

建信中关村产业园
封闭式基础设施证券投资基金
招募说明书（更新）
2026 年 3 月 18 日公告

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

二〇二六年三月

扉 页

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会 2021 年 11 月 12 日证监许可〔2021〕3612 号文注册募集，并于 2021 年 12 月 3 日经中国证监会证券基金机构监管部机构部函〔2021〕3789 号《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。本基金基金合同于 2021 年 12 月 3 日正式生效。

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

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金（以下简称“公募基金”）具有不同的风险收益特征，不动产基金 80% 以上基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

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

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

投资者购买本基金的基金份额需遵守《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》等相关规定。特别地，投资者及其一致行动人同意在拥有本基金的基金份额时即视为承诺，若违反该规定第五十六条第一款、第二款买入在不动产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。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，但基金合同另有约定的除外。本基金在存续期内封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务。在符合相关条件后本基金将在证券交易所上市。使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预

受要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构参与上海证券交易所场内交易或直接参与基金通平台（如开通）等相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

投资者应当认真阅读《基金合同》《招募说明书》、基金产品资料概要等信息披露文件，了解基金的风险收益特征，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相适应，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。

基金的过往业绩并不预示其未来表现。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。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负责。基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书，确认已了解本基金产品特征及主要风险。

不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

本基金主要投资于以不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划，投资本基金可能面临以下风险，包括但不限于与不动产基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与不动产项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他风险。具体请见本招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

特别地，提请投资人知悉：本次更新主要涉及调整基金经理等事项，并已在招募说明书中对相关表述进行修订。本次招募说明书更新并未涉及任何补充尽职调查，相关主体及资产信息不涉及更新，仅根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号——招募说明书编制》要求进行文本格式性的调整，除招募说明书外其余交易文件亦未变更，不涉及任何重大变更事项。

本招募说明书（更新）所载基金投资组合报告截止日为 2025 年 9 月 30 日（财务数据未经审计），市场数据、不动产项目有关情况信息截止日以招募说明书相关内容为准。本招募说明书对本基金发行前的不动产项目尽职调查信息等内容不再作更新。本基金存续期内不动产项目运营情况，详见本基金 2024 年及 2025 年相关定期报告和临时报告。

本基金的发行概况如下表所示：

基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	位于北京市海淀区中关村软件园内的互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目
募集规模	28.80 亿元
上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
资产支持证券管理人	建信资本管理有限责任公司
财务顾问	中信证券股份有限公司
原始权益人	北京中关村软件园发展有限责任公司
运营管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司
本次招募说明书更新日期	2026 年 3 月

重大风险提示

本基金为不动产基金，主要投资于产业园区类不动产资产支持证券全部份额，穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，在以获取不动产项目的运营收益同时承担不动产项目资产价格波动的风险。本基金主要风险包括但不限于：

一、与不动产基金相关的各项风险因素

（一）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

不动产基金属于新的基金品种，基金管理人的过往业绩表现未必能反映基金未来的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金份额持有人从不动产项目经营投资中获得预期收益。

（二）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区类型的不动产资产支持证券，并持有其全部资产支持证券，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。本基金初始投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券，取得北京中发展壹号科技服务有限公司全部股权，标的不动产项目包括互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目，均位于北京市海淀区中关村软件园。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。

（三）基金价格波动风险

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

（四）流动性风险

不动产基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

此外按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（五）新种类基金的投资风险和创新风险

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

（六）对外借款相关风险

在履行适当程序后，本基金可直接或通过项目公司等间接对外借入款项。本基金首期成立时，将由项目公司向交通银行申请 4.61 亿元固定资产贷款，同时办理互联网创新中心 5 号楼的不动产抵押手续。

本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

1、本基金需支付利息和其他资金成本（如有），由此可能提高本基金的偿债压力、减少项目公司等借款人和本基金可支配的资金、减少本基金直接或间接对外继续申请借款的机会，进而对本基金的财务状况造成不利影响，从而导致本基金运营在资金的灵活性方面可能受到不利影响。

2、根据交通银行与北京中发展壹号科技服务有限责任公司签订的固定资产贷款合同，项目公司拟申请的 4.61 亿元借款利率为五年期 LPR-70bp。但本基金在存续期间申请续借或新增借款的，相关资金成本可能较本基金成立时的市场状况有所提升，从而对基金年度可供分配金额造成不利影响，进而影响投资者可能获得分配的收益。

3、本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。

本基金存续期间，如不动产项目运营的现金流不足或因其他原因而导致借款人可供支配的现金流不足以按时偿还已到期债务的，或因任何原因而导致借款人存在其他违约行为的，借款人将需要按照法律法规和相关贷款合同的约定承担违约责任，包括但不限于：贷款银行宣布尚未到期的债务全部或部分提前到期，宣布借款人支付罚息、违约金或损害赔偿金，基于交叉违约条款（如有）宣布借款人在其他贷款合同项下的债务提前到期等。据此，借款人财务状况、资信能力可能受到不利影响。

如借款人无法按时偿还债务的，贷款银行可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施，借款人的日常运营、资产买卖等行为将受到一定程度的限制，可能对借款人的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流，此外，在相关司法程序中可能需要对不动产项目（适用于借款人为项目公司的情形）或其他财产进行拍卖、变卖以偿还相关债务，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，从而可能对借款人造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

特别地，如借款人无法按时偿还债务的情形对本基金造成极端不利影响的，可能导致本基金需要提前终止基金合同并进入清算程序、对基金资产进行拍卖或变卖等，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，可能对本基金剩余非现金资产的变现造成不利影响，从而对投资者的投资收益造成不利影响。

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

（七）税收等政策调整的风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

（八）基金管理人及基金托管人更换的风险

公募基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目的完全所有权，专项计划的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关规定需要更换的，是否可能会导致公募基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对公募基金运作的稳定性造成不利影响。

（九）停牌、暂停上市或终止上市的风险

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

（十）基金净值波动的风险

本基金 80%以上基金资产投资于产业园区类不动产资产支持专项计划，所持项目区域资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、人口流动、新增竞争性产业园区等因素都将对不动产项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（十一）计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人、基金托管人和/或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，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十二）市场风险

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债货币市场工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，主要包括：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动，如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、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。

5、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。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

（十三）基金限售份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例占本次基金份额发售的比例为 33.34%，持有期自上市之日起不少于 60 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不动产基金份额战略配售，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITS)规则适用指引第 3 号-扩募及新购入不动产(试行)》等其他规则、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不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

二、与专项计划相关的各项风险因素

（一）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

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

（二）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。

（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资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（四）资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险

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

（五）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，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。

（六）法律与政策环境改变的风险

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

三、与不动产项目相关的各项风险因素

（一）运营风险

不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益

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

1、投资于产业园的一般性运营风险

（1）国家或经济情况的不利转变

不动产项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致基金收益水平变化，产生风险，主要包括：

1）政策风险

因国家宏观政策，如货币政策、财政政策、土地政策、产业政策、行业管理政策（包括互联网监管政策、互联网金融监管政策、教培双减政策等）、地区发展政策等发生变化，导致资产价格波动、租金水平变化、特定行业承租人经营稳定性下降而集中退租的风险。

2）经济周期风险

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

3）利率风险

金融市场利率的波动会导致不动产项目资产价格和收益率的变动。

（2）所属区域市场的不利情况

本基金投资的不动产项目为产业园区，在其一定距离范围内可能存在与不动产项目定位及目标客群类似的竞争项目，前述竞争项目可能与不动产项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对不动产项目的出租率产生一定的不利影响。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或不动产项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响不动产项目的出租率和租金水平。同时，标的不动产项目位于北京，其表现将面临北京经济发展不及预期、北京区域竞争力下降、北京区域产业园供应过剩等不利影响的风险。

（3）产业园投资不容易变现

产业园投资，其流动性较低。虽然本基金以持有不动产资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现不动产资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，若本基金拟变现（包括但不限于本基金存续期到期时）但未能在短时间内完成，将

面临资产减值出售以寻求变现的风险。这将对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

2、产业园经营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。

（1）产业园出租相关风险

1）本基金标的不动产项目收益大部分依赖于租金收入，2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，基金初始投资的标的不动产项目分别取得租金收入 17,568.13 万元、21,441.09 万元、20,240.91 万元和 11,269.11 万元，其中物业租金收入占比分别为 98.86%、98.72%、98.52%和 98.54%，停车场租金收入占比分别为 1.14%、1.28%、1.48%和 1.46%。收入来源类型过于单一和承租方较为集中或将会对本基金造成不利影响，此等影响或风险包括但不限于承租方违约、承租方不续约、承租方续约但减少租赁面积等。

2）截至尽调基准日，协同中心 4 号楼由度小满科技（北京）有限公司（以下简称“度小满科技”）及其关联方整租，租赁合同到期日均为 2023 年 8 月 31 日。截至尽调基准日，度小满科技租赁合同平均租赁单价为 172.29 元/平方米/月。2018 年-2020 年及 2021 年 1-6 月，协同中心 4 号楼营业收入占标的不动产项目总营业收入的比例分别为 8.86%、21.97%、23.98%以及 19.88%。度小满科技为根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》所界定的单一重要现金流提供方，公募基金存续期内，若度小满科技及其关联方出现退租、经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对标的不动产项目的现金流及估值产生不利影响。

3）截至 2021 年 6 月 30 日，本基金标的不动产项目租户行业涵盖软件和信息技术服务、科技推广和应用服务、商务服务业等，其中软件和信息技术服务业对应租赁面积占标的不动产项目资产总租赁面积的 53.80%，租户行业集中度较高，如软件和信息技术服务业发生不利变化，可能会影响标的不动产项目的租金收入。

4）截至尽调基准日，本基金标的不动产项目租赁合同到期时间主要分布在 2021 年-2023 年，对应合同的租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的比例为 85.23%，若承租

方租约大面积较为集中地同时期满，或者该等租约未获续期、未获替代等，标的不动产项目将面临一定的空置风险，进而导致标的不动产项目的租金收入减少。

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

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

（2）运营管理机构的管理风险

本基金将聘请外部管理机构，由其提供标的不动产项目的运营管理服务。但仍然存在下述管理风险：

1) 虽然基金管理人建立了相应的对外部管理机构的管理机制及考核安排，且外部管理机构将设立专门的工作组负责本基金项下的标的不动产项目的运营管理以避免可能出现的利益冲突，但本基金的表现也仍部分取决于外部管理机构的人员素质和管理能力、外部管理机构选择的物业管理方的管理能力、外部管理机构的人员对于关于专门工作组的公司制度的执行情况以及其他外部管理机构为避免可能出现的利益冲突所采取的措施的实施情况等。

2) 本基金的外部管理机构为北京中关村软件园发展有限责任公司，该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争关系。相应的本基金将表现出一定的运营管理风险。

3) 公募基金存续期间，存在外部管理机构不续聘的可能性，且外部管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与公募基金投资的不动产资产存在竞争关系的业务，对公募基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

4) 基金管理人无法提供或促使外部管理机构提供足够的不动产资产维修保养及其他服务。

5) 本基金存续期间内，若发生了基金合同约定的需要更换外部管理机构的事项，则原外部管理机构将不再运营管理标的不动产项目，届时将出现变更外部管理机构的相关风险（包括但不限于其运营管理经验、能力不同于原外部管理机构的风险等）。

（3）借款及现金周转相关风险

本基金能够借助借款，用于标的不动产项目的日常运营、维修改造，或者是其他项目收购等。在对外借款的过程中，或许会存在以下风险：

1）本基金在对外借款时，可能未必能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。

2）按照现行法律法规的相关规定，本基金总资产不得超过基金净资产的 140%，但在基金资产或负债重估后，可能出现被动超过 140%的情形。

3）本基金的日常运营及维修改造需要的经常性或资本性开支，可能存在资金周转不灵的风险。

（4）投资目标不达的风险

1）基金管理人的主要投资目标，是通过主动运营管理不动产项目，提高不动产项目运营管理质量，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升不动产项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。根据基金可供分配金额测算报告，2021 年 9 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年度，预测的投资人净现金流分派率（年化）分别为 4.62%及 4.78%（公募基金规模按照 26.121 亿元测算，届时以实际发行规模为准）。虽然基金管理人已为达致此目标定下明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，基金管理人的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险，从而使得实际的投资人净现金流分派率无法达到预测水平。

2）本基金谋求稳定的现金流，而本基金可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则的影响。我国现行的会计准则未来可能发生改变，本基金、专项计划、项目公司所控制的不动产项目的经营成果可能会受到影响，进而影响本基金的可供分配金额。

（二）不动产项目改造相关的风险

根据工程尽调报告，互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼及孵化加速器未来 10 年的大中型维修项目规划及对应的费用估算分别为 1,045.00 万元、507.10 万元及 845.82 万元。公募基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，公募基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。不动产项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对公募基金的收益造成不利影响。

（三）租赁合同未备案的风险

标的不动产项目的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会面临受到处罚的风险。标的不动产项目的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。就未办理房屋租赁合同登记备案的租赁合同，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则项目公司可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。

（四）土地使用权期限风险

标的不动产项目土地使用权有终止日期，互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼及孵化加速器土地使用权到期日分别为 2063 年 8 月 22 日、2064 年 5 月 29 日及 2063 年 7 月 9 日。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机构的同意（申请者或需要支付相应的对价），否则在该等限期届满时，该等物业的土地使用权连同房屋所有权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作当依届时有效的法律法规来执行。

政府机构有权根据所适用的法律法规及国有建设用地使用权出让合同来征用土地。如被强制征用，本基金或将获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规或国有建设用地使用权出让合同所定基准评估而定。而该等价格可能会低于本基金对标的不动产项目的购入成本。

（五）关联交易风险

不动产资产存在部分租户为原始权益人关联方的情形。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，标的不动产项目收入中来源于关联方的比例（注：关联方租金收入/营业收入）分别为 1.98%、3.20%、3.84%及 3.61%。此外，本基金发行后，北京中关村软件园发展有限责任公司将作为外部管理机构提供标的不动产项目的运营管理服务，并由其下属公司北京中关村鸿嘉物业服务有限公司提供标的不动产项目的物业管理服务。故存在一定的关联交易风险。

（六）市场风险

不动产项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致基金收益水平变化，产生风险，主要包括：

1、政策风险，包括货币政策、财政政策、土地政策、产业政策、行业管理政策、地区发展政策等相关政策变化引致的风险。

2、经济周期风险。随经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。

3、利率风险。金融市场利率的波动可能会导致不动产项目资产价格和收益率发生变动。

（七）估值与现金流预测风险

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

此外，本基金还面临资产估值重估的风险。根据戴德梁行就标的不动产项目资产于价值时点 2021 年 6 月 30 日的市场价值所出具的估值报告，互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼及孵化加速器估值分别为 15.48 亿元、7.12 亿元及 8.13 亿元。诸如市场不景气、出租率不足等因素，都会对标的不动产项目的估值产生影响。一旦标的不动产项目估值下跌，或该项目所在地区经济下滑，本基金可能面临较大风险。基金管理人已聘请评估机构对标的不动产项目资产进行评估，也已经聘请会计师事务所审核基金可供分配金额测算报告。但仍存在如下风险：

1、上述报告评估过程根据多项因素进行，并依据一定的预测及假设。该等分析虽方便投资者评估标的项目的长远回报及资产估值，然而无法保证上述评估所依据的预测及假设一定准确或可靠。

2、不动产项目资产公允价值每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出不动产项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性，或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

鉴于此，关于标的不动产项目的任何估值，都无法保证基金管理人目前或将来可以以该价格变现标的不动产项目资产，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于本基金的购入价格。

（八）利益冲突风险

北京中关村软件园发展有限责任公司为本基金的原始权益人及本基金不动产项目的运营管理机构，该公司在全国范围内持有及管理与本基金投资的不动产项目类似的资产，且

亦在标的不动产项目资产所在的中关村软件园内持有其他类似资产，与本基金投资的不动产项目可能构成同业竞争，进而对不动产项目未来现金流及市场估值造成不利影响。不排除本基金在存续期间向该公司继续收购此类资产及委托该公司管辖运营该等产业园区类型不动产项目。因此，本基金与该公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购该公司直接或间接拥有的不动产项目，将存在关联交易和利益冲突风险。

本基金主要投资于产业园区类型不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于产业园区类型不动产项目的基金，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不同，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（九）标的不动产项目资产暂未购买保险的风险

本基金成立前，项目公司将向保险公司提供相应材料申请购买财产一切险等相关保险，相应程序履行完毕后即可签发保险单，保险合同拟于专项计划设立日生效。于基金合同生效日前，标的不动产项目资产暂未购买财产一切险等相关保险，可能对公募基金产生不利影响。

（十）不动产资产投保额无法覆盖评估价值的风险

不动产资产将于不动产基金成立后投保，投保的保额可能低于其评估价值，若发生极端情况需要理赔的，可能出现投保金额无法覆盖不动产资产评估价值的情形，进而对公募基金产生不利影响。

（十一）意外事件及不可抗力给不动产资产造成的风险

公募基金存续期间可能会发生意外事件。不动产资产电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致不动产资产的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

（十二）不动产项目资产的市场化处置仍需履行相应审批程序的风险

在本基金成立后，本基金拟对标的不动产项目资产市场化处置须满足以下条件及要求：

1、根据《中关村国家自主创新示范区条例》第 52 条第 2 款的规定，涉及市场化处置标的不动产项目的土地使用权，需报请北京市人民政府批准，且海淀区人民政府需放弃优先购买权。

2、根据北京市已建成产业项目相关规定，涉及市场化处置标的不动产项目的房屋所有权及对应的土地使用权、股权，需由园区管理部门中关村科技园区海淀园管理委员会负责审核和办理买受人资格和相关转让事项。

3、根据标的不动产项目的土地出让合同中“未经批准，不得转让”的转让限制约定，涉及市场化处置标的不动产项目的土地使用权，需要取得北京市规划和自然资源委员会的批准。

因此，在本基金存续期间，若对标的不动产项目资产进行处置的，除需要根据本基金的《基金合同》相关约定履行基金管理人或基金份额持有人大会等审批程序之外，还需要根据上述规定：（1）若涉及土地使用权转让，需获得北京市人民政府批准，并且海淀区人民政府放弃优先购买权；（2）处置对象的买受人资格和相关转让事项需要经过中关村科技园区海淀园管理委员会审核并办理具体事项；（3）若涉及土地使用权转让，需取得北京市规划和自然资源委员会的批准。上述审批要求，可能会降低标的不动产项目资产的流动性，对标的不动产项目资产及时完成市场化处置带来风险。

（十三）不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。在本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若不动产项目直接或间接对外借入款项，而不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

- 1、不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- 2、本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；

3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

4、本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

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

四、与交易安排相关的各项风险因素

（一）公募基金的要求或决定无法及时有效传递的风险

公募基金通过特殊目的载体间接持有对应不动产项目的完全所有权，公募基金将通过中间各层特殊目的载体向项目公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司和不动产资产的运作造成不利影响。

（二）交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险

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，使得公募基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律或其他风险。

（三）部分租赁合同尚未完成换签的风险

截至 2021 年 10 月 26 日，本项目已换签面积占比达 96.37%，部分租赁合同尚未完成换签，未完成换签的租赁合同共计 4 份，涉及承租人包括中国工商银行股份有限公司、北京星巴克咖啡有限公司及讯飞幻境（北京）科技有限公司共 3 家租户，待换签租赁合同租金金额占总合同租金金额的 3.58%。本项目正继续推进租户换签工作，预计于 2021 年内完成全部租户及租赁合同的换签。根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，在完成租赁合同换签前，对应租金将由运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司（原业主公司）收取并及时转付予北京中发展壹号科技服务有限责任公司，如运营管理机构违约不进行转付或不能及时转付，该部分租金收入可能面临损失或无法及时收取。

五、其他风险

（一）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和行政人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作存在不当或失误，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，从而给不动产项目造成损失。

（二）政策与法律风险

目前，不动产基金是证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

（三）税务风险

不动产基金运作过程中涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多个层面。本基金分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、公募基金、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、公募基金、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。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向基金份额持有人征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任，这可能会给基金份额持有人带来额外的税务支出风险。

（四）技术风险

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、基金托管人、计划管理人、计划托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、证券交易所等。

（五）操作风险

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

目 录

扉 页.....	1
重大风险提示	4
第一章 一般规定	1
第一节 绪言	1
第二节 释义	3
第三节 招募说明书概要	16
第四节 风险因素	35
第二章 不动产项目	51
第一节 不动产项目概况	51
第二节 不动产项目财务状况及经营业绩分析	120
第三节 原始权益人	144
第四节 运营管理机构	172
第五节 存在重要影响的其他事项	180
第三章 资产评估与现金流测算	181
第一节 资产评估	181
第二节 现金流测算分析	188
第四章 治理机制与运营管理安排	198
第一节 不动产基金治理机制	198
第二节 运营管理安排	227
第五章 不动产基金	240
第一节 本次发行参与机构的基本情况	240
第二节 基金管理人	257
第三节 基金托管人	268
第四节 不动产基金的交易安排	272
第五节 关联交易与利益冲突	281
第六节 基金运作	302
第七节 其他事项	378

第一章 一般规定

第一节 绪言

《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“本招募说明书”或“招募说明书”）依据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《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》”）、《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》（以下简称“《试点通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称“《不动产基金业务办法》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 REITs 规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《不动产投资基金审核关注事项》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 REITs 规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称“《不动产投资基金发售业务指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《扩募及新购入不动产项目指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 REITs 规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》（以下简称“《临时报告指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 REITs 规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》（以下简称“《年度报告指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 REITs 规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》（以下简称“《中期报告和季度报告指引》”）和其他有关法律法规的规定以及《建信中关村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”或“《基金合同》”）编写。

本招募说明书阐述了建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的投资目标、策略、风险、费率等与投资人投资决策有关的全部必要事项，投资人在作出投资决策前应仔细阅读本招募说明书。

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

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《证券投资基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

