发展的新阶段。

租户 I 自 2021 年入驻基础设施项目，于 2025 年 7 月租赁合同到期后搬离园区。

10）租户 J

租户 J 成立于 2016 年，所属行业为专业技术服务业，是一家专注于电力能源领域的专业技术服务商；公司专注于为工业与市政项目提供电气设计、技术咨询、系统集成与能源管理解决方案，在智能配电、电能质量治理和电气安全方面具备核心技术实力；公司凭借扎实的专业能力和项目经验，已在区域内建立起良好口碑，进入高质量和规范化服务阶段。

租户 J 自 2022 年入驻基础设施项目，2025 年已就到期租赁合同进行续租，最新租约到期时间为 2028 年。

6、新入驻租户租金优惠

根据行业惯例，新入驻租户在入驻园区前，存在必要的装修及入驻手续办理时间，根据项目运营管理及签约安排，基础设施项目会针对新入驻租户提供一定时间的免租期。其中，免租期通常根据租户行业情况、租赁面积、产业影响力等因素确定，并在与新入驻租户所签署的租赁合同中对免租时间予以明确和体现；截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目已起租租约部分设置免租期，免租期根据租户情况、租赁面积等因素具体确定。

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

经核查并经原始权益人确认，基础设施资产无正在执行且有效的《投资协议》。基础设施资产的立项备案文件载明基础设施项目总投资为 200,649.77 万元。根据原始权益人和项目公司的书面确认，目标基础设施资产所属地块实际投资总额已达成。对此，原始权益人承诺并确认，原始权益人对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

（四）基础设施项目收缴情况及关于欠缴租金的应对处置安排

1、历史租金收缴率[14]

表 5-15：基础设施资产历史租金收缴率

单位：%

2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025年1-6月
100.00	99.99	99.21	97.11

近三年及一期，基础设施项目租金收缴情况较好，基础设施资产报告期内租金收缴率均在 97%以上，未达 100%为少量租户延迟支付所致。项目公司及运营管理机构已对上述剩余尚未回收的运营收入形成追缴方案，并积极跟踪欠款回收情况，争取尽早回收。

2、关于欠缴租金的风险缓释措施

1）通过租金预付及租赁押金制度防范欠缴损失

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，绝大部分租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。项目公司同时向商户收取押金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁押金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；外部管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

3）运用数智园区管理平台，强化租金收缴台账系统化管理

运营管理机构已经搭建数智园区运营管理平台，平台功能主要包括资源管理、

[14] 收缴率=1-截至 2025 年 10 月 31 日对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同等协议中约定的应收租金收入

客户管理、租赁合同管理、履约管理、财务管理等板块。创建完备的资源台账、合同台账、企业台账、费用台账（包括账单、催缴、票据）等，高效管理租赁资源、租赁合同、租金收缴、租户信息等，达到实时掌握欠租情况并有针对性地采取催收措施的目的。

4）流动性支持

基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人未能按约定将应付款项支付至项目公司监管账户且欠款（包括租金、违约金）延期支付达30个自然日（含）以上或截至每季度最后一个月的15日（如遇节假日相应提前至最近的一个工作日）季度租金收缴率低于98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户或项目公司将承租人已支付的押金抵扣欠款或通过诉讼、仲裁等方式向承租人追索欠款并收到司法机关拨付的相关款项后，项目公司向运营管理机构无息返还对应的垫付款项，除上述情形外，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

（五）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施项目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项目同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

经财务顾问核查，基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，为西安易点行产业服务有限公司（简称“易点行公司”）以及阿里巴巴丝路有限公司（简称“阿里丝路公司”）。

易点行公司2024年度贡献的收入占2024年度基础设施项目营业收入的比例

为 11.33%，阿里丝路公司 2024 年度贡献的收入占 2024 年度基础设施项目营业收入的比例为 11.21%。

表 5-16：重要现金流提供方核查结果

重要现金流提供方名称	2024年租赁面积（平方米）	占2024年末基础设施项目已出租面积的比例	2024年度收入（万元）	占2024年度基础设施项目营业收入的比例
易点行公司	21,826.83	11.62%	1,247.25	11.33%
阿里丝路公司	24,304.74	12.93%	1,234.24	11.21%
合计	**46,131.57**	**24.55%**	**2,481.49**	**22.54%**

3、重要现金流提供方最新租赁情况

易点行公司于 2020 年入驻基础设施项目，后于 2025 年 1 月调整租赁面积并重新签署租赁合同，最新租约到期时间为 2029 年；阿里丝路公司自 2019 年入驻，后在原有租赁面积基础上陆续扩租，最新租赁面积合计共 28,179.1 平方米，占基础设施项目已出租面积比例为 15.04%。截至 2025 年 6 月 30 日，重要现金流提供方租赁情况如下表所示：

表 5-17：重要现金流提供方租赁情况

序号	重要现金流提供方名称	租赁物业	租赁面积	起租时间	到期时间
1	西安易点行产业服务有限公司	C3 栋	10,092.99	2025-1-1	2029-12-31
			540.00	2025-1-1	2026-3-31
			1,000.00	2025-1-1	2026-4-19
			1,140.00	2025-1-1	2026-10-8
2	阿里巴巴丝路有限公司	C1 栋	3,990.60	2024-5-16	2027-5-15
		C1 栋	10,021.64	2025-4-16	2028-4-15
		A2 栋	3,933.70	2024-5-16	2027-5-15
		B3 栋	2,119.60	2024-9-1	2027-8-31
		B3 栋	2,119.60	2024-7-1	2027-6-30
		B3 栋	2,119.60	2025-4-1	2025-9-30
		A3-1 栋	3,874.36	2025-4-1	2028-3-31
合计			**40,952.09**	-	-

4、重要现金流提供方基本情况

1）易点行公司

A.工商信息

表 5-18：易点行工商信息

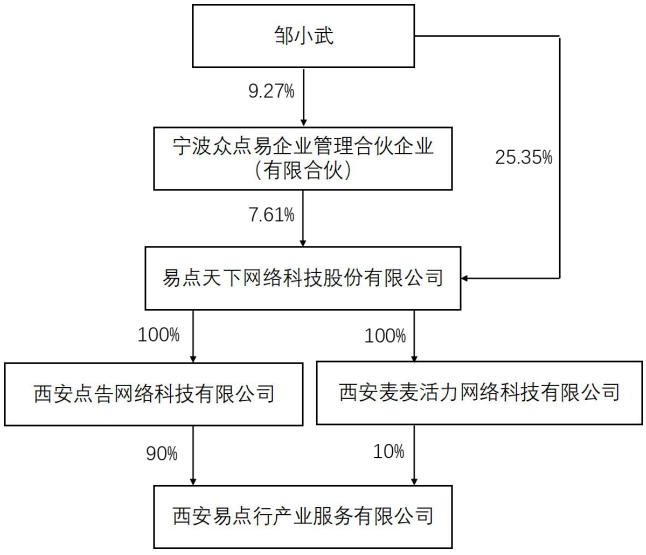
公司名称	西安易点行产业服务有限公司

统一社会信用代码	91610131MAB0KMEPX5
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	屈屹
注册地址	陕西省西安市高新区天谷八路 156 号软件新城研发基地二期 C3 栋楼 501 室
注册资本	500.00 万元
成立日期	2020-09-27
经营范围	一般项目：园区管理服务；办公设备租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；物业管理；网络技术服务；企业管理咨询；财务咨询；办公服务；商务代理代办服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程管理服务；知识产权服务；技术推广服务；企业形象策划；创业空间服务；非居住房地产租赁；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

B.股权结构

西安易点行产业服务有限公司是易点天下网络科技股份有限公司（301171.SZ）100%持股的二级子公司。截至 2025 年 6 月 30 日，易点行股权结构图如下：

图 5-18：易点行股权结构图



C.经营与财务情况

西安易点行产业服务有限公司是易点天下网络科技股份有限公司于 2020 年设立的专业经营园区管理服务、非居住房地产租赁的全资子公司。易点行作为承租人租赁基础设施项目 C3 栋部分楼层，实际用于易点天下及其下属公司研发办公使用。易点天下于 2017 年入驻标的基础设施项目，历史曾租用 A3-1 栋，在

2018-2020 年期间陆续扩租，并于 2020 年调整为由负责园区管理及租赁的子公司易点行与项目公司签署租赁合同，同时整体办公区域搬入 C3 栋，截至目前，易点天下注册地及主要办公地均位于 C3 栋。

易点天下成立于 2005 年，作为企业国际化智能营销服务商，主营业务包括效果广告服务、品牌广告服务和头部媒体账户管理服务。公司坚持“技术驱动发展”的战略定位，掌握了大数据、机器学习和人工智能算法等领域的前沿互联网广告技术。在我国“一带一路”倡议的背景下，公司凭借深厚的行业积累以及技术优势，累计为跨境电商、工具应用、游戏、制造业、新能源、教育等各行业 10,000 余家广告主客户提供了全面、专业的出海营销解决方案，助力企业快速实现国际化布局。凭借优质的服务能力与良好的行业口碑，公司积累了多元的互联网媒体资源以及优质的广告主客户资源。公司总部位于西安，并在北京、上海、广州、杭州、成都、深圳、中国香港、新加坡、韩国、日本、德国、美国等国家和地区设有子公司。公司的效果广告服务积累了丰富的业务实践经验，累计实现应用安装、用户注册、商品销售等商业效果转化超过 8 亿次，覆盖有效设备超过 70 亿台，遍及全球 200 余个国家和地区，单日最高有效转化达到百万量级。公司主要客户包括阿里巴巴和 Shein 等电商销售平台、哔哩哔哩、腾讯视频、欢聚时代、快手等视频平台，以及米哈游、网易游戏、三七互娱、游族网络等游戏娱乐企业，同时荣获阿里巴巴年度最佳供应商、谷歌优秀合作伙伴等荣誉。

易点天下于 2016 年登陆新三板，2018 年获评西安首家独角兽企业，荣获 2019-2020 年度国家文化出口重点企业，连续两年入选“中国软件和信息技术服务综合竞争力百强企业”，2020 年再次入选全国独角兽企业，并在 2022 年于深交所创业板上市。

根据易点天下 2025 年半年度财报披露，2025 年半年度，公司实现营收 17.37 亿元，同比大幅增长 59.95%；2025 年半年度净利润 1.40 亿元，业绩同比小幅增长 7.77%。

D.行业属性与园区规划相符

根据《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，西安高新区将围绕建设世界一流高科技园区总体目标，全面建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、“一带一路”高质量发展先行区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区。按照高质量发展要求，围绕电

子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和 5G 等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，以丝路科学城片区为中部生产力核心区，形成“一核两翼”的生产力空间布局。易点天下主营业务是为企业提供出海整合营销、数字营销、广告变现在内的营销服务，以及 AI 数字创意、BI 决策、CI 智能化多云管理等出海数字化服务。主要产品是商业智能化数字营销平台 Cyberklick、智能化数字广告平台 Yeahmobi、程序化广告平台 zMaticoo、跨渠道全托管 AI 营销平台 AdsGo.ai、“AI+BI+CI”出海全链路数字化解决方案，为行业领先的商务服务企业，与园区及所在区域行业规划相符。

E.重要现金流提供方资信情况

通过查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、“信用中国”网站，截至 2025 年 6 月 30 日，西安易点行产业服务有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位。

F.重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

经公开途径查询西安易点行产业服务有限公司、易点天下网络科技股份有限公司的股权结构，未发现其与原始权益人存在股权关联关系，与原始权益人除租赁业务外未有其他业务合作。

2）阿里丝路公司

A.工商信息

表 5-19：阿里丝路公司工商信息

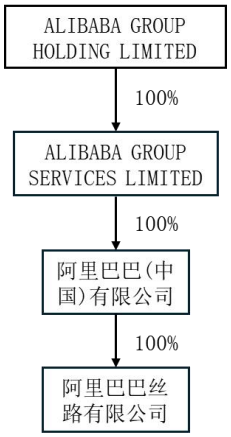
公司名称	阿里巴巴丝路有限公司
统一社会信用代码	91610131MA6UAL4458
类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
法定代表人	王强
注册地址	陕西省西安市高新区天谷八路软件新城云汇谷 C1 栋 19 层 1901 室
注册资本	10,000 万元
成立日期	2017-11-24
经营范围	网络信息技术、计算机软硬件、网络技术产品、多媒体产品的研发；系统集成；计算机的技术咨询、技术服务；网站建设；电子产品的批发、零售；机械设备维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

B.股权结构

阿里丝路公司是阿里巴巴（中国）有限公司 100%持股的子公司。

截至 2025 年 6 月 30 日，阿里丝路公司股权结构图如下：

图 5-19：阿里丝路公司股权结构图



C.经营与财务情况

阿里巴巴丝路有限公司是阿里巴巴（中国）有限公司 100%持股的子公司，最终控股方为阿里巴巴集团控股有限公司（以下简称“阿里巴巴”、“阿里巴巴集团”）。

阿里巴巴于 1999 年在杭州创立。在“用户为先，AI 驱动的”战略引领下，阿里巴巴将业务聚焦于电商和云两大核心领域：为商家、品牌、零售商及其他企业提供技术设施以及营销平台，帮助其借助新技术的力量与用户和客户互动，并更高效地经营；为企业提供领先的云和 AI 基础设施和服务，促进其数字化转型并支持其业务增长。AI 技术将驱动电商及其他互联网平台的用户价值创造，实现业务转型与升级。

2025 年，阿里巴巴业务包括淘天集团、阿里国际数字商业集团、云智能集团、菜鸟集团、本地生活集团、虎鲸文娱集团及其他业务。阿里巴巴是全球最大的零售商业体，在中国的零售商业业务主要由淘宝和天猫组成，它们已成为中国消费者日常生活的重要组成部分。借助产品和供应链能力以及物流履约网络能力，消费者可以在有吸引力的价位上享受到各种各样的高质量产品和服务，以及满足消费者不同需求的多种物流配送服务。阿里巴巴是世界第四大、亚太地区最大的基础设施即服务（IaaS）提供商，也是中国最大的公共云服务（包括 PaaS 和 IaaS 服务）提供商。阿里巴巴的云智能集团提供一整套云服务，包括计算、存储、网络、安全、数据库、大数据计算、容器及 AI 相关（包括但不限于算力服务、模型服务及应用），利用这些产品化能力和技术为不同领域的客户提供行业订制的解决方案，支持智能业务决策和运营。

2014 年，阿里巴巴在纽约证券交易所挂牌上市；2019 年，阿里巴巴在香港

联合交易所挂牌上市。

根据阿里巴巴 2025 年财年年报披露，截至 2025 年 3 月 31 日，阿里巴巴合并总资产 18,042.27 亿元，净资产 10,901.06 亿元，2025 财年实现营收 9,963.47 亿元，税后利润 1,259.76 亿元。

阿里丝路公司成立于 2017 年，是阿里巴巴集团在西部地区的重要战略布局与平台型实体，经核查阿里丝路公司自入驻园区以来的租金支付流水，未发现阿里丝路公司财务情况存在异常。

D.行业属性与园区规划相符

根据《西安高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，西安高新区将围绕建设世界一流高科技园区总体目标，全面建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、“一带一路”高质量发展先行区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区。按照高质量发展要求，围绕电子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和 5G 等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，以丝路科学城片区为中部生产力核心区，形成“一核两翼”的生产力空间布局。阿里巴巴作为行业领先的软件信息服务企业，与园区及所在区域行业规划高度相符。

E.重要现金流提供方资信情况

通过查询中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、“信用中国”网站，截至 2025 年 6 月 30 日，阿里巴巴丝路有限公司不属于被有权部门认定的失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位。

F.重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

经公开途径查询阿里巴巴丝路有限公司、阿里巴巴（中国）有限公司的股权结构，未发现其与原始权益人存在股权关联关系，与原始权益人除租赁业务外未有其他业务合作。

5、重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响

1）易点行公司

A.租赁场所为易点天下总部注册地、办公地，重要性程度高

易点天下作为上市公司，注册地、主要办公地均位于基础设施项目 C3 栋。自 2020 年从园区 A3-1 栋搬入 C3 栋后，易点天下及易点行已完成各楼层装修，

其他配套也较为完善，此租赁场所对上市公司整体日常经营稳定具有较高重要性。

B.易点行租赁期限较长、长期入驻意愿强

易点行当前正在履行的主要租约租赁期限 5 年，期限较长，体现出易点行及易点天下长期租赁、在此处稳定运营的意愿。

C.历史租赁情况

D.易点天下在 2018 年入驻园区，历史租赁在 A3-1 楼栋。在 2018-2020 年间，易点天下经营稳步增长，租赁场所逐步扩大，并在 2020 年扩租后搬至空间更大的 C3 栋。易点天下及易点行已在本园区稳定租赁 7 年以上。

公司在业务稳步发展中与项目公司沟通良好，续租等事项沟通顺畅，已与本园区磨合较好，具备长期稳定在基础设施项目运营的基础。

2）阿里丝路公司

A.阿里丝路公司历史经营及租赁面积稳步提升

阿里巴巴丝路有限公司于 2019 年入驻园区，入驻至今经营情况稳定，租赁面积逐步扩张，截至 2025 年 6 月 30 日，租赁面积共 28,179.10 平方米，占已出租面积比例 15.04%。

B.阿里丝路公司本年度到期租赁协议已续签

阿里丝路公司已于 2025 年 4 月 1 日与原始权益人续签当年到期的租赁合同，租赁期限最长至 2028 年，预计可于本园区持续稳定经营。

（五）调查结论

经财务顾问核查，基础设施项目近三年经营性净现金流持续为正现金流持续、稳定；基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生；基础设施项目租户分散度较为合理，且主要租户经营情况和资信情况良好。

基础设施项目涉及两家重要现金流提供方，为西安易点行产业服务有限公司以及阿里巴巴丝路有限公司，重要现金流提供方的行业属性与园区规划相符，租赁稳定性高。

七、基础设施资产估值情况

（一）基础设施资产评估结果

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2025 年 6 月 30 日的市场价值出具了《估价报告》。

1、基础设施资产评估结果

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产估值合计 13.60 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 5-20：基础设施资产的评估情况

项目名称	账面价值（元）	建筑面积（㎡）	收益法估值（元）权重：100%	单价（元/㎡）	评估增值率
中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号 1 幢等共计 13 幢“软件新城软件研发基地二期”产权项目，即总建筑面积为 325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 39.32 年科教用途的国有出让土地使用权	1,012,852,259.16[15]	325,033.70	1,360,000,000	4,184	34.27%

（二）基础设施资产评估方法

戴德梁行根据本项目情况及进行了实地查勘之后认为，基础设施资产所处的西安市产业园市场成熟，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研发办公资产的市场租赁价格，基础设施资产未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据基础设施资产的特点和实际状况，故本次估价采用收益法估价。

本次估价过程中估价人员将基础设施资产按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

（三）基础设施资产评估参数选取

1、运营收入假设

基础设施资产在收益期内运营收入主要包含租金收入、停车场收入、空调费收入。

（1）租金收入

根据产权人提供资料，于价值时点 2025 年 6 月 30 日，基础设施资产总可租

[15] 账面价值数据来源：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报表审计报告》（XYZH/2025XAAA5B0299）

赁面积为 212,172.57 平方米，截至价值时点已部分对外出租，已租赁面积为 187,404.49 平方米，出租率为 88.33%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

确定研发办公物业市场租金时，戴德梁行采用比较法，首先，按照区位条件、业态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，经过充分考虑基础设施资产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，修正后得出基础设施资产的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）可比实例选取依据的具体分析如下：

A.区位条件

基础设施资产位于西安市高新区西安软件新城板块，聚集了西安 90%以上的软件研发企业，区域内较多类似的研发办公项目，选择周边毗邻较近的项目及选取的案例均为该区域代表性项目，在区域范围内与基础设施资产具有可比性。

B.业态类型

产业园区主要分为研发办公类园区及工业厂房类园区，基础设施资产为研发办公物业，土地用途为科研用地，选取案例房屋用途与土地用途均与基础设施资产一致。

C.产业定位

基础设施资产所在园区主要产业为软件和信息技术服务业，可吸引西安市、陕西省省内外乃至全国领头企业入驻，可比实例与基础设施项目类似，产业定位以软件和信息技术服务业为主，主要产业具有一定的重合度，具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及产业定位等方面综合分析，选取的可比实例与基础设施项目具备可比性。

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个均位于该区域类似研发办公物业作为基础设施项目研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	基础设施项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	西安软件新城软件研发基地二期	西安环普科技园	腾飞科汇城	大华数智产业园
项目地址	天谷八路 156 号	天谷八路 211 号	天谷七路 88 号	云水二路
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/	N/A	55.7	55.0	50.0

平方米/月）				
交易情况	N/A	报价	报价	报价
建筑面积（平方米）	N/A	1,600	976	2,620

备注：上述租金均不含管理费、含增值税

对上述案例，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：

2）交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间西安市研发办公物业租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

3）交易情况

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

4）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、公共服务设施状况等因素；实物状况调整的内容包括建筑物外观、建筑面积、设施设备、装修、层高、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。

根据基础设施资产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：

因素	**基础设施项目**	**可比实例一**	**可比实例二**	**可比实例三**
市场报价（元/平方米/月）	-	55.7	55.0	50.0
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.05	1.05	1.05
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.01	1.01	1.02
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	0.9430	0.9430	0.9338
修正价格（元/平方米/月）	-	52.5	51.9	46.7
权重	-	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/平方米/月）	-	50.0		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与基础设施项目用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 1/3，则基础设施资产研发办公用途的市场比准租金单价为（52.5+51.9+46.7）×1/3=50 元/平方米/月（不含

管理费、含增值税）。

根据产权人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料， C1~C3 栋 201 室，共计 10,286.74 平方米的面积，现状用途为配套食堂，该用途主要为园区配套，辅助园区正常运营需要，故该用途市场租金一般低于正常市场租金，根据对周边市场同用途类型的物业差异进行市场调查和结合物业实际情况，在比准市场租金基础上考虑 70%修正系数，配套食堂市场租金 35 元/平方米/月；基础设施项目 1,811.32 平方米配套商业已签约租金在 64-138.24 元/平方米/月之间，根据对周边市场同用途类型的物业进行市场调查和结合配套商业实际情况，设定位置一般的配套商业市场租金为 64 元/平方米/月、位置较好的配套商业市场租金为 128 元/平方米/月。

（2）出租率

基础设施资产于 2016 及 2018 年陆续竣工，在项目运营初期，为保证项目的定位及品质，主要经营策略是对入驻的租户进行主动筛选、引入软件行业优质企业，打造园区聚集效应。筛选租户保证了基础设施资产未来租赁的稳定性和持续的聚集效应，但一定程度上限制了出租率的提升。在该经营策略下，基础设施资产所处的软件新城研发基地二期于 2016 至 2020 年之间引入了租户 A、租户 B 等中大型企业，逐渐形成聚集效应。随着基础设施资产开始进入更加市场化的经营阶段，前期导入的龙头企业集聚效应开始显现。2020 年至 2022 年度出租率稳步提升，2020 年末出租率 67.93%、2021 年末出租率 77.18%、至 2022 年末，出租率提升至 89.76%；2023 年末因为部分租户退租，导致年末出租率降至 82.05%，但当年平均出租率依然达 89.06%；至 2024 年末出租率维持在 88.56%，2024 年平均出租率为 85.84%。截至价值时点，基础设施项目共签约租户 144 个，出租率为 88.33%。

根据市场调研，基础设施资产位于西安高新区软件新城板块，所在区域产业聚集度较好，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块，研发办公需求稳定。依托着优越的地理位置、便利的交通方式、众多的优质企业聚集、力度较大的各类优惠政策等条件，出租率处于稳定水平，区域平均出租率约为 70-90%，在全市范围内处于高位。

综上，根据基础设施资产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，同时根据对基础设施资产自身签约情况以及对基础设施资产即将到

期租户的分析，本次估价设定 2025 年 7-12 月出租率为 84%，2026 年至 2027 年出租率为 85%，2028 年至 2029 年出租率为 86%，2030 年至 2031 年出租率为 88%，预测期内后续年度出租率按 89%测算。同时假设基础设施资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天。

（3）租金增长率

基础设施资产位于西安高新区软件新城板块，该区域打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的软件研发和信息服务基地，产业规模聚集效应明显，聚集了软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业，竞争优势明显。同时，基础设施资产所在区域内产业园区的租金水平一般在 35-70 元/平方米/月，标的资产园区研发业态单价相较周边产业园区处于中等水平。

根据基础设施资产历史运营情况、该区域研发办公的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计基础设施资产预测期内市场租金单价 2025 至 2027 年增长率为 0%，预测期后续年度年增长率为 2%。

（4）停车场收入

根据基金发行后运营安排，停车场将来由运营管理机构统一运营管理，运营管理机构负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修维保费、能源费、保洁、秩序维护、停车位收费软件使用费等与停车位相关所有费用（除资本性支出以外所产生的所有相关费用）。

运营管理机构负责收取停车费，并按以下标准向项目公司支付停车费收入分成：

1）固定停车费收入 480 万元。

2）超额停车费收入分成：若当年度停车费收入超过 600 万元，则除固定停车费收入外，运营管理机构还需向项目公司支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的 60%。项目公司与运营管理机构确认，在停车位（含地上地下停车位）由高新配套经营管理的第 10 年，项目公司与运营管理机构应当依据当年停车费标准合理上调项目公司固定停车费收入和超额停车费收入分成比例。

（5）空调费收入

其他收入主要系空调费收入，根据基金发行后运营安排，项目公司将基础设施资产对应的空调及新风系统整体委托给运营管理机构经营管理，由运营管理机构负责收取空调费收入、新风收入（如有）。运营管理机构负责空调及新风系统的日常运营，全额承担空调及新风系统运行所产生的日常维修维护费用、能源费以及除资本性支出以外的所有相关费用。

运营管理机构需按照以下标准向项目公司支付空调费收入及新风收入（如有），支付安排为运营管理机构应当在每年 6 月 15 日前和 12 月 15 日前，向项目公司分别支付 180 万元作为当年的空调费收入分成，自项目公司委托运营管理机构经营管理空调及新风系统设施设备的第 11 年（含）起，项目公司每年的空调费收入在 360 万元/年基础上逐年递增 2%。

2、运营期间支出

系与基础设施资产租赁业务直接相关且必要的房屋租赁费、维修维护费、人工成本及行政管理费、保险费等成本费用以及大修等资本性支出、税金及附加，不含非付现的投资性房地产折旧成本。

（1）成本费用

1）招商费用

系与租赁业务相关的营销费、招商佣金等，根据类似项目的经营情况，本次评估招商费用取项目运营不含税收入的 2%计。

2）维修维护费

系与基础设施项目日常运营必要的维修、维护等费用，根据类似项目的经营情况，本次评估维修维护费取项目运营不含税收入的 1.5%计。

3）人工成本

系与基础设施项目日常运营必要的人员薪酬、社保、办公等费用，结合项目公司备考报表，本次评估人工成本取项目运营不含税收入的 3.5%计。

4）行政管理费

系企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括管理人员工资劳动保险费、福利工会费、业务招待费、办公费、差旅费等，根据后续基础设施项目运营管理安排，项目公司管理人员主要为财务管理人员等，本次评估行政管理费取项目运营不含税收入的 1%计。

5）保险费

保险费主要包括基础设施项目财产一切险、公众责任险等，本次评估保险费按基础设施项目评估值的0.023%计。

（2）大中修及资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

本次评估大中修及资本性支出主要参考产权人提供的《技术尽职调查报告》，按每年628.09万元计提[16]。

（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、水利建设基金。

1）增值税

根据基础设施资产的《建筑工程施工许可证》，开工日期为2014年，依此判断基础设施资产为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入、停车场收入涉及的增值税均采用5%简易征收计算，空调费等其他收入的增值税率采用9%。

2）增值税附加

增值税附加税按照增值税税额的一定比例征收。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%、地方教育费附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

[16] 根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》，大中型维修及资本性支出项目规划费用估算每年 628.09 万元，每一年度超过 628.09 万元的部分由运营管理机构自行承担。该《技术尽职调查报告》为十年期，运营管理机构同意十年期之后的大中型维修及资本性支出项目规划费用（即基准数值）以届时评估机构出具的评估报告为准，超过基准数值的部分由运营管理机构自行承担。

基础设施资产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 20%，税率为 1.2%。

4）城镇土地税

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。

基础设施资产城市土地使用税等级为 5，所在地的土地使用税为 6 元/平方米/年，基础设施资产分摊后土地面积为 79,577.62 平方米，对应城镇土地使用税为 47.75 万元/年。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。