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

第二节 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/本基金/不动产基金/基础设施基金/基础设施证券投资基金/本项目：指建信中关村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（因扩募等事项导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

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

4、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，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：指基金合同约定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

6、存续期/基金存续期/本基金存续期/公募基金存续期/不动产基金存续期/基础设施基金存续期：指自基金合同生效日起至基金合同终止日止的期间，本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，但基金合同另有约定的除外。

7、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

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

9、基金收益：指不动产项目租赁和运营等产生的收益、不动产项目处置收益、不动产项目其他投资收益、基金投资所得资产支持证券分配收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

10、基金总资产：指基金购买的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类有价证券及票据价值、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

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

12、基金份额净值：指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数。

13、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金净资产和基金份额净值的过程。

14、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及当发生或潜在对不动产资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

15、基金托管账户：指基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立的基金托管账户。

16、预留费用：指本基金成立后，从基金资产中列支、预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用等。

二、与本基金涉及的主体有关的定义

1、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。

2、基金管理人/公募基金管理人：指建信基金管理有限责任公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的合法继任主体。

3、基金托管人/公募基金托管人：指交通银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的合法继任主体。

4、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。

5、原始权益人：指不动产基金持有的不动产项目的原所有人，本基金拟初始投资的不动产项目的原始权益人为北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“中关村软件园公司”）。如本基金后续购入不动产项目，则原始权益人的范围相应调整。

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

7、法律顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。本基金首次申报时，指北京市中伦律师事务所。

8、外部管理机构/运营管理机构：指根据运营管理服务协议的约定接受基金管理人委托对不动产项目进行运营管理的主体。就本基金初始投资的不动产项目，由中关村软件园公司担任外部管理机构。如本基金后续购入、出售不动产项目，则外部管理机构的范围相应调整。

9、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动的证券公司。本基金首次发售时，指中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）。

10、贷款银行/贷款提供方：指本基金直接或间接对外申请借款时，根据届时适用的法律法规向本基金/专项计划/项目公司等提供贷款的银行。本基金进行初始投资时，贷款银行/贷款提供方指交通银行股份有限公司北京市分行。

11、与本基金涉及的主要文件有关的定义

12、基金合同/《基金合同》：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订、补充或更新。

13、托管协议/基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新。

14、招募说明书/本招募说明书/《招募说明书》：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其任何有效修订、补充或更新。

15、基金份额询价公告/询价公告：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及其任何有效修订、补充或更新。

16、基金份额发售公告/发售公告：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及其任何有效修订、补充或更新。

17、基金产品资料概要：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其任何有效修订、补充或更新。

18、基金份额上市交易公告书：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额上市交易公告书》及其任何有效修订、补充或更新。

三、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

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

2、基金销售业务：指基金管理人或销售机构为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额转托管及提供基金交易账户信息查询等业务。

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

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

5、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，即系统内转托管及跨系统转托管的统称。

6、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或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。

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

8、上交所：指上海证券交易所。

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

10、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。

11、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。

12、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者。包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

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

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

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

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

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、销售机构：指建信基金管理有限责任公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件、取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议、办理基金销售业务的机构，以及具有基金销售业务资格、可通过上海证券交易所交易系统办理基金份额认购的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

19、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。

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

21、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

22、场外：指通过上海证券交易所系统外的销售机构办理基金份额认购的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

23、场内：指通过上海证券交易所具有相应基金销售业务资格的会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额认购和上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

24、场内证券账户：指在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股账户（即 A 股账户）或封闭式基金账户，投资人通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户。

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

26、场内份额：登记在证券登记结算系统下的基金份额。

27、场外份额：登记在基金登记结算系统下的基金份额。

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

四、与不动产基金整体架构、特殊目的载体、不动产项目相关的定义

1、特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体指专项计划和项目公司的单称或统称。

（一）与专项计划有关的定义

1、专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划/基础设施资产支持专项计划：指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的不动产/基础设施资产支持专项计划。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”指“建信中关村产业园资产支持专项计划”。依照法律法规和基金合同规定，除初始投资外，经履行适当程序后，本基金后续可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则专项计划的范围相应调整。

2、资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指担任资产支持证券管理人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体。本基金进行初始

投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券管理人为建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）。

3、资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指担任资产支持证券托管人的主体。本基金进行初始投资时，特殊目的载体中的“专项计划”的资产支持证券托管人为交通银行股份有限公司北京市分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

4、监管银行：指对项目公司监管账户进行监管的主体。本基金进行初始投资时，监管银行为根据《监管协议》担任监管银行的交通银行股份有限公司北京中关村园区支行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

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

6、资产支持证券持有人/不动产资产支持证券持有人/基础设施资产支持证券持有人：指合法取得不动产资产支持证券的投资者。资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。专项计划全部资产支持证券由基金管理人（代表本基金）持有。

7、专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于专项计划计划说明书、专项计划标准条款、专项计划资产支持证券认购协议、专项计划风险揭示书、专项计划托管协议、专项计划根据专项计划文件的约定进行投资运作而签署的其他相关文件（包括但不限于股权转让协议、借款合同、运营管理服务协议、项目公司监管协议等）。

8、资产管理合同：指《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》，《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

9、计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充。

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

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

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

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

14、专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益。

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

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

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

18、项目公司监管账户/不动产项目运营收支账户：指项目公司的不动产项目运营收支账户。

19、专项计划设立日：指根据会计师事务所验资报告，专项计划募集资金总额不低于《计划说明书》约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划成立之日。

（二）与不动产项目有关的定义

1、不动产项目/标的基础设施项目/基础设施项目：指本基金所投资的符合《基金指引》和中国证监会其他规定的资产，为项目公司和不动产项目资产的统称。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目的范围相应调整。

2、不动产资产/不动产项目资产/基础设施项目资产/基础设施资产/标的不动产项目资产/标的基础设施项目资产/估价对象：指项目公司持有的不动产/基础设施项目的资产，具体包括标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权等资产。本基金成立时拟投资的不动产资产为“标的不动产项目资产”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产资产的范围相应调整。

3、不动产项目公司/项目公司：指直接持有不动产项目所有权或者经营权利的法人主体。本基金成立时拟投资的不动产项目公司为“中发展壹号公司”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产项目公司的范围相应调整。

4、中发展壹号公司：指北京中发展壹号科技服务有限责任公司，即直接持有标的不动产项目所有权的公司，具体信息参见本基金的基金合同和招募说明书。本基金成立前披露的基金合同和招募说明书项下的“项目公司”即指“中发展壹号公司”。

5、标的资产：指标的股权、标的债权、标的不动产项目资产的统称。

6、标的股权：指建信中关村产业园资产支持证券管理人持有的项目公司的 100%的股权。

7、标的债权：指借款合同项下的建信中关村产业园资产支持证券管理人对项目公司享有的债权。

8、标的不动产项目：指互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目的统称，具体信息参见本基金的基金合同和招募说明书。本基金成立前披露的基金合同和招募说明书项下的“基础设施项目资产”即指“标的不动产项目”。

9、互联网创新中心 5 号楼项目/互联网创新中心 5 号楼：指软件园自建产业载体（中国国际服务外包新市场交易中心）项目，互联网创新中心 5 号楼项目的具体信息以基金合同附件“标的基础设施项目清单”的约定为准。

10、协同中心 4 号楼项目/协同中心 4 号楼：指中关村软件园国际交流与技术转移中心项目，协同中心 4 号楼项目的具体信息以基金合同附件“标的基础设施项目清单”的约定为准。

11、孵化加速器项目/孵化加速器：指中关村软件园孵化加速器研发楼项目，孵化加速器项目的具体信息以基金合同附件“标的基础设施项目清单”的约定为准。

12、股权转让协议：指中关村软件园公司、资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司就标的股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

13、借款合同：指资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司就资产支持证券管理人（代表专项计划）向项目公司发放借款事宜签署的借款合同及其任何有效修改或补充。

14、运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人（代表公募基金）、资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司与运营管理机构就标的不动产项目等项目公司相关事项运营管理事宜签署的运营管理服务协议及其任何有效修改或补充。

15、项目公司监管协议：系指基金管理人（代表公募基金）、资产支持证券管理人（代表专项计划）、监管银行与项目公司签署的关于项目公司监管账户的监管协议及其任何有效修改或补充。

（三）其他相关定义

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

五、其他定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订。

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

3、《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。

4、《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 日中国证监会公布的《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。

5、《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。

6、《试点通知》：指中国证监会和国家发改委 2020 年 4 月 24 日颁布并于同日实施的《中国证监会 国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》及颁布机关对其不时做出的修订。

7、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日首次颁布、2023 年 10 月 20 日修订并于 2023 年 10 月 20 日同日实施《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。

8、《不动产投资基金业务办法》：指上海证券交易所 2021 年 1 月 29 日首次公布、2025 年 12 月 31 日修订并于 2025 年 12 月 31 日同日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

9、《不动产投资基金审核关注事项》：指上海证券交易所 2021 年 1 月 29 日首次公布、2025 年 12 月 31 日修订并于 2025 年 12 月 31 日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

10、《不动产投资基金发售业务指引》：指上海证券交易所 2021 年 1 月 29 日首次公布、2025 年 12 月 31 日修订并于 2025 年 12 月 31 日实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

11、《不动产投资基金运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会 2021 年 2 月 8 日公布并实施、2025 年 12 月 25 日修订并于 2025 年 12 月 25 日实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

12、《不动产投资基金尽职调查工作指引》：指中国证券投资基金业协会 2021 年 2 月 8 日公布并实施、2025 年 12 月 25 日修订并于 2025 年 12 月 25 日实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

13、《不动产基金网下投资者管理细则》：指中国证券业协会 2021 年 1 月 29 日首次公布、2025 年 12 月 31 日修订并于 2025 年 12 月 31 日实施的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》及颁布机关对其不时做出的修订。

14、《管理规定》：指中国证监会 2014 年 11 月 19 日公布并实施的《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》及颁布机关对其不时做出的修订。

15、业务规则：指中国证监会、基金业协会、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、基金管理人、销售机构等的相关业务规则及对其不时做出的修订。

16、不动产项目评估报告/基础设施项目评估报告：指编号为戴德梁行评报字（2021/BJ/F3）第 0063 号的《估价报告》、编号为戴德梁行评报字（2021/BJ/F3）第 0064 号的《估价报告》和编号为戴德梁行评报字（2021/BJ/F3）第 0065 号《估价报告》的统称。

17、市场调研报告：指编号为 F/BJ/20-S/0041 的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金市场调研报告》。

18、工程尽调报告：指《技术尽职调查报告-中关村软件园互联网创新中心项目》《技术尽职调查报告-中关村软件园国际与区域协同创新中心项目》和《技术尽职调查报告-中关村软件园孵化加速器项目》的统称。

19、基金可供分配金额测算报告：指《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年 9 月 30 日（预计基金成立日）至 2021 年 12 月 31 日止期间及 2022 年度可供分配金额测算报告》。

20、不动产项目评估报告/基础设施项目备考财务报表：指《北京中关村软件园发展有限责任公司所持有的中关村软件园物业经营业务 2018 年度、2019 年度、2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间备考财务报表》。

21、国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

22、中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

23、中国人民银行：指中华人民共和国的中央银行。

24、基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

25、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。

26、元：指人民币元。

27、万元：指人民币万元。

28、亿元：指人民币亿元。

29、万亿元：指人民币万亿元。

30、中国：为框定发售区域之目的，除特别说明外，指中华人民共和国，不包括中华人民共和国的香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

31、不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

32、尽职调查基准日/尽调基准日：指 2021 年 6 月 30 日。

第三节 招募说明书概要

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

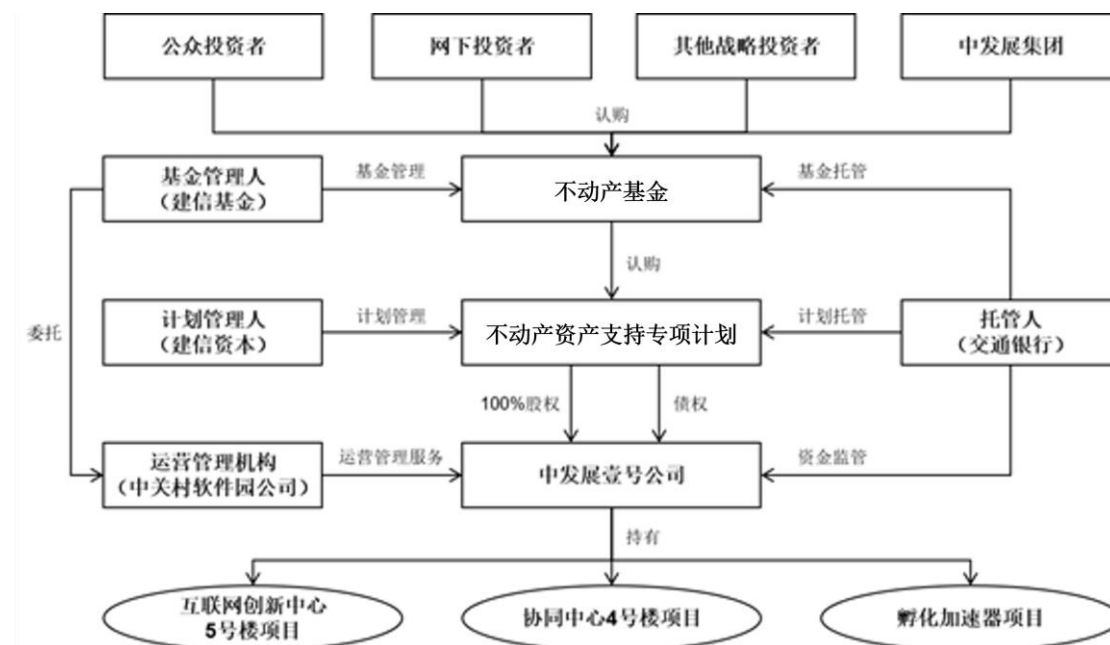
一、重大事项提示

本基金收益高度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。提醒投资者重点关注本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”及“第二节 不动产项目财务状况及经营业绩分析”。

二、不动产基金整体框架

本基金的交易结构共有两层主要架构，分别为专项计划及不动产基金。交易完成后，计划管理人（代表专项计划）将持有项目公司 100%的股权以及享有对项目公司的相应债权，基金管理人（代表不动产基金）持有专项计划的全部份额。具体产品结构如图所示：

图：产品结构图



本基金的基金管理人为建信基金管理有限责任公司，资产支持证券管理人为建信资本管理有限责任公司，基金托管人为交通银行股份有限公司。基金管理人聘请北京中关村软

件园发展有限责任公司作为运营管理机构，提供运营管理服务。上述不动产基金的整体架构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

三、不动产基金发行概况和有关中介机构基本情况

表：本次不动产基金发行及有关中介机构基本情况表

本次不动产基金发行基本情况	
基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	建信中关村产业园资产支持专项计划
不动产项目业态	产业园区
基金投资标的	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体间接取得标的不动产项目资产完全所有权或经营权利。本基金的投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产资产支持证券投资基金投资的其他金融工具。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。
基金存续期限	45 年
专项计划期限	45 年
基金募集份额（亿份）	9
募集规模（亿元）	28.8
不动产项目估值（亿元）	30.73
净现金流分派率/IRR	2021 年 9 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年度分别为 4.62%（年化）及 4.78%（公募基金规模按照 26.121 亿元测算，届时以实际发行规模为准）
基金收益预计分配频率和分配比例	本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定
回收资金用途	主要用于以下项目：（1）中关村工业互联网产业园；（2）

本次不动产基金发行基本情况	
	中关村（京西）人工智能科技园 I 期
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	33.34%
预计是否出表	是
特殊条款（如有）	无

参与人概况	
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
专项计划管理人	建信资本管理有限责任公司
托管人	交通银行股份有限公司
财务顾问	中信证券股份有限公司
原始权益人	北京中关村软件园发展有限责任公司
原始权益人企业性质	其他有限责任公司
原始权益人所属行业	商务服务业
原始权益人注册地	北京市
原始权益人控股股东和持股比例	中关村发展集团股份有限公司 97%
原始权益人实控人	中关村发展集团股份有限公司
运营管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司
运营管理机构注册地	北京市
运营管理机构经营地	北京市
重要现金流提供方	截至 2021 年 6 月 30 日，度小满科技在 2020 年提供的现金流占标的不动产项目同一时期的现金流总额比例超过 10%，因此度小满科技被认定为重要现金流提供方；同时，北京度小满支付科技有限公司、安一恒通（北京）科技有限公司、北京度小满基金销售有限公司以及北京度小满征信有限公司作为度小满科技的关联方而统一被认定为重要现金流提供方。度小满科技为单一重要现金流提供方。
资产评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基金法律顾问	北京市中伦律师事务所
专项计划法律顾问	北京市中伦律师事务所
本基金的法定验资机构及年度审	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

参与人概况	
会计师事务所	
对本基金申报阶段涉及的财务报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计不动产项目财务情况及审核可供分配测算报告的会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

四、不动产项目概况

不动产基金通过特殊目的载体实现对不动产资产的控制，不动产资产包括互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目。

标的不动产项目均位于北京市海淀区中关村软件园内，其中互联网创新中心 5 号楼项目对应的土地使用权的面积为 29,619.62 平方米，建筑面积为 82,158.10 平方米；协同中心 4 号楼项目对应的土地使用权的面积为 10,183.67 平方米，建筑面积为 31,802.06 平方米；孵化加速器项目对应的土地使用权的面积 40,428.20 平方米，建筑面积为 52,820.32 平方米。

2020 年，标的不动产项目营业收入合计 20,240.91 万元，为研发用房及配套和车位租赁产生的租金收入。标的不动产项目具备良好持续的经营能力，且现金流主要来源于入驻企业支付的租金，为市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

图：不动产项目区域位置图



本基金初始投资的不动产项目处于北京市海淀区上地地区，该区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速，是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。

经过多年发展，上地区域汇集中关村软件园、上地信息产业基地等高新技术产业园区，逐步成为高新技术产业企业总部和企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一。其中，中关村软件园历经 20 多年发展，如今已经成为全国软件园区中最具特色的专业园区，是北京市发展数字经济、规划建立数字贸易试验区的重要立足点。

表：不动产项目概况表

项目	互联网创新中心 5 号楼项目
不动产项目业态	产业园区
项目所在地	北京市海淀区上地地区中关村软件园，具体位置为北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼
资产范围	不动产资产所在区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速
建设内容和规模	建设内容：京（2021）海不动产权第 0049164 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模：82,158.10 平方米

对应土地使用权面积、建筑面积和可供出租或者经营使用面积	对应的土地使用权的面积为 29,619.62 平方米，建筑面积为 82,158.10 平方米，可供出租面积 62,976.73 平方米
投入运营时间	投入运营时间：2016 年 4 月
使用期限	土地使用权到期日为 2063 年 8 月 22 日
剩余年限	截至尽调基准日，剩余年限约 42 年
用地性质	科教用地、地下车库
房屋用途	研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房。
投保情况	截至尽职调查基准日，除物业管理责任险外，互联网创新中心 5 号楼项目尚未进行其他投保。 自 2021 年 12 月 6 日零时起，互联网创新中心 5 号楼项目已被投保了财产一切险、公众责任险，截至本招募说明书更新之日，该不动产项目保险期间截至 2026 年 12 月 5 日二十四时止
项目权属	根据不动产权证书的记载，互联网创新中心 5 号楼项目坐落于海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 29,619.62 平方米，房屋建筑面积为 82,158.1 平方米
他项权利	截至 2021 年 9 月 13 日，互联网创新中心 5 号楼项目上不存在抵押及查封的权利限制。本基金首期成立时，将由项目公司向交通银行申请 4.61 亿元固定资产贷款，同时办理互联网创新中心 5 号楼的不动产抵押手续

不动产项目业态	协同中心 4 号楼项目
不动产项目业态	产业园区
项目所在地	北京市海淀区上地中关村软件园，具体位置为北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼
资产范围	不动产资产所在区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速
建设内容和规模	建设内容：京（2021）海不动产权第 0049115 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模：31,802.06 平方米
对应土地使用权面积、建筑面积和可供出租或者经营使用面积	对应的土地使用权的面积为 10,183.67 平方米，建筑面积为 31,802.06 平方米，可供出租面积 24,476.31 平方米
投入运营时间	投入运营时间：2018 年 9 月
使用期限	土地使用权到期日为 2064 年 5 月 29 日
剩余年限	截至尽调基准日，剩余年限约 43 年

用地性质	教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库
房屋用途	会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房
投保情况	截至尽职调查基准日，除物业管理责任险外协同中心 4 号楼项目尚未进行其他投保。 自 2021 年 12 月 6 日零时起，协同中心 4 号楼项目已被投保了财产一切险、公众责任险，截至本招募说明书更新之日，该不动产项目保险期间截至 2026 年 12 月 5 日二十四时止
项目权属	根据不动产权证书的记载，协同中心 4 号楼项目坐落于海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 10,183.67 平方米，房屋建筑面积为 31,802.06 平方米
他项权利	截至 2021 年 9 月 13 日，协同中心 4 号楼项目上不存在抵押及查封的权利限制

项目	孵化加速器项目
不动产项目业态	产业园区
项目所在地	北京市海淀区上地中关村软件园，具体位置为北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼
资产范围	不动产资产所在区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速
建设内容和规模	建设内容：京（2021）海不动产权第 0049214 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模：52,820.32 平方米
对应土地使用权面积、建筑面积和可供出租或者经营使用面积	对应的土地使用权的面积为 40,428.2 平方米，建筑面积为 52,820.32 平方米，可供出租面积 39,655.56 平方米
投入运营时间	投入运营时间：2015 年 4 月
使用期限	土地使用权到期日为 2063 年 7 月 9 日
剩余年限	截至尽调基准日，剩余年限约 42 年
用地性质	教育科研设计、地下车库
房屋用途	研发楼
投保情况	截至尽职调查基准日，除物业管理责任险外，孵化加速器项目尚未进行其他投保。 自 2021 年 12 月 6 日零时起，孵化加速器项目已被投保了财产一切险、公众责任险，截至本招募说明书更新之日，该不动产项目保险期间截至 2026 年 12 月 5 日二十四时止

项目权属	根据不动产权证书的记载，孵化加速器项目坐落于海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 40,428.2 平方米，房屋建筑面积为 52,820.32 平方米
他项权利	截至 2021 年 9 月 13 日，孵化加速器项目上不存在抵押及查封的权利限制

五、不动产项目经营情况

（一）运营模式

标的不动产项目依托于中关村软件园的产业聚集，向租户提供研发办公空间并获取租金收益。此外，为给租户提供必要配套，亦有出租物业底层部分面积给餐饮配套等企业，从而获得配套租金收入，并出租地下车位获得停车场租金收入。

（二）运营时间

标的不动产项目的运营时间如下：

表：标的不动产项目业务运营时间表

序号	标的不动产项目	运营起始时间
1	孵化加速器	2015 年 4 月
2	互联网创新中心 5 号楼	2016 年 4 月
3	协同中心 4 号楼	2018 年 9 月

（三）盈利和现金流的稳定性

根据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的由原始权益人编制的不动产项目备考财务报表以及原始权益人提供的出租率数据，标的不动产项目整体运营情况如下：

表：标的不动产项目经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ³ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率	95%	92%	97%	97%	95%
收入（不含增值税）	17,568.13	21,441.09	20,240.91	21,977.40	11,269.11
营业成本 ¹	3,728.96	3,550.93	3,735.39	3,735.39	1,996.57
净利润	3,815.10	6,721.75	5,880.69	7,183.06	4,090.51
经营净现金流 ²	12,167.46	15,892.77	13,717.91	15,454.39	8,513.03

注 1：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 2：本招募说明书中所指的经营净现金流=EBITDA-资本性支出，下同；

注 3：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间项目公司所持有的标的不动产项目在报告期内的盈利和现金流情况如下：

1、互联网创新中心 5 号楼

表：互联网创新中心 5 号楼经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率 ¹	96%	88%	95%	95%	90%
收入（不含增值税）	9,464.96	10,139.51	9,376.62	10,409.36	5,445.02
营业成本 ²	1,704.49	1,655.89	1,731.29	1,731.29	932.55
净利润	2,670.01	3,322.77	2,790.33	3,564.89	1,962.48
经营净现金流 ³	6,753.28	7,549.49	6,130.92	7,163.67	4,080.49

注 1：期末出租率来源于戴德梁行出具的不动产项目评估报告（四舍五入至个位）；

注 2：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 3：经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注 4：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

互联网创新中心 5 号楼报告期内的经营净现金流分别为 6,753.28 万元、7,549.49 万元、6,130.92 万元以及 4,080.49 万元。2020 年受疫情影响，实行了租金减免政策，租金收入有所下降，导致 2020 年经营净现金流同比有所下降，剔除租金减免后的经营净现金流为 7,163.67 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，互联网创新中心 5 号楼出租率为 90%，共 51 家租户（含商业类租户），租户以互联网等高科技企业为主，已引入科大讯飞、能科股份、树根互联、国盾量子、思路创新等在语音识别、工业仿真、量子通讯、工业大数据等领域的企业。租户质量优质，经营情况良好。

截至 2021 年 6 月 30 日，互联网创新中心 5 号楼前十大租户租赁面积合计 35,889.09 平方米¹，占物业已租赁总面积的 62.47%，租户分散度在合理范围内。互联网创新中心 5 号楼租赁合同加权平均期限为 3.34 年，租约稳定性较高。另外，合计 37,617.73 平方米²的

¹ 根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，采用评估报告中折算后的租赁面积计算得出。

² 根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，采用评估报告中折算后的租赁面积计算得出。

租约在租赁期限内设置了 1%-4%/年的增长率，对应租金收入在租赁期限内会有一定的增长，该物业的盈利及未来现金流预计持续稳定。

2、协同中心 4 号楼

表：协同中心 4 号楼经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率 ¹	100%	100%	100%	100%	100%
收入（不含增值税）	1,555.84	4,673.00	4,854.25	4,859.81	2,240.81
营业成本 ²	742.35	621.97	651.03	651.03	367.16
净利润	-522.80	1,546.37	1,636.08	1,640.26	765.45
经营净现金流 ³	812.97	3,533.63	3,501.52	3,507.09	1,621.37

注 1：期末出租率来源于戴德梁行出具的不动产项目评估报告（四舍五入至个位）；

注 2：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 3：经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注 4：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

协同中心 4 号楼报告期内的经营净现金流分别为 812.97 万元、3,533.63 万元、3,501.52 万元以及 1,621.37 万元，2020 年剔除租金减免后的经营净现金流为 3,507.09 万元，2018 年经营净现金流较低，主要系协同中心 4 号楼于 2016 年 12 月 23 日竣工，因房产证办理流程较为复杂，至 2018 年 7 月 6 日方取得房产证，并于 2018 年 9 月开始形成租金收入。截至尽职调查基准日，协同中心 4 号楼已整租给度小满科技及其关联方，租赁合同到期日为 2023 年 8 月 31 日，租金水平具有市场竞争力；另外，度小满科技及其关联方所在的协同中心 4 号楼位于百度科技园，紧邻百度总部，优越的地理位置有利于与百度总部之间的协同。整体而言，租户换租风险可控。因此，协同中心 4 号楼虽然租户集中度高，但租户经营情况良好，租户换租风险可控，该物业的盈利及未来现金流预计持续稳定。

3、孵化加速器

表：孵化加速器经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率 ¹	92%	98%	100%	100%	99%

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
收入（不含增值税）	6,547.33	6,628.59	6,010.05	6,708.22	3,583.28
营业成本 ²	1,282.11	1,273.07	1,353.07	1,353.07	696.86
净利润	1,667.90	1,852.61	1,454.28	1,977.91	1,362.58
经营净现金流 ³	4,601.21	4,809.75	4,085.47	4,783.64	2,811.17

注 1：期末出租率来源于戴德梁行出具的不动产项目评估报告（四舍五入至个位）；

注 2：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 3：经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注 4：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

孵化加速器报告期内的经营净现金流分别为 4,601.21 万元、4,809.75 万元、4,085.47 万元以及 2,811.17 万元。2020 年受疫情影响，实行了租金减免政策，租金收入有所下降，导致 2020 年经营净现金流同比有所下降，剔除租金减免因素后的经营净现金流为 4,783.64 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，孵化加速器租户一共 13 家，包括北京达佳互联信息技术有限公司、中国工商银行股份有限公司等优质企业。经统计，7 家租户在租赁期内租金单价每年会有 2%-5%不等的增长，孵化加速器的盈利及未来现金流预计持续稳定。

（四）重要现金流提供方有关情况

截至 2021 年 6 月 30 日，度小满科技在 2020 年提供的现金流占标的不动产项目同一时期的现金流总额比例超过 10%，因此度小满科技被认定为重要现金流提供方；同时，北京度小满支付科技有限公司、安一恒通（北京）科技有限公司、北京度小满基金销售有限公司以及北京度小满征信有限公司作为度小满科技的关联方而统一被认定为重要现金流提供方。度小满科技为单一重要现金流提供方。

度小满科技于 2018 年 9 月 1 日整租协同中心 4 号楼，租赁到期日为 2023 年 8 月 31 日，租赁期限 5 年。后因业务扩张，度小满科技将部分面积安排由其关联方承租，但租赁合同到期日均为 2023 年 8 月 31 日。

六、不动产项目资产评估及现金流预测情况

表：互联网创新中心 5 号楼项目资产评估及现金流预测表

项目	互联网创新中心 5 号楼项目

项目	互联网创新中心 5 号楼项目
收益年限	产业园区
评估方法及权重	100%收益法
估值规模（截至 2021 年 6 月 30 日）	154,800 万元
账面价值（截至 2021 年 6 月 30 日）	55,646.16 万元
评估增值率	178.19%
预测未来增长率（截至 2021 年 6 月 30 日）	第 1-2 年为 0.00%，第 3-10 年为 3.00%，预测期后至收益期届满的长期年度增长率为 2.50%
报酬率假设	6.00%
Cap rate（资本化率）	4.76%

表：协同中心 4 号楼项目资产评估及现金流预测情况表

项目	协同中心 4 号楼项目
收益年限	产业园区
评估方法及权重	100%收益法
估值规模（截至 2021 年 6 月 30 日）	71,200.00 万元
账面价值（截至 2021 年 6 月 30 日）	25,753.33 万元
评估增值率	176.47%
预测未来增长率（截至 2021 年 6 月 30 日）	第 1-2 年及第 4、6、8、10 年为 0.00%，第 3、5、7、9 年为 5.00%，预测期后至收益期届满的长期年度增长率为 2.50%
报酬率假设	6.00%
Cap rate（资本化率）	5.04%

表：孵化加速器项目资产评估及现金流预测情况表

项目	孵化加速器项目
收益年限	产业园区
评估方法及权重	100%收益法
估值规模（截至 2021 年 6 月 30 日）	81,300.00 万元
账面价值（截至 2021 年 6 月 30 日）	37,567.71 万元

项目	孵化加速器项目
评估增值率	116.41%
预测未来增长率（截至 2021 年 6 月 30 日）	第 1-3 年为 0.00%，第 4-10 年假设签约三年，首年不增，后两年每年递增 2.50%，预测期后至收益期届满的长期年度增长率为 2.50%
报酬率假设	6.00%
Cap rate（资本化率）	5.59%

七、不动产基金治理及运营管理安排情况

本基金治理及运营管理安排如下表所示：

表：REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。
	为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分第四条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。
	本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。
	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》；
	（2）更换基金管理人；
	（3）更换基金托管人；
	（4）转换基金运作方式；
	（5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
	（6）变更基金类别；
	（7）本基金与其他基金的合并；
	（8）变更基金投资目标、范围或策略；
	（9）本基金扩募；
	（10）延长《基金合同》期限；
	（11）决定修改基金合同的重要内容；
	（12）连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 20%（不含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；
	（13）连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易；
	（14）除法定解聘情形以外，解聘、更换外部管理机构；
	（15）变更基金份额持有人大会程序；
	（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
	（17）单独或合计持有基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有

	人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；
	（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；
	（19）终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；
	（20）法律法规、《基金合同》、专项计划文件或中国证监会规定（20）法律法规、《基金合同》、专项计划文件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修改，不需召开基金份额持有人大会：
	（1）不动产项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长；
	（2）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金和特殊目的载体承担的费用；
	（3）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；
	（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
	（5）基金推出新业务或服务；
	（6）基金管理人在发生法定解聘情形时解聘外部管理机构从而对基金合同及相关文件进行修改；
	（8）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；
	（9）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规；
	（10）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。
基金管理人	建信基金已经设立了独立的不动产基金投资管理部门“基础设施投资部”，配备了不少于3名具有5年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目运营经验。基础设施投资部负责推动公司不动产基金业务的发展，是公司不动产投资业务的执行和管理部门。 基金管理人层面采取集体投资决策制度，并设置了单独的不动产与另类资产投资决策委员会，不动产与另类资产投资决策委员会是公司不动产基金投资管理的决策机构，共7人。不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会。
基金经理情况	张湜先生，2008年获南开大学金融学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募REITs试点相关工作，具备17年以上的不动产投资管理从业经验。2021年12月3日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。 王未女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中交第四公路工程局有限公司基础设施项目财务经理和项目总会计师等职务，具有11年以上的不动产运营管理从业经验。2023年12月1日起任建信中关村产业园封闭式

	基础设施证券投资基金的基金经理。 史宏艳女士，2011年获Pepperdine University（佩波戴恩大学）理学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任北京华融金盈投资发展有限公司投资分析、北京嘉丰达资产管理有限公司投资研究副总监，具备12年以上的不动产运营管理从业经验。2021年12月3日至2023年12月11日、2026年3月13日至今任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。截止本招募说明书更新出具之日，本基金的基金经理无兼任情况。
专项计划管理人	计划管理人（代表资产支持专项计划）无项目公司相关事项的独立决策权限，向上穿透后将由公募基金管理人及公募基金份额持有人大会行使相关职权。
项目公司	项目公司不设董事会，设执行董事一人，由公募基金管理人通过计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事会，设监事一人，由公募基金管理人委派产生；项目公司设经理，由公募基金管理人推荐并经执行董事聘任产生。

表：运营管理安排表

运营管理机构名称	北京中关村软件园发展有限责任公司
运营管理机构企业性质	国有企业
运营管理机构控股股东和持股比例	截至2025年9月30日，中关村发展集团有限公司持有中关村软件园公司97.0%股份，北京海淀科技园建设股份有限公司持有公司3%股份。中发展集团为公司控股股东和实际控制人。
运营管理机构实际控制人	中关村发展集团有限公司
运营管理机构所属行业	产业园区运营管理
运营管理机构主营业务	中关村软件园公司的业务模式主要包括商业服务、招商服务、产业服务。其中，商业服务包括酒店运营、物业管理、餐饮服务等；招商服务包括为产业园区引进企业，支持企业进一步做大做强；产业服务为帮助政府做产业聚集，同时根据企业发展的情况，进行相关的产业促进活动。目前，园区开发建设已经结束，商业服务、招商服务、产业服务阶段正在进行。

不动产项目管理经验	中关村软件园公司成立以来一直专注于大信息产业组织和科技园区运营，是中发展集团旗下重要园区运营平台。中关村软件园公司建设运营的中关村软件园是“国家软件产业基地”、“国家软件出口基地”、“国际科技合作基地”等国家重要基地平台。丰富的运营经验为中关村软件园公司在软件与信息服务业领域率先实现具有全球影响力的科技创新中心奠定了坚实的基础。2017年，中关村软件园公司因其出色产业组织和运营管理能力，荣获第二届北京市人民政府质量管理奖。
运营管理整体安排	公募基金管理人、计划管理人、项目公司与外部管理机构（即中关村软件园公司）签订运营管理服务协议，中关村软件园公司作为互联网创新中心5号楼项目、孵化加速器项目、协同中心4号楼项目的运营服务提供方，将负责对项目的日常运营管理工作，担负起与主管部门沟通、租赁服务、物业维护管理等各项职责。
运营管理具体安排	委托的职责： （1）制定项目公司年度经营计划和年度预算的初步方案（包括经营目标、标的不动产项目投保方案、标的不动产项目运营策略在内，下同），并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议，并落实经审议通过的年度经营计划和年度预算。按照投保方案协助项目公司购买足够的财产保险、公众责任险和法律法规要求的其他险种。对于年度经营计划和年度预算通过的可由运营管理机构直接执行的相关事项，在该年度日常经营过程中运营管理机构可直接进行审批，由项目公司审阅后协助用印及处理财务相关事宜。 （2）为项目公司进行标的不动产项目对外出租的招商引资工作，包括但不限于产业及招商活动的策划、组织与举办。 （3）根据市场物业费用水平和标的不动产项目实际情况，选择或更换物业管理方（如需要）及进行物业服务费、停车管理费调整，协助项目公司审核物业管理合同、停车管理委托合同、停车场委托经营协议，并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议。 （4）通过监督和管理物业管理方（如有）的物业管理活动，使物业管理活动达到相应的物业管理合同、停车管理委托合同、停车场委托经营协议约定的物业管理标准。为免疑义，物业管理合同内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，并与大中修等项目公司生产性投资进行区分。 （5）拟定标的不动产项目的租金价格方案和停车收费方案，根据运营管理服务协议的约定经确认同意后执行。在最终确认的方案内所订立的标的不动产项目年度租金价格方案内，协助项目公司与承租人签署租赁意向书/续租或新租租赁合同/协议等相关文件。 （6）根据市场租金水平、标的不动产项目实际情况及年度经营计划，策划市场推广方案。每季度末提供市场报告，包括周边竞争性物业运营情况收集，就物业市场竞争策略、租金水平、市场推广措施的调整提供建议，供项目公司逐层上报至公募基金管理人参考决策。 （7）草拟标准租赁合同格式文本，确保项目公司利益得到保证，标准租赁合同格式文本及其修改需经项目公司书面同意后方可使用。 （8）为项目公司对租赁合同进行谈判，包括对租赁合同修改条款的洽谈并安排签署工作。

		(9) 监控承租人的租赁合同执行情况及对标的不动产项目的使用情况，于月度经营会向项目公司汇报前述情况，发生租赁合同逾期的次日向项目公司汇报逾期情况。
		(10) 维护承租人关系，处理承租人投诉。
		(11) 处理承租人与租赁合同相关的纠纷，若经运营管理机构判断可能涉及诉讼或仲裁的，需报项目公司审批，并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议。就运营管理机构在前述纠纷中处理的事项，于月度经营会中向项目公司汇报相关情况。
		(12) 及时办理相应租赁合同备案事宜。
		(13) 租金及其他应付款项（如有）的催收：根据标的不动产项目的租赁合同条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有），要求承租人将租金及其他应付款项（如有）转入项目公司指定的银行账户，同时将催收情况报备项目公司。
		(14) 续约、转租：根据市场情况代表项目公司与承租人洽商续约、提前终止租赁合同或转租条件。
		(15) 承租人提前退租：按租赁合同约定向承租人追讨赔偿，同时报备项目公司。如承租人拒绝妥协而涉及诉讼或仲裁的，需报项目公司审批，并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议。
		(16) 对于年度预算外支出事宜，根据运营管理服务协议约定的预算外支出审批权限，协助项目公司逐层上报至公募基金管理人审议。
		(17) 组织开展，并监督协调对标的不动产项目进行的所有修整、改造（含日常普通修整、项目公司生产性投资（包括但不限于年度大中修、应急抢修、装修改造及不动产升级等）），编制标的不动产项目修整、装修改造、不动产升级计划，以保持标的不动产项目处于良好的运营状态。为免疑义，日常普通修整费用由物业管理方承担，生产性投资费用由项目公司承担。
		(18) 监督物业管理方执行安保、消防、通讯及紧急事故管理等日常运营服务。
		(19) 遇应急突发事件时及时向项目公司、计划管理人、公募基金管理人反馈，并协助处理该等事件。
		(20) 协助项目公司收取标的不动产项目项下的租金收入及其他款项等标的不动产项目运营收入及其他收入（如有）。
		(21) 退还承租人的租赁保证金：按租赁合同约定，协助项目公司安排退回租赁保证金予承租人（如涉及）。
		(22) 其他标的不动产项目运营管理相关业务事项。
	协助的职责：	(1) 交付及收回物业：根据租赁合同条款，协助安排相应出租单位交付新承租人。在租赁合同终止后，安排收回标的不动产项目及视察标的不动产项目情况，以确保收回标的不动产项目符合租赁合同明确的物业回收要求；要求承租人证明所有有关费用，如水费、电费、政府税费等全部清缴，否则有关费用将从租赁保证金内扣除。将前述情况及时报备项目公司。
		(2) 协助与项目公司相关的合作方选聘、合同签署、费用支付等。
		(3) 协助项目公司按时缴纳能源费、停车管理费等相关费用，保证标的不动产项目及停车场的正常运行。

	(4) 协助并配合项目公司与标的不动产项目运营支出和费用的收取方签订相应协议（如需）。
	(5) 积极协调并督促项目公司向有权主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与标的不动产项目运营相关的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料。
	(6) 协助项目公司固定资产购置及处置。
	(7) 协助配合公募基金管理人开展项目公司治理以及投后管理工作所需的日常事项，包括但不限于定期参与项目公司日常经营工作会议、提供项目经营有关数据和报告、配合开展项目公司信息系统建设（如需）、协助项目档案管理等事项。
	(8) 公募基金管理人有权查阅运营管理机构与标的不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。运营管理机构需定期或不定期的提供符合公募基金管理人要求的项目公司经营报告、资金计划、财务报表等事项。
	(9) 公募基金管理人有权定期对标的不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重公募基金管理人的监管权利，并在公募基金管理人就标的不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照公募基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。
	(10) 委托方委托运营管理机构协助的其他事项。
	运营管理决策流程

表：本基金的管理费表

费用类别	收费方式	收取方
管理费	本基金的管理费由基金的固定管理费与基金的浮动管理费组成。 1、基金的固定管理费：基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为基准的双基准计费模式。计算方法如下：$H = E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$。H 为每季度应计提的基金的固定管理费。E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产。E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\% +$ 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\% +$ 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$。 2、基金的浮动管理费：根据当年相应的标的不动产项目运营收入净额超过当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值的具体比例，相应的基金的浮动管理费 $= \text{MAX}[(\text{当年相应的标的不动产项目运营收入净额} - \text{当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值}), 0] \times \text{相应的超额累进比例}$。本基金的管理费计算中 E1、E2、标的不动产项目运营收入净额目标值等指标的特殊约定详见	基金管理人、销售机构和计划管理人及运营管理机构

	法律文件。	

八、基金合同主要内容

基金合同主要约定以下事项：基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利与义务；基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则；基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式；争议解决方式；基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式等内容。具体约定详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第六节 基金运作”之“二、基金运作的重要内容”之“(十二) 基金合同的内容摘要”和本基金基金合同。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

基金管理人应当披露潜在租约、采购合同等对报告期项目运营、财务状况或者未来发展等具有重要影响的已履行、正在履行和将要履行的合同情况，包括合同价款或者报酬、履行期限、实际履行情况等，并分析对不动产项目的影响和存在的风险。与同一交易主体在一个会计年度内连续发生的相同内容或者性质的合同应当累计计算。

基金管理人应当披露对项目公司和不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或者仲裁事项，以及基金管理人、原始权益人、运营管理机构等不动产基金主要参与机构及其有关核心人员作为一方当事人可能对项目公司和不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