本次评估基础设施资产按运营期内每期取得的租金收入的 1‰估算租赁合同印花税。

6）水利建设基金

水利建设基金是用于水利事业的专项资金，主要用于防洪保安、重点水利工程和农业基础设施建设。根据《陕西省财政厅等四部门关于降低我省水利建设基金征收标准的通知》（陕财办综〔2019〕25 号）、《关于民航发展基金等三项财政性基金有关政策的通知》（财税〔2020〕72 号），水利建设基金从 2021 年 1 月 1 日起继续征收，在陕西省境内有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的 0.5‰征收水利建设基金。其中在中国（陕西）自由贸易试验区和西安国家自主创新示范区范围内，有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的 0.3‰征收水利建设基金。

基础设施项目位于中国（陕西）自由贸易试验区范围内，故按销售商品收入和提供劳务收入的 0.3‰测算水利建设基金。

3、运营净收益

运营净收益=运营收入–成本费用–大中修及资本性支出–税金及附加

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 7-12 月及 2026 年基础设施项目运营收入及运营净收益情况如下（单位：万元，不含税）：

科目	2025 年 7-12 月	2026 年
运营收入	5,064.66	10,034.54
运营成本费用及保险费用	420.81	834.04
税金及附加	770.73	1,521.17
运营收入-运营成本费用-保险费用-税金及附加	**3,873.12**	**7,679.33**
资本性支出	314.05	628.09
运营收入-运营成本费用-税金及附加-资本性支出	**3,559.08**	**7,051.24**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权人提供之基础设施资产概况、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。

5、长期增长率

基础设施资产预测期后至收益期届满的长期增长率 2%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

（1）城市宏观情况分析

从城市角度分析，西安市是陕西省省会、副省级市、特大城市、国家中心城市、西安都市圈以及关中平原城市群核心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。在宏观经济层面，西安市作为陕西省的“龙头”城市，其生产总值（GDP）长期位列陕西省第一名。2024 年西安全市生产总值（GDP）13,317.78 亿元，是西北地区唯一一座万亿城市，近十年（2015 至 2024 年）西安市 GDP 年平均增幅为 8.6%，近五年（2020 至 2024 年）西安市 GDP 年平均增幅为 6.3%。

综合来看，西安市宏观经济发展迅速，生产总值（GDP）逐年提高，产业集聚越来越高，未来发展态势积极乐观，稳定的 GDP 水平也为未来增长提供坚实支撑。

（2）资产周边市场分析

基础设施资产坐落于西安高新区软件新城，是西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一。周边 3 公里范围内，共有 2 个地铁线路站点，包括地铁 6 号线丈八六路站及造字台站；邻近 2 条高速公路，分别为西安绕城高速和京昆高速，

距离约 1.7 公里。依托着丰富的产业资源以及良好的交通条件，西安高新区软件新城板块整体租户较优质，产业氛围较好，研发办公租赁需求稳定，板块中的研发办公物业整体租赁情况良好。

展望未来，区域着力加强创新引领，已形成以领军企业带动、中小微企业共生发展的产业生态格局；随着优化城市结构，补足城市功能，提升内涵品质，成为智慧宜居的都市创新城，完善生活配套，未来将吸引更多企业入驻，为板块的发展提供新助力，板块内的研发办公出租率将保持高水平、租金将稳步增长。

（3）资产自身情况分析

从基础设施资产历史经营情况来看，2016 至 2023 年有效租金单价略有上涨，平均增长率为 2%，2024 年开始有效租金单价呈现下行趋势，主要系近两年由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，基础设施资产在签约时给予租户免租期优惠时间有所增加；同时，基础设施资产所在区域内产业园区的租金水平一般在 35-70 元/平方米/月，相较周边产业园区处于中等水平，从竞品定价来看存在上涨的可能性。

总体而言，基础设施资产在经营过程中，持续通过不断优化运营服务，充分发挥优质企业引领作用，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、产业聚集度以及基础设施资产自身增长情况，长期增长率采用 2.0%属于合理水平。

6、收益年期

基础设施资产为钢筋混凝土结构，设计寿命为 50 年，根据原始权益人提供的相关资料，所在项目 A、B、C 组团及 1 号车库于 2016 年竣工、D、E 组团及 2-3 号车库于 2018 年竣工，则剩余经济寿命分别为 41 年、43 年；基础设施资产土地使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日，截止至价值时点，土地剩余使用年限为 39.32 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则，故确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 39.32 年。

7、报酬率的求取

本次评估测算采用 6.50%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，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 1.65%（2025 年 6 月 30 日）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 3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

基础设施资产为研发办公业态，所在区域为西安市高新区，依托着较高的科技区位支撑、以及初具规模的产业集聚效益，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、基础设施资产长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，基础设施资产在上述投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 1.35%，综合风险报酬率取值为 4.85%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——基础设施资产流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.35%
报酬率	**6.50%**

本次基础设施资产位于西安市高新区，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险中等的类型，我们认为计算采用上述 6.50%作为折现率较为合理。

（四）基础设施项目的资本化率

资本化率（CapRate）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（CapRate）=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。

基础设施项目 2025 年资本化率为 5.23%。

（五）估值敏感性分析及压力测试

基础设施资产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。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：

1）运营净收益：

基础设施资产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 13.6 亿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：13.6 亿	
情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	
下降 10%	12.30	-10%
下降 5%	12.90	-5%
基准	13.60	0%
增长 5%	14.30	5%
增长 10%	15.00	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 13.6 亿对应的长期增长率（2%）。

运营净收益变化比例	价值时点估值：13.6 亿	
情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	
减少 0.5%	13.20	-3%
减少 0.25%	13.40	-1%
基准（2%）	13.60	0%
增加 0.25%	13.90	2%
增加 0.5%	14.10	4%

八、基础设施资产的现金流预测

根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止（简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表、预测可供分配金额计算表、预测合并现金流量表及相关附注。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核

并出具了可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年度、2027 年度预测可供分配金额分别为 10,567.46 万元和 6,436.59 万元，其中 2026 年度预测的可供分配金额包含了收购项目公司取得的现金 3,712.06 万元，收购项目公司取得的现金为项目公司自评估基准日 2025 年 6 月 30 日（不含该日）至假设本基金成立日 2026 年 1 月 1 日（不含该日）期间的现金留存。假设基金发行规模为 13.62 亿元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2026 年度、2027 年度预测现金流分派率分别为 7.76%、4.73%。

特别地，《可供分配金额测算报告》以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩为基础，假设本基金成立于 2026 年 1 月 1 日，且于 2026 年 1 月 1 日完成对基础设施项目的收购，因此以 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日作为预测期间测算可供分配金额，并假设自基金成立日即合并专项计划和项目公司。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期（简称“交割日”）并非 2026 年 1 月 1 日，故本基金 2026 年度预测可供分配金额与预测现金流分派率可能与实际情况存在差异。

（一）预测合并利润表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟合并利润表如下：

表 5-21：预测期基金模拟合并利润表

单位：万元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、营业总收入	10,122.20	10,066.28
其中：营业收入	10,122.20	10,066.28
二、营业总成本	7,300.33	7,306.07
其中：营业成本	4,561.02	4,766.47

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
税金及附加	1,742.35	1,740.20
管理人报酬	326.88	340.32
托管费	13.62	14.18
资产减值损失	219.77	219.77
其他费用	436.68	225.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,821.88	2,760.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,821.88	2,760.20
减：所得税费用	-219.77	-219.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,041.65	2,979.98
六、综合收益总额	3,041.65	2,979.98

（二）预测合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟合并现金流量表如下：

表 5-22：预测期基金模拟合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,737.91	10,677.88
经营活动现金流入小计	10,737.91	10,677.88
购买商品、接收劳务支付的现金	708.51	705.62
支付的各项税费	2,258.42	2,259.54
支付的其他与经营活动有关的现金	777.00	579.45
经营活动现金流出小计	3,743.94	3,544.61
经营活动产生的现金流量净额	6,993.97	7,133.27
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	71,991.40	596.69
其中：收购基础设施项目所支付的现金净额	71,320.66	
投资活动现金流出小计	71,990.40	596.69
投资活动产生现金流量净额	-71,990.40	-596.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	136,200.00	
筹资活动现金流入小计	136,200.00	

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
偿还债务支付的现金	60,528.62	
向基金份额持有人分配支付的现金		10,567.46
筹资活动现金流出小计	60,528.62	10,567.46
筹资活动产生的现金流量净额	75,671.38	-10,567.46
四、现金及现金等价物净增加额	6,961.90	-4,030.87
加：期初现金及现金等价物		10,673.96
五、期末现金及现金等价物余额	10,673.96	6,643.08

（三）预测可供分配金额计算表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟可供分配金额计算表如下：

表 5-23：预测期基金模拟可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、净利润	3,041.65	2,979.98
折旧及摊销	3,852.64	4,062.01
资产减值损失	219.77	219.77
所得税费用	-219.77	-219.77
二、税息折旧及摊销前利润	6,894.29	7,041.98
三、其他调整	3,673.17	-605.40
基础设施基金发行份额募集的资金	136,200.00	
偿还债务支付的金额	-60,528.62	
收购基础设施项目所支付的现金净额	-71,320.66	
其他资本性支出	-628.09	-628.09
应收和应付项目的变动	50.53	122.69
未来合理相关支出预留	-100.00	-100.00
——预留不可预见费用	-100.00	-100.00
四、可供分配金额	10,567.46	6,436.59
五、预测现金分派率	7.76%	4.73%

（四）基金未来两年可供分配金额测算的核心假设

1、可供分配金额测算基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异：

（1）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）本基金及本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。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税；

（3）目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

（4）本基金及本基金所投资的基础设施项目业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外,经营不会因预测期内第三方服务设备和其他供应中断而受到不利影响；

（5）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；

（6）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；

（7）预测期内，预测期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕，不会出现因租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况，新签订或变更的租赁合同的主要条款与截至 2025 年 6 月 30 日止已签订的租赁合同的主要条款基本一致，同时，租赁期满承租人将根据预测出租率按照预计租金续约，且所有租赁合同均可强制执行；

（8）主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响；

（9）市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响；

（10）于预测期内，本基金无处置基础设施项目的安排，故本基金预计无处置基础设施项目资产取得的现金；

（11）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展；

（12）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化；

（13）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（14）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影

响。包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断；

（15）在预测期内，投资性房地产无处置计划；

（16）本基础设施基金本次发行募集的资金，扣除本基础设施基金成立初期的必要税费（如有），假设100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价以及向项目公司发放借款及增资款（如有）。资产支持专项计划向项目公司发放的借款及增资款（如有）将用于偿还项目公司存量负债等用途；

（17）在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

2、可供分配金额测算特定假设

（1）基础设施基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对基础设施项目的评估价值和评估基准日后的期后事项，预计募集资金为13.62亿元，扣除本基金及专项计划预留支出后，主要用于收购基础设施项目公司的股权和发放股东借款以部分偿还项目公司存量债务。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金和偿还债务支付的现金。假设预测期内无新增募集资金。

（2）购买基础设施项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受原始权益人或其关联方控制，本基金通过专项计划收购项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

3、可供分配金额测算具体假设

（1）营业收入

营业收入包括项目基础设施的租金收入、停车费收入和空调费收入。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、历史经营数据，并考

虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、免租期假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

表 5-24： 营业收入预测表

单位：万元

项目	2026 年度	2027 年度
租金收入	9,334.78	9,278.86
停车费收入	457.14	457.14
空调费收入	330.28	330.28
合计	**10,122.20**	**10,066.28**

1）租金收入

预测期内，项目公司租金收入仅为固定租金收入，具体假设如下：

对于已签订租约的固定租金合同，按照合同约定的租金单价、出租面积、租赁期限及免租期政策计算租金收入；

对于未签订租约的面积，本基金按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。

关于平均租金、预计可出租面积、免租期的详细假设如下：

①平均租金水平

对于已签订租约部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金）；租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于未签订租约部分按照市场租金水平计算租赁收入。

参考截至 2025 年 6 月 30 日已签订租赁合同平均租金单价，并充分考虑基础设施项目的经营条件、经营环境及未来发展计划后，预测未签订租约的面积在预测期内含税平均租金单价，其中研发办公用途的市场租金单价为 50 元/㎡/月，配套食堂市场租金单价为 35 元/㎡/月，位置一般的配套商业市场租金单价为 64 元/㎡/月，位置较好的配套商业市场租金为 128 元/㎡/月，且预测期内租金均不发生增长。

②预计可出租面积

截至预测基准日 2025 年 6 月 30 日，根据已签订租赁合同清单，基础设施项目出租率为 88.33%。

本基金根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定，且考虑基础设施项目历史出租率水平，预测期间基础设施项目可出租面积为 212,172.57 平方米，假设于 2025 年 7-12 月、2026 年度和 2027 年度的出租率分别为 84%、85%和 85%。

③免租期

本基金参考截至 2025 年 6 月 30 日已签订租约所约定的免租期政策，假设预测期内：租赁期外的市场租金按年度更新定价；存续租约到期后新签租约的免租安排，按每次租期更新时对应的年均 30 天免租期执行。

④特定假设

预测期内，对基础设施项目计算固定租金收入的特定假设如下：

假设于 2025 年 7 月 1 日起，项目公司作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑基础设施项目的出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

2）停车费收入

截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司在用车位共 3,117 个，其中地上车位 608 个，于预测期内，根据基金管理人及项目公司拟与高新配套签订的《运营管理服务协议》，项目公司将基础设施项目对应的停车位委托给高新配套经营管理，由高新配套负责收取停车费收入，并每年向项目公司支付停车费收入分成，停车费收入由固定停车费及超额停车费收入组成，固定停车费收入 480 万元/年，若当年度停车费收入超过 600 万元，则除固定停车费收入外，高新配套需支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的 60%。基于谨慎性原则，2026 年度、2027 年度固定停车费收入按 480 万元/年（含税）进行预测，不考虑超额停车费收入。

3）空调费收入

根据运营管理服务协议安排，项目公司将基础设施项目对应的空调及新风系统整体委托给高新配套经营管理，由高新配套负责收取空调费收入、新风收入（如有），并每年向项目公司支付空调费收入分成。预测期内，高新配套每年向项目公司支付空调费收入分成 360 万元，具体支付安排为每年 6 月 15 日前和 12 月 15 日前向项目公司分别支付 180 万元。2026 年度、2027 年度空调费收入分成按 360 万元/年（含税）进行预测。

（2）营业成本

营业成本主要是基础设施项目的运营成本，包括折旧费、维修改造费及运营管理费。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

表 5-25：营业成本预测表

单位：万元

项目	2026 年度	2027 年度
折旧费	3,570.74	3,570.74
维修改造费	281.73	491.10
运营管理费	708.55	704.64
合计	**4,561.02**	**4,766.47**

（1）折旧费

折旧费为投资性房地产的折旧额，基于项目公司 2025 年 6 月 30 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率进行预测，并考虑资产评估增值的影响，相关参数在预测期内保持不变。

（2）维修改造费

维修改造费为历史维修改造支出及新增资本性支出摊销费用，后续资本性支出以评估机构出具的《估价报告》的预测值作为相应年度资本性支出的预测值，并假设资本性支出于年底发生，于次年开始计提摊销。

（3）运营管理费

根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础运营管理费用和浮动运营管理费用。本次预测期间运营管理费的测算范围限定为基础运营管理费，因浮动管理费以“运营收入净额实际值与目标值的差额”为基数，预测阶段假设两者一致（差额为 0），故浮动运营管理费暂不纳入本次预测口径。

根据本基金与高新配套签订的运营管理服务协议安排，基础运营管理费用计算方式如下：项目公司应当支付的基础设施项目所对应的年度基础运营管理费用（含税金额）=当个会计年度所对应的运营收入×5.5%+日常维修维护费用（日常维修维护费用按实际发生额支付，上限为当个会计年度所对应的运营收入×1.5%），运营收入以每年审计机构出具的项目公司审计报告（运营收入=项目公司审定利润表中营业收入）或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认。

（3）税金及附加

表 5-26：税金及附加预测表

单位：万元

项目	2026 年度	2027 年度
房产税	1,407.06	1,400.35
不可抵扣的进项税	184.94	198.68
土地使用税	47.75	47.75
城市维护建设税	46.27	47.05
教育费附加（含地方）	33.05	33.61
印花税	20.25	9.74
水利建设基金	3.04	3.02
合计	**1,742.35**	**1,740.20**

（1）本基金及专项计划税金及附加适用的税种及税率

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融、房地产开发及教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、《财政部 税务总局关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2025 年第 4 号）规定及其他相关财税法规和实务操作如下：

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 2025 年 8 月 8 日之前发行的国债、地方政府债利息收入免征增值税，对在该日期之后（含当日）新发行的债券利息收入恢复征收增值税，对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费附加等税费按照实际缴纳的增值税额的适用比例计算缴纳。

（2）项目公司税金及附加适用的税种及税率

表 5-27：项目公司税金及附加适用的税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%和 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
房产税	从价计征的按照按房产原值扣除 20%的余值为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	以核减后实际占用面积为计税基准，采用定额税率，6.00 元/㎡/年。

（4）管理人报酬及托管费

1）基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费和浮动运营管理费。

A.固定管理费

本基金固定管理费分为两部分：

a.以基金资产净值为基数计提的固定管理费

该部分包括基金管理人管理费和计划管理人管理费，按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），依据相应费率按季度计提，计算方法如下：

A＝B×C÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

A为每季度以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

B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准。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整。）

C为固定管理费率，固定管理费率合计为0.24%/年，其中0.17%/年由基金管理人收取，0.07%/年由计划管理人收取。

基金管理人收取的部分，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。

b.以项目公司营业收入为基数计提的固定管理费

该部分以项目公司营业收入为基数，按季度计提，简称基础运营管理费用，计算方法如下：

年度基础运营管理费用（含税金额）=当个会计年度所对应的运营收入×5.5%+日常维修维护费用（日常维修维护费用按实际发生额支付，上限为当个会计年度所对应的运营收入×1.5%），运营收入以每年审计机构出具的项目公司审计报告（运营收入=项目公司审定利润表中营业收入）或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认。

基础运营管理费用按季度计提，于每个季度末月计提当季基础运营管理费用，计算公式为：季度基础运营管理费=季度运营收入×5.5%×50%×（1+R），其中：季度运营收入=项目公司季度利润表中营业收入，R 为季度加权平均收缴率对应的季度基础运营管理费支付比例（具体详细见《运营管理服务协议》）。

按季度支付部分基础运营管理费用（不足一个季度时按照实际服务天数折算），计算公式为：该部分应支付的基础运营管理费用=季度运营收入×5.5%×50%×R。在每年审计机构审定的财务报表数据或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认之日后 10 个工作日内，据实差额结算上一年度的基础运营管理费。

运营管理机构日常维修维护费根据实际发生额上报项目公司，项目公司据实支付，但总支付额不超过当个会计年度所对应的运营收入×1.5%。为免疑义，超过当个会计年度所对应的运营收入×1.5%的部分由运营管理机构承担。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，依据《运营管理服务协议》相关约定，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。

B.浮动运营管理费

浮动运营管理费以运营收入净额实际值与运营收入净额目标值的差额为基数计算，为免疑义，作为计算定价依据的运营收入净额，不对浮动运营管理费进行扣除。计算公式为：

J=(G-H)*20%

J为每年度应计提的浮动运营管理费

G为运营收入净额实际值，依据审计机构出具的项目公司审计报告或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认，计算公式：运营收入净

额实际值=项目公司审定利润表中营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用（如有）+当期全部折旧摊销

H为运营收入净额目标值，指基础设施项目在相应期限内应实现的运营收入净额的目标金额，2025年至2034年的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考基础设施基金申报发行的评估报告中的相关数据确定，具体详见《运营管理服务协议》。2035年及以后年度的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考届时最新一期评估报告或运营管理机构与基金管理人双方认可的其他方式进行书面确认。

当年度运营收入净额实际值高于当年度运营收入净额目标值时，年度浮动运营管理费为正，运营管理机构和基金管理人有权收取当年度浮动运营管理费，由基金管理人收取40%，由运营管理机构收取60%。当年度运营收入净额实际值低于当年度运营收入净额目标值时，当年度浮动运营管理费为负，项目公司从应支付的基础运营管理费中扣减相应金额（扣减金额不超过当年度应支付的基础运营管理费（不含日常维修维护费）的50%）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，依据《运营管理服务协议》相关约定，以协商确定的日期及方式从基金财产支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2）基金的托管费用

基金托管费按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）按0.01%的年费率按季度计提。计算方法如下：

M＝L×0.01%÷当年天数×基金在当前季度存续的天数

M为每季度应计提的基金托管费

L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。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整。）

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，支付日期顺延至下一个工作日。

（5）资产减值损失

因评估增值导致的溢价收购会使相应资产账面价值高于计税基础，从而形成一项应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债和非核心商誉。随着增值资产的摊销，其账面价值与计税基础之间的差异逐渐缩小，初始确认的递延所得税负债逐步转回，因此形成的非核心商誉的可收回金额同步减少，因此在递延所得税负债转回同时对非核心商誉计提同等金额的减值准备，形成商誉减值损失。

（6）其他费用

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、行政管理费、开办费、保险费、基金发行预留费用、折旧费等。预测期内，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；保险费按照本基金未来的投保计划进行预测；行政管理费为管理人员工资、业务招待费、办公费、差旅费等，参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测。

（7）所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税率 25%计算得出。

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《企业所得税法实施条例》及财税[2008]121 号规定，项目公司利息支出不超过金融企业同期同类贷款利率计算的数额，且支付给关联方的利息，其关联方债权性投资与权益性投资比例不超过 2:1 的部分准予税前扣除。

（8）资本性支出

资本性支出主要包括原有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判断对资本性支出进行预测。参考《技术尽职调查报告》，预测期内，资本性支出按每年 628.09 万元进行预测。

（9）本基金收购基础设施项目所支付的现金净额

收购基础设施项目所支付的现金净额为本基金购买基础设施项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金，即 2026 年 1 月 1 日（（预计合并项目公司之日，与假设基金成立日相同））预计项目公司账面的货币资金余额。本基金发

行份额募集的资金减去收购基础设施项目所支付的现金净额后的余额可计入本基金成立当期的可供分配金额，并参与本基金的收益分配。本基金收购基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

表 5-28：收购基础设施项目所支付的现金净额预测表

单位：万元

项目	金额
本基金实际募集资金规模	136,200.00
加：评估基准日非受限资产	-438.67
减：需预留的相关支出及税费	200.00
减：项目公司于基金成立日持有的现金	3,712.06
减：专项计划收购项目公司股权时替项目公司偿还原始权益人债	60,528.62
收购基础设施项目所支付的现金净额	71,320.66

（10）应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。根据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。

（11）未来合理的相关支出预留

预测期内预计每年预留不可见费用 100.00 万元。

4、关键假设的敏感性分析

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。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对不包含利息收入的营业收入（“运营收入”）和不包含折旧与摊销及运营管理费的营业成本（“运营成本”）之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了运营收入及运营成本变动对可供分配金额的影响。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，如运营收入变动将影响运营管理费费及物业管理服务费、房产税等预测金额;运营成本变动将影响所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，运营收入和运营成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表 5-29：2026 年度预测可供分配金额预测关键假设敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	105,674,602.51	109,625,455.18	3.72
运营收入	下降 5%	105,674,602.51	101,722,372.37	-3.72
运营成本	上升 5%	105,674,602.51	104,953,987.36	-0.68
运营成本	下降 5%	105,674,602.51	106,393,189.80	0.68

表 5-30：2027 年度预测可供分配金额预测关键假设敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	64,365,858.85	68,635,936.59	6.63
运营收入	下降 5%	64,365,858.85	60,098,402.41	-6.63
运营成本	上升 5%	64,365,858.85	64,101,619.10	-0.41
运营成本	下降 5%	64,365,858.85	64,629,758.87	0.41

第六章 基金的发售与定价

一、产品基本情况

基金名称	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金类别	基础设施证券投资基金
基金运作方式	契约型、封闭式
基金募集规模	中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份
基金期限	本基金合同期限为自基金合同生效之日起【】年，但基金合同另有约定的除外。存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金的投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值
上市交易场所	深圳证券交易所

二、发售定价方案

（一）基金份额总额

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份。

（二）发售方式

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

（一）战略投资者需根据事先签订的战略配售协议进行认购。

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

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

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

（三）发售时间

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

（四）发售对象

本基金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。其中：

（一）战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。

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

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

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

3、主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

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

5、原始权益人及其相关子公司；

6、原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员为参与战略配售依法设立的资产管理计划；

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

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

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定

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

（三）公众投资者为除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

（五）战略配售数量、比例及持有期限安排

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

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

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于12个月。

本基金战略配售情况详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

（六）募集场所

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位进行。

1、战略投资者的认购方式

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

2、网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过深圳证券交易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，由登记机构登记份额。

3、公众投资者的认购方式

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

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

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

（七）定价方式

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

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

（八）认购费用

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

表 6-1：认购费率

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

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

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

（九）基金认购份额/金额的计算

1、战略投资者和网下发售认购金额的计算

本基金的网下投资者、战略投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额

认购费用=0

2、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者场外认购采取金额认购的方式；场内认购采用份额认购的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

（1）场外认购基金份额的计算

1）认购费用适用比例费率时，计算公式为：

净认购金额＝认购金额/（1＋认购费率）

认购费用＝认购金额－净认购金额

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

2）认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用＝固定金额

净认购金额＝认购金额－认购费用

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

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

（2）场内认购基金份额的计算

1）认购费用适用比例费率时，认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额×（1＋认购费率）

认购费用＝认购价格×认购份额×认购费率

2）认购费用适用固定金额时，认购金额的计算方法如下：

认购金额＝认购价格×认购份额+固定费用

认购费用=固定费用

认购费用由基金管理人收取，投资者需以现金方式交纳认购费用。

认购费用、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。

（十）认购时间安排

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

（十一）投资者认购应提交的文件和办理的手续

1、公众投资者

投资者办理场内认购时，需具有深圳证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户。

投资者办理场外认购时，需具有登记机构的开放式基金账户。

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

2、网下投资者

基金份额认购价格确定后，在询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。

网下投资者通过深圳证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请后，应通过基金管理人直销渠道缴纳认购款项，并通过中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）登记份额。网下投资者应当使用深圳证券账户参与网下认购，不持有上述账户的，可使用开放式基金账户参与认购。

（十二）认购的方式及确认

1、认购的方式

本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳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。

（1）战略投资者的认购方式

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

（2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过深圳证券交易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，由登记机构登记份额。

（3）公众投资者的认购方式

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

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

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

2、投资者在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

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

4、回拨份额的发售和配售

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人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深圳证券交易所并公告。未在规定时间内通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

5、基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销

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

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

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

（十三）认购的限制

1、网下投资者

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

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

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

2、公众投资者

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

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

（3）投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请的份额为 1,000

份或其整数倍。

（十四）超过募集目标的约定

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

战略投资者不参与比例配售。

（十五）募集期利息的处理方式

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

（十六）基金发售、预期上市时间表

本基金发售、预期上市时间表如下：

表 6-2：发售及预期上市时间表

日期	发售安排
X-3 日	披露《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品概要》等相关公告和文件 网下投资者提交核查文件
X 日询价日	询价日，网下投资者询价时间为 9:30-15:00
T-3 日	披露基金份额发售公告、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见
T 日募集期首日	网下基金份额认购日（9:30-15:00）及缴款日 公众认购日及缴款日（场内认购时间为 9:30-11:30,13:00-15:00；场外认购时间以相关销售机构规定为准）
L 日募集期结束日	网下认购日（9:30-15:00）及缴款截止日（17:00 截止） 公众认购及缴款截止日（场内认购时间为 9:30-11:30,13:00-15:00；场外认购时间以相关销售机构规定为准） 战略投资者缴款截止日（17:00 截止）
L+1 日	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例
L+1 日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，披露《基金合同生效公告》，在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

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

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

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

（十七）发售的中止

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量的，基金管理人应当中止发售，并发布中止发售公告。

除规定的中止发售情形外，基金管理人还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

三、本次募集资金使用情况

（一）原始权益人回收资金用途

本基金原始权益人西安高新配套转让基础设施项目预计回收资金4.14亿元，其中85%约3.52亿元用于投资新项目建设。拟新投资的基础设施项目情况如下：

表6-3：募集资金拟投资项目

项目名称	信息产业园三期	医疗产业园二期
项目总投资	预计5.35亿元	预计11.46亿元
项目资本金	1.87亿元	3.44亿元
项目资本金缺口	1.87亿元	2.80亿元
建设地点（省、市）	陕西省西安市	陕西省西安市
建设内容和规模	信息产业园三期预估占地62,640.82㎡，预估总建筑面积109,508.46㎡，共建设生产厂房13栋，配套楼1栋	医疗产业园二期预估占地29,975㎡，预估地上建筑面积不超过93,549.30㎡，地下建筑面积不超过53,246.70㎡
前期工作进展	谋划阶段 已经取得建设土地，土地证编号为陕（2025）西安市不动产权第0475189号	谋划阶段 已经取得建设土地，土地证编号为陕（2022）西安市不动产权第0021414号
（拟）开工时间	2025年12月	2026年1月
拟使用募集资金规模	3.52亿元	
募集资金投入项目的具体方式	资本金	资本金