如果交易结构中安排了其他对投资者收益有重大影响的机构，基金管理人应当披露上述机构的基本情况。

本基金暂无涉及上述有关情况的事项。

第四节 风险因素

本基金为不动产基金，主要投资于产业园区类不动产资产支持证券全部份额，穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，在以获取不动产项目的运营收益同时承担不动产项目资产价格波动的风险。本基金主要风险包括但不限于：

一、与不动产基金相关的各项风险因素

（一）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

不动产基金属于新的基金品种，基金管理人的过往业绩表现未必能反映基金未来的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金份额持有人从不动产项目经营投资中获得预期收益。

（二）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区类型的不动产资产支持证券，并持有其全部资产支持证券，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。本基金初始投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券，取得北京中发展壹号科技服务有限公司全部股权，标的不动产项目包括互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目，均位于北京市海淀区中关村软件园内。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。

（三）基金价格波动风险

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

（四）流动性风险

不动产基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

此外按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（五）新种类基金的投资风险和创新风险

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

（六）对外借款相关风险

在履行适当程序后，本基金可直接或通过项目公司等间接对外借入款项。本基金首期成立时，将由项目公司向交通银行申请 4.61 亿元固定资产贷款，同时办理互联网创新中心 5 号楼的不动产抵押手续。

本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

本基金需支付利息和其他资金成本（如有），由此可能提高本基金的偿债压力、减少项目公司等借款人和本基金可支配的资金、减少本基金直接或间接对外继续申请借款的机会，进而对本基金的财务状况造成不利影响，从而导致本基金运营在资金的灵活性方面可能受到不利影响。

根据交通银行与北京中发展壹号科技服务有限责任公司签订的固定资产贷款合同，项目公司拟申请的 4.61 亿元借款利率为五年期 LPR-70bp。但本基金在存续期间申请续借或新增借款的，相关资金成本可能较本基金成立时的市场状况有所提升，从而对基金年度可供分配金额造成不利影响，进而影响投资者可能获得分配的收益。

本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。

本基金存续期间，如不动产项目运营的现金流不足或因其他原因而导致借款人可供支配的现金流不足以按时偿还已到期债务的，或因任何原因而导致借款人存在其他违约行为的，借款人将需要按照法律法规和相关贷款合同的约定承担违约责任，包括但不限于：贷款银行宣布尚未到期的债务全部或部分提前到期，宣布借款人支付罚息、违约金或损害赔偿金，基于交叉违约条款（如有）宣布借款人在其他贷款合同项下的债务提前到期等。据此，借款人财务状况、资信能力可能受到不利影响。

如借款人无法按时偿还债务的，贷款银行可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施，借款人的日常运营、资产买卖等行为将受到一定程度的限制，可能对借款人的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流，此外，在相关司法程序中可能需要对不动产项目（适用于借款人为项目公司的情形）或其他财产进行拍卖、变卖以偿还相关债务，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，从而可能对借款人造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

特别地，如借款人无法按时偿还债务的情形对本基金造成极端不利影响的，可能导致本基金需要提前终止基金合同并进入清算程序、对基金资产进行拍卖或变卖等，拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格，可能对本基金剩余非现金资产的变现造成不利影响，从而对投资者的投资收益造成不利影响。

本基金存续期间，如为项目收购申请借款且已获得借款资金但最终项目收购失败的，则本基金在无法获取新项目预期可能获得的收益的同时，还需要就已经获得的借款资金承担还本付息的义务，由此可能对本基金的财务状况造成不利影响。

（七）税收等政策调整的风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

（八）基金管理人及基金托管人更换的风险

公募基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目的完全所有权，专项计划的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关规定需要更换的，是否可能会导致公募基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对公募基金运作的稳定性造成不利影响。

（九）停牌、暂停上市或终止上市的风险

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

（十）基金净值波动的风险

本基金 80%以上基金资产投资于产业园区类不动产资产支持专项计划，所持项目区域资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、人口流动、新增竞争性产业园区等因素都将对不动产项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（十一）计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人、基金托管人和/或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，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十二）市场风险

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债货币市场工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，主要包括：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动，如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、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。

5、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。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

（十三）基金限售份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例占本次基金份额发售的比例为 33.34%，持有期自上市之日起不少于 60 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不动产基金份额战略配售，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITS)规则适用指引第 3 号-扩募及新购入不动产(试行)》等其他规则、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不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

二、与专项计划相关的各项风险因素

（一）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

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

（二）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。

（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资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（四）资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险

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

（五）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，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。

（六）法律与政策环境改变的风险

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

三、与不动产项目相关的各项风险因素

（一）运营风险

不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益

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

1、投资于产业园的一般性运营风险

（1）国家或经济情况的不利转变

不动产项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致基金收益水平变化，产生风险，主要包括：

1）政策风险

因国家宏观政策，如货币政策、财政政策、土地政策、产业政策、行业管理政策（包括互联网监管政策、互联网金融监管政策、教培双减政策等）、地区发展政策等发生变化，导致资产价格波动、租金水平变化、特定行业承租人经营稳定性下降而集中退租的风险。

2）经济周期风险

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

3）利率风险

金融市场利率的波动会导致不动产项目资产价格和收益率的变动。

（2）所属区域市场的不利情况

本基金投资的不动产项目为产业园区，在其一定距离范围内可能存在与不动产项目定位及目标客群类似的竞争项目，前述竞争项目可能与不动产项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对不动产项目的出租率产生一定的不利影响。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或不动产项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响不动产项目的出租率和租金水平。同时，标的不动产项目位于北京，其表现将面临北京经济发展不及预期、北京区域竞争力下降、北京区域产业园供应过剩等不利影响的风险。

（3）产业园投资不容易变现

产业园投资，其流动性较低。虽然本基金以持有不动产资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现不动产资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，若本基金拟变现（包括但不限于本基金存续期到期时）但未能在短时间内完成，将面临资产减值出售以寻求变现的风险。这将对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

2、产业园经营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。

（1）产业园出租相关风险

1) 本基金标的不动产项目收益大部分依赖于租金收入，2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，基金初始投资的标的不动产项目分别取得租金收入 17,568.13 万元、21,441.09 万元、20,240.91 万元和 11,269.11 万元，其中物业租金收入占比分别为 98.86%、98.72%、98.52%和 98.54%，停车场租金收入占比分别为 1.14%、1.28%、1.48%和 1.46%。收入来源类型过于单一和承租方较为集中或将会对本基金造成不利影响，此等影响或风险包括但不限于承租方违约、承租方不续约、承租方续约但减少租赁面积等。

2) 截至尽调基准日，协同中心 4 号楼由度小满科技（北京）有限公司（以下简称“度小满科技”）及其关联方整租，租赁合同到期日均为 2023 年 8 月 31 日。截至尽调基准日，度小满科技租赁合同平均租赁单价为 172.29 元/平方米/月。2018 年-2020 年及 2021 年 1-6 月，协同中心 4 号楼营业收入占标的不动产项目总营业收入的比例分别为 8.86%、21.97%、23.98%以及 19.88%。度小满科技为根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》所界定的单一重要现金流提供方，公募基金存续期内，若度小满科技及其关联方出现退租、经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对标的不动产项目的现金流及估值产生不利影响。

3) 截至 2021 年 6 月 30 日，本基金标的不动产项目租户行业涵盖软件和信息技术服务、科技推广和应用服务、商务服务业等，其中软件和信息技术服务业对应租赁面积占标的不动产项目资产总租赁面积的 53.80%，租户行业集中度较高，如软件和信息技术服务业发生不利变化，可能会影响标的不动产项目的租金收入。

4) 截至尽调基准日，本基金标的不动产项目租赁合同到期时间主要分布在 2021 年-2023 年，对应合同的租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的比例为 85.23%，若承租方租约大面积较为集中地同时期满，或者该等租约未获续期、未获替代等，标的不动产项目将面临一定的空置风险，进而导致标的不动产项目的租金收入减少。

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

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

（2）运营管理机构的管理风险

本基金将聘请外部管理机构，由其提供标的不动产项目的运营管理服务。但仍然存在下述管理风险：

1) 虽然基金管理人建立了相应的对外部管理机构的管理机制及考核安排，且外部管理机构将设立专门的工作组负责本基金项下的标的不动产项目的运营管理以避免可能出现的利益冲突，但本基金的表现也仍部分取决于外部管理机构的人员素质和管理能力、外部管理机构选择的物业管理方的管理能力、外部管理机构的人员对于关于专门工作组的公司制度的执行情况以及其他外部管理机构为避免可能出现的利益冲突所采取的措施的实施情况等。

2) 本基金的外部管理机构为北京中关村软件园发展有限责任公司，该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争关系。相应的本基金将表现出一定的运营管理风险。

3) 公募基金存续期间，存在外部管理机构不续聘的可能性，且外部管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与公募基金投资的不动产资产存在竞争关系的业务，对公募基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

4) 基金管理人无法提供或促使外部管理机构提供足够的不动产资产维修保养及其他服务。

5) 本基金存续期间内，若发生了基金合同约定的需要更换外部管理机构的事项，则原外部管理机构将不再运营管理标的不动产项目，届时将出现变更外部管理机构的相关风险（包括但不限于其运营管理经验、能力不同于原外部管理机构的风险等）。

（3）借款及现金周转相关风险

本基金能够借助借款，用于标的不动产项目的日常运营、维修改造，或者是其他项目收购等。在对外借款的过程中，或许会存在以下风险：

1) 本基金在对外借款时，可能未必能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。

2) 按照现行法律法规的相关规定，本基金总资产不得超过基金净资产的 140%，但在基金资产或负债重估后，可能出现被动超过 140%的情形。

3) 本基金的日常运营及维修改造需要的经常性或资本性开支，可能存在资金周转不灵的风险。

（4）投资目标不达的风险

1) 基金管理人的主要投资目标，是通过主动运营管理不动产项目，提高不动产项目运营管理质量，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升不动产项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。根据基金可供分配金额测算报告，2021 年 9 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年度，预测的投资人净现金流分派率（年化）分别为 4.62%及 4.78%（公募基金规模按照 26.121 亿元测算，届时以实际发行规模为准）。虽然基金管理人已为达致此目标定下明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，基金管理人的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险，从而使得实际的投资人净现金流分派率无法达到预测水平。

2) 本基金谋求稳定的现金流，而本基金可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则的影响。我国现行的会计准则未来可能发生改变，本基金、专项计划、项目公司所控制的不动产项目的经营成果可能会受到影响，进而影响本基金的可供分配金额。

（二）不动产项目改造相关的风险

根据工程尽调报告，互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼及孵化加速器未来 10 年的大中型维修项目规划及对应的费用估算分别为 1,045.00 万元、507.10 万元及 845.82 万元。公募基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，公募基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。不动产项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对公募基金的收益造成不利影响。

（三）租赁合同未备案的风险

标的不动产项目的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续，可能会面临受到处罚的风险。标的不动产项目的租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。

就未办理房屋租赁合同登记备案的租赁合同，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则项目公司可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。

（四）土地使用权期限风险

标的不动产项目土地使用权有终止日期，互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼及孵化加速器土地使用权到期日分别为 2063 年 8 月 22 日、2064 年 5 月 29 日及 2063 年 7 月 9 日。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机构的同意（申请者或需要支付相应的对价），否则在该等限期届满时，该等物业的土地使用权连同房屋所有权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作当依届时有效的法律法规来执行。

政府机构有权根据所适用的法律法规及国有建设用地使用权出让合同来征用土地。如被强制征用，本基金或将获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规或国有建设用地使用权出让合同所定基准评估而定。而该等价格可能会低于本基金对标的不动产项目的购入成本。

（五）关联交易风险

不动产资产存在部分租户为原始权益人关联方的情形。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，标的不动产项目收入中来源于关联方的比例（注：关联方租金收入/营业收入）分别为 1.98%、3.20%、3.84%及 3.61%。此外，本基金发行后，北京中关村软件园发展有限责任公司将作为外部管理机构提供标的不动产项目的运营管理服务，并由其下属公司北京中关村鸿嘉物业服务有限公司提供标的不动产项目的物业管理服务。故存在一定的关联交易风险。

（六）市场风险

不动产项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致基金收益水平变化，产生风险，主要包括：

1、政策风险，包括货币政策、财政政策、土地政策、产业政策、行业管理政策、地区发展政策等相关政策变化引致的风险。

2、经济周期风险。随经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。

3、利率风险。金融市场利率的波动可能会导致不动产项目资产价格和收益率发生变动。

（七）估值与现金流预测风险

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

此外，本基金还面临资产估值重估的风险。根据戴德梁行就标的不动产项目资产于价值时点 2021 年 6 月 30 日的市场价值所出具的估值报告，互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼及孵化加速器估值分别为 15.48 亿元、7.12 亿元及 8.13 亿元。诸如市场不景气、出租率不足等因素，都会对标的不动产项目的估值产生影响。一旦标的不动产项目估值下跌，或该项目所在地区经济下滑，本基金可能面临较大风险。基金管理人已聘请评估机构对标的不动产项目资产进行评估，也已经聘请会计师事务所审核基金可供分配金额测算报告。但仍存在如下风险：

1、上述报告评估过程根据多项因素进行，并依据一定的预测及假设。该等分析虽方便投资者评估标的项目的长远回报及资产估值，然而无法保证上述评估所依据的预测及假设一定准确或可靠。

2、不动产项目资产公允价值每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出不动产项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性，或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

鉴于此，关于标的不动产项目的任何估值，都无法保证基金管理人目前或将来可以以该价格变现标的不动产项目资产，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于本基金的购入价格。

（八）利益冲突风险

北京中关村软件园发展有限责任公司为本基金的原始权益人及本基金不动产项目的运营管理机构，该公司在全国范围内持有及管理与本基金投资的不动产项目类似的资产，且亦在标的不动产项目资产所在的中关村软件园内持有其他类似资产，与本基金投资的不动产项目可能构成同业竞争，进而对不动产项目未来现金流及市场估值造成不利影响。不排除本基金在存续期间向该公司继续收购此类资产及委托该公司管辖运营该等产业园区类型不动产项目。因此，本基金与该公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利

益冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购该公司直接或间接拥有的不动产项目，将存在关联交易和利益冲突风险。

本基金主要投资于产业园区类型不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于产业园区类型不动产项目的基金，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不同，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（九）标的不动产项目资产暂未购买保险的风险

本基金成立前，项目公司将向保险公司提供相应材料申请购买财产一切险等相关保险，相应程序履行完毕后即可签发保险单，保险合同拟于专项计划设立日生效。于基金合同生效日前，标的不动产项目资产暂未购买财产一切险等相关保险，可能对公募基金产生不利影响。

（十）不动产资产投保额无法覆盖评估价值的风险

不动产资产将于不动产基金成立后投保，投保的保额可能低于其评估价值，若发生极端情况需要理赔的，可能出现投保金额无法覆盖不动产资产评估价值的情形，进而对公募基金产生不利影响。

（十一）意外事件及不可抗力给不动产资产造成的风险

公募基金存续期间可能会发生意外事件。不动产资产电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致不动产资产的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

（十二）不动产项目资产的市场化处置仍需履行相应审批程序的风险

在本基金成立后，本基金拟对标的不动产项目资产市场化处置须满足以下条件及要求：

1、根据《中关村国家自主创新示范区条例》第 52 条第 2 款的规定，涉及市场化处置标的不动产项目的土地使用权，需报请北京市人民政府批准，且海淀区人民政府需放弃优先购买权。

2、根据北京市已建成产业项目相关规定，涉及市场化处置标的不动产项目的房屋所有权及对应的土地使用权、股权，需由园区管理部门中关村科技园区海淀园管理委员会负责审核和办理买受人资格和相关转让事项。

3、根据标的不动产项目的土地出让合同中“未经批准，不得转让”的转让限制约定，涉及市场化处置标的不动产项目的土地使用权，需要取得北京市规划和自然资源委员会的批准。

因此，在本基金存续期间，若对标的不动产项目资产进行处置的，除需要根据本基金的《基金合同》相关约定履行基金管理人或基金份额持有人大会等审批程序之外，还需要根据上述规定：（1）若涉及土地使用权转让，需获得北京市人民政府批准，并且海淀区人民政府放弃优先购买权；（2）处置对象的买受人资格和相关转让事项需要经过中关村科技园区海淀园管理委员会审核并办理具体事项；（3）若涉及土地使用权转让，需取得北京市规划和自然资源委员会的批准。上述审批要求，可能会降低标的不动产项目资产的流动性，对标的不动产项目资产及时完成市场化处置带来风险。

（十三）不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。在本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若不动产项目直接或间接对外借入款项，而不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

- 1、不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- 2、本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；
- 3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- 4、本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

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

四、与交易安排相关的各项风险因素

（一）公募基金的要求或决定无法及时有效传递的风险

公募基金通过特殊目的载体间接持有对应不动产项目的完全所有权，公募基金将通过中间各层特殊目的载体向项目公司提出要求或传达决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关要求或决定无法及时、完全有效传递至项目公司，由此可能对项目公司和不动产资产的运作造成不利影响。

（二）交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险

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，使得公募基金和特殊目的载体的设立和存续面临法律或其他风险。

（三）部分租赁合同尚未完成换签的风险

截至 2021 年 10 月 26 日，本项目已换签面积占比达 96.37%，部分租赁合同尚未完成换签，未完成换签的租赁合同共计 4 份，涉及承租人包括中国工商银行股份有限公司、北京星巴克咖啡有限公司及讯飞幻境（北京）科技有限公司共 3 家租户，待换签租赁合同租金金额占总合同租金金额的 3.58%。本项目正继续推进租户换签工作，预计于 2021 年内完成全部租户及租赁合同的换签。根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》，在完成租赁合同换签前，对应租金将由运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司（原业主公司）收取并及时转付予北京中发展壹号科技服务有限责任公司，如运营管理机构违约不进行转付或不能及时转付，该部分租金收入可能面临损失或无法及时收取。

五、其他风险

（一）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和行政人员，如该等人员未能尽职尽责，或其在作业或系统操作存在不当或失误，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，从而给不动产项目造成损失。

（二）政策与法律风险

目前，不动产基金是证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

（三）税务风险

不动产基金运作过程中涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多个层面。本基金分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、公募基金、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、公募基金、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。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向基金份额持有人征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任，这可能会给基金份额持有人带来额外的税务支出风险。

（四）技术风险

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、基金托管人、计划管理人、计划托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、证券交易所等。

（五）操作风险

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

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目概况

（一）不动产项目基本情况

不动产基金通过特殊目的载体实现对不动产资产的控制，不动产资产包括互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目。

标的不动产项目均位于北京市海淀区中关村软件园内，其中互联网创新中心 5 号楼项目对应的土地使用权的面积为 29,619.62 平方米，建筑面积为 82,158.10 平方米；协同中心 4 号楼项目对应的土地使用权的面积为 10,183.67 平方米，建筑面积为 31,802.06 平方米；孵化加速器项目对应的土地使用权的面积 40,428.20 平方米，建筑面积为 52,820.32 平方米。

2020 年，标的不动产项目营业收入合计 20,240.91 万元，为研发用房及配套和车位租赁产生的租金收入。标的不动产项目具备良好持续的经营能力，且现金流主要来源于入驻企业支付的租金，为市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

1、项目所在区域

图：不动产项目区域位置图



本基金初始投资的不动产项目处于北京市海淀区上地地区，该区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速，是我国第一个以

电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。

经过多年发展，上地区域汇集中关村软件园、上地信息产业基地等高新技术产业园区，逐步成为高新技术产业企业总部和企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一。其中，中关村软件园历经 20 多年发展，如今已经成为全国软件园区中最具特色的专业园区，是北京市发展数字经济、规划建立数字贸易试验区的重要立足点。

2、项目所处产业园区情况

（1）中关村软件园的基本情况

本基金初始投资的不动产项目均位于中关村软件园，园区坐落于北京市海淀区，东临上地信息产业基地，南靠北大生物城，西接西北旺，北至后厂村路，清华大学、北京大学、中国科学院以及周边众多高校为园区提供了强大的科技区位支撑及技术依托，是中关村国家自主创新示范区（即中关村科技园区）中的新一代信息技术产业高端专业化园区，是北京建设世界级软件名城核心区。中关村科技园区是我国第一个国家级高新技术产业开发区（以下简称“高新区”）。中关村软件园总占地面积 2.6 平方公里，园区一期规划总占地面积约 1.39 平方公里，总建筑面积 62 万平方米；园区二期规划总占地面积约 1.21 平方公里，总建筑规模 133 万平方米。

图：中关村软件园地理位置



中关村软件园自成立以来始终坚持“政府主导、市场化运作”的总体发展思路，在人工智能、大数据、5G、云计算、移动互联、量子科学等方面率先形成全国领先的特色产业集群。2020年，园区集聚了国内外知名IT企业总部和全球研发中心700多家，总部经济达80%以上；在园从业人员达9.45万人，总产值3,366亿元，国家规划布局内重点软件企业26家、上市企业（含分支机构）70家、中国软件百强企业16家、收入过亿企业87家。园区每平方公里产值近1,300亿元，园区2.6平方公里上的单位密度产出居于全国领先地位。

随着园区产业环境和服务的不断完善和优化，高端人才不断汇集园区，企业取得的新技术、新产品、新应用和新成果争相潮涌。在自主创新引领方面，2020年园区入驻企业研发经费投入381亿元，研发投入占比11.3%；知识产权共计65,632项。园区入驻企业共获国家级科技进步奖励45项，其中国家科技进步奖特等奖1项，国家科技进步奖一等奖7项，科技成果转化526项。

图：中关村软件园主要物业分布图



（2）中关村软件园所获荣誉

中关村软件园创建于2000年，是中关村国家自主创新示范区中新一代信息技术产业高端专业化园区，是北京建设世界级软件名城核心区，我国创新驱动战略体系成果的展示窗口，园区先后被国家相关部委命名为“国家软件产业基地”和“国家软件出口基地”，荣膺中国软件产业年会“2018年中国最具活力软件园”称号。中关村软件园所获的主要国家及或省部级的奖励和荣誉情况如下：

表：中关村软件园所获荣誉表

序号	奖励和荣誉名称	授奖单位
1	国家软件产业基地	国家发展计划委员会信息产业部
2	国家软件出口基地	国家发展和改革委员会信息产业部、商务部
3	国家火炬计划软件产业基地	中华人民共和国科学技术部
4	国家级工程实践教育中心	中华人民共和国教育部
5	国家级文化和科技融合示范基地	中华人民共和国科学技术部、中国共产党中央委员会宣传部、中华人民共和国文化部、国家新闻出版广电总局、国家新闻出版总署
6	国际科技合作基地	中华人民共和国科学技术部
7	北京国家现代服务业软件产业基地	中华人民共和国科学技术部
8	北京国家云计算高技术产业化基地	中华人民共和国科学技术部
9	中国服务贸易交易促进平台	中华人民共和国商务部
10	首批智慧园区试点单位	中华人民共和国工业和信息化部
11	高新技术企业证书	北京市科学技术委员会、北京市财政司、国家税务总局北京市税务局
12	首批国家数字服务出口基地	中华人民共和国商务部、中央网络安全和信息化委员会办公室、中华人民共和国工业和信息化部
13	第二届北京市人民政府质量管理奖	北京市人民政府
14	2020 年北京市级文化产业园区示范园区	北京市文化改革和发展领导小组办公室

作为卓越的高科技专业园区发展商，中关村软件园在十几年的探索中，构建了包括政策引导、产业集群、创新平台、科技金融、国际合作和产业服务的六大生态要素以及专业化、特色化、国际化、品牌化和创新性的线上线下一体化的园区科技服务体系。

（3）中关村软件园的交通环境与生活配套

1) 交通环境：中关村软件园向东距离八达岭高速公路仅有 1 公里，北侧紧邻后厂村路，南侧紧邻东北旺路，西侧有西北旺东路，东侧有京新高速；距离五环路 4 公里；首都机场 40 公里。

A、轨道交通：周边 2 公里范围内，共有 2 个地铁线路站点，包括城铁 13 号线西二旗站（距离软件园一期东大门 800 米）；地铁 16 号线西北旺站（距离软件园二期西大门 2 公里）。

B、公共交通：在软件园周边分布 3 个公交站点，分别为软件园东门（软件园广场站）、软件园北门（东北旺北站）和软件园南门（软件园南站）；总共有 17 条公交线路经过此 3 个站点，公共交通较为便利。

C、道路交通：邻近 2 条高速公路，其中中关村软件园一期距离京新高速约 700 米；距离京藏高速约 2.5 公里。

2) 生活配套：中关村软件园位于北京市海淀区东北旺，园区东临上地信息产业基地，南靠规划绿化带及北大生物城，西接东北旺苗圃，北至东北旺北路，与颐和园、西山景区相伴，自然环境宜人。园区周边已建立了优质的生活配套，周边名校云集，园区与清华大学、北京大学呈三角状分布，此外周边亦有中国人民大学、北京农业大学、北京理工大学、北京航空航天大学等知名学府；汇聚了 101 中学分校、清华附中、农大附小、中关村一小等优质教育资源；园区附近有北京大学第三医院、西苑医院、海淀医院、北京市中关村医院等优质医疗资源。凭借在北京地区优越的教育资源、自然环境及产业聚集优势，中关村软件园周边逐渐成为了高端住宅的聚集区，吸引大批高素质人才居住。

3、不动产项目资产情况

截至 2025 年 9 月 30 日，不动产项目公司时点出租率为 76.17%，季度平均月末租金为 4.05 元/m²/天，项目公司租金收缴率 100.44%(包含客户提前退租罚没押金的收入)。

详细经营及财务数据详见本基金最新披露的定期报告。

不动产项目概况详见下表：

表：不动产项目概况表

项目	互联网创新中心 5 号楼项目
不动产项目业态	产业园区
项目所在地	北京市海淀区上地区域中关村软件园内，具体位置为北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼
资产范围	不动产资产所在区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速
建设内容和规模	建设内容：京（2021）海不动产权第 0049164 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模：82,158.10 平方米
对应土地使用权面积、建筑面积和可供出租或者经营使用面积	对应的土地使用权的面积为 29,619.62 平方米，建筑面积为 82,158.10 平方米，可供出租面积 62,976.73 平方米
投入运营时间	投入运营时间：2016 年 4 月
使用期限	土地使用权到期日为 2063 年 8 月 22 日
剩余年限	截至尽调基准日，剩余年限约 42 年
用地性质	科教用地、地下车库

房屋用途	研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房
投保情况	截至尽职调查基准日，除物业管理责任险外，互联网创新中心 5 号楼项目尚未进行其他投保。 自 2021 年 12 月 6 日零时起，互联网创新中心 5 号楼项目已被投保了财产一切险、公众责任险，截至本招募说明书更新之日，该不动产项目保险期间截至 2026 年 12 月 5 日二十四时止
项目权属	根据不动产权证书的记载，互联网创新中心 5 号楼项目坐落于海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 29,619.62 平方米，房屋建筑面积为 82,158.1 平方米
他项权利	截至 2021 年 9 月 13 日，互联网创新中心 5 号楼项目上不存在抵押及查封的权利限制。本基金首期成立时，将由项目公司向交通银行申请 4.61 亿元固定资产贷款，同时办理互联网创新中心 5 号楼的不动产抵押手续

不动产项目业态	协同中心 4 号楼项目
不动产项目业态	产业园区
项目所在地	北京市海淀区上地中关村软件园，具体位置为北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼
资产范围	不动产资产所在区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速
建设内容和规模	建设内容：京（2021）海不动产权第 0049115 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模：31,802.06 平方米
对应土地使用权面积、建筑面积和可供出租或者经营使用面积	对应的土地使用权的面积为 10,183.67 平方米，建筑面积为 31,802.06 平方米，可供出租面积 24,476.31 平方米
投入运营时间	投入运营时间：2018 年 9 月
使用期限	土地使用权到期日为 2064 年 5 月 29 日
剩余年限	截至尽调基准日，剩余年限约 43 年
用地性质	教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库
房屋用途	会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房
投保情况	截至尽职调查基准日，除物业管理责任险外协同中心 4 号楼项目尚未进行其他投保。 自 2021 年 12 月 6 日零时起，协同中心 4 号楼项目已被投保了财产一切险、公众责任险，截至本招募说明书更新之日，该不动产项目保险期间截至 2026 年 12 月 5 日二十四时止

项目权属	根据不动产权证书的记载,协同中心 4 号楼项目坐落于海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101, 权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权, 共有宗地面积为 10,183.67 平方米, 房屋建筑面积为 31,802.06 平方米
他项权利	截至 2021 年 9 月 13 日,协同中心 4 号楼项目上不存在抵押及查封的权利限制

项目	孵化加速器项目
不动产项目业态	产业园区
项目所在地	北京市海淀区上地区域中关村软件园,具体位置为北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼
资产范围	不动产资产所在区域以上地信息产业基地为中心,南至清河,北至后厂村路,西至西北旺东路,东至京藏高速
建设内容和规模	建设内容:京(2021)海不动产权第 0049214 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模:52,820.32 平方米
对应土地使用权面积、建筑面积和可供出租或者经营使用面积	对应的土地使用权的面积为 40,428.2 平方米, 建筑面积为 52,820.32 平方米, 可供出租面积 39,655.56 平方米
投入运营时间	投入运营时间:2015 年 4 月
使用期限	土地使用权到期日为 2063 年 7 月 9 日
剩余年限	截至尽调基准日, 剩余年限约 42 年
用地性质	教育科研设计、地下车库
房屋用途	研发楼
投保情况	截至尽职调查基准日,除物业管理责任险外,孵化加速器项目尚未进行其他投保。 自 2021 年 12 月 6 日零时起,孵化加速器项目已被投保了财产一切险、公众责任险,截至本招募说明书更新之日,该不动产项目保险期间截至 2026 年 12 月 5 日二十四时止
项目权属	根据不动产权证书的记载,孵化加速器项目坐落于海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101, 权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权, 共有宗地面积为 40,428.2 平方米, 房屋建筑面积为 52,820.32 平方米
他项权利	截至 2021 年 9 月 13 日,孵化加速器项目上不存在抵押及查封的权利限制

（二）不动产项目经营模式

1、业务基本情况

标的不动产项目依托于中关村软件园的产业聚集，向租户提供研发办公空间并获取租金收益。此外，为给租户提供必要配套，亦有出租物业底层部分面积给餐饮配套等企业，从而获得配套租金收入，并出租地下车位获得停车场租金收入。

2、运营时间

标的不动产项目的运营时间如下：

表：标的不动产项目业务运营时间表

序号	标的不动产项目	运营起始时间
1	孵化加速器	2015 年 4 月
2	互联网创新中心 5 号楼	2016 年 4 月
3	协同中心 4 号楼	2018 年 9 月

3、盈利模式概况和主要运营策略

标的不动产项目依托中关村软件园的产业集群优势和创新资源，充分借鉴并整合所聘请的运营管理机构的丰富经验，以实现多元化收益为目标。标的不动产项目以获取房屋租金收入、停车场租金收益以及其他各类运营收入所产生的稳定现金流为主要目的，同时注重通过精细化的资产维护、租赁策略优化、客户关系管理及市场品牌建设等主动管理手段，持续提升所持有不动产项目资产的整体市场价值与长期竞争力。

4、运营管理和现金流归集安排

（1）账户设置

1) 项目公司监管账户：系指项目公司在监管银行处开立的专项用于接收专项计划发放的借款、项目公司的股本投入款项、接收不动产项目运营收入、非运营收入等全部收入及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据项目公司监管协议的约定对外支付的人民币资金账户，具体以项目公司监管协议的约定为准。

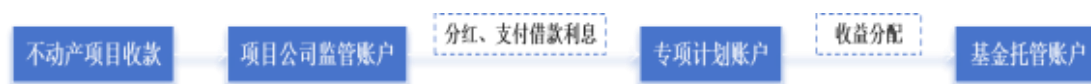
2) 专项计划账户：系指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动均必须通过该账户进行，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付项目公司股权转让价款、向项目公司出借资金以及因持有项目公司股权而由项目公司分配的股利因持有标的债权而由项目公司偿还的标的债权本息等,均必须通过该账户进行。

3) 基金托管人/专项计划账户：指基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立的基金托管账户。

(2) 不动产项目现金流回款以及分配路径

项目公司通过项目公司监管账户接收项目公司所有的现金流入，通过向专项计划进行利润分配、支付借款利息等形式，将项目公司现金流分配至专项计划托管账户。

(3) 现金流自产生至当期分配给基金期间在各账户间的划转安排



5、历史运营及经营情况

根据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的由原始权益人编制的不动产项目备考财务报表以及原始权益人提供的出租率数据，标的不动产项目整体运营情况如下：

表：标的不动产项目经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ³ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率	95%	92%	97%	97%	95%
收入（不含增值税）	17,568.13	21,441.09	20,240.91	21,977.40	11,269.11
营业成本 ¹	3,728.96	3,550.93	3,735.39	3,735.39	1,996.57
净利润	3,815.10	6,721.75	5,880.69	7,183.06	4,090.51
经营净现金流 ²	12,167.46	15,892.77	13,717.91	15,454.39	8,513.03

注 1：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 2：本招募说明书中所指的经营净现金流=EBITDA-资本性支出，下同；

注 3：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间项目公司所持有的标的不动产项目在报告期内的盈利和现金流情况如下：

(1) 互联网创新中心 5 号楼

表：互联网创新中心 5 号楼经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率 ¹	96%	88%	95%	95%	90%

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
收入（不含增值税）	9,464.96	10,139.51	9,376.62	10,409.36	5,445.02
营业成本 ²	1,704.49	1,655.89	1,731.29	1,731.29	932.55
净利润	2,670.01	3,322.77	2,790.33	3,564.89	1,962.48
经营净现金流 ³	6,753.28	7,549.49	6,130.92	7,163.67	4,080.49

注 1：期末出租率来源于戴德梁行出具的不动产项目评估报告（四舍五入至个位）；

注 2：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 3：经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注 4：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

互联网创新中心 5 号楼报告期内的经营净现金流分别为 6,753.28 万元、7,549.49 万元、6,130.92 万元以及 4,080.49 万元。2020 年受疫情影响，实行了租金减免政策，租金收入有所下降，导致 2020 年经营净现金流同比有所下降，剔除租金减免后的经营净现金流为 7,163.67 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，互联网创新中心 5 号楼出租率为 90%，共 51 家租户（含商业类租户），租户以互联网等高科技企业为主，已引入科大讯飞、能科股份、树根互联、国盾量子、思路创新等在语音识别、工业仿真、量子通讯、工业大数据等领域的企业。租户质量优质，经营情况良好。

截至 2021 年 6 月 30 日，互联网创新中心 5 号楼前十大租户租赁面积合计 35,889.09 平方米³，占物业已租赁总面积的 62.47%，租户分散度在合理范围内。互联网创新中心 5 号楼租赁合同加权平均期限为 3.34 年，租约稳定性较高。另外，合计 37,617.73 平方米⁴的租约在租赁期限内设置了 1%-4%/年的增长率，对应租金收入在租赁期限内会有一定的增长，该物业的盈利及未来现金流预计持续稳定。

（2）协同中心 4 号楼

表：协同中心 4 号楼经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率 ¹	100%	100%	100%	100%	100%

³ 根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，采用评估报告中折算后的租赁面积计算得出。

⁴ 根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，采用评估报告中折算后的租赁面积计算得出。

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
收入（不含增值税）	1,555.84	4,673.00	4,854.25	4,859.81	2,240.81
营业成本 ²	742.35	621.97	651.03	651.03	367.16
净利润	-522.80	1,546.37	1,636.08	1,640.26	765.45
经营净现金流 ³	812.97	3,533.63	3,501.52	3,507.09	1,621.37

注 1：期末出租率来源于戴德梁行出具的不动产项目评估报告（四舍五入至个位）；

注 2：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 3：经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注 4：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

协同中心 4 号楼报告期内的经营净现金流分别为 812.97 万元、3,533.63 万元、3,501.52 万元以及 1,621.37 万元，2020 年剔除租金减免后的经营净现金流为 3,507.09 万元，2018 年经营净现金流较低，主要系协同中心 4 号楼于 2016 年 12 月 23 日竣工，因房产证办理流程较为复杂，至 2018 年 7 月 6 日方取得房产证，并于 2018 年 9 月开始形成租金收入。截至尽职调查基准日，协同中心 4 号楼已整租给度小满科技及其关联方，租赁合同到期日为 2023 年 8 月 31 日，租金水平具有市场竞争力；另外，度小满科技及其关联方所在的协同中心 4 号楼位于百度科技园，紧邻百度总部，优越的地理位置有利于与百度总部之间的协同。整体而言，租户换租风险可控。因此，协同中心 4 号楼虽然租户集中度高，但租户经营情况良好，租户换租风险可控，该物业的盈利及未来现金流预计持续稳定。

（3）孵化加速器

表：孵化加速器经营情况表

单位：万元

	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 ⁴ （剔除租金减免）	2021 年 1-6 月
期末出租率 ¹	92%	98%	100%	100%	99%
收入（不含增值税）	6,547.33	6,628.59	6,010.05	6,708.22	3,583.28
营业成本 ²	1,282.11	1,273.07	1,353.07	1,353.07	696.86
净利润	1,667.90	1,852.61	1,454.28	1,977.91	1,362.58
经营净现金流 ³	4,601.21	4,809.75	4,085.47	4,783.64	2,811.17

注 1：期末出租率来源于戴德梁行出具的不动产项目评估报告（四舍五入至个位）；

注 2：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注 3：经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注 4：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

孵化加速器报告期内的经营净现金流分别为 4,601.21 万元、4,809.75 万元、4,085.47 万元以及 2,811.17 万元。2020 年受疫情影响，实行了租金减免政策，租金收入有所下降，导致 2020 年经营净现金流同比有所下降，剔除租金减免因素后的经营净现金流为 4,783.64 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，孵化加速器租户一共 13 家，包括北京达佳互联信息技术有限公司、中国工商银行股份有限公司等优质企业。经统计，7 家租户在租赁期内租金单价每年会有 2%-5%不等的增长，孵化加速器的盈利及未来现金流预计持续稳定。

6、不动产项目运营未来展望

标的不动产项目发行当年和未来两年的运营计划如下：

（1）针对 2021-2023 年标的不动产项目签约租约陆续到期情况，中关村软件园公司与项目公司将提前启动续租谈判及潜在新租租户储备，针对重点到期租户提前 3 个月至半年开展客户维护及续租的沟通工作，并结合拟到期不续约面积及空置面积运营团队自主及通过第三方代理公司等渠道进行潜在租户储备和洽谈，缩短空置期减少空置面积维稳出租率降低租金损失。

（2）提升标的不动产项目的服务水平，在“孵化+投资+产业组织”的模式下，运营管理机构通过举办产业论坛，项目路演，投融资对接等活动，构建科技创新的园区氛围，提升创新资源的汇聚能力，增强园区服务粘性，培育人工智能、大数据等科技信息行业的优秀创新企业。

（3）定期巡检及维护不动产项目的各项设施，延长不动产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。通过科学手段对不动产项目进行节能降耗，降低能源消耗成本，从而有效控制不动产项目运行成本，提升盈利水平。

（三）不动产项目所属行业介绍

1、所属行业介绍

不动产项目所属行业为产业园运营行业，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

2、产业园区类型

随着国民经济的快速发展，产业园类型亦逐步多元化，例如高新技术产业开发区、经济技术开发区、文化创意产业园、物流产业园、产业新城、特色小镇等。产业园区大体上分为科技园区、一般工业园区、专业园区三大类。

科技园主要指聚集高新技术企业的产业园区，是吸引高新技术产业、促进经济发展的重要载体。科技园区的主要功能是：孵化企业、技术创新、人才培养、大学生创业、技术转移等，是高端技术企业的研发地、人才聚集地、创新示范地。科技园区的产业以高新技术产业或国家战略新兴产业为主，主要包括新能源、新材料、信息技术、数字图像、环境保护、化学医药、航空航天等新兴产业领域。

一般工业园区是一个国家或区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政手段划出专门区域，聚集各种生产要素，在一定空间范围内进行科学整合，提高工业化的集约程度，突出产业特色，优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等。

专业园区主要是由政府集中统一规划指定区域，区域内专门设置某类特定行业、形态的企业、公司等，并进行统一管理，为集中于某区域内特定产业的众多具有分工合作关系的不同规模等级的企业与其发展有关的各种机构、组织等行为主体，主要包括农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

3、行业特点

产业园区是为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。产业园区行业则是由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套，开发产业载体，并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。该行业主要具有如下特点：

（1）政策主导性强

产业园区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，产业园区内的主导产业通常会较大程度上受到国家宏观产业政策及当地政府具体产业规划的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。因此，产业园区对主导产业的规划定位，必须符合国家及地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

（2）产业集聚效应和周边辐射效应显著

产业园区是规模经济和范围经济的典型场景。产业园区的主导产业形成一定规模后，就会形成产业集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。产业集聚效应的形成，可以有效扩大市场规模，促进企业间的交流与合作，推动基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。

在产业集聚形成规模经济的同时，产业园区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，对于周边的第二、三产业产生巨大的带动作用。

（3）提供增值服务、追求长期稳定回报

随着园区开发中的优惠政策对投资者的吸引力不断减弱，园区的配套环境、配套服务、配套产业等因素更受到投资者的关注，这些增值服务在推动园区发展的同时，也为经营者带来了更大的盈利空间。成熟的园区一般都有特定的、稳定的客户群体，产业集聚效应对客户的稳定增长具有积极影响，为投资者提供了稳定的投资回报。在宏观政策层面，国家一直推动重点产业园区建设，长期需求呈上升趋势，因此也保证了稳定增长的回报。

（4）园区收入来源多元化

随着产业园区行业的不断发展和创新，产业园区行业企业的收入逐步迈向多元发展。产业园区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。目前，产业园区物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头已逐渐形成。

（5）由注重招商引资向助力园区企业成长转变

产业园区的综合服务能力是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在注重招商引资的初始阶段时，已有部分园区向助力园区入驻企业成长方面转型。根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务。在企业初创阶段，园区孵

化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也拓宽了园区的多元化发展道路。另一方面，产业园区亦通过产业定位、配套设施、投融资服务等增值服务增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，由注重招商引资向助力园区企业成长转变，提供增值和创新服务将成为产业园区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

（6）产业园区战略投资转型

各产业园区将继续保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投资项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

（四）行业主要法律法规政策介绍及分析

不动产项目所属细分行业为高新区的运营行业，相关行业监管体制和政策主要是围绕开发区（包括高新区）的开发建设拟定。

1、行业监管部门和监管体制

由于开发区的建设与运营涉及土地、规划、产业招商、工程建设、劳动力、税收、基础设施配套等多个方面，故开发区行业主要受国家发改委、自然资源部（包含原国土资源部职责）、住建部、海关、人力资源和社会保障部、科技部等部门的监管。

此外，国家及省级高新区所在地的人民政府通常采取设立高新区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对高新区行使行政管理职能，负责高新区的具体规划和日常管理工作。

2、行业主要法律法规及政策

不动产项目所在行业主要法律法规及政策如下：

表：开发区类主要法律法规及政策

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1991 年 3 月	国务院	《关于批准国家高新技术产业开发区和有关政策规定的通知》	开发区设立审批、规划设计、产业政策制定、土地管理、税收优惠、环境影响评价、支持开发区发展等
1993 年 4 月	国务院	《关于严格审批和认真清理各类开发区的通知》	
2003 年 7 月	国务院办公厅	《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》	
2003 年 7 月	国务院办公厅	《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2003 年 8 月	国家环境保护总局	《开发区区域环境影响评价技术导则》	
2007 年 10 月	国务院	《中华人民共和国城乡规划法》	
2012 年 3 月	国家发改委、财政部	《关于推进园区循环化改造的意见》	
2012 年 8 月	国务院	《国务院关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》	
2014 年 11 月	国务院	《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》	
2015 年 5 月	中国共产党中央政治局	《京津冀协同发展规划纲要》	
2016 年 3 月	国务院	《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》	
2017 年 1 月	国务院	《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	
2017 年 2 月	国家发改委	《国家发改委就关于促进开发区改革和创新发展的若干意见答问》	
2018 年 2 月	国家发改委、科技部、国土资源部、住建部、商务部、海关总署	《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）	
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》	