以上为回收资金拟投项目初步计划，后续将根据拟投项目进展情况和募集资金实际到位情况，选择表中项目投资，如未来拟投项目计划有变，将严格按照监管规定履行变更程序。

（二）拟投资项目符合国家宏观政策与规划情况

产业园已经成为国民经济发展的重要力量和主要空间形式，在国民经济和社

会发展中发挥着重要的作用。产业园区作为宏观政策贯彻实施服务基本对象，凭借着产业园区对于国家经济重要的贡献程度，以及对社会发展和进步产生的较大推动力，在土地、税收、人才方面都具有较大的优势。2017 年 4 月，科技部《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，同样肯定了产业园的作用并促进了未来产业园区的长远发展。

信息产业园依托西安高新区的产业链发展现状，以信息产业、人工智能行业为主，以相关的生产性服务业作为补充。项目以产城融合理念，通过打造生产制造空间与科研创业空间吸引人流集聚，进而融合项目周边生活服务空间，构建产城融合生态圈。医疗产业园的建设将有利于吸引医疗、卫生相关企业入区，完善区域产业链，培育和推动高新区医疗产业的发展；同时将完善高新区医疗资源配置，满足区域内医疗服务需求，项目的建设，将加强卫生应急体系建设，有效提升高新区处置重大疫情的公共卫生应急能力。

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，信息产业和医药行业均为鼓励类产业。产业园作为产业发展的重要载体，也定位于科技企业孵化器、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台等功能，属于科技服务业，亦属于鼓励类产业。

（三）对当地经济社会的意义和价值

该项目的实施，不仅是原始权益人西安高新配套盘活存量资产、实现滚动发展的关键一步，更是西安高新区乃至西安市在完善城市功能、优化产业布局、推动高质量发展方面的一项战略性举措。其意义与价值主要体现在以下几个方面：

1、推动区域经济高质量发展，注入强劲新动能

（1）强劲的投资拉动效应：项目总投资预计 15.28 亿元，属于重大基础设施投资。这将直接带动区域内建筑、建材、设备制造、安装、物流等多个关联行业的快速发展，形成显著的乘数效应，为地方 GDP 增长提供有力支撑。

（2）优化产业结构，打造经济增长新引擎：项目聚焦于高端医疗产业，将吸引生物医药、医疗器械、研发外包（CRO）、精准医疗等高科技企业聚集。这不仅提升了高新区高新技术产业的比重，更将培育一个技术密集、附加值高的新兴产业集群，为区域经济长期可持续发展注入强劲动力。

（3）完善产业链条，提升产业竞争力：医疗产业园的建成，将为区域内现有的医药企业提供专业化、规模化的研发和生产空间，有助于完善从研发、中试到产业化的完整产业链，降低企业运营成本，形成协同效应，显著提升西安在生物医药领域的整体竞争力。

2、提升公共服务与社会民生福祉水平

（1）补齐医疗资源短板，优化空间布局：项目建成后，将提供约 9.3 万平方米的地上高端医疗空间，极大缓解区域内优质医疗资源可能存在的紧张局面，满足人民群众日益增长的高品质医疗卫生服务需求。

（2）促进“健康西安”建设：该项目与“健康中国”战略高度契合，通过引入先进的医疗技术和机构，将提升西安市在疑难病症诊疗、临床医学研究等方面的能力，直接惠及本地及周边地区居民，提升整体公共卫生服务水平。

（3）创造大量高质量就业岗位：在建设期，项目将创造大量建筑岗位；在运营期，更需要管理、研发、医疗、技术服务等各类专业人才，预计将提供数千个长期、稳定的就业机会，有助于吸引和留住人才，缓解就业压力。

3、强化科技创新与人才集聚效应

（1）构建高能级创新平台：医疗产业园本身就是一个大型的创新载体，将成为科技创新的“孵化器”和“加速器”。它将吸引顶尖的科研团队、创新型企业和高端人才入驻，促进产学研深度融合，推动医疗领域科技成果的转化与应用。

（2）形成人才“磁石”效应：一个现代化的高端医疗产业园，对生物医药领域的顶尖科学家、研究员、医生等高层次人才具有强大的吸引力。这将为西安打造人才高地、建设国家中心城市提供重要的平台支撑。

4、促进城市功能完善与空间价值提升

（1）集约利用土地，提升城市形象：项目充分利用已取得的土地（不动产权第 0021414 号），进行高密度、高标准的开发建设，体现了土地资源的集约节约利用。现代化的产业园建筑群将成为西安高新区的一个新地标，提升城市形象和品位。

（2）完善区域配套，带动周边发展：大型产业园的落地，将带动周边商业、居住、交通等配套设施的建设与发展，形成以产业园为核心的活力社区，全面提升该片区的综合承载能力和土地价值。

总结而言，“信息产业园三期”和“医疗产业园项目二期”项目通过回收资金的精准再投资，撬动了社会总投资。它不仅仅是一个单纯的房地产开发或基础设施建设，更是一个集经济引擎、创新平台、民生工程、人才高地于一体的综合性项目。该项目的顺利实施，将对西安高新区构建现代化产业体系、增强城市综合竞争力、实现经济社会协调发展产生深远而积极的影响。

第七章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系

中国银河证券股份有限公司作为本次基础设施基金的财务顾问，受基金管理人的委托对本基础设施 REITs 相关事项进行了尽职调查，并将协助办理基础设施基金发售的路演、询价、定价、配售等相关业务。中国银河证券股份有限公司严格遵守相关法律法规、深交所业务规则的规定以及相关行业规范，建立健全了基础设施基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突，充分保障财务顾问的独立性。

截至本财务顾问报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中国银河证券股份有限公司及中国银河证券股份有限公司下属子公司股份的情况。中国银河证券股份有限公司的董事、监事、高级管理人员不存在拥有原始权益人权益、在原始权益人任职等情况。中国银河证券股份有限公司与原始权益人之间不存在其他关联关系。

第八章 基础设施项目的风险揭示

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

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、基础设施基金的特有风险

（一）产业园区行业相关的风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

产业园区行业近年来的发展得益于国内整体经济水平的较高速度增长，此外也得益于所在地区主管部门的相关支持政策。未来，国内经济环境及国际政治环境可能进入新阶段，行业相关政策将面临诸多不确定性，上述因素可能对产业园区行业整体发展造成重大不利影响，进而对标的基础设施项目及本基金收益带来负面影响。

2、城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

基础设施项目位于西安市高新区，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策等调整，导致基础设施项目周边的城市及产业结构、园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

3、相关政策法规发生变化的风险

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

4、行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展过程中历经过政策刺激产业导入的阶段，在部分经营方式传 统、对政策依赖度较高的地区，产业园区运营依靠价格优势吸引优质企业的可持续性正 在减弱。产业园区行业正转变为依托区域基础设施完备性、行业上下游适配度、资产运 营专业性来统筹考虑的综合性竞争格局，基础设施项

目的运营存在行业竞争加剧的风险。

基础设施项目所在区域未来可能面临产业园供应量持续增加、区域内市场竞争不断加剧的情况，可能会出现区域竞争导致租金及出租率下滑等情形，同样也会影响基础设施项目收益。西安市其他区域产业园供应量的增加、地区产业扶持政策的增加也可能对基础设施项目所在区域的产业园出租情况造成不利影响，并进而影响本基金收益。

5、产业园资产流动性较弱的风险

本基金以持有并运营基础设施项目以获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施项目，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响（包括但不限于政府相关机构事先审批、同意等）。鉴于产业园资产流动性整体较弱，基金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。

6、产业园招商模式变化的风险

在各地产业园竞争日益激烈的背景下，依靠低价竞争吸引优质客户的空间逐步缩小，传统低效的招商模式已无法满足竞争需求，配套服务、产业服务等预计是未来招商竞争的重要关注点。如基础设施项目未来运营无法满足整体行业需求，将可能存在无法与周边园区竞争并进而影响基金收益的风险。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1、基金首次投资的交易风险

（1）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并根据《股东借款协议》通过股东借款的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。为缓释该等或有风险，《股权转让协议》已约定，“针对交割日之前已经发生或因交割日之前的事项导致于交割日后发生的任何起诉、索赔、诉讼、调查、程序或纠纷，转让方将实际承担该等纠纷导致的赔偿责任及全部费用、支出和损失，如项目公司或者受让方因此承担了任何损失或者支出了任何费用，转让方应予以全额补偿。”此外，原始权益人出具承诺函，承诺“在本公募 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本公募 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任”。

2、基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“平安证券-西安高科产业园 1 号资产支持专项计划”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于目标基础设施资产运营情况。

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

（1）租赁相关风险

标的基础设施项目历史出租情况及经营情况整体良好，但未来在维持较高出租率甚至提升出租率、维持经营水平或提升经营收益等方面，将持续面临市场竞争和挑战：

1）前十大租户及单一租户集中度较高的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目中前十大租户对应租赁面积占已签约出租建筑面积比重为 47.48%。2025 年 1-6 月收入占比超过 10%的现金流提供方租户 1 家，为阿里巴巴丝路有限公司。除此之外，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目不存在其他现金流占比超过 10%的租户。

若前十大租户或重要现金流提供方所在行业、自身经营情况等发生不利变化，或退租，则可能会对基础设施资产租金收入及本基金收益造成不利影响。

2）个别租户历史租赁期间涉及投资协议的潜在风险

标的基础设施项目运营初期，软件园发展中心作为西安软件园片区的产业发展培育机构，为维持项目的正常经营，对项目提供了一定经营补贴支持、与部分战略租户签署投资协议，其中部分政策涉及租赁租金激励。

但截至本招募说明书披露日，含有租赁补贴条款的投资协议已全部到期或租赁补贴条款失效，企业将不再取得房租补贴。基金存续期内，如该等租户出现拒绝履约或退租等情形，将对基金收益带来不利影响。

3）租金收缴不及预期的风险

标的基础设施项目历史收缴率存在未达到 100%的情况。就此，基金管理人设置风险缓释措施，由运营管理机构在承租人等义务人延期支付达 30 个自然日（含）以上或季度租金收缴率低于 98%（不含）时提供流动性支持。承租人将相应欠款补缴至项目公司监管账户后，项目公司向运营管理机构无息返还垫付款项，若承租人未补缴欠款的，项目公司无返还垫付款项的义务。此外，在存续期内，基金管理人将通过运营管理考核机制等方式督促运营管理机构按时完成租金收缴。

考虑到上述情况，估值测算中假设未来租金收缴率为 100%。虽然基金管理人已设置相关缓释措施及监督机制，但基金存续期内仍可能面临租金收缴不达预

期并进而导致基金收益受到影响的风险。

4）特殊租约条款相关风险

基础设施项目招商阶段在引入标杆企业入驻以提升产业聚集效应和产业园知名度的过程中，针对部分租户，租赁合同设置了关于租金缴纳的特殊租约条款，如用免租期换取长期稳定租约，或适应重要租户财务流程设置长缴费周期，以维护重要租户的战略合作。如某租户的租赁合同每年免租期为 2-3 个月、某承租人租金缴纳周期为 6 个月等。相关特殊条款可能导致基础设施项目短期现金流情况与同类资产存在差异。

5）租户行业集中度较高的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，以合同签约主体统计，租户数量共 144 户，主要行业为软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业及计算机、通信和其他电子设备制造业、商务服务业等，租户行业集中度较高，如相关行业发生不利变化，可能会影响基础设施项目的租金收入，并进而影响本基金收益。

6）租约集中到期与换租的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，已签约租户中 2025 年内到期租户建筑面积占已出租建筑面积的 27.63%，2026 年内到期租户建筑面积占比为 18.39%，2027 年内到期面积比例占比为 25.29%。若租约大面积集中到期，且该等租约未获续期、未获替代等，则基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致租金收入及基金收益减少。

7）提前退租的风险

部分租赁合同约定，提前退租的租户需要提前提出书面申请并按照合同约定承担包括扣除部分押金、支付违约金等相应违约责任，但是上述补偿可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

8）租赁期限内租金水平未能及时调整的风险

基础设施项目运营至今，与承租人签订的大部分租赁合同约定租金为 50 元/平方米/月，且租赁期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，

本基金可能无法及时享受该等市场租金上涨带来的收益，并进而导致投资者收益受损。

9）所在区域出台租金减免政策的风险

本基金上市后，所在区域主管部门可能出台租金减免政策。就此，基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》约定，通过减免运营管理机构管理费，或者原始权益人等通过协助租户向相关部门申请直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体就减免事宜给予项目公司补偿，或者原始权益人自身及其关联主体协助项目公司就减免事宜向相关部门申请补偿等措施以缓释减免影响。

虽然基金管理人已就租金减免情况制定相应缓释措施，但仍存在相关责任方不履约或未能及时履约的风险，并进而导致存在基金收益受不利影响的风险。

10）出租率下降或租金下调的风险

基础设施项目所在地区经济环境发生变化、所在区域产业园供需发生变化、承租方对某类物业需求下降、承租方业务规划发生变化、基础设施项目管理风格发生变化，或基础设施项目市场定位对承租方不再具备吸引力等，均可能导致基础设施项目出租率下降或租金下调，最终影响基金及投资者收益。

此外，基础设施项目所处的区域内的现有竞品如西安环普国际科技园、新加坡腾飞科汇城、西安国家数字出版基地等项目与基础设施项目形成直接竞争。区域内新入市的园区（如大华股份西安数智产业园）和即将入市的园区（如中电科太极西安产业园等）将进一步增大基础设施项目周边可比竞争项目的供给，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

运营管理机构将关注在租租户期限结构、行业分布、经营情况等，并提前储备合适的潜在租户，以减少出租率及租金下降的风险，但未来各项宏观及微观因素的变动仍可能导致整体租赁情况出现不达预期的情况。

11）未进行租赁合同备案的风险

截至本招募说明书披露日，基础设施项目房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，基础设施项目房屋租赁合同未按规定办理登记备案手续可能存在被主管部门处罚的风险。

就此，《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应对因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成的损失承担赔偿责任。此外，原始权益人/运营管理机构已出具承诺，对运营阶段相关事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担，并承担积极采取相关措施以妥善处置降低相关舆论影响等责任。《运营管理服务协议》生效后，根据该协议的约定，运营管理机构应协助项目公司签署租赁合同，并及时办理相应租赁合同备案。基金管理人将积极督促运营管理机构进行相应备案程序，运营管理机构履行职责不符合规定和约定的，基金管理人应当责令其整改，运营管理机构拒不改正或者情节严重的，运营管理机构应当承担相应责任。

12）基础设施项目用途与证载用途不一致的风险

基础设施项目的规划许可及权证载明用途为科研、研发、车库及储藏室等配套建筑，但由于周边配套设施尚不够完善，基础设施项目在运营中出于满足园区日常运营的需要，部分面积用于研发及办公、商业配套（餐饮、超市、快递、药房、打印店等便民生活配套用途）。对此，西安高新区自规局针对项目的用途出具了相关无异议函。

虽然主管部门已出具前述无异议函件，基金存续期内仍可能受不可预见因素影响导致项目公司被处罚或被责令整改。就此，原始权益人已出具承诺，对本公募 REITs 发行之前的规划用途等方面的原因可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

（2）运营管理机构相关风险

本基金将聘请运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，因此可能存在以下管理风险：

1）运营管理机构尽职履责风险

基金管理人已对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但无法完

全保证运营管理机构服务及表现。当运营管理机构未能尽职履责，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，本基金收益可能受到不利影响。

2）运营管理机构更换风险

本基金存续期间，可能出现变更运营管理机构的情形。若变更运营管理机构，则可能存在运营管理经验或能力不同于原运营管理机构的风险，或运营管理服务质量下降的风险。

3）本基金的运营管理机构为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，该公司或与其具有关联关系的公司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）运营成本及相关税费超预期的风险

基金管理人及运营管理机构将在保证基础设施项目高质量运营的前提下，合理控制运营开支，但未来仍可能因劳务成本提高、设备及原材料成本提高、保险费用上升等各类因素导致项目运营支出超出预期水平，从而导致基础设施项目及基金收益低于预期。

此外，从项目公司获取收益到基金实现分配的过程中，涉及多种税负。若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相应发生变化；此外，若税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，或就项目公司纳税情况提出新的意见，基金收益可能因相关政策调整而受到影响。

（4）基础设施项目维修改造及资本性支出超预期的风险

产业园区整体维修保养及物业品质与租户租赁意愿及租金价格存在较大关联度，因此可能需要通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。基础设施项目未来维修改造可能因物价及劳务成本上涨、环保或消防要求提高、建筑标准提升或纠纷甚至事故等不可预见因素而导致成本大幅增加或工程无法按时完成，并可能因此导致基础设施项目收益受到影响。

基金管理人可以开展维修升级以提升基础设施项目的经营收益水平，但可能存在基金支出增加而收益提升效果不达预期的风险。此外，基金管理人对基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的

所有违法违规行为及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

（5）项目公司人员尽责履约风险

在本基金存续期间，项目公司可能根据需要聘用少量财务管理人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作中存在不当或失误，可能造成项目公司财务、行政、运营管理等工作出现疏忽或纰漏，从而给基础设施项目造成损失。

（6）其他运营相关的风险

1）部分门头牌匾未办理相关审查手续的风险

基础设施项目尚有部分门头牌匾未办理相关审查登记手续，可能存在被责令限期改正、处以罚款的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。

2）基础设施项目在进行日常维修、改造和安全应急等运营管理工作期间，可能会影响正常使用或出租，影响正常招商、运营。

3）基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械或高空作业等操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金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。为缓释该风险，《运营管理协议》约定运营管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生 3 人以上重伤或者发生人员死亡事故，或者产生 300 万元以上的直接经济损失的，除运营管理机构应承担全部偿付或赔偿责任外，同时基金管理人有权要求运营管理机构提出整改方案及措施并更换运营团队负责人及相关责任人员。

4）基础设施项目在进行日常收入归集、支出等资金划转工作期间，工作人员可能出现疏忽或纰漏或违反相关制度、规定的不当操作，并可能给基础设施项目造成损失。

5）由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。为缓释该风险，项目公司已购买营业中断险以覆盖因意外事件导致经营中断而带来的收入损失。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产采用收益法进行评估，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来 收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。本基金对基础设施资产估价过程中确定的报酬率为 6.5%，系评估机构综合测算无风险报酬率和风险报酬率加总的结果，该等测算可能存在偏差，而报酬率假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值，导致评估值不能完全反映基础设施资产的公允价值。同时，由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

本基金对基础设施资产测算未来收益过程中假设基础设施项目 2032 年及以后的出租率为 89%（2025 年 3-4 季度出租率 84%；2026 年-2027 年 85%；2028 年-2029 年 86%，2030 年-2031 年 88%），租金增长率 2028 年及以后为 2%（2026-2027 年增长率为 0%）。基础设施项目 2022 年-2025 年 6 月 30 日，期末出租率分别为 89.76%、82.05%、88.56%和 88.33%，期末有效租金单价增长率分别为 11.81%、1.48%、-3.32%和-5.96%。本项目预测 2032 年及以后的出租率、2028 年及以后租金增长率高于当前水平，存在未来存续期间出租率、租金增长率不达预期水平，进而影响基础设施项目产生现金流的能力。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。具体如下：

1）上述评估方法涉及对多项参数进行预测及假设，虽然方便投资者评估基础设施项目的长远回报及资产估值，但无法保证所依据的预测及假设一定准确或

可靠。而且由于预测期限较长，部分假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响基础设施资产的估值。虽然基础设施项目每年进行 1 次评估，但仍可能由于未能及时体现基础设施项目资产价格的最新变化，或未能充分考虑影响资产价格的新因素，导致相关评估结果存在滞后性，或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

2）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，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

3）若基础设施项目的经营不善导致经营现金流下降，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。比如，基础设施项目运营中可能因运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现，导致基础设施项目无法正常运营或运营不达预期造成估值及公允价值下降。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。

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

（2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额来源于项目公司所持基础设施资产的房屋租金收入、停车费收入、空调费收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。如前述因素所述，在基金运行期内，基础设施项目运营中可能受到运营管理不达预期、承租人拒绝履行租约或拖欠租金、承租人提前解除租约、市场变化导致租金水平大幅下降、租约到期后未能顺利招租、预计租金增长率无法实现等经济环境因素或运营管理因素影响，并出现实际现金流偏离测算现金流的情况，因此存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可

供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

（3）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司后将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

4、基础设施项目出售限制的相关风险

（1）基础设施项目宗地所涉优先收购权存在的风险

2014 年 10 月 16 日，西安市人民政府向软件新城公司核发了编号为市国土字〔2014〕782 号的《关于将 176.927 亩国有建设用地使用权出让给西安市高新区软件新城建设发展有限公司用于建设西安软件新城软件研发基地二期的批复》，同意将 117,951.3 平方米国有建设用地使用权协议出让给软件新城公司，用于建设西安软件新城软件研发基地二期项目。上述批复中要求，转让时政府有权优先收购。就此，西安市人民政府已于 2023 年 2 月 6 日出具函件，确认：1、同意高科集团、配套公司以转让软件新城公司 100%股权的方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点；2、对高科集团、配套公司因申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）涉及的宗地转让不行使优先收购权。

西安市人民政府确认就本基金的申报发行不行使优先收购权，但基金存续期内，如发生基础设施项目的直接转让，可能因前述优先收购权导致基金无法按预期转让予特定受让方。

（2）基础设施项目项下所涉人防工程相关转让限制情况

本基金所涉资产转让及多数产业园类项目的转让以项目公司股权交易的方式进行，不涉及不动产的直接交易。但若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地转让的相关交易

流程要求及所需满足的前置审批条件等要求，在未来收购或处置相关基础设施资产的过程中，可能存在因无法按时完成或满足上述流程及前置条件而导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

特别地，根据陕西省住房和城乡建设厅与陕西省物价局联合发布的《省住房和城乡建设厅、省物价局关于加强房地产开发项目车位车库租售管理工作有关问题的通知》《西安市机动车停车条例》《陕西省物业服务管理条例》等相关规定，在陕西省、西安市，人防工程平时用作停车位的不得出售、附赠，否则可能存在被人民防空主管部门责令限期改正、没收违法所得以及被处以罚款的风险。因此，基金存续期内，基础设施项目项下人防工程无法出售，否则可能存在被主管部门追究相应责任的风险。

（3）基础设施项目部分承租人未明确放弃优先购买权的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目部分承租人所涉租赁合同中未明确约定放弃优先购买权。项目公司在处置标的基础设施项目资产时，可能受制于承租人的优先购买权等相关条款的约束；若项目公司未在合理期限内通知前述承租人，项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。原始权益人已出具承诺，对该事项可能受到的处罚或遭受的其他损失进行最终承担。此外，针对承租人未明确放弃优先购买权的风险，一方面，项目公司在处置基础设施项目资产时，将在合理期限内履行通知优先收购权人义务；另一方面，基金管理人将积极督促项目公司或运营管理机构在续签/换签协议中约定承租人不再享有优先购买权。

5、基础设施项目投保额赔付的风险

基础设施基金运作过程中，基础设施基金管理人将为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。但是，在基础设施项目的运作期内，受保险政策、赔付条件等因素影响，不排除可能出现保险拒赔、仅部分赔付或出险赔付保额低于基础设施项目损失的情形，则可能导致项目公司须为此额外支付费用，可能影响基础资产现金流及预期收益。

6、基础设施项目建设、运营、管理、改造相关的风险

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、历史建设过程

中未遵守或违反法律法规的行为及其他不足之处。就此，原始权益人已承诺：“如软件新城公司因标的基础设施项目的建设阶段、运营阶段相关事项而受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由本公司进行最终承担；同时，本公司承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任。”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，仍可能会导致项目公司为此须额外支付开支，并进而对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

7、前期重组安排相关风险

项目公司曾持有基础设施项目之外的其他物业。截至本招募说明书披露日，前述物业正在进行产权过户，相关重组完成后，与之相关的全部权利、义务与责任由关联方受让及承接，但项目公司可能被相应债权人追索应由该关联方承担的债务及应付税费（如适用）。对此，在相关协议中已明确约定，该关联方应当与相应债权人积极协调沟通并由其直接承担相关债务；若项目公司先行对外偿还了相应款项，则其有权向该关联方进行追偿。

8、项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

9、土地使用权期限风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目土地使用权权属起止时间为2014年10月25日至2064年10月24日，使用年限50年，剩余年限约39年，基础设施项目的土地使用权剩余期限略短于本基金期限。届时，除非土地使用者申请延长土

地使用权的期限且获得政府部门的同意，否则在该等期限届满时，基础设施项目的土地使用权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作应当依据届时有效的法律法规及规章来执行。

此外，政府机构有权根据有关法律法规的规定征用土地。如在土地使用权期限届满前被强制征用，本基金将会获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规所定基准评估而定，而该等价格可能会低于本基金对基础设施项目的购入成本。

10、税收相关风险

基础设施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；此外基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体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基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。鉴于基础设施基金是创新产品，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。

特别地，在本基金的交易架构中，专项计划将向项目公司发放股东借款，部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构，但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

11、基础设施基金关联交易、同业竞争与利益冲突风险

（1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于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；计划管理人进行专项计划购买、出售项目公司股权；项目公司进行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。

基础设施资产存在部分租户为原始权益人及其关联方的情形，截至 2025 年 6 月 30 日，关联方租赁面积占基础设施项目已出租面积比例为 3.64%。项目公司与原始权益人及原始权益人分公司存在车位租赁业务，同时根据运营管理协议安排，项目公司向配套公司收取空调费收入。2024 年，关联方收入占营业总收入的比例为 10.7%；2025 年 1-6 月，关联方收入占营业总收入的比例为 12.8%。

此外，项目公司当前聘请关联方配套公司为基础设施项目提供物业管理服务。本基金发行后，原始权益人将作为运营管理机构提供目标基础设施项目的运营管理服务，上述交易存在一定的关联交易风险。

（2）同业竞争与利益冲突风险

1）与运营管理机构/原始权益人之间的潜在利益冲突：

基金管理人委托运营管理机构负责基础设施项目的日常运营管理，在履职过程中，基础设施项目与运营管理机构运营的其他园区可能存在同业竞争；同时，运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目或运营管理机构在不续聘后运营管理与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，可能会对本基金的经营业绩造成不利影响。

此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的其他基础设施项目，从而存在潜在的发生利益冲突的风险；并且，当本基金通过扩募方式收购其他产业园项目时，本基金可能与原始权益人存在竞争，从而有一

定的利益冲突风险。

2）与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：

本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他基础设施基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、计划管理人管理，理论上存在同业竞争和利益冲突的风险。

12、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突，但原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对部分决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

13、对外借款风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，对外借入款项的偿还顺序优先于本基金可供分配金额的分配。本基金对外借入款项可能导致本基金存在如下特殊风险：

（1）本基金可支配现金流不足以支付借款的本息支出；

（2）对外借入款项将可能导致债务人降低继续举债能力、提高举债成本、因偿债需要减少可支配现金流等；

（3）项目公司在对外借款时，可能无法以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款及时性方面存在障碍或无法顺利续借或新增借款，在无法及时顺利续借或新增借款的情形下，基础设施项目的运营和维护可能受到不利影响；

（4）贷款合同设置了违约条款，可能出现触发违约情形导致债务提前到期

的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其他债务同时到期的风险；

（5）在可支配现金流无法偿还债务时，可能面临基础设施项目、项目公司股权被强制拍卖或变卖的风险，甚至面临借款人被债权人提起诉讼的法律风险以及债务人破产清算的风险等；

（6）借款用于项目收购目的时可能面临收购失败所带来的相关风险。

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1、集中投资风险

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

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 40 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

3、基金价值及价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价值及价格波动，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值及价格的风险。

基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，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。

同时，本基金在深圳证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化等因素

而面临交易价格异常波动的风险。

4、基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。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。

5、募集失败风险

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的100%、募集资金规模不足 2 亿元、投资人少于 1000 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%等情况导致发售失败的风险。

6、中止发售风险

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，或基金管理人、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。如发生上述情形，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。