表：开发区涉及的土地管理类主要法律法规及政策

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2004 年 10 月	国务院	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	土地规划、开发、出让等环节的规范。对集约用地和土地闲置问题的规范
2006 年 5 月	国土资源部	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	
2006 年 12 月	国土资源部	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	
2007 年 7 月	监察部、国土资源部	《关于进一步开展查处土地违法违规案件专项行动的通知》	
2007 年 9 月	国土资源部	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	
2007 年 11 月	国土资源部、财政部、中国人民银行	《土地储备管理办法》	
2008 年 1 月	国务院	《关于促进节约集约用地的通知》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2009 年 11 月	财政部、国土资源部、中国人民银行等	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	
2010 年 3 月	国土资源部	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	
2010 年 7 月	国土资源部	《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》	
2011 年 1 月	国务院	《国有土地上房屋征收与补偿条例》	
2011 年 3 月	国务院	《土地复垦条例》	
2012 年 5 月	国土资源部	《限制用地项目目录（2012 年本）》	
2012 年 6 月	国土资源部	《闲置土地处置办法》	
2012 年 12 月	国土资源部	《土地复垦条例实施办法》	
2014 年 6 月	国土资源部	《节约集约利用土地规定》	
2015 年 2 月	国土资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2014 年度）》	
2015 年 3 月	国土资源部	《关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	
2016 年 4 月	国土资源部	《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》	
2016 年 5 月	国土资源部	《土地利用年度计划管理办法》	
2016 年 6 月	国土资源部	《关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006～2020 年）调整方案的通知》	
2016 年 11 月	国土资源部	《关于修改<建设项目用地预审管理办法>和<建设用地审查报批管理办法>的决定》	
2016 年 12 月	国土资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2016 年度）》	
2017 年 2 月	国务院	《全国国土规划纲要（2016-2030 年）》	
2017 年 12 月	国土资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2017 年度）》	
2018 年 1 月	财政部、国土资源部	《土地储备资金财务管理办法》	
2019 年 1 月	自然资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2018 年度）》	
2020 年 1 月	自然资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2019 年度）》	

二、不动产项目的合规性

（一）项目符合国家战略、发展规划、产业政策要求的情况

标的不动产项目所在区域各项产业政策的大力扶持有助于进一步提高区域的产业集聚效应，更进一步提升区域的租赁市场需求。

标的不动产项目所在的上地区域汇集上地信息产业基地和中关村软件园等高新技术产业园区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一，受到《国务院关于深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案的批复》《北京市“十三五”时期加强全国科技创新中心建设规划》《北京市服务贸易创新发展试点工作实施方案》等产业政策大力扶持。

根据国务院批准的《深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案》：“以中关村国家自主创新示范区为依托，打造创业投资集聚区。以‘一园一区’等为基础，打造数字贸易发展引领区。立足中关村软件园，推动数字证书、电子签名等的国际互认，试点数据跨境流动，建设国际信息产业和数字贸易港，探索建立以软件实名认证、数据产地标签识别为基础的监管体系。立足北京大兴国际机场临空经济区特定区域，在数字经济新业态准入、数字服务、国际资源引进等领域开展试点，探索数据审计等新型业务。”

得益于国务院及北京市政府的各项政策支持以及中关村软件园未来发展规划，区域产业集聚效应将进一步加强，为标的资产的稳定运营提供了支持。

（二）保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

1、互联网创新中心 5 号楼项目的固定资产投资管理相关手续

经核查，互联网创新中心 5 号楼项目已通过竣工验收，且已按规定履行项目备案、规划、用地、环评、消防、人防、节能、施工许可的手续。

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）第 2 条第 3 款的规定，对于《政府核准的投资项目目录》以外的企业投资项目，实行备案制，除国家另有规定外，由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。根据《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004 年本）》的规定，除城市快速轨道交通、城市供水、城市道路桥梁外的“其他城建项目”包括城市供热、再生水、污水、交通、土地成片开发、高尔夫球场项目、经济

适用房项目、危改项目、绿化隔离地区房地产开发项目、易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品生产储藏经营项目、固体废弃物处理项目、国有独资或国有控股企业的办公楼、培训中心、疗养院项目、外省市政府驻京机构设施建设。经核查，互联网创新中心 5 号楼项目所属投资项目不属于《政府核准的投资项目目录（2004 年本）》《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004 年本）》内的城建项目或其他项目，编号为京海淀发改（备）[2012]333 号的《项目备案通知书》合法合规。由于《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》自 2013 年 12 月 2 日起执行，晚于前述《项目备案通知书》的生效日期（即 2012 年 9 月 25 日），因此不适用《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》。

互联网创新中心 5 号楼项目取得的固定资产投资管理相关手续文件如下表：

表：互联网创新中心 5 号楼项目固定资产投资管理手续文件

序号	手续类型	文件编号	文件名称
1	项目备案	京海淀发改（备） [2012]333 号	《项目备案通知书》
2	建设用地批准	京国土[建]字（2008） 108 号	《建设用地批准书》
3	用地预审	京国土海预 [2012]0055 号	《关于中关村软件园中国国际服务外包新市场交易中心建设项目用地预审意见》
4	土地使用权出让	京地出【合】字（2013） 第 0278 号	《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》以及土地使用权出让价款支付凭证
5	建设用地规划许可	2013 规（海）地字 0037 号	《建设用地规划许可证》
6	建设工程规划许可	2014 规（海）建字 0009 号	《建设工程规划许可证》
7	环评批复	海环保审字 [2013]0477 号	《关于对软件园自建产业载体（中国国际服务外包新市场交易中心）环境影响报告表的批复》
8	消防设计审核	京公（海）消审字 [2014]第 0207 号	《建设工程消防设计审核意见书》
9	人防工程设计审核	（2013）京海防工准 字 010 号	《人防工程初步设计审核批准通知单》
10	节能审查	海发改能评[2013]14 号	《关于中国国际服务外包新市场交易中心项目节能专篇审查意见》
11	施工图设计文件审查	房-01112-14-0593	《北京市建筑工程施工图设计文件审查合格书》
12	施工许可	[2014]施[海]建字 0064 号	《建筑工程施工许可证》
13	竣工验收报告	/	《工程竣工报告》

序号	手续类型	文件编号	文件名称
14	五方验收单	/	《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》
15	建设工程规划核验（验收）	2015 规（海）竣字 0091 号	《建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
16	环评验收	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》
17	消防验收	京公（海）消验[2015] 第 0720 号	《建设工程消防验收意见书》
18	人防工程竣工验收	（2016）京防（海）竣备字 0032 号	《人防工程竣工验收备案通知单》
19	节能验收	/	《建筑节能分部工程质量验收记录表》
20	竣工验收备案	1138 海竣 2015（建） 0107 号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

2、协同中心 4 号楼项目的固定资产投资管理相关手续

经核查，协同中心 4 号楼项目已通过竣工验收，且已按规定履行项目备案、规划、用地、环评、消防、人防、节能、施工许可的手续。

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）第 2 条第 3 款的规定，对于《政府核准的投资项目目录》以外的企业投资项目，实行备案制，除国家另有规定外，由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。根据《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004 年本）》的规定，除城市快速轨道交通、城市供水、城市道路桥梁外的“其他城建项目”包括城市供热、再生水、污水、交通、土地成片开发、高尔夫球场项目、经济适用房项目、危改项目、绿化隔离地区房地产开发项目、易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品生产储藏经营项目、固体废弃物处理项目、国有独资或国有控股企业的办公楼、培训中心、疗养院项目、外省市政府驻京机构设施建设。经核查，协同中心 4 号楼项目所属投资项目不属于《政府核准的投资项目目录（2004 年本）》《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004 年本）》内的城建项目或其他项目，编号为京海淀发改（备）[2013]244 号的《项目备案通知书》合法合规。由于《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》自 2013 年 12 月 2 日起执行，晚于前述《项目备案通知书》的生效日期（即 2013 年 10 月 2 日），因此不适用《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》。

协同中心 4 号楼项目取得的固定资产投资管理相关手续文件如下：

表：协同中心 4 号楼项目固定资产投资管理相关手续文件表

序号	手续类型	文件编号	文件名称
1	项目备案	京海淀发改（备）	《项目备案通知书》

序号	手续类型	文件编号	文件名称
		[2013]244 号	
2	建设用地批准	京国土[建]字（2008）108 号	《建设用地批准书》
3	用地预审	京国土海预[2013]0063 号	《建设项目用地预审意见》
4	土地使用权出让	京地出【合】字（2014）第 0147 号	《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》以及土地使用权出让价款支付凭证
5	建设用地规划许可	2014 规（海）地字 0013 号	《建设用地规划许可证》
6	建设工程规划许可	2014 规（海）建字 0140 号	《建设工程规划许可证》
7	环评批复	海环保审字[2013]0973 号	《关于对中关村软件园国际交流与技术转移中心项目环境影响报告表的批复》
8	消防设计审核	京公（海）消审字[2014]第 0930 号	《建设工程消防设计审核意见书》
9	人防工程设计审核 ⁵	（2013）京海防工准字 006 号	《人防工程初步设计审核批准通知单》
10	节能审查	海发改能评[2013]23 号	《关于国际交流与技术转移中心节能专篇审查意见》
11	施工图设计文件审查	房-01112-15-0117	《北京市建筑工程施工图设计文件审查合格书》
12	施工许可	[2015]施[海]建字 0020 号	《建筑工程施工许可证》
13	竣工验收报告	/	《工程竣工报告》
14	五方验收单	/	《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》
15	建设工程规划核验（验收）	2016 规（海）竣字 0080 号	《建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
16	环评验收	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》
17	消防验收	京公（海）消验[2016]第 0767 号	《建设工程消防验收意见书》
18	人防工程竣工验收	（2017）京防（海）	《人防工程竣工验收备案通知单》

⁵ 协同中心 4 号楼项目（即北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼）和北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼同属于中关村软件园国际交流与技术转移中心建设项目的一部分，根据规划该建设项目的人防工程建设在北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼项下，因此在协同中心 4 号楼项目项下没有人防工程。此为在北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼项下的人防工程的人防工程设计审核。

序号	手续类型	文件编号	文件名称
	收 ⁶	竣备字 0017 号	
19	节能验收	/	《建筑节能分部工程质量验收记录表》
20	竣工验收备案	1157 海竣 2016（建） 0119 号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

3、孵化加速器项目的固定资产投资管理相关手续

经核查，孵化加速器项目已通过竣工验收，且已按规定履行项目备案、规划、用地、环评、消防、人防、节能、施工许可的手续。

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20 号）第 2 条第 3 款的规定，对于《政府核准的投资项目目录》以外的企业投资项目，实行备案制，除国家另有规定外，由企业按照属地原则向地方政府投资主管部门备案。根据《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004 年本）》的规定，除城市快速轨道交通、城市供水、城市道路桥梁外的“其他城建项目”包括城市供热、再生水、污水、交通、土地成片开发、高尔夫球场项目、经济适用房项目、危改项目、绿化隔离地区房地产开发项目、易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品生产储藏经营项目、固体废弃物处理项目、国有独资或国有控股企业的办公楼、培训中心、疗养院项目、外省市政府驻京机构设施建设。经核查，孵化加速器项目所属投资项目不属于《政府核准的投资项目目录（2004 年本）》《北京市政府核准的投资项目目录细则（2004 年本）》内的城建项目或其他项目，编号为京海淀发改（备）[2012]315 号的《项目备案通知书》合法合规。由于《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》自 2013 年 12 月 2 日起执行，晚于前述《项目备案通知书》的生效日期（即 2012 年 9 月 14 日），因此不适用《政府核准的投资项目目录（2013 年本）》。

孵化加速器项目取得的固定资产投资管理相关手续文件如下：

表：孵化加速器项目固定资产投资管理相关手续文件

序号	手续类型	文件编号	文件名称
1	项目备案	京海淀发改（备）[2012]315 号	《项目备案通知书》
2	建设用地批准	京国土[建]字（2008）109 号	《建设用地批准书》

⁶ 协同中心 4 号楼项目（即北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼）和北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼同属于中关村软件园国际交流与技术转移中心建设项目的一部分，根据规划该建设项目的人防工程建设在北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼项下，因此在协同中心 4 号楼项目项下没有人防工程。此为在北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼项下的人防工程的人防工程竣工验收。

序号	手续类型	文件编号	文件名称
3	用地预审	京国土海预[2012]0056 号	《关于中关村软件园孵化加速器建设项目用地预审意见》
4	土地使用权出让	京地出【合】字（2013）第 0225 号	《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》以及土地使用权出让价款支付凭证
5	建设用地规划许可	2013 规（海）地字 0024 号	《建设用地规划许可证》
6	建设工程规划许可	2013 规（海）建字 0106 号	《建设工程规划许可证》
7	环评批复	海环保审字[2013]0564 号	《关于对中关村软件园孵化加速器项目环境影响报告表的批复》
8	消防设计审核	京公（海）消审字[2013]第 1310 号	《建设工程消防设计审核意见书》
9	人防工程设计审核	（2013）京防工准字 0259 号	《人防工程初步设计审核批准通知单》
10	节能审查	海发改能评[2013]15 号	《关于孵化加速器项目节能专篇审查意见》
11	施工图设计文件审查	房-01106-13-2141	《北京市建筑工程施工图设计文件审查报告》
12	施工许可	[2014]施[海]建字 0021 号	《建筑工程施工许可证》
13	竣工验收报告	/	《工程竣工验收报告》
14	五方验收单	/	《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》
15	建设工程规划核验（验收）	2015 规（海）竣字 0010 号	《建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
16	环评验收	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》
17	消防验收	京公（海）消验[2015]第 0012 号	《建设工程消防验收意见书》
18	人防工程竣工验收	（2015）海防竣备字 030 号	《人防工程竣工验收备案通知单》
19	节能验收	/	《建筑节能分部工程质量验收记录表》
20	竣工验收备案	0244 海竣 2015（建）0026 号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

（三）项目权属、他项权利及解除安排

1、不动产项目权属和资产范围

（1）互联网创新中心 5 号楼项目的权属和资产范围

互联网创新中心 5 号楼项目系指不动产权证书编号为京（2021）海不动产权第 0049164 号的不动产。根据前述不动产权证书的记载，互联网创新中心 5 号楼项目坐落于海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 29,619.62 平方米，房屋建筑面积为 82,158.1 平方米。经审查截至 2021 年 8 月 31 日的互联网创新中心 5 号楼项目对应的权属证明文件等相关材料，并根据北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至 2021 年 8 月 31 日，互联网创新中心 5 号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司，权属清晰，并依照规定完成了相应的权属登记。

（2）协同中心 4 号楼项目的权属和资产范围

协同中心 4 号楼项目系指不动产权证书编号为京（2021）海不动产权第 0049115 号的不动产。根据前述不动产权证书的记载，协同中心 4 号楼项目坐落于海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 10,183.67 平方米，房屋建筑面积为 31,802.06 平方米。经审查截至 2021 年 8 月 31 日的协同中心 4 号楼项目对应的权属证明文件等相关材料，并根据北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至 2021 年 8 月 31 日，协同中心 4 号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司，权属清晰，并依照规定完成了相应的权属登记。

（3）孵化加速器项目的权属和资产范围

孵化加速器项目系指不动产权证书编号为京（2021）海不动产权第 0049214 号的不动产。根据前述不动产权证书的记载，孵化加速器项目坐落于海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101，权利类型为国有建设用地使用权与房屋所有权，共有宗地面积为 40,428.2 平方米，房屋建筑面积为 52,820.32 平方米。经审查截至 2021 年 8 月 31 日的孵化加速器项目对应的权属证明文件等相关材料，并根据北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至 2021 年 8 月 31 日，孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司，权属清晰，并依照规定完成了相应的权属登记。

2、标的不动产项目转让限制及解除情况

（1）《中关村国家自主创新示范区条例》项下的转让限制及解除情况

标的不动产项目的土地使用权的取得方式均为协议出让，根据《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 12 号）第 52 条第 2 款的规定，中关村国家自主创新示范区内以协议出让方式取得的国有土地使用权的转让，应报请北京市人民政府批准，土地所在地的区人民政府享有优先购买权。

根据北京市人民政府于 2020 年 12 月 7 日出具的《北京市人民政府关于同意中关村发展集团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》，其中批复“原则同意中关村发展集团股份有限公司及北京中关村软件园发展有限责任公司将持有的中国国际服务外包新市场交易中心项目、中关村软件园国际交流与技术转移中心项目、中关村软件园孵化加速器研发楼项目，以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），并转让上述项目的土地使用权和房屋所有权”，本项目的不动产项目的土地使用权的转让已取得北京市人民政府的批准。

标的不动产项目位于北京市海淀区。根据北京市海淀区人民政府于 2020 年 10 月 26 日向中发展集团出具的《北京市海淀区人民政府关于支持中关村发展集团股份有限公司参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，其中函复“同意你公司和你公司控股子公司北京中关村软件园发展有限责任公司以基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的产权转让、股权转让以及与其他公司合并、重组等资产转移相关事项”，北京市海淀区人民政府已在前述函件中同意了标的不动产项目的土地使用权以不动产领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的转让，即同意将标的不动产项目的土地使用权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体，代表北京市海淀区人民政府放弃了相应的优先购买权。

基于以上，对于《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 12 号）项下关于本项目的不动产项目的土地使用权转让的限制条件，已因取得北京市人民政府、北京市海淀区人民政府的批准而解除。

（2）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的转让限制及解除情况

中关村软件园公司属于园区开发企业，根据《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39 号，以下简称“39 号文”）第 2 条第 2 款第 2 段的规定，园区开发企业不得转让园区产业用地，不得将建设并持有的产

业用房及其各项配套服务用房整体或分割销售，不得转让公司股权，因此，园区产业用地和产业用房及其各项配套服务用房以及公司股权的转让应当取得 39 号文的发文机关即北京市人民政府的批准。

根据北京市人民政府于 2020 年 12 月 7 日出具的《北京市人民政府关于同意中关村发展集团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》，其中批复“原则同意中关村发展集团股份有限公司及北京中关村软件园发展有限责任公司将持有的中国国际服务外包新市场交易中心项目、中关村软件园国际交流与技术转移中心项目、中关村软件园孵化加速器研发楼项目，以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），并转让上述项目的土地使用权和房屋所有权”，对于 39 号文项下关于本项目的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让的限制条件，已因取得北京市人民政府的批准而解除。

（3）北京市已建成产业项目相关规定项下的转让限制及解除情况

标的不动产项目位于北京市海淀区，标的不动产项目涉及的编号为京海淀发改（备）[2012]333 号的《项目备案通知书》、编号为京海淀发改（备）[2013]244 号的《项目备案通知书》以及编号为京海淀发改（备）[2012]315 号的《项目备案通知书》中均载明“根据《北京市国土资源局关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480 号）的规定，该类项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售”。

虽然上述《北京市国土资源局关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480 号，以下简称“480 号文”）第 1 条第 4 款规定研发、工业项目转让需要向市住房城乡建设委提出申请并经过市政府审批，但之后出台的《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发[2019]216 号，以下简称“216 号文”）第 2 条规定产业园区内的研发、工业项目转让由园区管理部门负责审核，第 5 条规定市住房城乡建设委不再受理研发、工业项目转让申请，与前述 480 号文的规定不一致。根据 216 号文第 6 条的规定，480 号文中有关规定与 216 号文不一致的，以 216 号文的规定为准。因此，就北京市产业项目的转让管理，480 号文第 1 条第 4 款的规定与 216 号文的规定不一致，应适用 216 号文的规定。

根据北京市已建成产业项目相关规定（包括 216 号文第 2 条的规定，以及《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（京建发[2019]217 号）第 1 条的规定及《北京市海淀区人民政府关于本区已建成产业项目转让事项办理工作流程的通知》第 1

条的规定，下同），在北京市海淀区行政区划范围内的规划用途为研发的已建成产业项目的转让，由园区管理部门中关村科技园区海淀园管理委员会（以下简称“海淀园管委会”）进行审核。根据海淀园管委会于 2021 年 3 月 23 日向中发展集团出具的《关于海淀区已建成产业项目转让事项办理的说明》，其中说明“中关村科技园区海淀园管理委员会作为海淀区对规划用途为研发、工业、酒店、旅游、文化、娱乐的产业项目转让的审核单位，负责审核和办理贵单位提出的已建成项目（含房屋所有权及对应的土地使用权、股权）的买受人资格和相关转让事项”。因此，标的不动产项目的转让（含房屋所有权及对应的土地使用权、股权）应经海淀园管委会审核。

根据北京市海淀区人民政府于 2020 年 10 月 26 日向中发展集团出具的《北京市海淀区人民政府关于支持中关村发展集团股份有限公司参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》所函复的“同意你公司和你公司控股子公司北京中关村软件园发展有限责任公司以基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的产权转让、股权转让以及与其他公司合并、重组等资产转移相关事项”，及海淀园管委会于 2021 年 4 月 12 日出具的《产业审核意见书》所载明的“北京中关村软件园发展有限责任公司持有的中国国际服务外包新市场交易中心 5 号楼（京（2016）海淀区不动产权第 0042400 号）、中关村软件园国际交流与技术转移中心 4 号楼（京（2018）海不动产权第 0036534 号）、中关村软件园孵化加速器研发楼（京海国用（2013 出）第 00227 号/X 京房权证海字第 468724 号）拟转让给北京中发展壹号科技服务有限责任公司。报请区政府同意，北京中发展壹号科技服务有限责任公司具备受让上述楼宇的产业准入资格。海淀园管委会作为园区主管部门，对北京中发展壹号科技服务有限责任公司受让上述不动产（含房屋所有权及对应的土地所有权）及后续北京中发展壹号科技服务有限责任公司以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议”，对于北京市已建成产业项目相关规定项下关于本项目的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让的限制条件，已因取得北京市海淀区人民政府、海淀园管委会的批准而解除。

（4）土地出让合同项下的转让限制及解除情况

2013 年 8 月 23 日，北京市国土资源局（现北京市规划和自然资源委员会，以下简称“北京市规自委”，下同）与中关村软件园公司签署了编号为京地出【合】字（2013）第 0278 号的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》，出让中国国际服务外包新市场交易中心项目的国有建设用地使用权，其中《补充协议》第 14 条载明“本合同项下宗地为教

育科研设计用地，仅限受让人自用。未经批准，不得转让”；2014年5月30日，北京市国土资源局与中关村软件园公司签署了编号为京地出【合】字（2014）第0147号的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》，出让中关村软件园国际交流与技术转移中心项目的国有建设用地使用权，其中《补充协议》第14条载明“本合同项下宗地为科研用地，仅限受让人自用。未经批准，不得转让”；2013年7月10日，北京市国土资源局与中关村软件园公司签署了编号为京地出【合】字（2013）第0225号的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》，出让中关村软件园孵化加速器研发楼项目的国有建设用地使用权，其中《补充协议》第14条载明“本合同项下宗地为教育科研设计用地，仅限受让人自用。未经批准，不得转让”。因此，标的不动产项目的土地使用权的转让需要取得北京市规自委的批准。

根据北京市规自委于2021年4月13日向中发展集团出具的编号为京规自函（2021）848号的《北京市规划和自然资源委员会关于支持中关村发展集团申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的函》，其中函告“原则同意你司及北京中关村软件园发展有限责任公司将持有的中国国际服务外包新市场交易中心项目、中关村软件园国际交流与技术转移中心项目和中关村软件园孵化加速器研发楼项目，以100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），并转让上述项目的土地使用权和房屋所有权”，对于土地出让合同项下关于本项目的不动产项目的土地使用权转让的限制条件，已因取得北京市规自委的批准而解除。

（5）国有资产管理规定项下的转让限制及解除情况

根据北京市人民政府于2010年4月1日向中关村科技园区管理委员会（以下简称“中关村管委会”）出具的《北京市人民政府关于重组设立北京中关村发展集团股份有限公司有关事宜的通知》（京政函〔2010〕25号）第4条的规定，北京市人民政府“授权你委依法对中关村发展集团的国有资产进行监督管理”，因此，中关村管委会是中发展集团的国有资产管理部门。

1）重组环节的转让限制及解除情况

在重组环节，中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权出资至项目公司。

中关村软件园公司是项目公司的股东，因此中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权出资至项目公司，属于项目公司原股东的增资行为。根据

《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号，以下简称“32 号令”）第 46 条的规定，“企业原股东增资”，“经国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议方式进行增资”，因此，中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权出资至项目公司，经国家出资企业中发展集团审议决策，可以采取非公开协议方式进行。

根据中关村管委会于 2020 年 11 月 11 日向中发展集团出具的《关于支持中关村发展集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关事项的函》，其中函复“原则同意中发展集团和中发展集团控股子公司软件园公司依法合规开展以基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的产权转让、资产转让、股权转让等相关事项”，中关村管委会已同意本项目的国有资产交易行为。

根据中关村管委会于 2020 年 12 月 8 日向中发展集团出具的《关于进一步支持中发展集团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》（以下简称“《进一步支持函》”），其中函复“同意你司基础设施公募 REITs 所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序”，中关村管委会已确认在本项目项下无需另行履行国有资产交易程序，通过产权交易机构公开进行国有资产交易属于国有资产交易程序的一部分。

根据经国家出资企业中发展集团盖章的《北京中关村软件园发展有限责任公司 2021 年第一次临时股东会会议决议》，国家出资企业中发展集团已“同意将标的基础设施项目的相关资产及关联的负债，以非公开协议增资方式向项目公司出资（以最终核准评估值为准）”，并“同意基准日为 2020 年 11 月 30 日的评估报告，并提交中关村管委会核准”，因此中关村软件园公司对项目公司的非公开协议增资已取得国家出资企业的审批。并且，根据北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会于 2021 年 7 月 19 日出具的《北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会关于北京中关村软件园发展有限责任公司拟以部分净资产向北京中发展壹号科技服务有限责任公司增资资产评估项目核准的批复》（京科财发[2021]111 号），中关村软件园公司对项目公司的增资已履行完毕国有资产评估核准程序。此外，北京产权交易所已于 2021 年 8 月 26 日出具了关于中关村软件园公司对项目公司增资的增资凭证，北京产权交易所出具意见为“依据有关法律法规及国有资产管理相关规定，投融资各方已履行了相应的决策程序”。

基于以上，中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权出资至项目公司的国有资产转让已履行了法定程序。

2）股权转让环节的转让限制及解除情况

在股权转让环节，中关村软件园公司将标的股权转让给建信资本（代表专项计划）。

根据 32 号令第 8 条的规定并经核查，中关村软件园公司将标的股权转让给建信资本（代表专项计划）将导致项目公司脱离中发展集团的实际控制，应由中关村管委会批准；并应当通过产权交易机构公开进行，但由于本基金发行采用公开询价定价机制，穿透来看实质上类似于不动产项目资产的 IPO，实现了对底层国有资产的穿透定价，达到对底层国有资产的公开定价效果，体现了公开、公平、公正的原则，因此可以以中关村管委会的意见为准。

根据中关村管委会于 2020 年 11 月 11 日向中发展集团出具的《关于支持中关村发展集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关事项的函》，其中函复“原则同意中发展集团和中发展集团控股子公司软件园公司依法合规开展以基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的产权转让、资产转让、股权转让等相关事项”，中关村管委会已同意本项目的国有资产交易行为。

根据中关村管委会于 2020 年 12 月 8 日向中发展集团出具的《进一步支持函》，其中函复“同意你司基础设施公募 REITs 所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序”，中关村管委会已确认在本项目项下无需另行履行国有资产交易程序，通过产权交易机构公开进行国有资产交易属于国有资产交易程序的一部分。

综上所述，对于国有资产管理规定项下关于本项目的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让公开交易限制条件，已因取得中关村管委会的批准而解除，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行。

（6）相关借款合同项下的转让限制及解除情况

根据中关村软件园公司提供的其与北京银行股份有限公司上地支行（以下简称“北京银行上地支行”）签署的相关借款合同的约定，应就中关村软件园公司进行股权转让、对外投资等重大事项获得北京银行上地支行的同意，除非中关村软件园公司提前偿还相应借款。

中关村软件园公司于 2020 年 11 月 27 日向北京银行土地支行发出了《北京中关村软件园发展有限责任公司关于资产转让等相关事宜的申请函》，其中载明中关村软件园公司提请北京银行土地支行同意如下事项：“（1）同意本公司将本公司持有的互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以增资方式出资至由本公司新设并持有 100%的股权的项目公司。（2）同意通过相关交易安排，本公司将上述项目公司的 100%的股权直接或间接转让给本公募 REITs 项目的公募基金基础设施基金项下的相关载体”。根据北京银行土地支行于 2021 年 3 月 1 日向中关村软件园公司出具的《关于北京中关村软件园发展有限责任公司资产转让相关事项的回函》，其中函复“我们作为债权人，在不影响我行任何权益的前提下同意贵司申请函所述变动事宜”，对于相关借款合同项下关于本项目的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让的限制条件，已因取得北京银行土地支行的同意而解除。

综上所述，在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，对标的不动产项目的土地使用权、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，标的不动产项目均已符合相关要求或具备了解除条件。

3、标的不动产项目的限制抵押、质押的情形

经核查并根据中关村软件园公司和项目公司出具的书面说明及确认文件，标的不动产项目不存在法定或约定的限制抵押、质押的情形。

4、标的不动产项目的抵押、质押等权利限制

（1）互联网创新中心 5 号楼项目的抵押、质押及查封情况

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2021 年 9 月 13 日出具的项目公司的《企业信用报告》、北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，以及项目公司出具的书面说明及确认文件，截至 2021 年 9 月 13 日，互联网创新中心 5 号楼项目上不存在抵押及查封的权利限制。

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2021 年 9 月 13 日出具的项目公司的《企业信用报告》和项目公司出具的书面说明及确认文件，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至 2021 年 9 月

13 日，互联网创新中心 5 号楼项目的租赁合同项下的应收租金及其他应收款项上不存在质押的权利限制。

（2）协同中心 4 号楼项目的抵押、质押及查封情况

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2021 年 9 月 13 日出具的项目公司的《企业信用报告》、北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，以及项目公司出具的书面说明及确认文件，截至 2021 年 9 月 13 日，协同中心 4 号楼项目上不存在抵押及查封的权利限制。

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2021 年 9 月 13 日出具的项目公司的《企业信用报告》和项目公司出具的书面说明及确认文件，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至 2021 年 9 月 13 日，协同中心 4 号楼项目的租赁合同项下的应收租金及其他应收款项上不存在质押的权利限制。

（3）孵化加速器项目的抵押、质押及查封情况

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2021 年 9 月 13 日出具的项目公司的《企业信用报告》、北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，以及项目公司出具的书面说明及确认文件，截至 2021 年 9 月 13 日，孵化加速器项目上不存在抵押及查封的权利限制。

经核查项目公司提供的中国人民银行征信中心于 2021 年 9 月 13 日出具的项目公司的《企业信用报告》和项目公司出具的书面说明及确认文件，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至 2021 年 9 月 13 日，孵化加速器项目的租赁合同项下的应收租金及其他应收款项上不存在质押的权利限制。

（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

根据标的不动产项目对应的权属证明文件等相关材料，截至 2021 年 6 月 30 日，互联网创新中心 5 号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰。协同中心 4 号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，

权属清晰。孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰。

同时，根据本项目的交易安排，截至 2021 年 8 月 31 日，中关村软件园公司以互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼、孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权等用于向项目公司出资，并办理前述项目公司的房屋所有权及其对应的土地使用权转让的不动产登记手续，由项目公司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证书。项目公司因此也已合法取得前述三个标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

标的不动产项目对应的土地使用权均具有确定的到期日。根据标的不动产项目的不动产权属相关文件，互联网创新中心 5 号楼的土地使用权使用期限为 2013 年 8 月 23 日至 2063 年 8 月 22 日，截至尽调基准日，土地剩余期限约为 42 年；协同中心 4 号楼的土地使用权使用期限为 2014 年 5 月 30 日至 2064 年 5 月 29 日，截至尽调基准日，土地剩余期限约为 43 年；孵化加速器的土地使用权使用期限为 2013 年 7 月 10 日至 2063 年 7 月 9 日，截至尽调基准日，土地剩余期限约为 42 年。

针对标的不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和标的不动产项目运营情况，以基金份额持有人利益优先的基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定标的不动产项目出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。标的不动产项目所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性，相关风险请见本招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

（五）不动产项目土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

1、互联网创新中心 5 号楼项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途

经核查互联网创新中心 5 号楼项目对应的编号为京地出【合】字（2013）第 0278 号的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》、编号为 2014 规（海）建字 0009 号的《建设工程规划许可证》，互联网创新中心 5 号楼项目的土地规划用途为教育科研设计、地下车库，房屋规划用途为研发楼。经核查截至尽职调查基准日的互联网创新中心 5 号楼项目对应的不动产权证书，土地的权证所载用途为科教用地、地下车库，房屋的权证所载用途为研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房。

经核查截至尽职调查基准日的互联网创新中心 5 号楼项目的租赁合同、停车场经营管理合同和中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，互联网创新中心 5 号楼项目的实

际用途主要是研发办公、餐饮、停车场，符合上述“研发用房”、“食堂及厨房”、“汽车库”的用途。

互联网创新中心 5 号楼项目位于中关村软件园，根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，中关村软件园所在的中关村科技园区海淀园的主导产业为电子信息、光机电一体化、新材料。中关村软件园是中关村国家自主创新示范区中的新一代信息技术产业高端专业化园区。中关村软件园公司基于中关村软件园的产业定位，选择以研发为租赁用途的企业作为互联网创新中心 5 号楼项目的承租人入驻中关村软件园。区别于传统意义上在专门实验室等场所的研发工作，互联网创新中心 5 号楼项目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。

基于以上，截至尽职调查基准日，互联网创新中心 5 号楼项目的实际用途，与租赁写字楼以纯粹办公为目的的情况相区别，不属于与其规划用途及其权证所载用途不一致的情形，互联网创新中心 5 号楼项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

2、协同中心 4 号楼项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途

经核查协同中心 4 号楼项目对应的编号为京地出【合】字（2014）第 0147 号的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》、编号为 2014 规（海）建字 0140 号的《建设工程规划许可证》，协同中心 4 号楼项目的土地规划用途为教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库，房屋规划用途为科研楼。经核查截至尽职调查基准日的协同中心 4 号楼项目对应的不动产权证书，土地的权证所载用途为教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库，房屋的权证所载用途为会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房。

经核查截至尽职调查基准日的协同中心 4 号楼项目的租赁合同、停车场经营管理合同和中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，协同中心 4 号楼项目的实际用途主要是研发办公、职工食堂、停车场，符合上述“会议、研发”、“职工餐厅”、“地下车库”的用途。

协同中心 4 号楼项目位于中关村软件园，根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，中关村软件园所在的中关村科技园区海淀园的主导产业为电子信息、光机电一体化、新材料。中关村软件园是中关村国家自主创新示范区中的新一代信息技术产业高端专业化园区。中关村软件园公司基于中关村软件园的产业定位，选择以研发为租赁用途的企业作为协同中心 4 号楼项目的承租人入驻中关村软件园。区别于传统意义上在专门实验室等场所的研

发工作，协同中心 4 号楼项目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。

基于以上，截至尽职调查基准日，协同中心 4 号楼项目的实际用途，与租赁写字楼以纯粹办公为目的的情况相区别，不属于与其规划用途及其权证所载用途不一致的情形，协同中心 4 号楼项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

3、孵化加速器项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途

经核查孵化加速器项目对应的编号为京地出【合】字（2013）第 0225 号的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》、编号为 2013 规（海）建字 0106 号的《建设工程规划许可证》，孵化加速器项目的土地规划用途为教育科研设计、地下车库，房屋规划用途为研发楼。经核查截至尽职调查基准日的孵化加速器项目对应的不动产权证书，土地的权证所载用途为科教用地、地下车库，房屋的权证所载用途为研发楼。

经核查截至尽职调查基准日的孵化加速器项目的租赁合同、停车场经营管理合同和中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，孵化加速器项目的实际用途主要是研发办公、餐饮、停车场，其中餐饮在孵化加速器项目的地上一层。根据海淀园管委会出具的《中关村软件园 23 号楼房屋权属及用途的说明》，其中载明“拟在一层建设的‘服务驿站’主要是为公司员工提供用餐及配套服务”。

孵化加速器项目位于中关村软件园，根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，中关村软件园所在的中关村科技园区海淀园的主导产业为电子信息、光机电一体化、新材料。中关村软件园是中关村国家自主创新示范区中的新一代信息技术产业高端专业化园区。中关村软件园公司基于中关村软件园的产业定位，选择以研发为租赁用途的企业作为孵化加速器项目的承租人入驻中关村软件园。区别于传统意义上在专门实验室等场所的研发工作，孵化加速器项目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。

基于以上，截至尽职调查基准日，孵化加速器项目的实际用途，与租赁写字楼以纯粹办公为目的的情况相区别，不属于与其规划用途及其权证所载用途不一致的情形，孵化加速器项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

（六）不动产项目人防使用情况

经核查，截至尽职调查基准日，中关村软件园公司持有互联网创新中心 5 号楼项目对应的北京市海淀区人民防空办公室核发的编号为京【海】防用字 20210079 号的《人防工程使用证》，使用单位为中关村软件园公司，工程地址为北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼，使用用途为汽车库，有效期限自 2021 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 22 日；中关村软件园公司现持有孵化加速器项目对应的北京市海淀区人民防空办公室核发的编号为京【海】防用字 20210081 号的《人防工程使用证》，使用单位为中关村软件园公司，工程地址为北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼，使用用途为汽车库，有效期限自 2021 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 22 日。截至尽职调查基准日，前述互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的《人防工程使用证》均合法、有效。

经适当核查，并根据中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，由于协同中心 4 号楼项目（即北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼）和北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼同属于中关村软件园国际交流与技术转移中心建设项目的一部分，根据规划该建设项目的人防工程建设在北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼项下，并由中关村软件园公司取得工程地址为北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 3 号楼的《人防工程使用证》，因此在协同中心 4 号楼项目项下没有人防工程，无需取得《人防工程使用证》。

根据本项目的交易安排，在中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权出资至项目公司后，由项目公司根据相关规定办理使用单位记载为项目公司的互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的《人防工程使用证》。截至 2021 年 9 月 18 日，项目公司已取得互联网创新中心 5 号楼项目对应的北京市海淀区人民防空办公室核发的编号为京【海】防用字 20210079 号的《人防工程使用证》，使用单位为中发展壹号公司，工程地址为北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼，使用用途为汽车库，有效期限自 2021 年 9 月 18 日至 2022 年 3 月 22 日；项目公司已取得孵化加速器项目对应的北京市海淀区人民防空办公室核发的编号为京【海】防用字 20210081 号的《人防工程使用证》，使用单位为中发展壹号公司，工程地址为北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼，使用用途为汽车库，有效期限自 2021 年 9 月 18 日至 2022 年 3 月 22 日。截至 2021 年 9 月 18 日，前述互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的《人防工程使用证》均合法、有效。

在本基金成立后，项目公司均已按照相关规定办理使用单位记载为项目公司的互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的《人防工程使用证》。截至本次招募说明书

核查基准日，项目公司已取得互联网创新中心 5 号楼项目对应的北京市海淀区人民防空办公室核发的编号为京【海】防用字 20210079（延）号的《人防工程使用证》，使用单位为中发展壹号公司，工程地址为北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼，使用用途为汽车库，有效期限自 2022 年 3 月 23 日至 2026 年 3 月 22 日；项目公司已取得孵化加速器项目对应的北京市海淀区人民防空办公室核发的编号为京【海】防用字 20210081（延）号的《人防工程使用证》，使用单位为中发展壹号公司，工程地址为北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼，使用用途为汽车库，有效期限自 2022 年 3 月 23 日至 2026 年 3 月 22 日。截至本次招募说明书核查基准日，前述互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的《人防工程使用证》均合法、有效。后续，基金管理人将按照相关部门要求办理不动产项目人防手续的续期事宜。

（七）经营资质取得情况、经营资质期限以及在不动产基金存续期间的展期安排

标的不动产项目对应的土地使用权均具有确定的到期日。根据标的不动产项目的不动产权属相关文件，互联网创新中心 5 号楼的土地使用权使用期限为 2013 年 8 月 23 日至 2063 年 8 月 22 日；协同中心 4 号楼的土地使用权使用期限为 2014 年 5 月 30 日至 2064 年 5 月 29 日；孵化加速器的土地使用权使用期限为 2013 年 7 月 10 日至 2063 年 7 月 9 日。

针对标的不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和标的不动产项目运营情况，以基金份额持有人利益优先的基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定标的不动产项目出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。标的不动产项目所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性，相关风险请见本招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

经核查中关村软件园公司和鸿嘉物业于 2020 年 11 月 20 日签署的《2021 年度停车管理委托合同》和《2021 年度停车场委托经营协议》，标的不动产项目对应的停车位由中关村软件园公司委托给物业管理单位鸿嘉物业用于经营停车场。2021 年 11 月，标的不动产项目公司、中关村软件园公司及鸿嘉物业三方就前述合同完成续签，截至本次招募说明书核查基准日，前述续签合同仍在有效期内正常履行。

截至 2021 年 8 月 6 日，鸿嘉物业已就互联网创新中心 5 号楼对应的停车位取得了北京市海淀区交通委员会核发的备案号为海 020G207 号的《北京市公共停车场经营备案证明》，其有效期截至 2022 年 3 月 25 日；就孵化加速器项目对应的停车位取得了北京市海淀区交通委员会核发的备案号为海 022G238 号的《北京市公共停车场经营备案证明》，其有效期

截至 2022 年 8 月 5 日。截至 2021 年 8 月 6 日前述互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的停车位的《北京市公共停车场经营备案证明》均合法、有效。

经适当核查，并根据中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，截至 2021 年 8 月 6 日，协同中心 4 号楼对应的停车位全部租赁给协同中心 4 号楼项目的承租人，不存在对外经营的情况。根据《北京市机动车停车设施信息报送及经营性停车设施备案管理办法（试行）》第 3 条第 4 款和第 4 条第 2 款的规定，协同中心 4 号楼对应的停车位属于专用停车场，无需办理《北京市公共停车场经营备案证明》。

在本基金成立后，鸿嘉物业均已按照相关规定办理使用单位登记。载为鸿嘉物业的互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的《北京市公共停车场经营备案证明》。鸿嘉物业已就互联网创新中心 5 号楼对应的停车位取得了北京市海淀区交通委员会核发的备案号为海 020G215 号的《北京市公共停车场经营备案证明》，其有效期截至 2026 年 12 月 31 日；就孵化加速器项目对应的停车位取得了北京市海淀区交通委员会核发的备案号为海 022G238 号的《北京市公共停车场经营备案证明》，其有效期截至 2027 年 1 月 5 日。截至本次招募说明书核查基准日，前述互联网创新中心 5 号楼项目和孵化加速器项目对应的停车位的《北京市公共停车场经营备案证明》均合法、有效。

（八）项目投保情况

经适当核查，并根据中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，截至尽职调查基准日，除以下物业管理责任险外，标的不动产项目尚未进行其他投保：