7、停牌或终止上市风险

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

受到损失的风险。

8、基金提前终止风险

本基金存续期限为 40 年，而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 2064 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。如果续期申请获批准，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。在后续未成功扩募的情况下，存在《基金合同》提前终止的风险。若本基金提前终止，将可能影响本基金的投资运作，进而影响基金份额持有人的利益。

9、基金份额限售份额解禁风险

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为 34%，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《深圳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）》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。

10、本基金整体架构所涉及相关交易风险

（1）相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。

《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投资于资产支持专项计划。如资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

资产支持专项计划将按照《股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。若发生《股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

在资产支持专项计划完成项目公司股权收购后，项目公司将通过偿还特定债务及减资等方式构建对资产支持专项计划的关联方债务，如上述交易未能按预期完成，则可能导致税前可抵扣的股东借款利息较预测情形减少，从而导致可供分配金额较预测情形减少。

此外，本基金整体架构的交易结构较为复杂，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等风险。

（2）项目公司股权质押、项目公司资产及应收账款抵质押未能及时解除的风险

原始权益人将项目公司股权出质予北京银行西安分行，此外项目公司将部分基础设施资产及应收账款抵押/质押予光大金租。根据本次交易安排，在基金成立前或相关监管机构要求的时间内，原始权益人将偿还前述金融机构借款、解除抵质押并取回相关租赁物的所有权。就前述转让限制，原始权益人及项目公司已取得相应主体出具的《同意函》。若届时因上述交易操作未及时完成或解除抵押及质押登记手续办理时间较长，从而导致上述他项权利负担未及时解除，则可能对基础设施基金的正常运行及基金份额持有人利益带来不利影响。

11、基金管理人的管理风险

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

12、运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履

行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

13、不可抗力风险

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

二、专项计划管理相关风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因专项计划等特殊目的载体发生法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖计

划管理人和计划托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

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

（五）计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险

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

三、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

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

（二）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

（三）基金运作的合规性风险

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

（四）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券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。

（五）证券市场风险

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

1、政策风险

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

2、经济周期风险

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

3、利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基

金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、收益率曲线风险

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

5、购买力风险

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

6、再投资风险

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

7、信用风险

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

8、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

9、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可

能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

10、其他风险

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

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

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目市场价值估价报告（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 11 月 18 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目之市场价值

估价委托人：

平安基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年十一月十八日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

致估价委托人函

委托人：平安基金管理有限公司
深圳市福田区福田街道益田路5033号平安金融中心34层

敬启者：

关于：中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目（以下简称估价对象或该物业）

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）荣幸地获得平安基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年六月三十日，为委托人作为平安西安高科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：

中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目，即总建筑面积为 325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权及其分摊的剩余使用年期为 39.32 年科教用途国有出让土地使用权，于 2025 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 **1,360,000,000** 元（大写人民币**壹拾叁亿陆仟万元**整），折合总建筑面积单价 4,184 元/平方米。

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	评估总价（元）	评估单价（元/平方米）
中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目	研发、车库、物业用房及其他配套用房	325,033.70	收益法 100%	1,360,000,000	4,184

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

二〇二五年十一月十八日

备注：

1. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，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，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，估价结果不含增值税；
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。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目		
估价委托人	：	平安基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为平安西安高科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	：	2025 年 6 月 30 日
产权人	：	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
估价对象	：	中国陕西省西安市高新区天谷八路 156 号“西安软件新城软件研发基地二期”1 幢等共计 13 幢不动产项目，即总建筑面积为 325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 39.32 年科教用途国有出让土地使用权。
土地到期日	：	土地用途为科教用地，使用权终止日期为 2064 年 10 月 24 日。
物业概况	：	该项目由 13 幢不动产组成，包括 10 幢地上房地产，3 幢地下房地产（物业用房、地下车库及其他配套建筑），所在楼宇为 1 幢 2 单元、3 幢、6 幢、9-12 幢、14 幢、16-17 幢及 19-21 幢，于 2016 年和 2018 年陆续竣工。
土地使用权面积	：	所在宗地总面积为 117,951.3 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	：	325,033.70 平方米
可租赁面积	：	212,172.57 平方米
价值时点出租率	：	88.33%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 1,360,000,000 元** (大写人民币**壹拾叁亿陆仟万元整**)

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 产权人概况 7
3.3 委托人与产权人之间的关系 7
3.4 报告使用人 8
3.5 估价机构 8
3.6 估价目的 8
3.7 估价对象 8
3.8 价值时点 13
3.9 价值类型 13
3.10 估价依据 13
3.11 估价原则 15
3.12 估价方法 15
3.13 估价结果 17
3.14 注册估价师 17
3.15 协助估价人员 17
3.16 实地查勘期 17
3.17 估价作业日期 18
4. 估价技术报告 19
4.1 估价对象描述与分析 19
4.2 市场背景分析 24
4.3 最高最佳利用分析 27
4.4 估价方法适用性分析 28
4.5 估价测算过程 30
4.6 估价结果确定 41
5. 附件 42

- 估值敏感性分析及压力测试
- 委托评估函
- 企业关于评估的有关事项说明
- 委托人、产权人营业执照
- 估价对象位置图
- 估价对象及外部环境照片
- 估价对象产权明细表
- 估价对象权属证明
- 估价机构营业执照
- 估价机构相关资质证明
- 估价人员相关专业执业资格

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、产权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	平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	平安证券-西安高科产业园1号资产支持专项计划
估价委托人/平安基金/基金管理人	指	平安基金管理有限公司
原始权益人	指	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
运营管理机构	指	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司
计划管理人/平安证券	指	平安证券股份有限公司
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
产权人/项目公司	指	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
西安软件新城软件研发基地二期/估价对象/基础设施项目	指	中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目，即总建筑面积为325,033.70平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为39.32年科教用途的国有出让土地使用权
本估价报告	指	《中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目市场价值评估报告（申报稿）》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

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，产权人所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

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。

根据产权人提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、研发、车库、物业用房及其他配套用房的权属登记，根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目项下标的基础设施项目权属、资产范围和项目合法合规性法律意见书》，项目公司合法享有中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目（现状编码A2、A3-1、A6、A9、A10、A11、A12、B1、B3、C1-C3）、地下3幢（现状编码1号车库、2号车库、3号车库），包含物业用房、地下车库及其他配套建筑的房屋所有权及占用范围内的分摊国有土地使用权，资产范围明确。标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于软件新城公司，权属清晰。标的基础设施项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；标的基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。根据委托人提供的，《北京市中伦律师事务所关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)项目转让行为合法性法律意见书》在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同中，对标的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，标的基础设施项目均已符合相关要求或具备解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价说明使用人注意。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象所在宗地土地用途、土地使用权终止日期等信息依据《国有土地使用证》（西高科技国用（2014）第25145号），估价中所采用之分摊土地使用权面积依据产权人提供的数据为准。

估价对象中研发用房的建筑面积及规划用途依据《不动产权证书》《西安市房屋权属分户表》《房屋测绘成果报告》记载信息及数据。

估价对象中配套车位数量依据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目项下标的基础设施项目权属、资产范围和项目合法合规性法律意见书》及相关规划资料，即地面停车位及地下停车位共3,117个。

本次估价中所采用之可租赁面积以产权人提供的《不动产权证书》《租约明细表》以及《租赁合同》等资料为准，根据上述资料及核查统计显示，于价值时点2025年6月30日，估价对象总可租赁面积为212,172.57平方米（其中199,284.67平方米现状为研发办公、12,887.90平方米现状为便民服务（食堂、配套商业）。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、房产税、土地使用税、印花税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费金额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取产权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、经营预算、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权人提供的相关文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员曾于2025年9月11日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营等附加条件对其市场价值产生的影响。

根据估价对象所在宗地《国有建设用地使用权出让合同》（GF-2008-2601-30864）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，由于届时地上建筑物、构筑物及其附属设施的维护状况、成新率等影响残余价值的因素无法准确预测，本次评估未考虑土地到期后地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，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

根据基金发行后运营安排，拟由西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司作为运营管理机构为估价对象提供综合运营管理服务，相关服务协议于价值时点尚未完成签署。

根据基金发行后运营安排，拟由西安高科物业服务管理有限公司作为物业管理机构为估价对象提供物业服务，相关服务协议于价值时点尚未完成签署。

本次估价假设产权人所提供租赁台账中涉及的租户均可以按台账约定租金、租期、承租建筑面积等信息按时、足额缴纳租金，不存在欠缴、免租、减租、提前清退等情况。

2.4 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

估价报告价值时点为2025年6月30日，实地查勘之日为2025年9月11日，根据估价委托人介绍，估价对象查勘之日与价值时点无重大变化，本报告假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

估价对象19幢、21幢合计4,093.81平方米规划用途为物业用房，根据实地查勘及委托人介绍，其中1,020.38平方米将来用作物业用房，拟出租用作研发办公、配套商业的3,073.43平方米将来继续按现状用途使用。本次评估设定估价对象19幢、21幢合计3,073.43平方米按现状用途使用。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取或者未被告知与估价对象经营相关的重大情况变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于

价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，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。由于本次经济行为适用于上述公开募集基础设施基金，因此建议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为自价值时点起6个月内，如果超过此期限建议重新评估。

（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，此类核查不代表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：平安基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：深圳市福田区福田街道益田路5033号平安金融中心34层

法定代表人：罗春风

注册资金：人民币130,000万元

成立日期：2011-01-07

营业期限：2011-01-07至无固定期限

统一社会信用代码：9144030071788478XL

经营范围：一般经营项目:基金募集、基金销售、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

3.2 产权人概况

企业名称：西安市高新区软件新城建设发展有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：西安市高新区锦业一路34号培训楼二层201室

法定代表人：杨孝平

注册资金：40,000万元人民币

成立日期：2014-03-28

营业期限：2014-03-28 至 无固定期限

统一社会信用代码：91610131096051450K

经营范围：一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权人之间的关系

本次估价委托人为平安基金管理有限公司，估价对象产权人为西安市高新区软件新城建设发展有限公司。根据平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基

金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权人的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人和委托人聘任的就本次平安西安高科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：壹级

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

为委托人作为平安西安高科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

中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目，即总建筑面积为325,033.70平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为39.32年科教用途的国有出让土地使用权。

3.7.1 实物状况

（1） 概况

估价对象所在园区“西安软件新城软件研发基地二期”，位于陕西省西安市高新区天谷八路156号，估价对象为西安软件新城软件研发基地二期部分不动产。

西安软件新城软件研发基地二期所在宗地地块东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路，宗地面积为117,951.3平方米，土地使用权终止日期为2064年10月24日，剩余使用年期为39.32年。该地块平面近似矩形，形状较规则，地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。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。

本次纳入评估范围的土地面积为估价对象对应分摊部分。

西安软件新城软件研发基地二期陆续于2016至2018年竣工，其中A、B、C组团及1号车库于2016年竣工，D、E组团于2018年竣工，项目由18幢研发、会议中心、培训楼及3幢地下车库、物业用房及其他配套建筑组成，总建筑面积为409,698.84平方米，其中地上建筑面积为293,888.04平方米，地下建筑面积115,810.80平方米。

估价对象为该园区中的部分不动产，包括10幢地上不动产，3幢地下不动产（物业用房、地下车库及其他配套建筑），所在楼宇为1幢2单元、3幢、6幢、9-12幢、14幢、16-17幢及19-21幢。估价对象总建筑面积为325,033.70平方米，其中地上研发建筑面积为209,099.14平方米、地下车库建筑面积为84,070.14平方米，地下物业用房建筑面积为4,093.81平方米，储藏室等设备用房建筑面积为27,770.61平方米，详见下表：

产权幢号	现状编码	规划区域	总楼层	总建筑面积(㎡)	用途[1]及建筑面积(㎡)			
					研发	物业用房	地下车库	储藏室等设备用房
1幢2单元	A3-1	A区	地上5层	7,851.57	7,851.57	-	-	-
3幢	A2		地上5层	7,859.36	7,735.60	-	-	123.76
6幢	A6		地上5层	7,787.84	7,787.84	-	-	-
9幢	A9	B区	地上5层	8,498.14	8,498.14	-	-	-
10幢	A10		地上5层	3,796.63	3,796.63	-	-	-
11幢	A11		地上5层	3,789.56	3,789.56	-	-	-
12幢	A12		地上5层	8,510.10	8,510.10	-	-	-
14幢	B1	D区	地上11层	20,375.64	20,375.64	-	-	-
16幢	B3		地上11层	20,486.47	20,486.47	-	-	-
17幢	C1-C3	E区	地上22层	120,267.59	120,267.59	-	-	-
19幢	1号车库	A、B区	地下1层	45,727.43	-	2,861.93	40,008.00	2,857.50
20幢	2号车库	E区	地下2层	40,906.88	-	-	24,044.23	16,862.65
21幢	3号车库	D区	地下2层	29,176.49	-	1,231.88	20,017.91	7,926.70
合计				**325,033.70**	**209,099.14**	**4,093.81**	**84,070.14**	**27,770.61**

(2) 装修情况

估价对象建筑物外立面主要为玻璃幕墙、银灰色外墙涂料饰面、深灰色和白色铝板、银灰色铝合金穿孔板；估价对象建筑物公区部分墙面为混合砂浆抹刷白色乳胶漆，地面铺设地砖，顶棚为石膏板及轻钢龙骨，室内租户根据需求自行装修。

(3) 配套设施

估价对象建筑物配备有电梯；电气有变配电房、高压室、集装箱式柴油发电机房、照明系统、火灾自动报警系统等；空调系统；生活、消防给排水系统；弱电配备有通信网络系统、停车库管理系统、无线巡更系统、有线电视接收系统和电缆电视分配系统、信息发布系统等。

[1] 估价对象用途分类依据《不动产权证书》《房屋测绘成果报告》等资料。

根据产权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2025年6月30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

根据产权人提供的相关资料，估价对象由产权人西安市高新区软件新城建设发展有限公司于2014年4月11日取得《西安高新区发展改革和商务局关于西安市高新区软件新城建设发展有限公司西安软件新城软件研发基地二期项目备案的通知》，于2014年8月8日取得《建设用地规划许可证》，2014年10月16日通过出让方式取得建设用地使用权，2014年11月21日办理《国有土地使用证》，2015年3月23日取得《建设工程规划许可证》，2015年3月25日取得A、B、C组团及1号车库工程《建筑工程施工许可证》、E组团及2号车库工程《建筑工程施工许可证》，2015年9月9日取得D区及3号车库工程《建筑工程施工许可证》，2016年9月23日A、B、C组团及1号车库工程取得《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》，2018年2月5日D区及3号车库工程、E1-E3及2号车库工程取得《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》，2018年11月26日E4取得《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》，估价对象分别于2017、2019年办理了《不动产权证书》。

《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。

根据产权人提供之估价对象《国有土地使用证》《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证种类及证号	《国有土地使用证》[2]西高科技国用（2014）第25145号
土地使用权人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
座落	西安高新区天谷八街以南
地号	GX3-23-14
图号	00-20-14
地类（用途）	科教用地

[2] 该证为估价对象所在项目宗地大证，本次评估范围估价对象分摊土地使用权面积。

取得价格	——
使用权类型	出让
终止日期	2064年10月24日
使用权面积	117,951.3平方米
记事	详见原件

权证种类及证号	《不动产权证书》[3]陕（2017）西安市不动产权第1040778号
权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	——
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积686.44平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：591.52平方米 分摊建筑面积：94.92平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日
附记	用途：研发 建筑面积含公用分摊面积
登记机构	西安市不动产登记局
登记日期	2017年2月22日

3.7.3 经营情况

(1) 当前经营概况

根据产权人提供的相关资料，估价对象总建筑面积为325,033.70平方米，其中可租赁建筑面积合计为212,172.57平方米（其中199,284.67平方米现状为研发办公、12,887.90平方米现状为便民服务（食堂、配套商业），地下车库建筑面积为84,070.14平方米，不可租赁建筑面积为28,790.99平方米（包括27,770.61平方米配套用房、1,020.38平方米物业用房），估价对象总建筑面积统计如下：

分类	业态	建筑面积（平方米）
可租赁	研发办公	199,284.67
	便民服务	12,887.90

[3] 估价对象总建筑面积为325,033.70平方米，部分已分割办理《不动产权证书》，部分已完成国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记，本说明仅列示其中一本，其余产证详见我司正式评估报告附件页。

分类	业态	建筑面积（平方米）
	小计	**212,172.57**
车库	地下车库	84,070.14
不可租赁	配套用房	27,770.61
	物业用房	1,020.38
	小计	**28,790.99**
合计		**325,033.70**

截止价值时点，依据产权人提供的租赁台账统计的估价对象已签约出租建筑面积为187,404.49平方米，已签约出租率为88.33%，从签约合同主体统计的租户数量为144户，主要为软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业及计算机、通信和其他电子设备制造业等，各业态出租率统计如下：

业态	可租赁建筑面积（平方米）	已出租建筑面积（平方米）	出租率
研发办公	199,284.67	175,306.43	87.97%
便民服务	12,887.90	12,098.06	93.87%
小计	**212,172.57**	**187,404.49**	**88.33%**

（2） 历史经营情况

根据产权人提供的历史经营情况数据，估价对象历史三年及一期期末出租率及月租金单价如下：

年份	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 6 月 30 日
出租率[4]	89.76%	82.05%	88.56%	88.33%
月租金单价（元/平方米/月）	50.34	50.28	50.91	49.73

根据委托人提供的项目公司备考报表，估价对象历史三年及一期财务报表数据及其各项营业收入与营业成本情况如下（单位：万元）：

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
运营收入	9,416.66	11,484.70	11,010.45	5,288.57
运营成本费用及保险费用	373.41	492.83	495.46	256.65
税金及附加	1,153.23	1,416.59	1,387.99	750.23
运营收入-运营成本费用-保险费用-税金及附加	**7,890.02**	**9,575.28**	**9,127.00**	**4,281.69**
大中修及资本性支出[5]	125.06	299.72	223.04	363.60

[4] 以上为期末出租率

[5] 系长期待摊费用费当年增加额

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
运营收入－运营成本费用－保险费-大中修及资本性支出－税金及附加	7,764.96	9,275.57	8,903.95	3,918.10

3.8 价值时点

2025年6月30日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

价值内涵为市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年6月30日房屋规划用途为研发、车库、物业用房及其他配套建筑的建筑物所有权及其相应分摊的剩余使用年限为39.32年的土地使用权价值在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）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 《北京市中伦律师事务所关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目项下标的基础设施项目权属、资产范围和项目合法合规性法律意见书》

(d) 《北京市中伦律师事务所关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)项目转让行为合法性法律意见书》

(e) 《西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报表审计报告》及相关报表

(f) 《技术尽职调查报告》

(g) 委托人提供的其他资料

(4) 产权人提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明（产权人）》

(c) 《国有土地使用证》

(d) 《不动产权证书》

(e) 《西安市房屋权属分户表》

(f) 《房屋测绘成果报告》

(g) 《租赁合同》

(h) 《租约明细表》

(i) 产权人提供的其他资料

(5) 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（原始权益人）》

(c) 原始权益人提供的其他资料

(6) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(7) 其他参考依据

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》或完成国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记，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人带来不同的收益，且不动产产权人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教用地，房屋实际用途为研发、车库、物业用房及其他配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

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，并研究了产权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，让投资者或产权人可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目，即总建筑面积为325,033.70平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权及其分摊的剩余使用年期为39.32年科教用途国有出让土地使用权，于2025年6月30日的市场价值为人民币**1,360,000,000**元（大写人民币**壹拾叁亿陆仟万元**整），折合总建筑面积单价4,184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	评估总价（元）	评估单价（元/平方米）
中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目	研发、车库、物业用房及其他配套用房	325,033.70	收益法 100%	1,360,000,000	4,184

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.11.18
许力丹	1120210061	许力丹	2025.11.18

3.15 协助估价人员

段然、修天元

3.16 实地查勘期

二〇二五年九月十一日

[6] 估值总价取整至百万位，单价取整至个位；评估总价含园区全部配套车位。

3.17 估价作业日期

二〇二五年六月三十日至二〇二五年十一月十八日

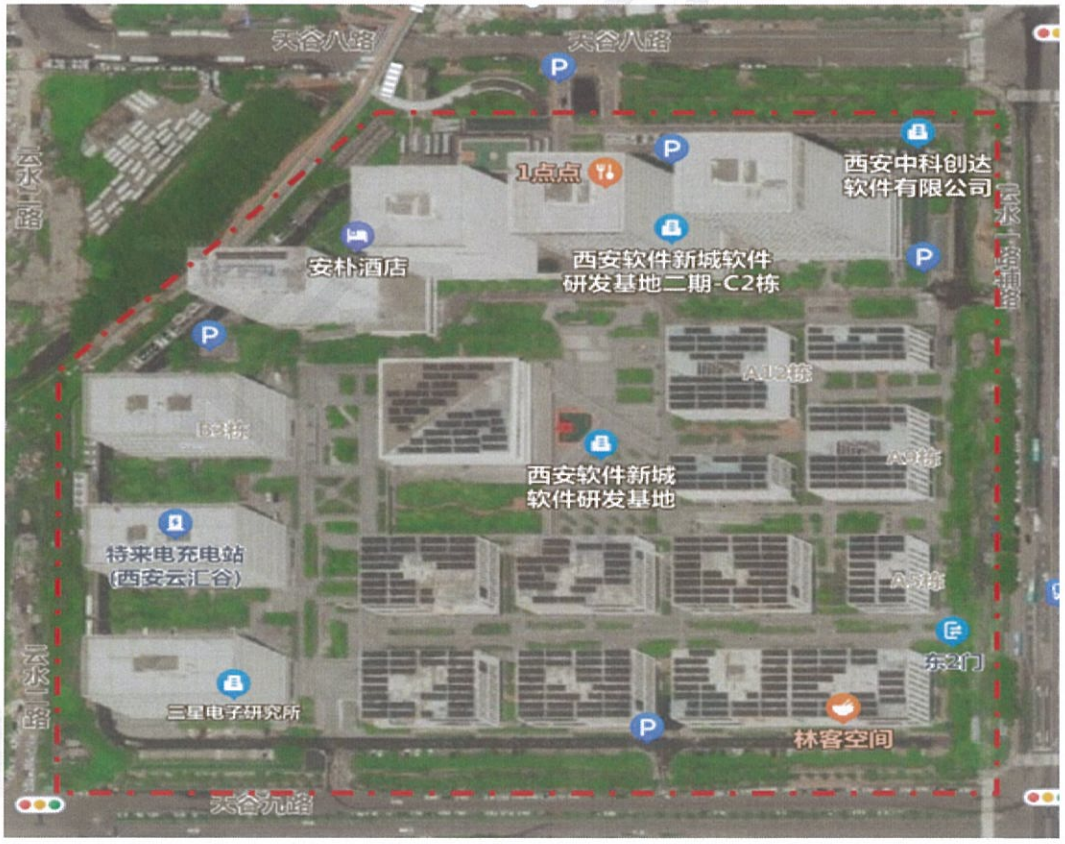
4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在园区“西安软件新城软件研发基地二期”，位于陕西省西安市高新区天谷八路156号，估价对象为西安软件新城软件研发基地二期部分不动产。

西安软件新城软件研发基地二期所在宗地地块东至云水一路、南至天谷九路、西至云水二路、北至天谷八路，宗地面积为117,951.3平方米，土地使用权终止日期为2064年10月24日，剩余使用年期为39.32年。该地块平面近似矩形，形状较规则，地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。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。本次纳入评估范围的土地面积为其建筑物对应分摊部分，西安软件新城软件研发基地二期宗地示意图如下[7]：



[7] 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。

4.1.2 建筑物实物状况分析

（1） 概况

西安软件新城软件研发基地二期陆续于2016至2018年竣工，其中A、B、C组团及1号车库于2016年竣工，D、E组团于2018年竣工，项目由18幢研发、会议中心、培训楼及3幢地下车库、物业用房及其他配套建筑组成，总建筑面积为409,698.84平方米，其中地上建筑面积为293,888.04平方米，地下建筑面积115,810.80平方米。

估价对象为该园区中的部分不动产，包括10幢地上不动产，3幢地下不动产（物业用房、地下车库及其他配套建筑），所在楼宇为1幢2单元、3幢、6幢、9-12幢、14幢、16-17幢及19-21幢。估价对象总建筑面积为325,033.70平方米，其中地上研发建筑面积为209,099.14平方米、地下车库建筑面积为84,070.14平方米，地下物业用房建筑面积为4,093.81平方米，储藏室等设备用房建筑面积为27,770.61平方米，详见下表：

产权幢号	现状编码	规划区域	总楼层	总建筑面积(㎡)	用途[8]及建筑面积(㎡)			
					研发	物业用房	地下车库	储藏室等设备用房
1幢2单元	A3-1	A区	地上5层	7,851.57	7,851.57	-	-	-
3幢	A2		地上5层	7,859.36	7,735.60	-	-	123.76
6幢	A6		地上5层	7,787.84	7,787.84	-	-	-
9幢	A9	B区	地上5层	8,498.14	8,498.14	-	-	-
10幢	A10		地上5层	3,796.63	3,796.63	-	-	-
11幢	A11		地上5层	3,789.56	3,789.56	-	-	-
12幢	A12		地上5层	8,510.10	8,510.10	-	-	-
14幢	B1	D区	地上11层	20,375.64	20,375.64	-	-	-
16幢	B3		地上11层	20,486.47	20,486.47	-	-	-
17幢	C1-C3	E区	地上22层	120,267.59	120,267.59	-	-	-
19幢	1号车库	A、B区	地下1层	45,727.43	-	2,861.93	40,008.00	2,857.50
20幢	2号车库	E区	地下2层	40,906.88	-	-	24,044.23	16,862.65
21幢	3号车库	D区	地下2层	29,176.49	-	1,231.88	20,017.91	7,926.70
合计	-	-	-	**325,033.70**	**209,099.14**	**4,093.81**	**84,070.14**	**27,770.61**

（2） 装修情况如下：

估价对象建筑物外立面主要为玻璃幕墙、银灰色外墙涂料饰面、深灰色和白色铝板、银灰色铝合金穿孔板；估价对象建筑物公区部分墙面为混合砂浆抹刷白色乳胶漆，地面铺设地砖，顶棚为石膏板及轻钢龙骨，室内租户根据需求自行装修。

[8] 估价对象用途分类依据《不动产权证书》《房屋测绘成果报告》等资料。

（3） 配套设施

估价对象建筑物配备有电梯；电气有变配电房、高压室、集装箱式柴油发电机房、照明系统、火灾自动报警系统等；空调系统；生活、消防给排水系统；弱电配备有通信网络系统、停车库管理系统、无线巡更系统、有线电视接收系统和电缆电视分配系统、信息发布系统等。

根据产权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2025年6月30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

软件新城软件研发基地二期地处天谷八路与云水一路交叉口西南角，所在区域内集聚了阿里巴巴西部总部、西门子(中国)有限公司西安分公司、软通动力、海康威视、华为配套企业（包括思特沃克、诚迈科技、歌尔泰克等）；施耐德电气、横河电机、艾宾信息、奥博杰天、特锐德西安研发中心、芯派科技、中科芯集成电路有限公司等全球及国内知名企业。

估价对象所在区域分布有中国建设银行、平安银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国银行等金融机构，同时分布有安朴酒店、西安高新区喜来登酒店，区域商务配套较为完善。估价对象人文环境较为优越，分布有华为西安研究所、西安国家数字出版基地、中软国际科技园等科技产业园区，区域内人群整体素养较高。周边休闲娱乐场所有西安人才公园、鹤鸣湖公园等。

估价对象周边交通较为便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边城市交通主次干道包括：天谷八路、云水一路、科技八路、西三环等；

地铁线路：周边共有2个地铁线路站点，包括地铁6号线丈八六路站及造字台站；

公交线路：周边设有云水一路天谷八路口、云水二路天谷八路口等公交站，分布有116路、198路、272路、339路、526路、725路、高新8号线、186路、199路、828路等多条公交线路；

估价对象距离西安西站约14公里，距离西安火车站约20公里，距离西安北站约27公里，距离西安咸阳国际机场约35公里。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权人提供的相关资料，估价对象总建筑面积为325,033.70平方米，其中可租赁建筑面积合计为212,172.57平方米（其中199,284.67平方米现状为研发办公、12,887.90平方米现状为便民服务（食堂、配套商业），地下车库建筑面积为84,070.14平方米，

不可租赁建筑面积为28,790.99平方米（包括27,770.61平方米配套用房、1,020.38平方米物业用房），估价对象总建筑面积统计如下：

分类	业态	建筑面积（平方米）
可租赁	研发办公	199,284.67
	便民服务	12,887.90
	小计	**212,172.57**
车库	地下车库	84,070.14
不可租赁	配套用房	27,770.61
	物业用房	1,020.38
	小计	**28,790.99**
合计		**325,033.70**

截止价值时点，依据产权人提供的租赁台账统计的估价对象已签约出租建筑面积为187,404.49平方米，已签约出租率为88.33%，从签约合同主体统计的租户数量为144户，主要为软件和信息技术服务业、科技推广和应用服务业、研究和试验发展类企业及计算机、通信和其他电子设备制造业等，各业态出租率统计如下：

业态	可租赁建筑面积（平方米）	已出租建筑面积（平方米）	出租率
研发办公	199,284.67	175,306.43	87.97%
便民服务	12,887.90	12,098.06	93.87%
小计	**212,172.57**	**187,404.49**	**88.33%**

(1) 收入构成情况

重组后项目公司的主要收入为租金及其他收入，包括租户或者使用人支付的研发办公、便民服务、配套车位租金、空调及新风系统等收入。

截至价值时点，根据产权人提供的租赁台账，估价对象平均含税租金单价为49.73元/平方米/月：其中研发办公含税租金单价为49.99元/平方米/月，配套商业含税租金单价为64-138.24元/平方米/月，配套食堂含税租金单价为35元/平方米/月。

根据基金发行后运营安排，停车场将来由运营管理机构统一运营管理，运营管理机构负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修维保费、能源费、保洁、秩序维护、停车位收费软件使用费等与停车位相关所有费用（除资本性支出以外所产生的所有相关费用）。

运营管理机构负责收取停车费，并按以下标准向项目公司支付停车费收入分成：

（a）固定停车费收入480万元。运营管理机构确认，该等固定停车费收入是项目公司将停车场委托运营管理机构经营管理所应当享有的合理公允对价，运营管理机构不得以停车场对外经营收益情况等任何理由，对于上述固定停车费收入的支付义务提出任何抗辩、撤销、延期或附条件支付的相关主张。(b)超额停车费收入分成：若当年度停车费收入超过600万元，则除固定停车费收入外，运营管理机构还需向项目公司支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的60%。项目公司与运营管理机构确认，在

停车位（含地上地下停车位）由高新配套经营管理的第10年，项目公司与运营管理机构应当依据当年停车费标准合理上调项目公司固定停车费收入和超额停车费收入分成比例。

根据基金发行后运营安排，项目公司将估价对象对应的空调及新风系统整体委托给运营管理机构经营管理，由运营管理机构负责收取空调费收入、新风收入（如有）。运营管理机构负责空调及新风系统的日常运营，全额承担空调及新风系统运行所产生的日常维护维修费用、能源费（燃气费、水费、电费等相关费用）以及资本性支出以外的所有相关费用。

运营管理机构需按照以下标准向项目公司支付空调费收入分成及新风收入（如有），支付安排为运营管理机构应当在每年6月15日前和12月15日前，向项目公司分别支付180万元作为当年的空调费收入分成，自项目公司委托运营管理机构经营管理空调及新风系统设施设备的第11年（含）起，项目公司每年的空调费收入分成在360万元/年基础上逐年递增2%。

(2) 租赁面积情况分析

产权人提供的租赁台账显示，估价对象目前承租租户为 144 户，平均承租建筑面积为 1,301.42 平方米，平均承租建筑面积适中。目前约 72.92%的租户承租建筑面积在 1,000 平方米以下，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 16.09%，约 15.97%的租户承租建筑面积在 1,000-3,000 平方米之间，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 23.24%，约 11.11%的租户承租建筑面积在 3,000 平方米以上，其承租建筑面积占已出租建筑面积的 60.67%，从租户数量来看，租户分散度较好，从承租空间来看，大租户又相对集中，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：

面积段(平方米)	已出租建筑面积（平方米）	面积占比	租户数量（户）	租户占比
(0,1000]	30,146.06	16.09%	105	72.92%
(1000,3000]	43,558.58	23.24%	23	15.97%
(3000, 30000)	113,699.85	60.67%	16	11.11%
合计	**187,404.49**	**100.00%**	**144**	**100.00%**

(3) 租期分析

■ **签约租期统计**

根据产权人提供的租赁台账，截止价值时点所签租赁合同租期 3 年及以下（不含 3 年），占已出租建筑面积的 39.58%，3 至 5 年（不含 5 年）租期占已出租建筑面积的 50.14%，5 年以上租期占已出租建筑面积的 10.29%。基于产权人提供的租赁台账统计租户签约租期如下表：

租期	已出租建筑面积（平方米）	面积占比
(0,3)	74,172.41	39.58%
[3,5)	93,957.16	50.14%
[5,6)	19,274.92	10.29%

租期	已出租建筑面积（平方米）	面积占比
合计	**187,404.49**	**100.00%**

■ **未来到期租约统计**

对于到期续期的租户，产权人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。

产权人提供的租赁台账显示，目前已签约合同大部分陆续于 2025-2028 年到期，统计如下表：

到期年份	已出租建筑面积[9]（平方米）	面积占比
2025	51,771.01	27.63%
2026	34,464.14	18.39%
2027	47,399.86	25.29%
2028	36,084.65	19.25%
2029	11,892.09	6.35%
2030	5,792.74	3.09%
合计	**187,404.49**	**100.00%**

4.2 市场背景分析

4.2.1 西安市经济运行状况

西安市地区生产总值（GDP）

2016-2024年间，西安市经济发展稳步提升，GDP逐年上升，到2020年西安市成为西北首个GDP破万亿城市，2024年西安市全年GDP达到13,317.78亿元。与此同时人均生产总值亦稳步增长，从2016年的人均6.3万元增长到了2024年的人均10.1万元。数据显示西安市GDP在经历快速增长后，近年增速逐年放缓，2024年同比增速为4.6%。根据地区生产总值统一核算结果，2025年上半年西安市全市地区生产总值6,358.16亿元，同比增长5.5%。

固定资产投资及其增长

2024年全年，西安市固定资产投资比上年增长0.2%。其中，工业投资增长1.1%，基础设施投资下降7.5%，房地产开发投资增长8.5%。大规模设备更新有力推进。设备工器具购置投资增长6.2%；工业企业技改投资增长37.5%，占固定资产投资的比重为6.9%，较上年提高1.9个百分点。民生领域投资持续加力。交通运输、仓储和邮政业投资增长3.2%，燃气生产和供应业投资增长27.1%，教育投资增长17.2%。

[9] 该统计未纳入价值时点之后所签署的租户。

2025年上半年，西安市全市固定资产投资（不含农户）同比增长2.0%，比一季度提高0.7个百分点。工业投资增长33.5%，基础设施投资下降48.8%，民间投资增长10.6%，房地产开发投资增长5.1%。制造业投资增长35.7%，工业企业技改投资增长52.7%。

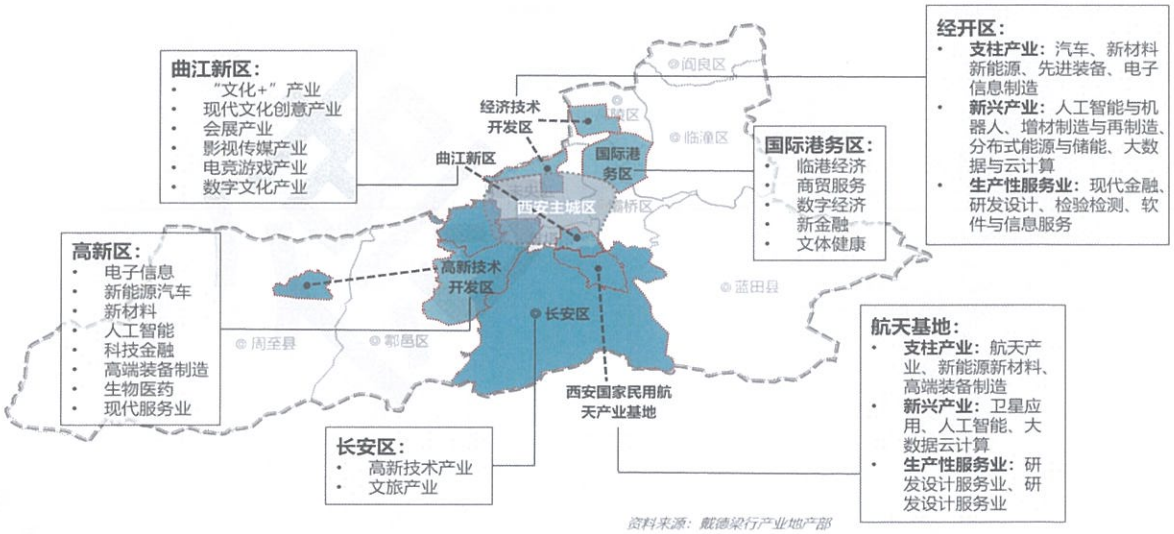
人口规模和结构及城镇化水平

西安市人口总量平稳增长。受益于引进人才的户口政策，西安市人口在2018年得到了极大的提升。2023年末，西安市常住人口1,307.82万人，比上年末增加8.23万人。城镇人口1,044.69万人，城镇化率79.88%。截至2024年底，西安市常住人口为1,316.76万人，比上年末增加8.94万人。城镇人口1,059.07万人，城镇化率80.43%。

4.2.2 西安市产业园市场概览

公开信息显示，目前西安市产业园约617个，其中雁塔区产业园数量约133个，在全市占比最多达22%。长安区约121个占比20%，未央区约115个占比19%，其余分布在灞桥区、高陵区等其他区县。

从片区来看，西安市产业的重点布局以各大开发区为主，主要集中在高新技术开发区和经济技术开发区，其次是航天基地，其它区域目前正在发展中。



资料来源：戴德梁行产业地产部

4.2.3 区域产业园市场概览

从区域产业园分布来看，目前西安市高新区内产业园数量较多，主要集中于科技路片区、锦业路片区，西三环片区以及上林路片区。基础设施项目位于西三环片区，周边有多个产业园区正在正常运作中，主要产业园统计如下：



序号	名称
1	中国航天技术军民融合创新中心
2	电子科技大学国家科技园
3	腾飞创新中心
4	清华科技园
5	瞪羚谷
6	神州数码科技园
7	龙旗科技园
8	西安理工大学科技园
9	合众思壮导航产业园
10	新加坡腾飞科汇城
11	中软国际·西安科技园
12	西安环普国际科技园
13	西安国家数字出版基地
14	软件新城软件研发基地二期
15	大华股份西安数智产业园
16	丰泽科技园
17	极众科技园
18	欧凯创业小镇
19	新通科技产业园

★估价对象位置

区域产业园租金及出租率

区域内包含多个产业园由国有企业负责运作，在招租盈利的一般职责以外，还肩负着吸引优质企业落户，促进企业快速发展的重要政府职能，因此能够为载体内落户的企业提供力度较大的各类优惠政策，也能协助企业争取政府创办的各类扶持基金。另外租金水平与具体项目的层数、层高、装修水平等硬件水平关系较大，目前区域内产业园区的租金水平一般在35-70元/平方米/月，出租率在70-90%左右。区域代表性产业园主要有西安环普国际科技园、新加坡腾飞科汇城、大华股份西安数智产业园等，位于高新区丝路软件城核心区位，园区整体环境较好，产业聚集度较高。入驻企业大多为软件和信息技术服务类企业。其中包括软通动力、海康威视、华为配套企业（包括思特沃克、诚迈科

技、歌尔泰克等）；施耐德电气、横河电机、艾宾信息、奥博杰天、特锐德西安研发中心、芯派科技、中科芯集成电路有限公司等全球及国内知名企业，周边部分园区出租情况详见下表：

区域内部分物业租金报价和出租率

序号	项目名称	租赁形式	租金报价（元/平方米/月）	出租率
1	西安环普国际科技园	散租	50-70	80-85%
2	新加坡腾飞科汇城	散租	50-65	70-80%
3	大华股份西安数智产业园	散租/整租	38-55	70-75%
4	西安国家数字出版基地	散租	40-50	70-80%

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，估价对象取已经得《不动产权证书》《西安市房屋权属分户表》，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》《西安市房屋权属分户表》，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研发、车库、储藏室及其他配套，实际使用用途为研发、车库、物业用房及其他配套用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于西安软件新城板块，产业集聚度较高，研发办公氛围较好，公共配套设施较为齐全。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教用地，房屋实际使用用途为研发、车库、物业用房及其他配套用房，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教用地，房屋规划用途为研发、车库、储藏室及其他配套用房，现状用途为研发、车库、物业用房及其他配套用房，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：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场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。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，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	市场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，均难以采用市场比较法。	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，西安市产业园市场成熟，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研发办公资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，故本次估价采用收益法估价。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

估价对象重组后收益期内运营收入主要包含租金收入、停车场收入、空调费收入。

(1) 租金收入

根据产权人提供资料，于价值时点2025年6月30日，估价对象总可租赁面积为212,172.57平方米，截至价值时点已部分对外出租，已租赁面积为187,404.49平方米，出租率为88.33%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

■ **市场租金**

可比实例选取依据

确定研发办公物业市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件、业态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

估价对象位于西安市高新区西安软件新城板块，聚集了西安90%以上的软件研发企业，区域内较多类似的研发办公项目，故我们选择周边毗邻较近的项目，选取的案例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）业态类型

产业园区主要分为研发办公类园区及工业厂房类园区，估价对象为研发办公物业，土地用途为科教用地，本次选取案例房屋用途与土地用途也均与估价对象一致。

3）产业定位

估价对象所在园区主要产业为软件和信息技术服务业，可吸引西安市、陕西省省内外乃至全国领头企业入驻，可比实例与估价对象类似，产业定位以软件和信息技术服务业为主，主要产业具有一定的重合度，具有可比性。

综上，从区位条件、业态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与估价对象具备可比性。

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个均位于该区域类似研发办公物业作为估价对象研发办公的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	西安软件新城软件研发基地二期	环普科技园	腾飞科汇城	大华数智产业园
项目地址	天谷八路 156 号	天谷八路 211 号	天谷七路 88 号	云水二路
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格[10]（元/平方米/月）	N/A	55.7	55.0	50.0
交易情况	N/A	报价	报价	报价
建筑面积（平方米）	N/A	1,600	976	2,620

[10] 租金不含管理费、含增值税



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间西安市研发办公物业租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

各可比实例均为市场调研价格，需要修正。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况等因素；实物状况调整的内容包括建筑物外观、建筑面积、设施设备、装修、层高、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：

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/月）	-	55.7	55.0	50.0
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.05	1.05	1.05
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.01	1.01	1.02
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	0.9430	0.9430	0.9338
修正价格（元/平方米/月）	-	52.5	51.9	46.7
权重	-	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/平方米/月）	-	50.0		

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，即每个案例的权重均取1/3，则估价对象研发办公用途的市场比准租金单价为(52.5+51.9+46.7)× 1/3=50元/平方米/月（不含管理费、含增值税）。

根据产权人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料，C1~C3栋201室，共计10,286.74平方米的面积，现状用途为配套食堂，该用途主要为园区配套，辅助园区正常运营需要，故该用途市场租金一般低于正常市场租金，根据对周边市场同用途类型的物业差异进行市场调查和结合物业实际情况，在比准市场租金基础上考虑70%修正系数，配套食堂市场租金35元/平方米/月；估价对象1,811.32平方米配套商业已签约租金在64-138.24元/平方米/月之间，根据对周边市场同用途类型的物业进行市场调查和结合配套商业实际情况，设定位置一般的配套商业市场租金为64元/平方米/月、位置较好的配套商业市场租金为128元/平方米/月。

(2) 出租率

估价对象于2016及2018年陆续竣工，在项目运营期初，为保证项目的定位及品质，主要经营策略是对入驻的租户进行主动筛选、引入软件行业优质企业，打造园区聚集效应。筛选租户保证了本项目未来租赁的稳定性和持续的聚集效应，但一定程度上限制了出租率的提升。在该经营策略下，估价对象所处的软件新城研发基地二期于2016至2020年之间引入了三星（中国）半导体有限公司、三星数据系统（西安）有限公司、阿里巴巴丝路有限公司、西安易点行产业服务有限公司、西安中科创达软件有限公司等企业，逐渐形成聚集效应。随着项目开始进入更加市场化的经营阶段，前期导入的龙头企业集聚效应开始显现。2022年至2025年6月30日，估价对象出租率稳步提升，根据相关数据统计，2022年全年平均出租率为85.82%、当年年末出租率提升至89.76%，2023年全年平均出租率为89.06%、当年年末因为部分租户退租，导致年末出租率降至82.05%，2024年全年平均出租率为85.84%、当年年末出租率提升至88.56%，2025年1-6月平均出租率为86.20%，截至2025年6月30日，出租率提升至88.33%。

根据市场调研，估价对象位于西安高新区软件新城板块，所在区域产业聚集度较好，是西安市建设国际化大都市的重要内容，是西安高新区建设世界一流园区的重点板块，研发办公需求稳定。依托着优越的地理位置、便利的交通方式、众多的优质企业聚集、力度较大的各类优惠政策等条件，出租率处于稳定水平，区域平均出租率约为70-90%，在全市范围内处于高位。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权人访谈介绍及市场调研，同时根据对估价对象自身签约情况以及对估价对象即将到期租户的分析，本次估价设定2025年7-12月出租率为84%，2026年至2027年出租率为85%，2028年至2029年出租率为86%，2030年至2031年出租率为88%，预测期内后续年度出租率按89%测算。同时假设估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为30天。

(3) 租金增长率

估价对象位于西安高新区软件新城板块，该区域打造成为国内软件产业创新发展的引领区、支撑创新业态发展的示范区和“国内领先、国际一流”的软件研发和信息服务基地，产业规模聚集效应明显，聚集了软件研发、云计算、移动互联网、集成应用服务、物联网、电子商务、软件信息服务外包等战略性新兴产业，竞争优势明显。同时，估价对象所在区域内产业园区的租金水平一般在35-70元/平方米/月，标的资产园区研发业态单价相较周边产业园区处于中等水平。

根据估价对象历史运营情况、该区域研发办公的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内市场租金单价2025至2027年增长率为0%，预测期后续年度年增长率为2%。

(4) 停车场收入

根据基金发行后运营安排，停车场将来由运营管理机构统一运营管理，运营管理机构负责停车位的日常运营维护，全额承担停车位运行所产生的日常维修维保费、能源费、保洁、秩序维护、停车位收费软件使用费等与停车位相关所有费用（除资本性支出以外所产生的所有相关费用）。

运营管理机构负责收取停车费，并按以下标准向项目公司支付停车费收入分成：

（a）固定停车费收入480万元。运营管理机构确认，该等固定停车费收入是项目公司将停车场委托运营管理机构经营管理所应当享有的合理公允对价，运营管理机构不得以停车场对外经营收益情况等任何理由，对于上述固定停车费收入的支付义务提出任何抗辩、撤销、延期或附条件支付的相关主张。(b)超额停车费收入分成：若当年度停车费收入超过600万元，则除固定停车费收入外，运营管理机构还需向项目公司支付超额停车费收入分成，分成比例为超额停车费收入的60%。项目公司与运营管理机构确认，在停车位（含地上地下停车位）由高新配套经营管理的第10年，项目公司与运营管理

机构应当依据当年停车费标准合理上调项目公司固定停车费收入和超额停车费收入分成比例。

截至价值时点，估价对象在用车位共3,117个，其中地上车位608个，根据委托人提供的相关资料，约定地上月卡车位租金为100元/个/月（含税含物业费），地下月卡车位租金为200元/个/月（含税含物业费），临时停车车位收费标准为2元/小时/个、临时停车费上限为20元/天。

根据周边市场调研，车位租金约为200-300元/个/月之间（含税含物业费）。本次测算结合估价对象实际运营情况，地上车位租金采用100元/个/月（含税含物业费），地下车位租金采用200元/个/月（含税含物业费），预测期内后续年度的车位收入考虑自价值时点起第5年及第10年分别递增10%进行测算；根据产权人介绍，估价对象当前停车场使用率较高，结合园区整体入驻情况，车位出租率设定与研发办公出租率一致。

(5) 空调费收入

其他收入主要系空调费收入，根据基金发行后运营安排，项目公司将估价对象对应的空调及新风系统整体委托给运营管理机构经营管理，由运营管理机构负责收取空调费收入、新风收入（如有）。运营管理机构负责空调及新风系统的日常运营，全额承担空调及新风系统运行所产生的日常维护维修费用、能源费（燃气费、水费、电费等相关费用）以及资本性支出以外的所有相关费用。

运营管理机构需按照以下标准向项目公司支付空调费收入分成及新风收入（如有），支付安排为运营管理机构应当在每年6月15日前和12月15日前，向项目公司分别支付180万元作为当年的空调费收入分成，自项目公司委托运营管理机构经营管理空调及新风系统设施设备的第11年（含）起，项目公司每年的空调费收入分成在360万元/年基础上逐年递增2%。

4.5.2 运营期间支出

系与估价对象租赁业务直接相关且必要的房屋租赁费、维修维护费、人工成本及行政管理费、保险费等成本费用以及大修等资本性支出、税金及附加，不含非付现的投资性房地产折旧成本。

(1) 成本费用

招商费用

系与租赁业务相关的营销费、招商佣金等，根据类似项目的经营情况，本次评估招商费用取项目运营不含税收入的2%计。

维修维护费

系与估价对象日常运营必要的维修、护理等费用，根据类似项目的经营情况，本次评估维修维护费取项目运营不含税收入的1.5%计。

人工成本

系与估价对象日常运营必要的人员薪酬、社保、办公等费用，结合项目公司备考报表，本次评估人工成本取项目运营不含税收入的3.5%计。

行政管理费

系企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括管理人员工资劳动保险费、福利工会费、业务招待费、办公费、差旅费等，根据产权人介绍，项目公司管理人员主要为财务管理人员等，本次评估行政管理费取项目运营不含税收入的1%计。

保险费

保险费主要包括估价对象财产一切险、公众责任险等，本次评估保险费按项目估价对象评估值的0.023%计。

(2) 大中修及资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

本次评估大中修及资本性支出主要参考《技术尽职调查报告》，按每年628.09万元计提。

(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、水利建设基金。

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

根据估价对象的《建筑工程施工许可证》，开工日期为2014年，依此判断估价对象为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入、停车场收入涉及的增值税均采用5%简易征收计算，空调等其他收入的增值税率采用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%、地方教育费附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价计征，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20%，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。

估价对象城市土地使用税等级为5，所在地的土地使用税为6元/平方米/年，估价对象分摊后土地面积为79,577.62平方米，对应城镇土地使用税为47.75万元/年。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。计税依据按照前款规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。

本次评估估价对象按运营期内每期取得的租金收入的1‰估算租赁合同印花税。

水利建设基金

水利建设基金是用于水利事业的专项资金，主要用于防洪保安、重点水利工程和农业基础设施建设。行政事业性收费及政府性基金应当缴纳的水利建设基金由各级财政部门按规定比例进行划转。非农业建设征收(用)、占用耕地应当缴纳的水利建设基金，由各级财政部门负责征收，其余由各级地方税务部门负责征收。

根据《陕西省财政厅等四部门关于降低我省水利建设基金征收标准的通知》(陕财办综〔2019〕25号)、《关于民航发展基金等三项财政性基金有关政策的通知》(财税〔2020〕72号)，水利建设基金从2021年1月1日起继续征收，在陕西省境内有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的0.5‰征收水利建设基金。其中在中国(陕西)自由贸易试验区范围内，有销售商品收入和提供劳务收入的企业事业单位和个体经营者，减按销售商品收入和提供劳务收入的0.3‰征收水利建设基金。

估价对象位于中国(陕西)自由贸易试验区范围内，故减按销售商品收入和提供劳务收入的0.3‰测算水利建设基金。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 大中修及资本性支出– 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7-12月及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下（单位：万元，不含税）：

科目	2025 年 7-12 月	2026 年
运营收入	5,064.66	10,034.54
运营成本费用及保险费用	420.81	834.04
税金及附加	770.73	1,521.17
运营收入-运营成本费用-保险费用-税金及附加	**3,873.12**	**7,679.33**
资本性支出	314.05	628.09
运营收入-运营成本费用-税金及附加-资本性支出	**3,559.08**	**7,051.24**

上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权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。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，西安市是陕西省省会、副省级市、特大城市、国家中心城市、西安都市圈以及关中平原城市群核心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。在宏观经济层面，西安市作为陕西省的“龙头”城市，其生产总值（GDP）长期位列陕西省第一名。2024年西安全市生产总值（GDP）13,317.78亿元，是西北地区唯一一座万亿城市，近十年（2015至2024年）西安市GDP年平均增幅为8.6%，近五年（2020至2024年）西安市GDP年平均增幅为6.3%。

综合来看，西安市宏观经济发展迅速，生产总值（GDP）逐年提高，产业集聚越来越高，未来发展态势积极乐观，稳定的GDP水平也为未来增长提供坚实支撑。

资产周边市场分析

估价对象坐落于西安高新区软件新城，是西安市“十二五”期间规划建设的重点项目之一。周边3公里范围内，共有2个地铁线路站点，包括地铁6号线丈八六路站及造字台站；邻近2条高速公路，分别为西安绕城高速和京昆高速，距离约1.7公里。依托着丰富的产业资源以及良好的交通条件，西安高新区软件新城板块整体租户较优质，产业氛围较好，研发办公租赁需求稳定，板块中的研发办公物业整体租赁情况良好。

展望未来，区域着力加强创新引领，已形成以领军企业带动、中小微企业共生发展的产业生态格局；随着优化城市结构，补足城市功能，提升内涵品质，成为智慧宜居的都市创新城，完善生活配套，未来将吸引更多企业入住，为板块的发展提供新助力，板块内的研发办公出租率将保持高水平、租金将稳步增长。

资产自身情况分析

从估价对象历史经营情况来看，估价对象有效租金2016至2023年略有上涨，平均增长率为2%，2024年开始有效租金呈现下行趋势，主要系近两年由于区域产业园市场整体下行以及周边竞品的影响，本项目在签约时给予租户免租期优惠时间有所增加；同时，估价对象所在区域内产业园区的租金水平一般在35-70元/平方米/月，标的资产园区研发业态单价相较周边产业园区处于中等水平，从竞品定价来看存在上涨的可能性。

总体而言，估价对象在经营过程中，持续通过不断优化运营服务，充分发挥优质企业引领作用，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、产业聚集度以及估价对象自身增长情况，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象为钢筋混凝土结构，设计寿命为50年，根据产权人提供的相关资料，估价对象所在项目A、B、C组团及1号车库于2016年竣工、D、E组团及2-3号车库于2018年竣工，则剩余经济寿命分别为41年、43年；估价对象土地使用权终止日期为2064年10月

24日，截止至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为39.32年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则，故确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即39.32年。

4.5.7 报酬率的求取

本次评估测算采用6.50%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，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1.65%（2025年6月30日）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3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

估价对象为研发办公业态，所在区域为西安市高新区，依托着较高的科技区位支撑、以及初具规模的产业集聚效益，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质研发办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调1.35%，综合风险报酬率取值为4.85%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.35%
报酬率	**6.50%**

本次估价对象位于西安市高新区，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险中等的类型，我们认为计算采用上述6.50%作为折现率较为合理。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币1,360,000,000元，单价为人民币4,184元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权人可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目，即总建筑面积为325,033.70平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为39.32年科教用途国有出让土地使用权，于2025年6月30日之市场价值为人民币**1,360,000,000**元（大写人民币**壹拾叁亿陆仟万元**整），折合总建筑面积单价4,184元/平方米。

估价结果汇总表[11]

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	评估总价（元）	评估单价（元/平方米）
中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目	研发、车库、物业用房及其他配套用房	325,033.70	收益法100%	1,360,000,000	4,184

[11]评估总价取整至百万位，单价取整至个位；评估总价含园区全部配套车位。

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13.6亿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：13.6 亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	12.30	-10%
下降 5%	12.90	-5%
基准	**13.60**	**0%**
增长 5%	14.30	5%
增长 10%	15.00	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值13.6亿对应的长期增长率（2%）。

长期增长率变化	价值时点估值：13.6 亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
减少 0.5%	13.20	-3%
减少 0.25%	13.40	-1%
基准（2%）	**13.60**	**0%**
增加 0.25%	13.90	2%
增加 0.5%	14.10	4%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及评估范围：**

   中国陕西省西安市高新区天谷八路156号“西安软件新城软件研发基地二期”1幢等共计13幢不动产项目，即总建筑面积为325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为39.32年科教用途的国有出让土地使用权。评估范围包括园区配套车位。

2. **价值时点：**

   2025年6月30日。

3. **估价目的：**

   我司作为平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系**

   估价委托人为平安基金管理有限公司，原始权益人为西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司，产权方为西安市高新区软件新城建设发展有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. **委托人承诺：**

   本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人/产权人提供，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) 《北京市中伦律师事务所关于西安高科产业园基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目项下标的基础设施项目权属、资产范围和项目合法合规性法律意见书》

   (3) 《西安市高新区软件新城建设发展有限公司所持有的基础设施项目备考财务报

表审计报告》及相关报表

(4) 《技术尽职调查报告》

(5) 其他相关资料

委托方（签章）：

平安基金管理有限公司

202　年　月　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
（产权方）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金被评估标的基础设施项目的物业产权持有单位，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：**

产权方完全知悉本次估价目的为平安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：**

本次被评估标的为中国陕西省西安市高新区天谷八路156号1幢等共计13幢“软件新城软件研发基地二期”产权项目，即总建筑面积为325,033.70 平方米的研发、车库、物业用房及其他配套用房的房屋所有权和所分摊的科教用途国有出让土地使用权。评估范围包括园区配套的3,117个车位(地上608个，地下2,509个)。

本次被评估标的各部分用途、面积如下：

分类	业态	建筑面积（平方米）	分摊土地使用权面积（平方米）
可租赁	研发办公	199,284.67	79,577.62
	便民服务	12,887.90	
	小计	**212,172.57**	
车库	地下车库	84,070.14	
不可租赁	配套用房	27,770.61	
	物业用房	1,020.38	
	小计	**28,790.99**	
合计		**325,033.70**	**79,577.62**

3. **价值时点：**

2025年6月30日。

4. **可能影响评估工作的重大事项说明：**

无。

5. **产权单位承诺：**

我司对所提供的工商登记文件、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。

6. 提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（2）《不动产权证书》

（3）《租赁台账》

（4）《租赁合同》

（5）其他相关资料

产权方（签章）：

西安市高新区软件新城建设发展有限公司

日期：202 年 月 日

5.4　委托人、产权人营业执照



统一社会信用代码
91440300717884478X1

营业执照

（副本）

名　　称　平安基金管理有限公司

类　　型　有限责任公司（外商投资、非独资）

法定代表人　罗春风

成立日期　2011年01月07日

住　　所　深圳市福田区福田街道益田路5033号平安金融中心34层

复印件与原件相符，仅限办理西安软件新城PRJT评估备项 使用，有效期至2026年5月15日，再次复印无效。

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　市场监督管理局

2025 年 11 月 03 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

91610131096051450K

营业执照

（副　本）1-1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　西安市高新区软件新城建设发展有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　杨孝平

经营范围　一般项目：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　肆亿元人民币

成立日期　2014 年 03 月 28 日

住　　所　西安市高新区锦业一路 34 号培训楼二层 201 室

登记机关　西安市市场监督管理局　610112021761S

2025 年 01 月 15 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日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

5.5 估价对象位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象及外部环境照片



估价对象外观



估价对象外观



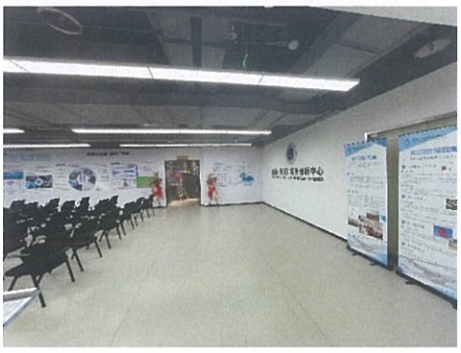
估价对象外观



估价对象外观



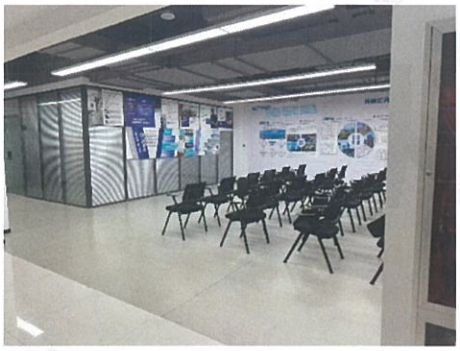
估价对象内部



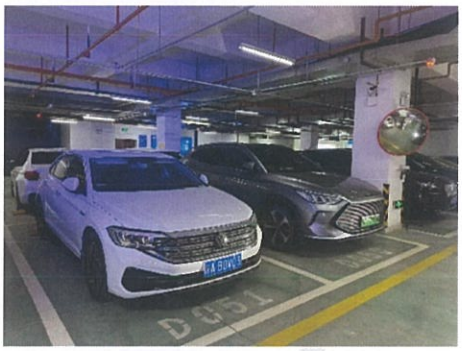
估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



配套车位-地下



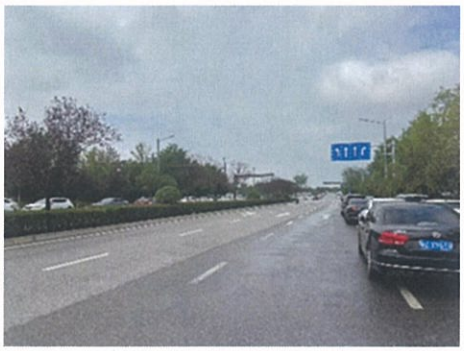
配套车位-地上



四至-东临云水一路



四至-南临天谷九路



四至-西临云水二路



四至-北临天谷八路

5.7 估价对象产权明细表

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
1 幢	A3-1	1 幢 20101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040778 号	686.44	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
1 幢	A3-1	1 幢 20102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040781 号	683.31	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
1 幢	A3-1	1 幢 20201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040784 号	1,686.05	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
1 幢	A3-1	1 幢 20301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040787 号	1,607.85	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
1 幢	A3-1	1 幢 20401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040790 号	1,587.46	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
1 幢	A3-1	1 幢 20501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040793 号	1,600.46	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092110 号	685.75	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092113 号	685.75	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092116 号	827.80	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10202 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092119 号	829.81	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10203 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092122 号	15.47	2	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10204 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092126 号	15.47	2	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092129 号	780.54	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10302 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092132 号	782.55	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10303 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092135 号	15.47	3	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10304 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092138 号	15.47	3	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092141 号	780.54	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10402 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092144 号	782.55	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10403 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092147 号	15.47	4	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10404 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092150 号	15.47	4	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092153 号	789.15	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10502 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092156 号	791.16	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10503 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092159 号	15.47	5	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
3 幢	A2	3 幢 10504 室	陕（2017）西安市不动产权第 1092162 号	15.47	5	5	其它	储藏室	西安市不动产登记局
6 幢	A6	6 幢 10101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040811 号	684.11	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
6 幢	A6	6 幢 10102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040814 号	684.11	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
6 幢	A6	6 幢 10201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040817 号	1,674.91	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
6 幢	A6	6 幢 10301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040820 号	1,580.92	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
6 幢	A6	6 幢 10401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040823 号	1,576.12	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
6 幢	A6	6 幢 10501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040826 号	1,587.67	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
9 幢	A9	9 幢 10101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040829 号	576.05	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
9 幢	A9	9 幢 10102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040832 号	723.89	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
9 幢	A9	9 幢 10201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040835 号	1,799.55	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
9 幢	A9	9 幢 10401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040841 号	1,799.55	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
9 幢	A9	9 幢 10301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040838 号	1,799.55	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
9 幢	A9	9 幢 10501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040844 号	1,799.55	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
10 幢	A10	10 幢 10101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040901 号	265.04	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
10 幢	A10	10 幢 10102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040904 号	299.31	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
10 幢	A10	10 幢 10201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040907 号	808.07	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
10 幢	A10	10 幢 10301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040910 号	808.07	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
10 幢	A10	10 幢 10401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040913 号	808.07	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
10 幢	A10	10 幢 10501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040916 号	808.07	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
11 幢	A11	11 幢 10101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040853 号	265.16	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
11 幢	A11	11 幢 10102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040856 号	299.44	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
11 幢	A11	11 幢 10201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040859 号	806.24	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
11 幢	A11	11 幢 10301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040862 号	806.24	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
11 幢	A11	11 幢 10401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040865 号	806.24	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
11 幢	A11	11 幢 10501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040868 号	806.24	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
12 幢	A12	12 幢 10101 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040871 号	574.88	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局
12 幢	A12	12 幢 10102 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040874 号	722.42	1	5	其它	研发	西安市不动产登记局

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
12 幢	A12	12 幢 10201 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040877 号	1,803.20	2	5	其它	研发	西安市不动产登记局
12 幢	A12	12 幢 10301 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040880 号	1,803.20	3	5	其它	研发	西安市不动产登记局
12 幢	A12	12 幢 10401 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040883 号	1,803.20	4	5	其它	研发	西安市不动产登记局
12 幢	A12	12 幢 10501 室	陕（2017）西安市不动产权第 1040886 号	1,803.20	5	5	其它	研发	西安市不动产登记局
14 幢	B1	14 幢 10201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269695 号	1,398.42	2	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269696 号	2,108.58	3	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269697 号	2,108.58	4	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269698 号	2,108.58	5	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269699 号	2,108.58	6	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269700 号	2,108.58	7	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269694 号	2,108.58	8	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 10901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269693 号	2,108.58	9	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 11001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269692 号	2,108.58	10	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
14 幢	B1	14 幢 11101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269691 号	2,108.58	11	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269712 号	1,417.61	2	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269713 号	2,115.83	3	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269714 号	2,115.83	4	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269715 号	2,119.60	5	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269716 号	2,119.60	6	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269717 号	2,119.60	7	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269718 号	2,119.60	8	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 10901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269719 号	2,119.60	9	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 11001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269720 号	2,119.60	10	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
16 幢	B3	16 幢 11101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269721 号	2,119.60	11	11	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269722 号	572.28	1	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
17 幢	C1-C3	17 幢 10102 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269723 号	1,491.28	1	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10103 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269724 号	289.92	1	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10105 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269725 号	574.94	1	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10106 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269726 号	381.49	1	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269727 号	10,286.74	2	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269728 号	2,064.02	3	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269729 号	1,990.02	4	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269730 号	1,985.69	5	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269731 号	1,985.69	6	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269732 号	1,985.69	7	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269733 号	1,983.56	8	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 10901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269734 号	1,983.56	9	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269735 号	1,985.69	10	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269736 号	1,985.69	11	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269737 号	1,985.69	12	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269738 号	1,995.30	13	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269739 号	1,995.30	14	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269740 号	1,995.30	15	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269741 号	1,995.30	16	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269742 号	1,995.30	17	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269743 号	1,993.19	18	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 11901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269744 号	1,995.30	19	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 12001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269745 号	1,995.30	20	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 12101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269746 号	1,995.30	21	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 12201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269747 号	1,995.30	22	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局

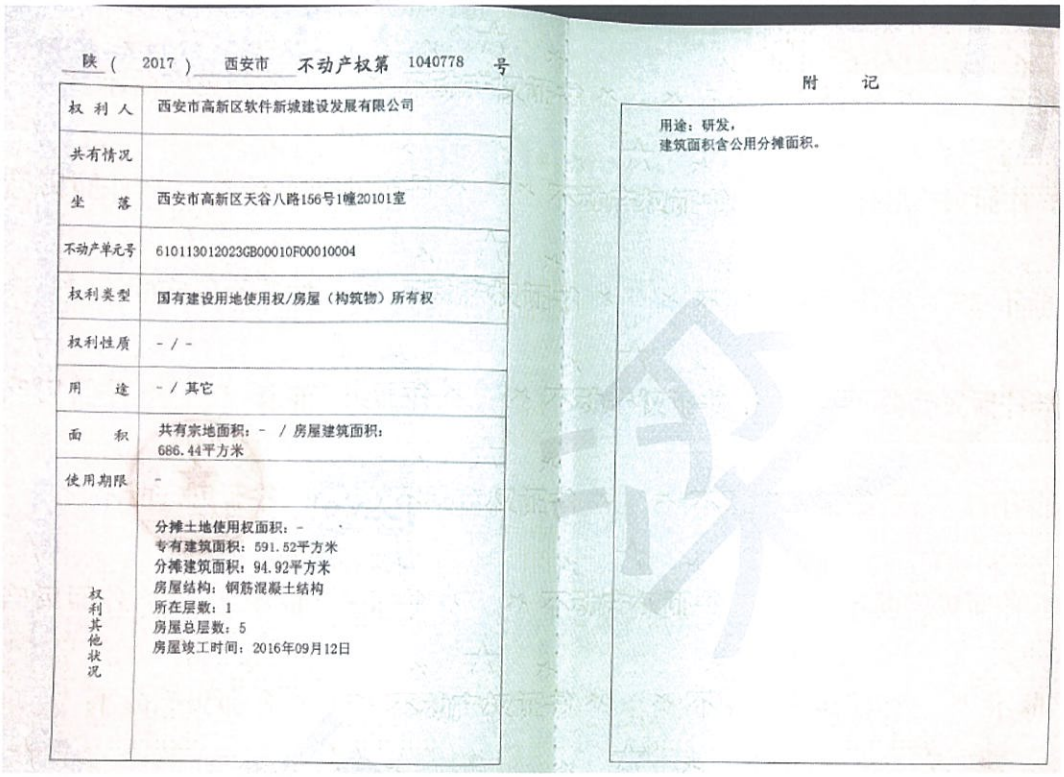
产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
17 幢	C1-C3	17 幢 20301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269748 号	2,030.17	3	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 20401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269749 号	1,975.39	4	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 20501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269750 号	1,978.69	5	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 20601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269751 号	1,978.69	6	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 20701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269752 号	1,978.69	7	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 20801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269753 号	1,978.69	8	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 20901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269754 号	1,982.91	9	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269755 号	1,982.91	10	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269756 号	1,982.91	11	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269757 号	1,982.91	12	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269758 号	1,982.91	13	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269759 号	1,989.24	14	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269760 号	1,989.24	15	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269761 号	1,989.24	16	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269762 号	1,989.24	17	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269763 号	1,989.24	18	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 21901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269764 号	1,989.24	19	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 22001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269765 号	1,989.24	20	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 22101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269766 号	1,989.24	21	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 22201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269767 号	1,989.24	22	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 30301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269768 号	1,933.70	3	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 30401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269769 号	1,927.43	4	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 30501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269770 号	1,931.61	5	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 30601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269771 号	1,931.61	6	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 30701 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269772 号	1,937.88	7	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
17 幢	C1-C3	17 幢 30801 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269773 号	1,931.61	8	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 30901 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269774 号	1,931.61	9	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31001 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269775 号	1,931.61	10	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31101 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269776 号	1,931.61	11	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31201 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269777 号	1,931.61	12	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31301 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269778 号	1,931.61	13	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31401 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269779 号	1,931.61	14	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31501 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269780 号	1,931.61	15	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
17 幢	C1-C3	17 幢 31601 室	陕（2019）西安市不动产权第 0269781 号	1,931.61	16	22	其它	研发	西安市自然资源和规划局
19 幢	1 号车库	19 幢 1F101	陕（2019）西安市不动产权第 0387359 号	40,008.00	-1	2	车库	车库	西安市自然资源和规划局
19 幢	1 号车库	19 幢 1F102	陕（2019）西安市不动产权第 0387360 号	2,861.93	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F104	陕（2019）西安市不动产权第 0387361 号	113.54	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F105	陕（2019）西安市不动产权第 0387362 号	419.91	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F106	陕（2019）西安市不动产权第 0387363 号	842.50	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F107	陕（2019）西安市不动产权第 0387364 号	121.18	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F108	陕（2019）西安市不动产权第 0387365 号	215.68	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F109	陕（2019）西安市不动产权第 0387366 号	27.12	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F110	陕（2019）西安市不动产权第 0387367 号	442.43	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F111	陕（2019）西安市不动产权第 0387368 号	71.21	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F112	陕（2019）西安市不动产权第 0387369 号	73.37	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F113	陕（2019）西安市不动产权第 0387370 号	26.33	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F114	陕（2019）西安市不动产权第 0387371 号	157.48	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F115	陕（2019）西安市不动产权第 0387372 号	314.13	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
19 幢	1 号车库	19 幢 1F117	陕（2019）西安市不动产权第 0387373 号	32.62	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
20 幢	2 号车库	20 幢 1F101	陕（2019）西安市不动产权第 0387374 号	24,044.23	-1	2	车库	车库	西安市自然资源和规划局
20 幢	2 号车库	20 幢 1F102	陕（2019）西安市不动产权第 0387375 号	191.70	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F103	陕（2019）西安市不动产权第 0387376 号	343.47	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F104	陕（2019）西安市不动产权第 0387377 号	117.37	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F105	陕（2019）西安市不动产权第 0387378 号	1,509.82	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F106	陕（2019）西安市不动产权第 0387379 号	489.15	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F107	陕（2019）西安市不动产权第 0387380 号	50.13	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F108	陕（2019）西安市不动产权第 0387381 号	176.84	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F109	陕（2019）西安市不动产权第 0387382 号	534.75	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F110	陕（2019）西安市不动产权第 0387383 号	36.05	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F201	陕（2019）西安市不动产权第 0387384 号	11,736.13	-2	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F202	陕（2019）西安市不动产权第 0387385 号	1,567.56	-2	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
20 幢	2 号车库	20 幢 1F203	陕（2019）西安市不动产权第 0387386 号	109.68	-2	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F101	陕（2019）西安市不动产权第 0387387 号	20,017.91	-1	2	车库	车库	西安市自然资源和规划局
21 幢	3 号车库	21 幢 1F102	陕（2019）西安市不动产权第 0387388 号	1,231.88	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F105	陕（2019）西安市不动产权第 0387389 号	33.13	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F106	陕（2019）西安市不动产权第 0387390 号	147.41	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F107	陕（2019）西安市不动产权第 0387391 号	12.23	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F108	陕（2019）西安市不动产权第 0387392 号	295.00	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F109	陕（2019）西安市不动产权第 0387393 号	681.53	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F110	陕（2019）西安市不动产权第 0387394 号	157.24	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F111	陕（2019）西安市不动产权第 0387395 号	12.45	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
21 幢	3 号车库	21 幢 1F112	陕（2019）西安市不动产权第 0387396 号	174.60	-1	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心

产权幢号	现状编码	房号	不动产权证号	建筑面积（㎡）	所在楼层	总层数	用途	附记用途	登记机构
21 幢	3 号车库	21 幢 1F201	陕（2019）西安市不动产权第 0387397 号	6,413.11	-2	2	配套建筑	——	西安市不动产信息档案管理中心
合计				**325,033.70**					

5.8 估价对象权属证明

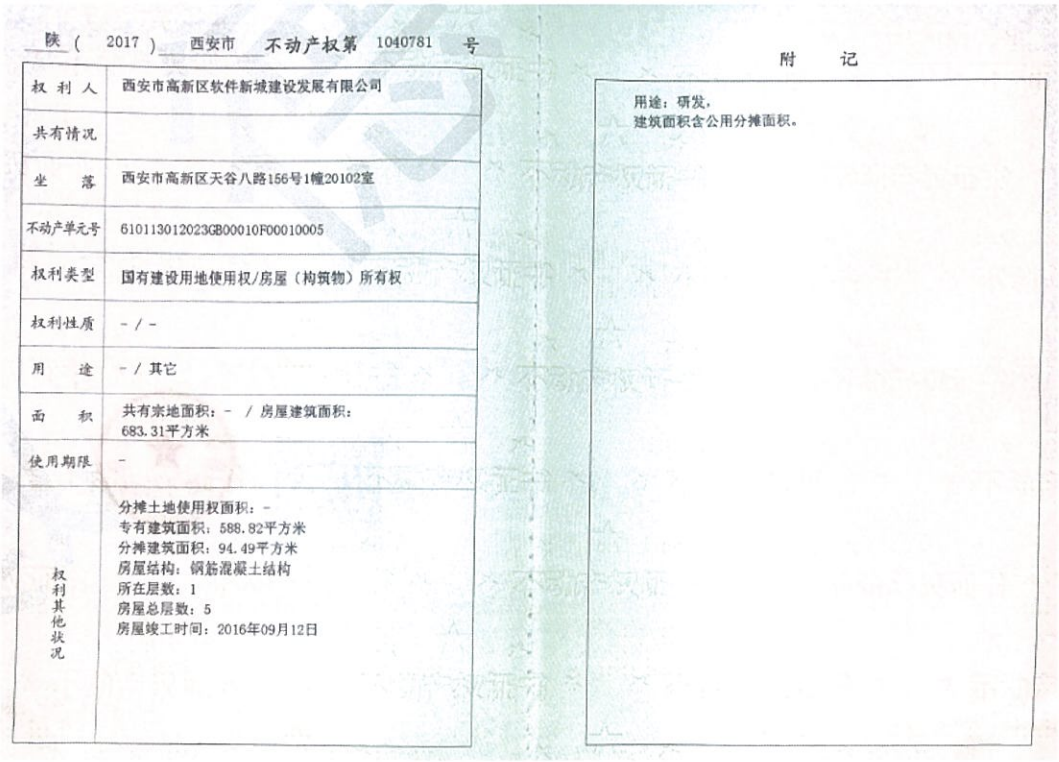


陕（2017）西安市 不动产权第 1040778 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：686.44平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：591.52平方米 分摊建筑面积：94.92平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。



陕（2017）西安市 不动产权第 1040781 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00010005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：683.31平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：588.82平方米 分摊建筑面积：94.49平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040784 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00010008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1686.05平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1452.90平方米 分摊建筑面积：233.15平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040787 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1607.85平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1385.51平方米 分摊建筑面积：222.34平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040790 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00010012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1587.46平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1367.94平方米 分摊建筑面积：219.52平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040793 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号1幢20501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00010014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1600.46平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1379.14平方米 分摊建筑面积：221.32平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092110 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：685.75平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：588.66平方米 分摊建筑面积：97.09平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092113 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：685.75平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：588.66平方米 分摊建筑面积：97.09平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092116 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：827.80平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：628.79平方米 分摊建筑面积：199.01平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092119 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10202室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：829.81平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：630.32平方米 分摊建筑面积：199.49平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092122 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10203室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

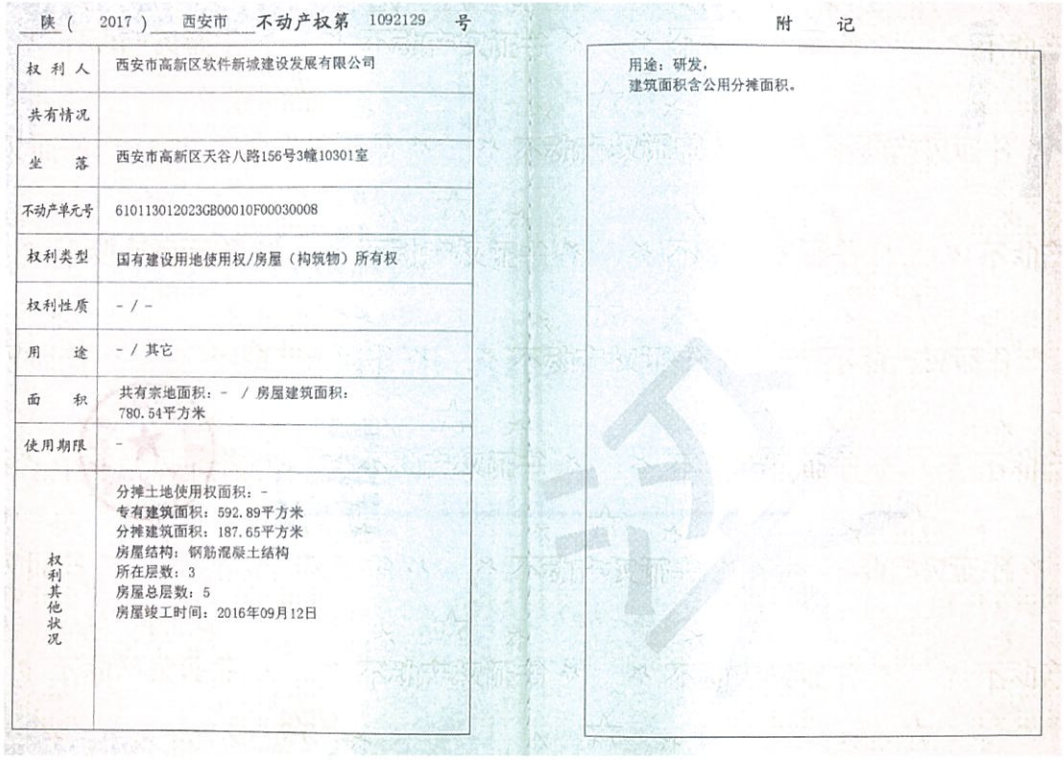
用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092126 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10204室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

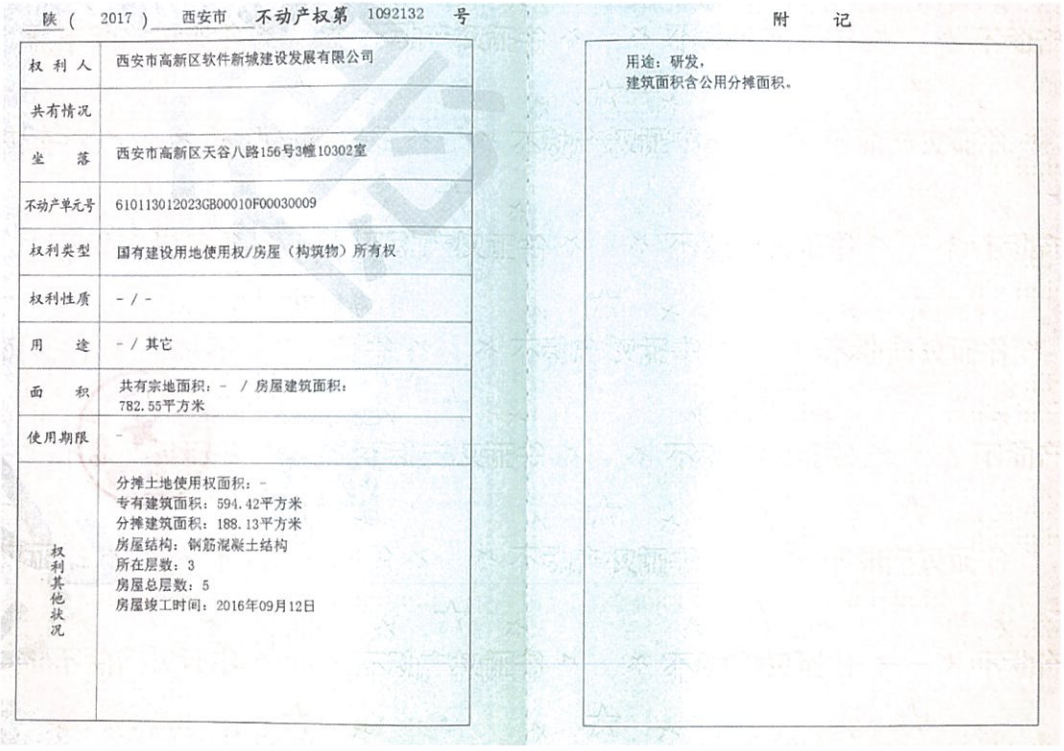


陕（2017）西安市 不动产权第 1092129 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：780.54平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：592.89平方米 分摊建筑面积：187.65平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。



陕（2017）西安市 不动产权第 1092132 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10302室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：782.55平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：594.42平方米 分摊建筑面积：188.13平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092135 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10303室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092138 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10304室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092141 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：780.54平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：592.89平方米 分摊建筑面积：187.65平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092144 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10402室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：782.55平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：594.42平方米 分摊建筑面积：188.13平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092147 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10403室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092150 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10404室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092153 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：789.15平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：599.43平方米 分摊建筑面积：189.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092156 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10502室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：791.16平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：600.96平方米 分摊建筑面积：190.20平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092159 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10503室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1092162 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号3幢10504室
不动产单元号	610113012023GB00010F00030019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：15.47平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：11.75平方米 分摊建筑面积：3.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：储藏室，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040811 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号6幢10101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：684.11平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：588.66平方米 分摊建筑面积：95.45平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040814 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号6幢10102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00060002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：684.11平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：588.66平方米 分摊建筑面积：95.45平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040817 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号6幢10201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00060004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1674.91平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1441.22平方米 分摊建筑面积：233.69平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040820 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号6幢10301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00060005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1580.92平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1360.34平方米 分摊建筑面积：220.58平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040823 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号6幢10401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00060006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1576.12平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1356.21平方米 分摊建筑面积：219.91平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040826 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号6幢10501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00060007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1587.67平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1366.15平方米 分摊建筑面积：221.52平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040829 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号9幢10101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：576.05平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：488.16平方米 分摊建筑面积：87.89平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

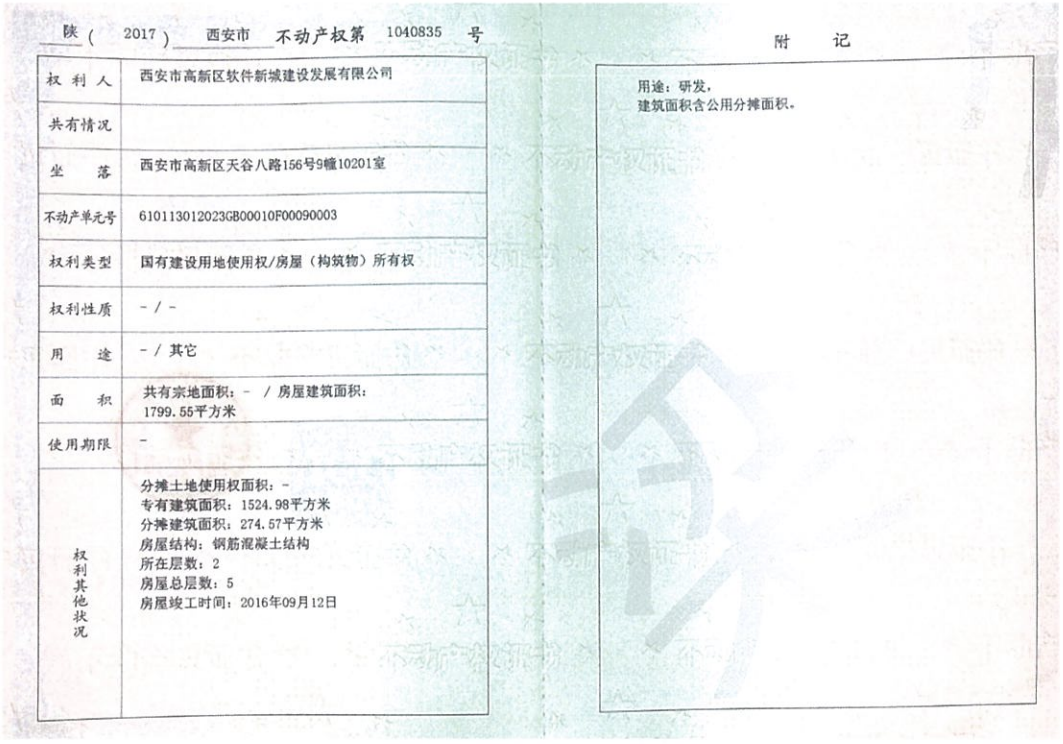
用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040832 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号9幢10102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00090002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：723.89平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：613.44平方米 分摊建筑面积：110.45平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

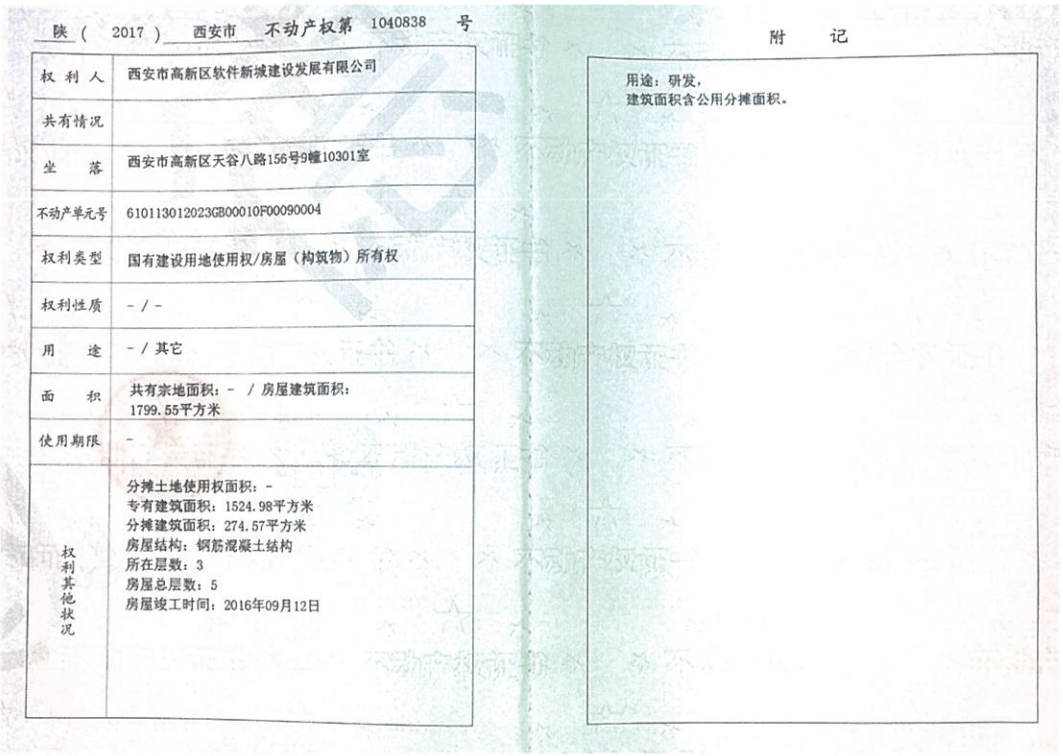


陕（2017）西安市 不动产权第 1040835 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号9幢10201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00090003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1799.55平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1524.98平方米 分摊建筑面积：274.57平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。



陕（2017）西安市 不动产权第 1040838 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号9幢10301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00090004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1799.55平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1524.98平方米 分摊建筑面积：274.57平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040841 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号9幢10401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00090005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1799.55平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1524.98平方米 分摊建筑面积：274.57平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040844 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号9幢10501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00090006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1799.55平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1524.98平方米 分摊建筑面积：274.57平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040901 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号10幢10101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：265.04平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：212.22平方米 分摊建筑面积：52.82平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040904 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号10幢10102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00100002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：299.31平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：239.66平方米 分摊建筑面积：59.65平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040907 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号10幢10201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00100003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：808.07平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：647.02平方米 分摊建筑面积：161.05平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040910 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号10幢10301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00100004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：808.07平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：647.02平方米 分摊建筑面积：161.05平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040913 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号10幢10401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00100005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：808.07平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：647.02平方米 分摊建筑面积：161.05平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040916 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号10幢10501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00100006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：808.07平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：647.02平方米 分摊建筑面积：161.05平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040853 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号11幢10101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：265.16平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：212.22平方米 分摊建筑面积：52.94平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040856 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号11幢10102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00110002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：299.44平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：239.66平方米 分摊建筑面积：59.78平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040859 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号11幢10201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00110003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：806.24平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：645.28平方米 分摊建筑面积：160.96平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040862 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号11幢10301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00110004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：806.24平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：645.28平方米 分摊建筑面积：160.96平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040865 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号11幢10401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00110005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：806.24平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：645.28平方米 分摊建筑面积：160.96平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040868 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号11幢10501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00110006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：806.24平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：645.28平方米 分摊建筑面积：160.96平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040871 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号12幢10101室
不动产单元号	610113012023GB00010F00120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：574.88平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：488.16平方米 分摊建筑面积：86.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040874 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号12幢10102室
不动产单元号	610113012023GB00010F00120002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：722.42平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：613.44平方米 分摊建筑面积：108.98平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040877 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号12幢10201室
不动产单元号	610113012023GB00010F00120003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1803.20平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1531.18平方米 分摊建筑面积：272.02平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：2 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040880 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号12幢10301室
不动产单元号	610113012023GB00010F00120004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1803.20平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1531.18平方米 分摊建筑面积：272.02平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：3 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040883 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号12幢10401室
不动产单元号	610113012023GB00010F00120005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1803.20平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1531.18平方米 分摊建筑面积：272.02平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：4 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2017）西安市 不动产权第 1040886 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区天谷八路156号12幢10501室
不动产单元号	610113012023GB00010F00120006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	-/-
用途	-/其它
面积	共有宗地面积：-/房屋建筑面积：1803.20平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：1531.18平方米 分摊建筑面积：272.02平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：5 房屋总层数：5 房屋竣工时间：2016年09月12日

附记

用途：研发，
建筑面积含公用分摊面积。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269695 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180009
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1398.42㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1036.56㎡ 分摊建筑面积：361.86㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第2层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269696 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180011
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第3层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269697 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180012
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第4层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269698 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180013
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第5层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269699 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180014
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第6层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

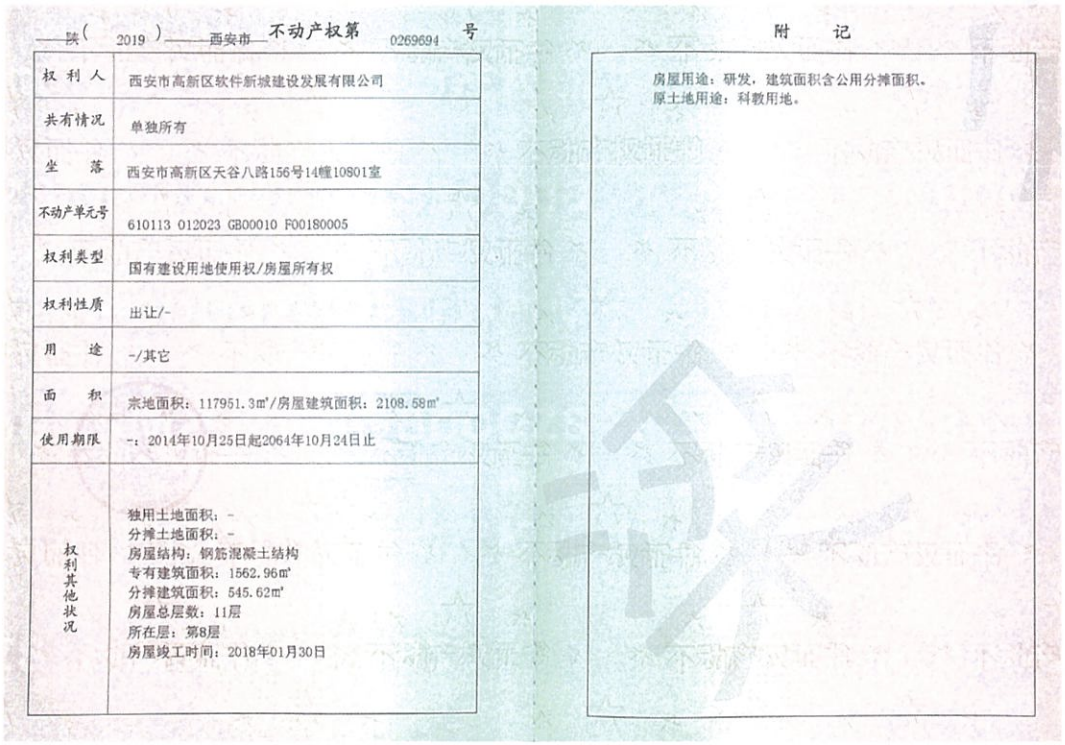
房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269700 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180015
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第7层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

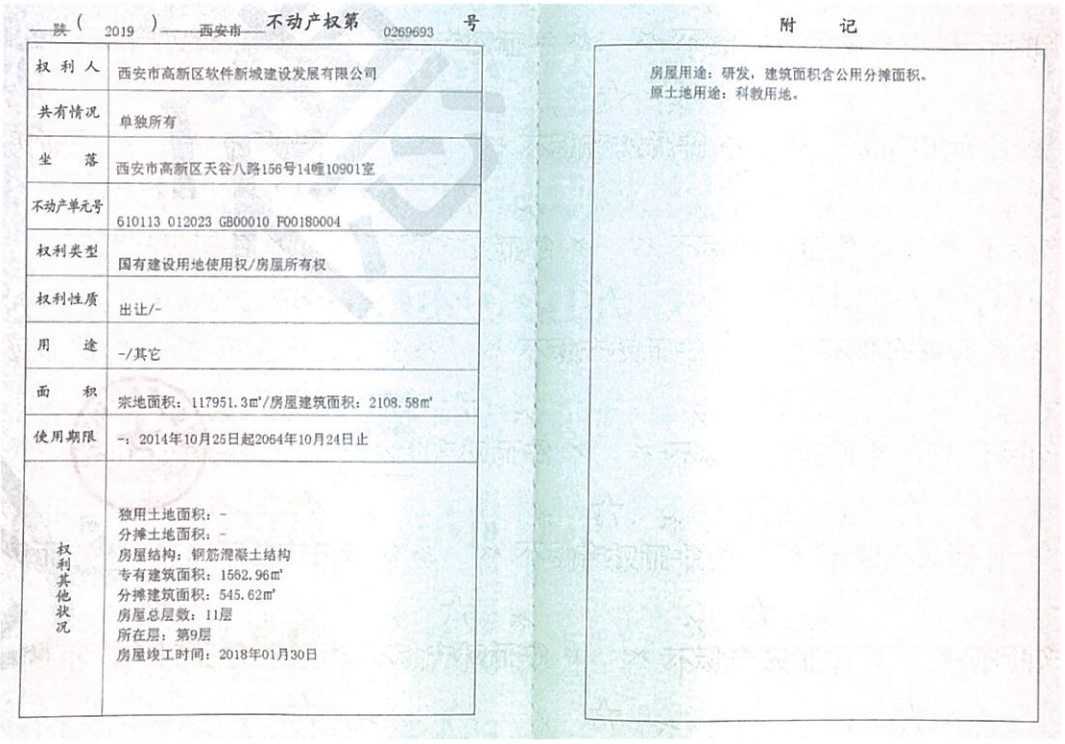


陕（2019）西安市 不动产权第 0269694 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180005
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第8层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。



陕（2019）西安市 不动产权第 0269693 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢10901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180004
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2108.58㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96㎡ 分摊建筑面积：545.62㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第9层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269692 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢11001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180003
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：2108.58m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96m² 分摊建筑面积：545.62m² 房屋总层数：11层 所在层：第10层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269691 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号14幢11101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00180001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：2108.58m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1562.96m² 分摊建筑面积：545.62m² 房屋总层数：11层 所在层：第11层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269712 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200003
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1417.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1068.76㎡ 分摊建筑面积：348.85㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第2层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269713 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200005
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2115.83㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1595.16㎡ 分摊建筑面积：520.67㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第3层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269714 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200006
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2115.83㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1595.16㎡ 分摊建筑面积：520.67㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第4层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269715 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200007
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第5层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269716 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200008
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第6层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269717 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200009
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第7层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269718 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200010
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第8层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269719 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢10901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200011
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第9层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269720 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢11001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200012
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第10层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269721 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号16幢11101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00200013
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2119.6㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1598㎡ 分摊建筑面积：521.6㎡ 房屋总层数：11层 所在层：第11层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269722 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：572.28㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：560.78㎡ 分摊建筑面积：11.50㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

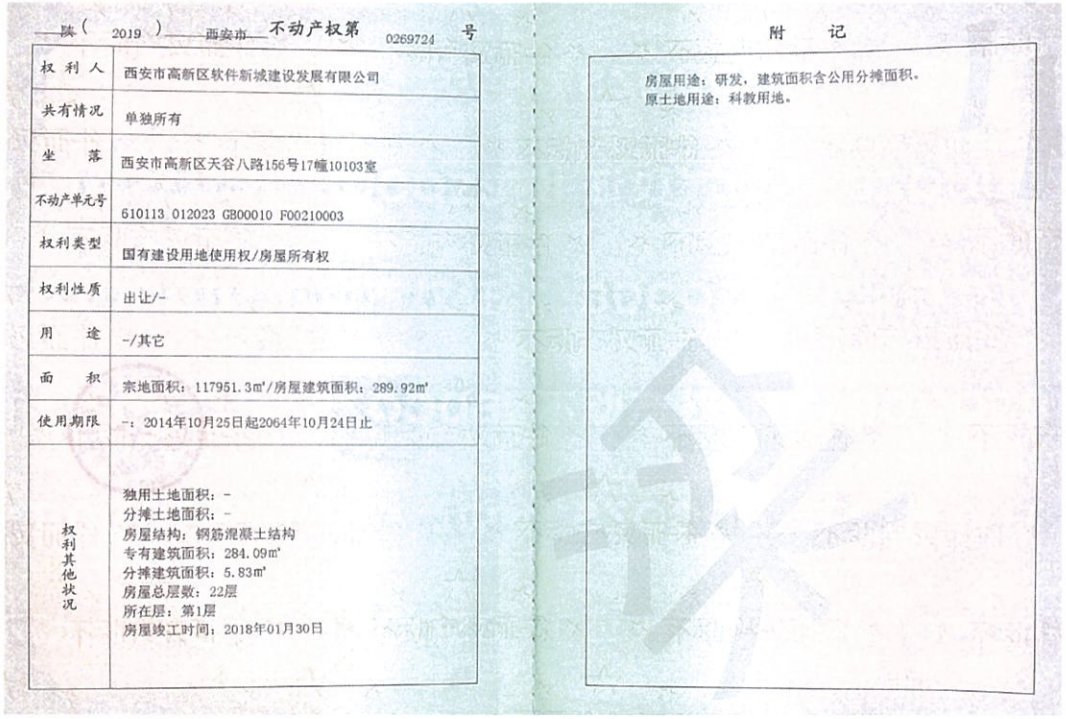
房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269723 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10102室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210002
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1491.28㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1461.3㎡ 分摊建筑面积：29.98㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

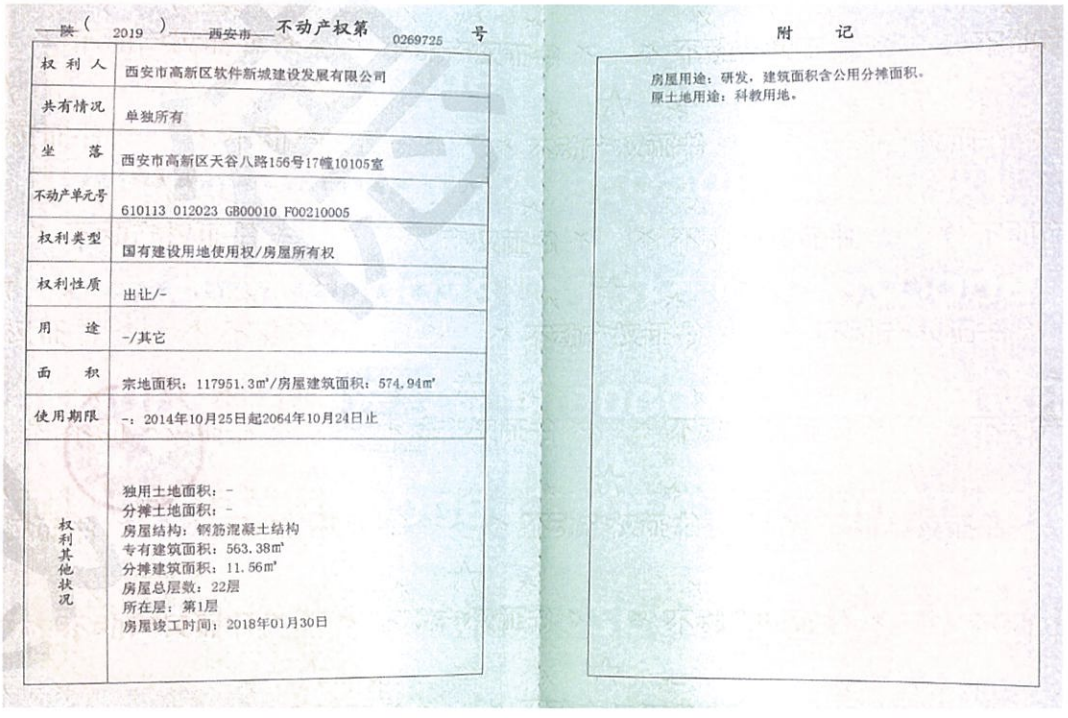


陕（2019）西安市 不动产权第 0269724 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10103室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210003
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：289.92㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：284.09㎡ 分摊建筑面积：5.83㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。



陕（2019）西安市 不动产权第 0269725 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10105室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210005
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：574.94㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：563.38㎡ 分摊建筑面积：11.56㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269726 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10106室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210006
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：381.49㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：373.82㎡ 分摊建筑面积：7.67㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269727 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210011
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：10286.74㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：7196.07㎡ 分摊建筑面积：3090.67㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第2层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269728 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210012
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2064.02㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1584.97㎡ 分摊建筑面积：479.05㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第3层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

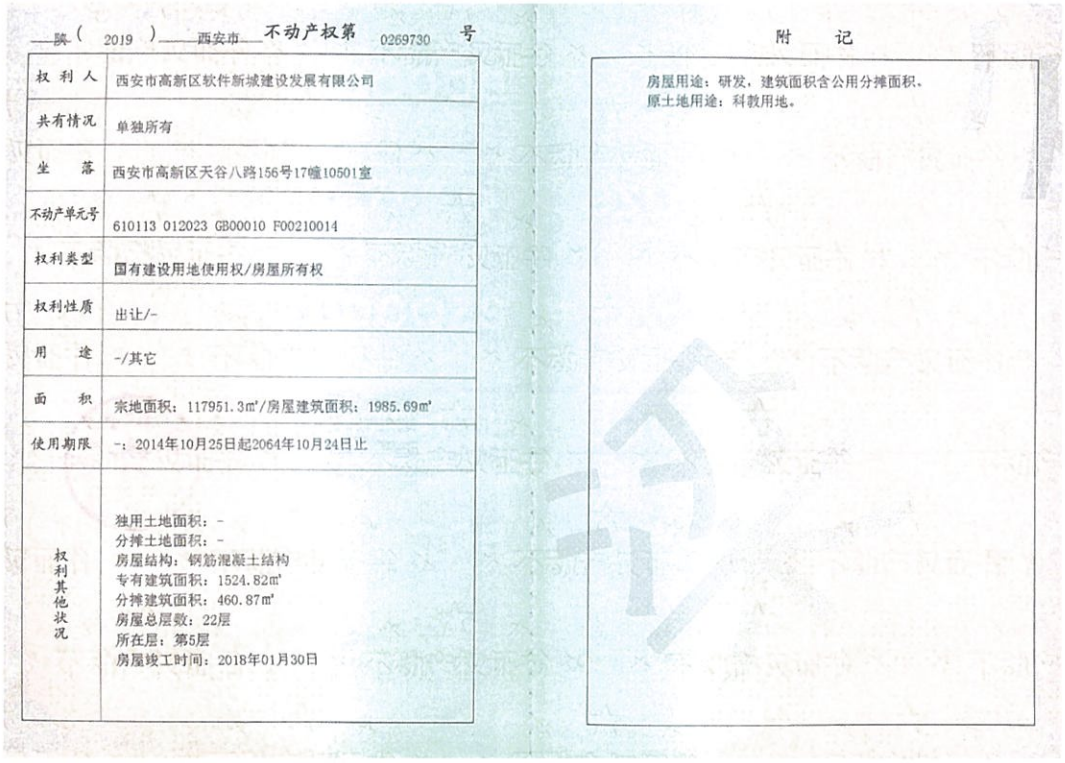
房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269729 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210013
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1990.02㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1528.15㎡ 分摊建筑面积：461.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第4层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

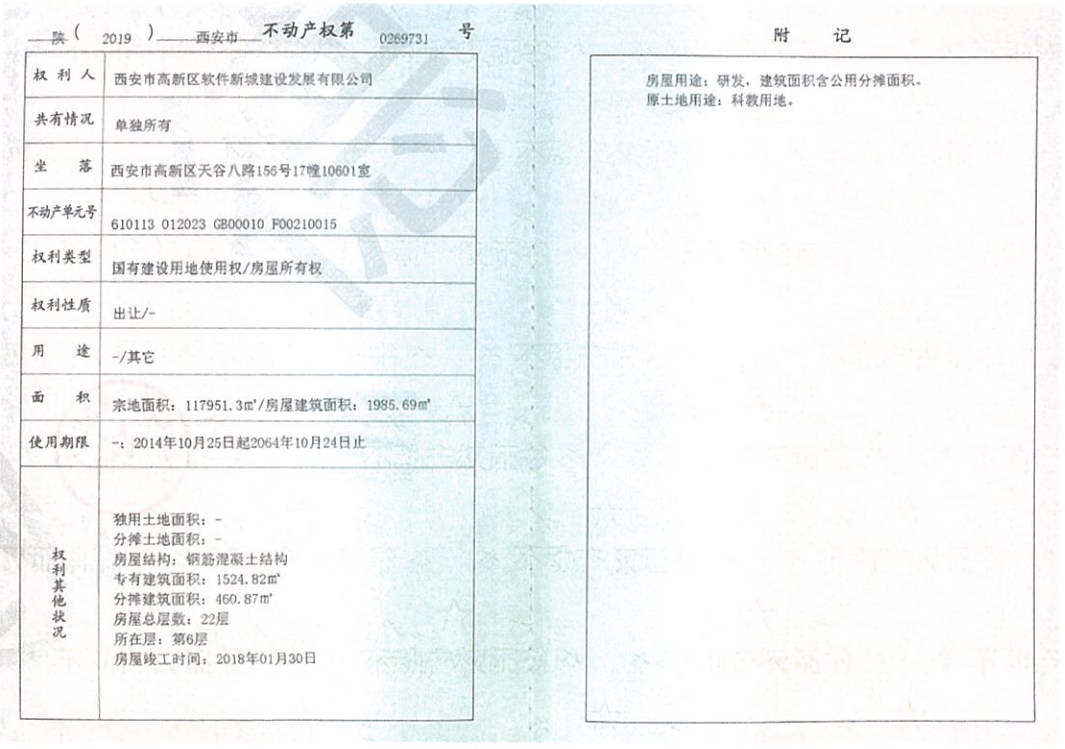


陕（2019）西安市 不动产权第 0269730 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210014
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1985.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1524.82㎡ 分摊建筑面积：460.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第5层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。



陕（2019）西安市 不动产权第 0269731 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210015
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1985.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1524.82㎡ 分摊建筑面积：460.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第6层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269732 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210016
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1985.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1524.82㎡ 分摊建筑面积：460.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第7层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269733 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210017
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1983.56㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1523.19㎡ 分摊建筑面积：460.37㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第8层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269734 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢10901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210018
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1983.56㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1523.19㎡ 分摊建筑面积：460.37㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第9层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269735 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210019
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1985.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1524.82㎡ 分摊建筑面积：460.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第10层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269736 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210020
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1985.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1524.82㎡ 分摊建筑面积：460.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第11层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269737 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210021
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1985.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1524.82㎡ 分摊建筑面积：460.87㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第12层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269738 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210022
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第13层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269739 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210023
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第14层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269740 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210024
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第15层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269741 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210025
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第16层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269742 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210026
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第17层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269743 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210027
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1993.19㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1530.58㎡ 分摊建筑面积：462.61㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第18层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269744 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢11901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210028
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1995.3m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2m² 分摊建筑面积：463.1m² 房屋总层数：22层 所在层：第19层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

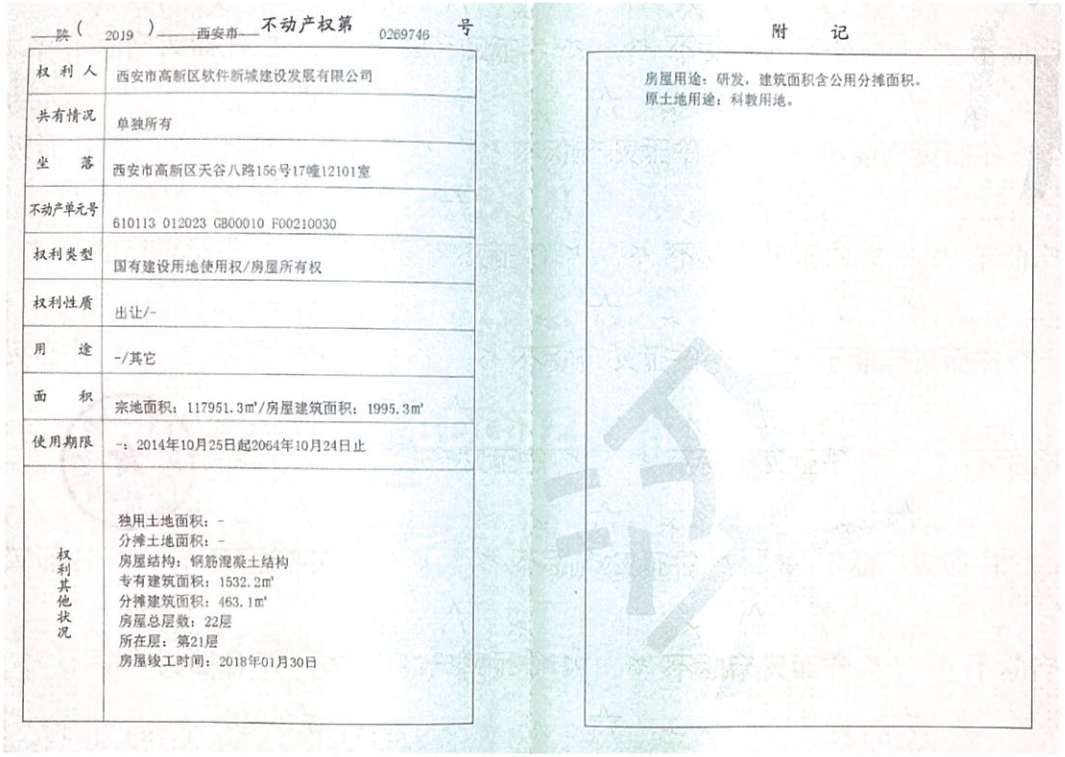
房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269745 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢12001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210029
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1995.3m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2m² 分摊建筑面积：463.1m² 房屋总层数：22层 所在层：第20层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

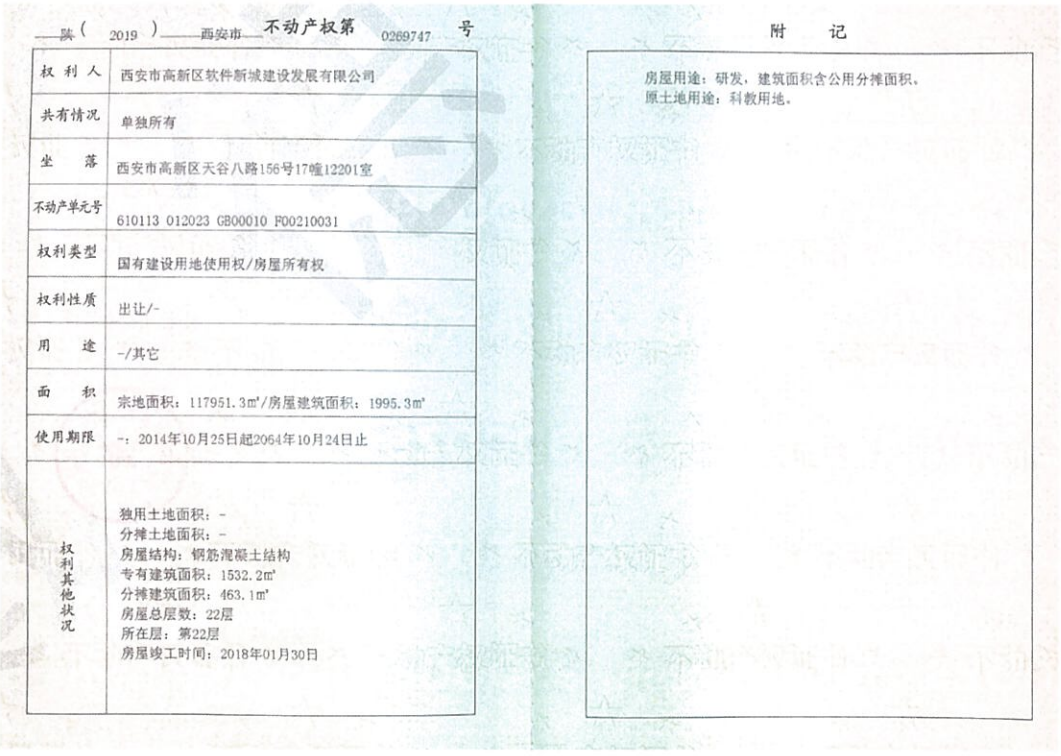


陕（2019）西安市 不动产权第 0269746 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢12101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210030
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第21层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。



陕（2019）西安市 不动产权第 0269747 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢12201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210031
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1995.3㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1532.2㎡ 分摊建筑面积：463.1㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第22层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269748 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210033
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：2030.17㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1558.98㎡ 分摊建筑面积：471.19㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第3层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269749 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210034
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1975.39㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1516.91㎡ 分摊建筑面积：458.48㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第4层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269750 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210035
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1978.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1519.45㎡ 分摊建筑面积：459.24㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第5层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269751 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210036
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1978.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1519.45㎡ 分摊建筑面积：459.24㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第6层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269752 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210037
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1978.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1519.45㎡ 分摊建筑面积：459.24㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第7层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269753 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210038
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1978.69㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1519.45㎡ 分摊建筑面积：459.24㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第8层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269754 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢20901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210039
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1982.91m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1522.69m² 分摊建筑面积：460.22m² 房屋总层数：22层 所在层：第9层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269755 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210040
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1982.91m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1522.69m² 分摊建筑面积：460.22m² 房屋总层数：22层 所在层：第10层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269756 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210041
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1982.91㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1522.69㎡ 分摊建筑面积：460.22㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第11层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269757 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210042
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1982.91㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1522.69㎡ 分摊建筑面积：460.22㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第12层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269758 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210043
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1982.91㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1522.69㎡ 分摊建筑面积：460.22㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第13层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269759 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210044
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1989.24㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55㎡ 分摊建筑面积：461.69㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第14层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269760 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210045
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1989.24m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55m² 分摊建筑面积：461.69m² 房屋总层数：22层 所在层：第15层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269761 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210046
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1989.24m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55m² 分摊建筑面积：461.69m² 房屋总层数：22层 所在层：第16层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269762 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210047
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1989.24m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55m² 分摊建筑面积：461.69m² 房屋总层数：22层 所在层：第17层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269763 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210048
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1989.24m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55m² 分摊建筑面积：461.69m² 房屋总层数：22层 所在层：第18层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269764 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢21901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210049
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1989.24m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55m² 分摊建筑面积：461.69m² 房屋总层数：22层 所在层：第19层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

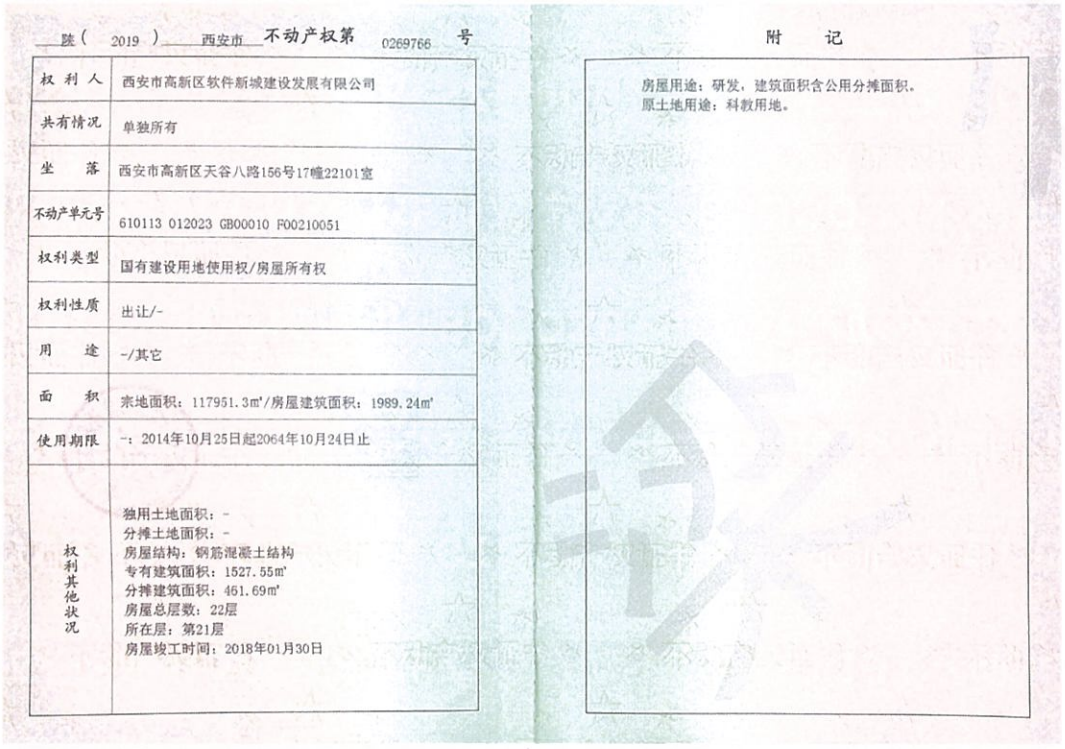
房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269765 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢22001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210050
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1989.24m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55m² 分摊建筑面积：461.69m² 房屋总层数：22层 所在层：第20层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

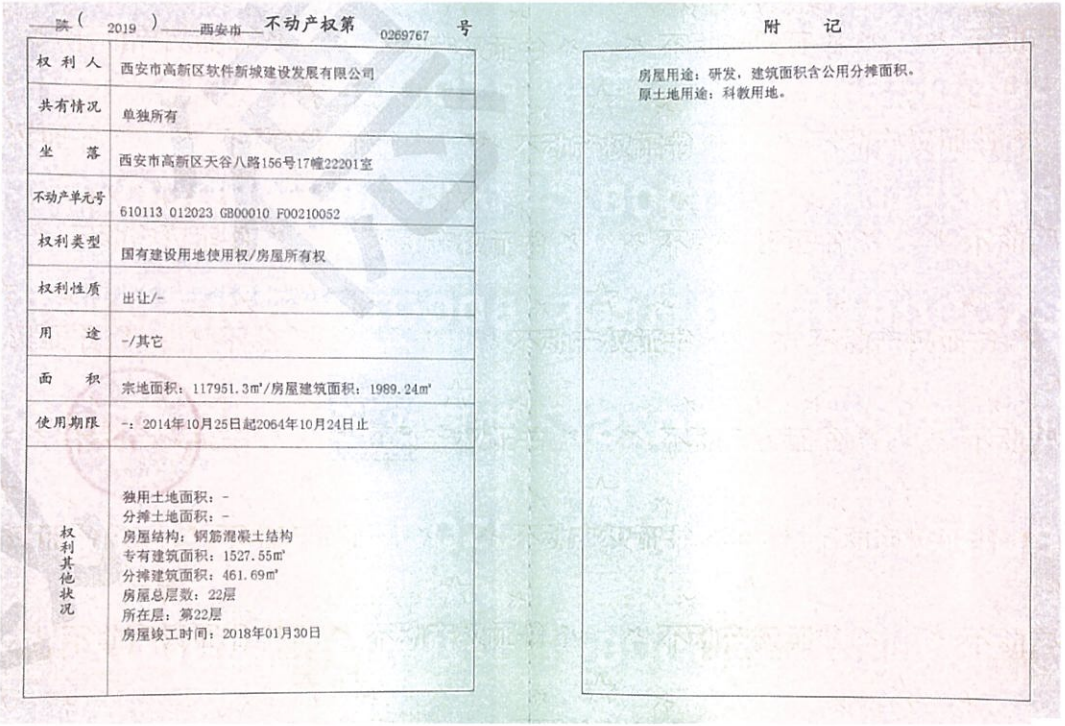


陕（2019）西安市 不动产权第 0269766 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢22101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210051
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1989.24㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55㎡ 分摊建筑面积：461.69㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第21层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。



陕（2019）西安市 不动产权第 0269767 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢22201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210052
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1989.24㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1527.55㎡ 分摊建筑面积：461.69㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第22层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269768 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210054
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1933.7㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1498.93㎡ 分摊建筑面积：434.77㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第3层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269769 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210055
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1927.43㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1494.07㎡ 分摊建筑面积：433.36㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第4层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269770 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210056
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第5层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269771 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210057
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第6层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269772 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30701室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210058
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1937.88㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1502.17㎡ 分摊建筑面积：435.71㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第7层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269773 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30801室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210059
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第8层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269774 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢30901室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210060
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第9层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269775 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31001室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210061
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第10层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269776 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210062
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第11层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269777 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31201室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210063
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第12层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269778 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31301室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210064
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第13层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

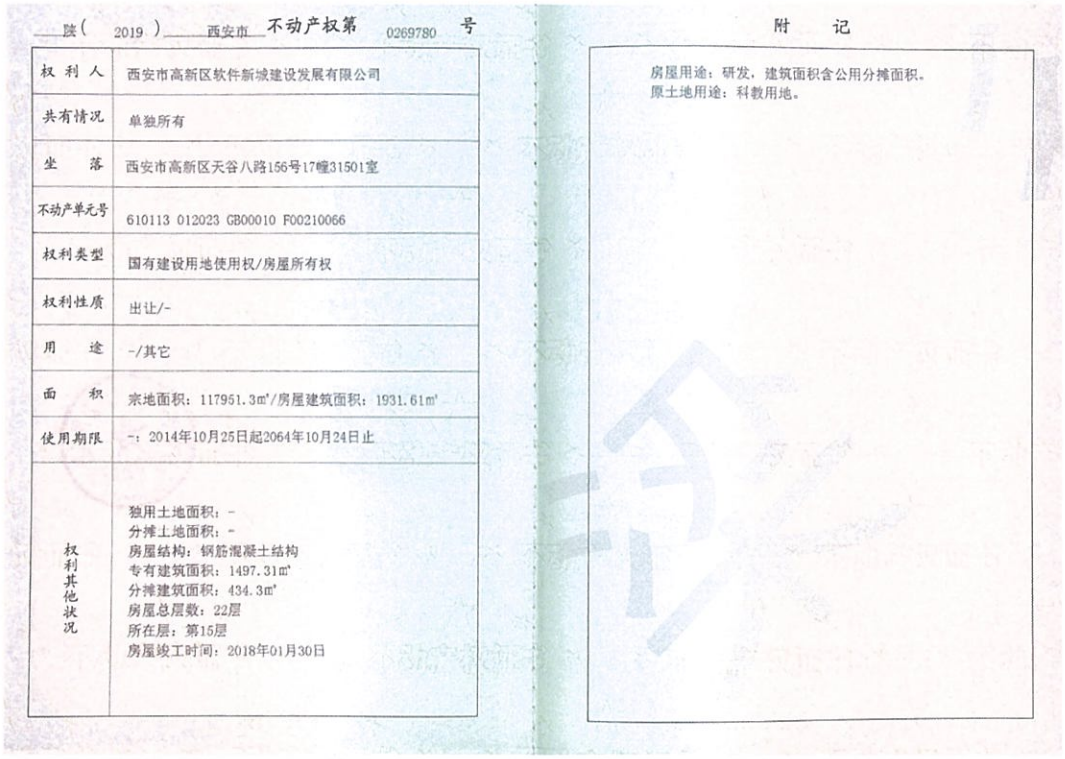
房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0269779 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31401室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210065
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：1931.61㎡
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31㎡ 分摊建筑面积：434.3㎡ 房屋总层数：22层 所在层：第14层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

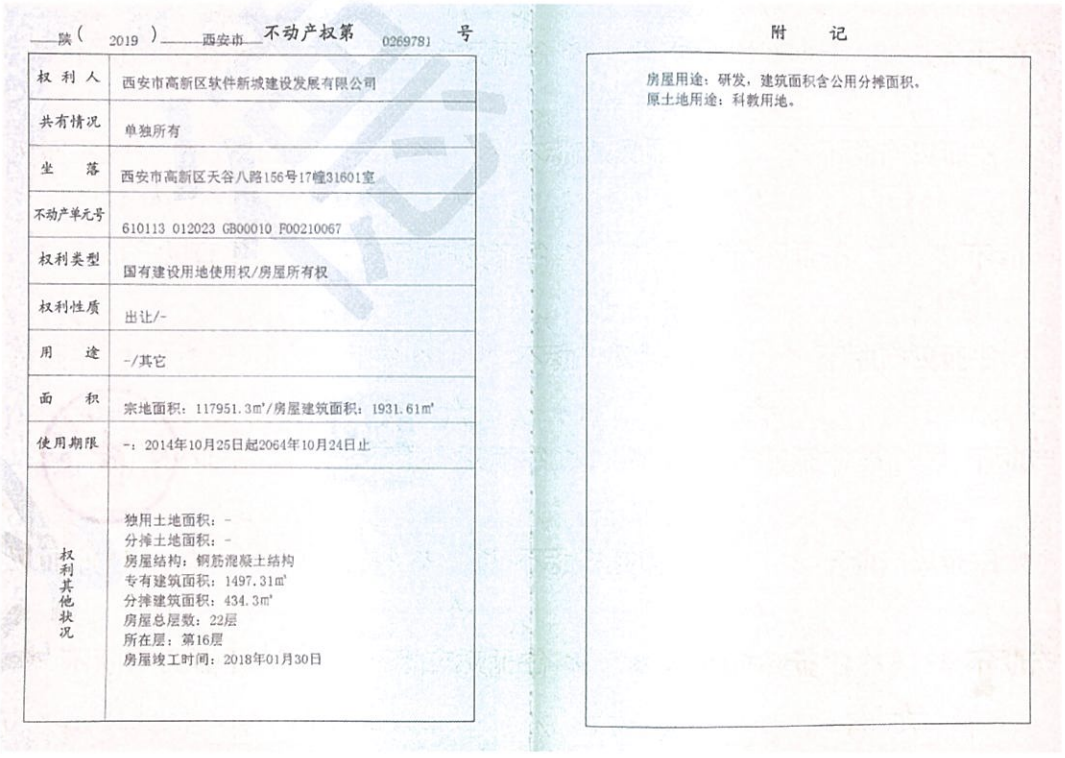


陕（2019）西安市 不动产权第 0269780 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31501室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210066
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1931.61m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31m² 分摊建筑面积：434.3m² 房屋总层数：22层 所在层：第15层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。



陕（2019）西安市 不动产权第 0269781 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市高新区天谷八路156号17幢31601室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00210067
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	-/其它
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：1931.61m²
使用期限	-：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1497.31m² 分摊建筑面积：434.3m² 房屋总层数：22层 所在层：第16层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附记

房屋用途：研发，建筑面积含公用分摊面积。
原土地用途：科教用地。

陕（2019）西安市 不动产权第 0387359 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天谷八路156号19幢1F101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	科研用地/车库
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：40008㎡
使用期限	科研用地：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：38413.44㎡ 分摊建筑面积：1594.56㎡ 房屋总层数：2层 所在层：第-1层 房屋竣工时间：2016年09月12日

附　记

车库，建筑面积含公用分摊面积。（土地证证载用途为科教用地）

西安市房屋权属分户表

受理编号：QS000500658　　业务号：QS001096446　　收件日期：2019年10月31日

所有权人/单位	西安市高新区软件新城建设发展有限公司	坐落	高新区天谷八路156号19幢
身份证号码/法人代码	91610131096051450K	宗地面积(㎡)	117951.3
权利类型+登记类型	国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记	房屋性质	/

房屋分户情况

序号	不动产单元号	幢号	室号	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积（㎡）	产权来源	房屋用途	产权证号	登记状态
1	610113012023GB00010F00150002	19	1F102	钢筋混凝土结构	2	-1	2861.93	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387360号	已登记
2	610113012023GB00010F00150004	19	1F104	钢筋混凝土结构	2	-1	113.54	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387361号	已登记
3	610113012023GB00010F00150005	19	1F105	钢筋混凝土结构	2	-1	419.91	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387362号	已登记
4	610113012023GB00010F00150006	19	1F106	钢筋混凝土结构	2	-1	842.50	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387363号	已登记
5	610113012023GB00010F00150007	19	1F107	钢筋混凝土结构	2	-1	121.18	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387364号	已登记
6	610113012023GB00010F00150008	19	1F108	钢筋混凝土结构	2	-1	215.68	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387365号	已登记
7	610113012023GB00010F00150009	19	1F109	钢筋混凝土结构	2	-1	27.12	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387366号	已登记
8	610113012023GB00010F00150010	19	1F110	钢筋混凝土结构	2	-1	442.43	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387367号	已登记
9	610113012023GB00010F00150011	19	1F111	钢筋混凝土结构	2	-1	71.21	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387368号	已登记
10	610113012023GB00010F00150012	19	1F112	钢筋混凝土结构	2	-1	73.37	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387369号	已登记
11	610113012023GB00010F00150013	19	1F113	钢筋混凝土结构	2	-1	26.33	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387370号	已登记
12	610113012023GB00010F00150014	19	1F114	钢筋混凝土结构	2	-1	157.48	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387371号	已登记
13	610113012023GB00010F00150015	19	1F115	钢筋混凝土结构	2	-1	314.13	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387372号	已登记
14	610113012023GB00010F00150016	19	1F117	钢筋混凝土结构	2	-1	32.62	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387373号	已登记
15	合计	/	/	/	/	/	5719.43	/	/	/	/

陕（2019）西安市 不动产权第 0387374 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天谷八路156号20幢1F101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00170001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	科研用地/车库
面积	宗地面积：117951.3m²/房屋建筑面积：24044.23m²
使用期限	科研用地：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：22512.24m² 分摊建筑面积：1531.99m² 房屋总层数：2层 所在层：第-1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

车库，建筑面积含公用分摊面积。

西安市房屋权属分户表

受理编号：QS000500658　　业务号：QS001096448　　收件日期：2019年10月31日

所有权人/单位	西安市高新区软件新城建设发展有限公司	坐落	高新区天谷八路156号20幢
身份证号码/法人代码	91610131096051450K	宗地面积(m²)	117951.3
权利类型+登记类型	国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记	房屋性质	/

房屋分户情况

序号	不动产单元号	幢号	室号	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积(m²)	产权来源	房屋用途	产权证号	登记状态
1	610113012023GB00010F00170002	20	1F102	钢筋混凝土结构	2	-1	191.70	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387375号	已登记
2	610113012023GB00010F00170003	20	1F103	钢筋混凝土结构	2	-1	343.47	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387376号	已登记
3	610113012023GB00010F00170004	20	1F104	钢筋混凝土结构	2	-1	117.37	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387377号	已登记
4	610113012023GB00010F00170005	20	1F105	钢筋混凝土结构	2	-1	1509.82	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387378号	已登记
5	610113012023GB00010F00170006	20	1F106	钢筋混凝土结构	2	-1	489.15	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387379号	已登记
6	610113012023GB00010F00170007	20	1F107	钢筋混凝土结构	2	-1	50.13	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387380号	已登记
7	610113012023GB00010F00170008	20	1F108	钢筋混凝土结构	2	-1	176.84	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387381号	已登记
8	610113012023GB00010F00170009	20	1F109	钢筋混凝土结构	2	-1	534.75	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387382号	已登记
9	610113012023GB00010F00170010	20	1F110	钢筋混凝土结构	2	-1	36.05	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387383号	已登记
10	610113012023GB00010F00170011	20	1F201	钢筋混凝土结构	2	-2	11736.13	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387384号	已登记
11	610113012023GB00010F00170012	20	1F202	钢筋混凝土结构	2	-2	1567.56	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387385号	已登记
12	610113012023GB00010F00170013	20	1F203	钢筋混凝土结构	2	-2	109.68	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387386号	已登记
13	合计	/	/	/	/	/	16862.65	/	/	/	/

陕（2019）西安市不动产权第 0387387 号

权利人	西安市高新区软件新城建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天谷八路156号21幢1F101室
不动产单元号	610113 012023 GB00010 F00160001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	科研用地/车库
面积	宗地面积：117951.3㎡/房屋建筑面积：20017.91㎡
使用期限	科研用地：2014年10月25日起2064年10月24日止
权利其他状况	独用土地面积：- 分摊土地面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：18908.25㎡ 分摊建筑面积：1109.66㎡ 房屋总层数：2层 所在层：第-1层 房屋竣工时间：2018年01月30日

附　记

车库，建筑面积含公用分摊面积。

西安市房屋权属分户表

受理编号：QS000500658　　业务号：QS001096450　　收件日期：2019年10月31日

所有权人/单位	西安市高新区软件新城建设发展有限公司	坐落	高新区天谷八路156号21幢
身份证号码/法人代码	91610131096051450K	宗地面积(㎡)	117951.3
权利类型+登记类型	国有建设用地使用权/房屋所有权首次登记	房屋性质	/

房屋分户情况

序号	不动产单元号	幢号	室号	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积（㎡）	产权来源	房屋用途	产权证号	登记状态
1	610113012023GB00010F00160002	21	1F102	钢筋混凝土结构	2	-1	1231.88	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387388号	已登记
2	610113012023GB00010F00160005	21	1F105	钢筋混凝土结构	2	-1	33.13	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387389号	已登记
3	610113012023GB00010F00160006	21	1F106	钢筋混凝土结构	2	-1	147.41	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387390号	已登记
4	610113012023GB00010F00160007	21	1F107	钢筋混凝土结构	2	-1	12.23	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387391号	已登记
5	610113012023GB00010F00160008	21	1F108	钢筋混凝土结构	2	-1	295	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387392号	已登记
6	610113012023GB00010F00160009	21	1F109	钢筋混凝土结构	2	-1	681.53	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387393号	已登记
7	610113012023GB00010F00160010	21	1F110	钢筋混凝土结构	2	-1	157.24	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387394号	已登记
8	610113012023GB00010F00160011	21	1F111	钢筋混凝土结构	2	-1	12.45	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387395号	已登记
9	610113012023GB00010F00160012	21	1F112	钢筋混凝土结构	2	-1	174.60	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387396号	已登记
10	610113012023GB00010F00160013	21	1F201	钢筋混凝土结构	2	-2	6413.11	自建	配套建筑	陕（2019）西安市不动产权第0387397号	已登记
11	合计	/	/	/	/	/	9158.58	/	/	/	/

5.9 估价机构营业执照



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
法定代表人　程家虎
成立日期　2003年04月07日
住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

此复印件仅用于办理_____，再次复印无效。

重要提示

登记机关　深圳市市场监督管理局
2019年08月15日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

5.10 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

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

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

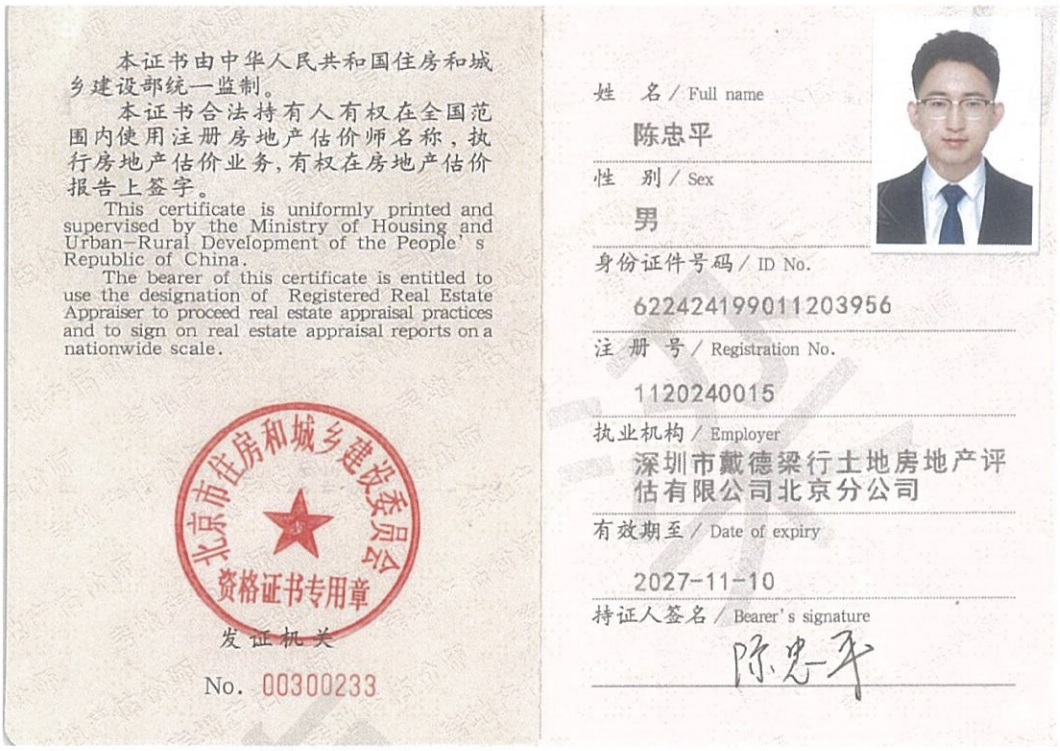
先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.11 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300233

姓 名 / Full name
陈忠平

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
622424199011203956

注 册 号 / Registration No.
1120240015

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陈忠平



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00224248

姓 名 / Full name
许力丹

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
120114199302040027

注 册 号 / Registration No.
1120210061

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-04-15

持证人签名 / Bearer's signature
许力丹