2021 年 5 月 21 日，阳光财产保险股份有限公司北京分公司出具了编号为 1016918042021000001 的《物业管理责任险保单》。根据前述《物业管理责任险保单》的约定，鸿嘉物业已对标的不动产项目投保物业管理责任险，保险期限为自 2021 年 5 月 24 日 0 时起至 2022 年 5 月 23 日 24 时止，承包范围为含标的不动产项目在內的物业管理区域内从事物业管理时发生意外事故造成第三者人身伤亡或财产损失的经济赔偿责任，每次事故赔偿限额人民币 1,000 万元，保险期限内累计赔偿限额人民币 1,500 万元。

根据本项目的交易安排，在本基金成立后，基金管理人和项目公司根据《基金指引》的规定和《基金合同》的约定，为标的不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

根据建信财产保险有限公司北京分公司出具的《财产一切险保险单（包含附加供水、供气、管道破裂损失保险等多项附加险）》，投保以中发展壹号公司为被保险人的财产一切险，保险期间自 2021 年 12 月 6 日零时起至 2022 年 12 月 5 日二十四时止。截至本招募

说明书披露之日，中发展壹号公司已在前述保险期间届满后完成续保工作，前述财产一切险已续保至 2026 年 12 月 5 日二十四时止。根据建信财产保险有限公司北京分公司出具的《公众责任险保险单（包含停车场责任保险、电梯责任保险等多项附加险）》，投保以中发展壹号公司为被保险人的公众责任险，保险期间自 2021 年 12 月 6 日零时起至 2022 年 12 月 5 日二十四时止。截至本招募说明书披露之日，中发展壹号公司已在前述保险期间届满后完成续保工作，前述公众责任险已续保至 2026 年 12 月 5 日二十四时止。

前述投保单和保险合同均已履行内部相关程序，具体投保和理赔情况详见本基金披露的定期报告。标的不动产项目资产收益法估值测算过程以及现金流预测中均已考虑保险费的运营支出。

（九）国有资产转让的合法性

本项目的不动产项目转让涉及的国有资产交易行为，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“二、不动产项目的合规性”之“（三）项目权属、他项权利及解除安排”之“2. 标的不动产项目转让限制及解除情况”之“（5）国有资产管理规定项下的转让限制及解除情况”。

（十）不动产项目是否存在受自然灾害、汇率变化以及外贸环境的情况

截至尽调基准日，标的不动产项目不存在受自然灾害、汇率变化以及外贸环境影响的情况。

三、项目公司基本情况

（一）项目公司的基本情况

表：项目公司基本情况表

事项	基金成立前
企业名称	北京中发展壹号科技服务有限责任公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	姜爱娜
企业状态	开业
统一社会信用代码	91110108MA01XEJA9Y
注册资本	9,530.544951 万元人民币
成立日期	2020 年 11 月 20 日
住所	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座

经营范围	技术服务；出租办公用房；出租商业用房；经济贸易咨询。（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。）
事项	基金成立后
企业名称	北京中发展壹号科技服务有限责任公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李元利
企业状态	开业
统一社会信用代码	91110108MA01XEJA9Y
注册资本	9,530.544951 万元人民币
成立日期	2020 年 11 月 20 日
住所	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座
经营范围	技术服务；出租办公用房；出租商业用房；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）项目公司设立情况

北京中发展壹号科技服务有限责任公司成立于 2020 年 11 月 20 日，注册资本 10 万元，由北京中关村软件园发展有限责任公司发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为姜爱娜。

2021 年 5 月，项目公司注册资本增加至 9,530.544951 万元。经核查项目公司现持有的北京市海淀区市场监督管理局于 2021 年 5 月 11 日核发的统一社会信用代码为 91110108MA01XEJA9Y 的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司的工商档案，截至尽职调查基准日，项目公司的注册资本为人民币 9,530.544951 万元，包括人民币 10 万元的货币财产出资和人民币 9,520.544951 万元的非货币财产出资。

（三）项目公司股东出资情况

截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司唯一股东为北京中关村软件园发展有限责任公司。项目公司住所为北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座，经核查《住所证明》，该住所真实有效且产权人同意将地址提供给该公司使用。

经核查中关村软件园公司作为项目公司股东履行人民币 10 万元的实缴出资义务的货币支付凭证、信永中和会计事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 XYZH/2021BJAA30760

号的《北京中关村软件园发展有限责任公司 2020 年度审计报告》，以及中关村软件园公司出具的书面说明及确认文件，截至尽职调查基准日，中关村软件园公司对项目公司认缴出资中的货币财产出资人民币 10 万元并已履行实缴出资义务。在中关村软件园公司完成前述实缴出资前，中关村软件园公司合法拥有前述 10 万元货币的出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

根据本项目的交易安排，中关村软件园公司以标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权实缴出资至项目公司，办理前述标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权转让的不动产登记手续。

经核查，北京德润资产评估有限公司出具了编号为德润评报字[2021]第 001 号的《北京中关村软件园发展有限责任公司拟以净资产向子公司北京中发展壹号科技服务有限责任公司增资事宜所涉及的资产和负债价值项目资产评估报告》及《北京中关村软件园发展有限责任公司拟以净资产向子公司北京中发展壹号科技服务有限责任公司增资事宜所涉及的资产和负债价值项目资产评估说明》，对增资所涉及的资产和负债，即中关村软件园公司拥有的互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼和孵化加速器的资产和负债（即评估对象）进行评估，截至该评估的评估基准日评估对象的净资产评估值为 9,520.55 万元；北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会于 2021 年 7 月 19 日出具了《北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会关于北京中关村软件园发展有限责任公司拟以部分净资产向北京中发展壹号科技服务有限责任公司增资资产评估项目核准的批复》（京科财发[2021]111 号）对前述评估项目进行核准，截至 2021 年 8 月 31 日，中关村软件园公司对项目公司的非货币财产出资已履行完毕国有资产评估及其核准程序。并且，经核查截至 2021 年 8 月 31 日的标的不动产项目对应的权属证明文件等相关材料，并根据北京市海淀区不动产登记事务中心于 2021 年 9 月 15 日出具的编号为海（2021）0020231（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至 2021 年 8 月 31 日，中关村软件园公司对项目公司认缴出资中的非货币财产出资人民币 9,520.544951 万元已履行实缴出资义务。截至尽职调查基准日，中关村软件园公司享有标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权，不存在重大法律纠纷。

截至 2021 年 8 月 31 日，股东投入资产为货币资金 10 万元及非货币财产出资人民币 9,520.544951 万元。

（四）项目公司重大重组情况

自项目公司设立之日起至 2021 年 10 月 15 日，除以下事项外，项目公司不存在其他重大股权变动和重组事项：

经核查中关村软件园公司提供的《北京中关村软件园发展有限责任公司 2020 年第七次临时股东会会议决议》《北京中关村软件园发展有限责任公司 2021 年第一次临时股东会会议决议》、项目公司提供的《北京中发展壹号科技服务有限责任公司 2021 年第一次股东决定》以及中关村软件园公司与项目公司及其他方（如有）签署的重组相关协议，中关村软件园公司拟将标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权以及其他相关资产、负债、人员⁷一并转移到项目公司。截至 2021 年 10 月 15 日，中关村软件园公司已完成前述标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权、负债、人员的转移以及资金的划付。

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）第 27 条、第 28 条、第 178 条的规定，中关村软件园公司可以以非货币财产对项目公司增资，对该等非货币财产评估作价，并且依法办理其财产权的转移手续。根据《民法典》第 725 条和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2020]17 号）第 14 条的规定，由于标的不动产项目的租赁合同的出租人发生变更，因此由项目公司承继了中关村软件园公司在标的不动产项目的租赁合同项下作为出租人收取并持续持有预收租金及租赁保证金的权利，即中关村软件园公司需要将其已收取并持有的预收租金及租赁保证金转移交付给项目公司。根据《民法典》第 551 条的规定，经债权人同意，中关村软件园公司可以将负债转移给项目公司。根据《中华人民共和国劳动合同法》第 36 条和第 10 条的规定，中关村软件园公司可以与相关人员解除劳动合同，并由该等人员与项目公司订立新的劳动合同。中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权以及其他相关资产、负债、人员一并转移到项目公司，符合前述法律法规的规定。

中关村软件园公司已出具了《北京中关村软件园发展有限责任公司 2021 年第一次临时股东会会议决议》，中关村软件园公司的全体股东一致同意“将标的基础设施项目的相关资产及关联的负债、人员一并转移到项目公司”；项目公司已出具了《北京中发展壹号科技服务有限责任公司 2021 年第一次股东决定》，项目公司的唯一股东中关村软件园公司同意“由中关村软件园公司将中国国际服务外包新市场交易中心项目[京（2016）海淀区不动产权第

⁷ 该人员为综合岗，主要负责与运营管理机构沟通、配合运营管理机构与承租人对接、执行安保、消防、通信、紧急事故管理等日常运营事务以及协助公募基金制作并定期披露运营报告等工作。该岗位工作职责不涉及对项目公司相关事项的决策，决策权限由公募基金派驻的执行董事享有。

0042400 号]、中关村软件园国际交流与技术转移中心项目[京(2018)海不动产权第 0036534 号]和中关村软件园孵化加速器研发楼项目[京海国用(2013 出)第 00227 号、X 京房权证海字第 468724 号]的房屋所有权及土地使用权(合称“标的不动产项目”)以及其他相关资产、负债、人员一并转移到本公司”。因此,中关村软件园公司和项目公司已就中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权以及其他相关资产、负债、人员一并转移到项目公司的事宜,履行了各自的内部授权程序,均获得了合法有效的内部授权。

(五) 项目公司财务会计制度和财务管理制度

项目公司财务会计制度和财务管理制度,详见“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“四、不动产项目运营管理制度概要”。

四、重要现金流提供方

(一) 重要现金流提供方基本情况

截至 2021 年 6 月 30 日,度小满科技在 2020 年提供的现金流占标的不动产项目同一时期的现金流总额比例超过 10%,因此度小满科技被认定为重要现金流提供方;同时北京度小满支付科技有限公司、安一恒通(北京)科技有限公司、北京度小满基金销售有限公司以及北京度小满征信有限公司作为度小满科技的关联方而统一被认定为重要现金流提供方。因度小满科技为单一重要现金流提供方,现就其主要信息披露如下:

1、基本信息

表：度小满科技（北京）有限公司基本信息表

事项	内容
名称	度小满科技（北京）有限公司
成立日期	2015 年 1 月 19 日
注册资本	1,111,200 万
统一社会信用代码	91110000322283429E
法定代表人	许冬亮
类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
注册地址	北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼 6 层 606 室
经营范围	技术咨询、技术服务,技术开发、技术推广、技术转让;计算机系统服务;企业策划、设计;企业管理咨询;投资咨询(除金融、证券);以自有资金对外投资;接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包;设计、制作、代理发布广告;数据处理;软件服务;销售计算机、软件及辅助设备;货物进出口、代理进出口;经济贸易咨询;财务咨询(不得开展审

事项	内容
	计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料）；互联网信息服务（互联网新闻信息服务、网络出版服务、网络视听节目服务、互联网文化经营（音乐除外）、互联网公众发布信息除外）。（互联网信息服务（互联网新闻信息服务、网络出版服务、网络视听节目服务、互联网文化经营（音乐除外）、互联网公众发布信息除外）以及互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2、主营业务情况及经营情况⁸

度小满科技作为一家金融科技企业，致力于在金融智能时代，助力金融业的数字化、智能化发展。

截至 2020 年末，度小满科技所属的度小满金融已通过“有钱花”、“度小满理财”、“度小满钱包”以及“磐石金科平台”、“智能语音机器人”等产品与服务，完成了在消费信贷、财富管理、支付、保险以及金融科技五大业务板块的布局，打造一站式互联网金融服务平台，让用户享受一站式金融体验。

在金融科技领域，截至 2020 年末，度小满科技运用智能风控技术，为小微提额降价，人均放款额增加 35%，平均利率下降 10%，已累计为数百家金融机构提供辅助风控服务。

（二）重要现金流提供方财务及资信情况

经适当核查，度小满科技租金支付情况良好；公司全资下属机构重庆度小满小额贷款有限公司作为原始权益人，2018 年至 2021 年 6 月 30 日已累计发行资产支持专项计划共计 14 期⁹，累计发行规模达 150.73 亿元，均按期正常兑付。

经在最高人民法院“全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://gsxt.saic.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/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://samr.saic.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、

⁸ 度小满科技资料来源：度小满官网（<https://www.duxiaoman.com/>）、《度小满金融 2018-2020 企业社会责任报告》。

⁹ 重庆度小满小额贷款有限公司发行资产支持专项计划数据来自于 WIND。

中华人民共和国国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、中华人民共和国国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn/>）、中华人民共和国农业农村部网站（<http://www.moa.gov.cn/>）、中华人民共和国海关总署网站（<http://www.customs.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）查询度小满科技的资信情况，截至尽职调查基准日，度小满科技近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

（三）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

截至尽职调查基准日，度小满科技与原始权益人的过往业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，度小满科技最近三年及一期依据租赁合同统计的含税租金情况如下表所示：

表：度小满科技与原始权益人过往合作业务情况

租户	起租日	租赁楼宇	2018 年租金（万元）	2019 年租金（万元）	2020 年租金（万元）	2021 年 1-6 月租金（万元）
度小满科技	2018/9/1	协同中心 4 号楼	1,543.19	3,846.75	3,946.65	1,633.05

经适当核查，度小满科技与原始权益人不存在关联关系。截至报告期各期末，度小满科技租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

（四）协同中心 4 号楼租约持续性及稳定性的说明

1、整租租户租赁情况

截至尽职调查基准日，协同中心 4 号楼由度小满科技及其关联方整租，具体租赁情况如下表所示：

表：协同中心 4 号楼租赁情况表

租户名称	租赁面积（m ² ）	租赁合同到期日	截至尽调基准日租金单价（元/平方米/月）
度小满科技（北京）有限公司	16,383.26	2023-8-31	地上：175.81 地下：143.87
北京度小满支付科技有限公司	2,921.68	2023-8-31	175.81
安一恒通（北京）科技有限公司	4,265.56	2023-8-31	175.81
北京度小满基金销售有限公司	232.94	2023-8-31	175.81
北京度小满征信有限公司	672.87	2023-8-31	175.81
合计	24,476.31	2023-8-31	173.45 ^注

注：该租金单价为按照租赁面积加权计算得出的平均租赁单价。

度小满科技于 2018 年 9 月 1 日整租协同中心 4 号楼，租赁到期日为 2023 年 8 月 31 日，租赁期限 5 年。后因业务扩张，度小满科技将部分面积安排由其关联方承租，但租赁合同到期日均为 2023 年 8 月 31 日。

2、租约稳定性分析

（1）租金水平具有竞争力

协同中心 4 号楼位于百度科技园，紧邻百度总部，区域内同品质同体量的优质研发用房空置率较低，且大多为散租，周边市场能满足度小满科技及关联方租赁体量的物业较少，并且当前租金水平具有市场竞争力。

根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，标的不动产项目所在的上地区域，优质研发用房中同类品质较佳的项目，平均租金的报价区间在 150 元/平方米/月-195 元/平方米/月（不包含物业管理费）之间，因协同中心 4 号楼租赁合同签署较早且合同约定的租金增长率较低，与区域内优质研发用房租金报价相比，协同中心 4 号楼租金水平适中。

表：区域内优质研发用房租金报价及空置率表

序号	项目名称	租赁形式	租金报价（元/平方米/月）	预估空置率
1	盈创动力大厦	散租	150-195	5%
2	弘源首著大厦	散租	180-210	3%
3	上地科技大厦	散租	150-195	0%
4	尚东 数字谷	散租/整租	210-240	0%
5	国际软件大厦	散租	155-175	8%
6	国永融通大楼	散租	140-160	0%
7	中关村软件园孵化加速器	散租	140-200	1%
8	中关村软件园互联网创新中心	散租	163-190	10%
9	国际与区域协同创新中心	整租	144-176	0%
10	中关村新兴产业联盟大厦	散租	155-175	10%
11	北京华胜天成科研大楼	散租	149-169	0%

资料来源：戴德梁行

注：所示租金不含物业管理费。

从增长率看，度小满科技于 2018 年 9 月入驻签订的租赁合同约定的租金单价增长率为每 2 年增加 5%，根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，“2016 年到 2021 年上半年区

域平均租金走势看出，区域在此期间租金复合增长率约 5.8%”。协同中心 4 号楼合同约定的租金增长率低于市场平均水平。

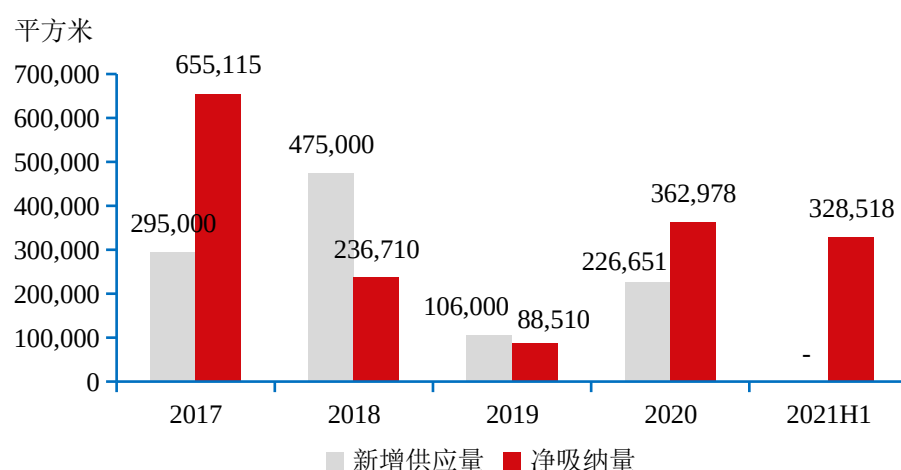
因此整体来看，与上地区域同类可比物业相比，协同中心 4 号楼的租金水平具有一定相对优势，如出现退租的情况，以现有的租金水平，短期内消化空置面积的压力相对小。

（2）区域租赁市场优质的研发用房新增供给有限，需求较旺盛

根据戴德梁行出具的市场调研报告，截至 2021 年上半年，北京全市产业园区总存量为 1,924 万平方米，其中上地区域产业园区总存量约为 213 万平方米，约占总存量的 11.1%。在上地区域可供出租的这部分研发用房中，品质较佳的项目，仅占总存量的 33%，上地区域内地理位置优越且性价比高的项目如尚东数字谷大厦已经几乎满租。

2017 年-2020 年，上地区域平均每年有约 27.6 万平方米新增项目进入市场，同时伴随着近年来电子信息产业发展迅猛，上地区域内研发用房需求较为旺盛，2017 年-2020 年平均每年有约 33.6 万平方米的净吸纳量。受益于北京市整体发展和产业规划等方面的推动，2021 年上半年区域需求持续保持较为旺盛的趋势。

图：上地区域历年新增供应、净吸纳量图



数据来源：戴德梁行

得益于良好的供需关系，上地区域产业园区空置率为 8.2%，显著低于北京市产业园的平均空置率 16.5%。因此，标的不动产项目所在区域的租赁市场情况及科技产业的发展定位将为该区域的租赁市场需求提供有力支撑。

3、互联网金融政策对租户稳定运营的影响

2020 年以来，互联网金融行业的监管政策日趋严格，《商业银行互联网贷款管理暂行办法》《网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）》《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》等多项政策的落地更进一步明确了互联网金融机构开展金融业务、数字化业务的边界，理清了机构的权利和义务，在规范互联网金融行业运作的同时，也为未来互联网金融业务的合规开展指明了方向，整体行业呈现良性发展的趋势。

互联网金融其他同类企业，如 360 数科公司、深圳乐信控股有限公司、信也科技集团，2021 年上半年收入及业务规模较去年同期均有较大幅度的增长：360 数科公司 2021 年上半年总收入较 2020 年同期增长 16.52%¹⁰，累计授信用户较去年同期增长 25.27%；深圳乐信控股有限公司 2021 年上半年总收入较 2020 年同期增长 10.51%¹¹，累计授信人数较去年同期增加 45.17%，信也科技集团 2021 年上半年总收入较去年同期增长 31.64%¹²。整体来看，互联网金融行业的规范整改有助于行业未来良性发展。

2018 年 9 月，中关村软件园公司与度小满科技签署协同中心 4 号楼签署入驻协议以来，截至尽调基准日，度小满科技及关联方无租金欠缴情况，履约情况良好。

互联网金融行业整体规范促进了行业良性发展，同类机构发展迅速，度小满自身也保持良好的租赁履约情况。故整体来看，协同中心 4 号楼租约持续稳定。

4、租约到期后的租赁安排

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，协同中心 4 号楼运营收入占标的不动产项目总运营收入的比例分别为 8.86%、21.97%、23.98%以及 19.88%，一方面度小满科技当前的租赁情况¹³具备持续性和稳定性；另一方面，通过以下租赁的安排，可进一步保障现金流的稳定：

根据度小满科技的租赁合同的约定：如乙方（指“度小满科技”，下同）有意续租，应提前 3 个月（即合同终止日前三个月，如合同于 12 月 31 日到期，应在 10 月 1 日前提出书面续租申请）向甲方（指“中关村软件园公司”，下同）提出书面续租申请，并填写《中关

¹⁰ 360 数科公司收入及授信数据来自其 2021 年 2 季度财务报告（Quarterly Results | 360 DigiTech, Inc.（360shuke.com））。

¹¹ 深圳乐信控股有限公司收入及授信数据来自其 2021 年 2 季度财务报告（<http://ir.lexin.com/financial-information/quarterly-results>）。

¹² 信也科技集团收入数据来自其 2021 年 2 季度财务报告（<https://ir.finvgroup.com/Financial-Results>）。

¹³ 度小满科技关联方的租赁合同约定情况类似。

中关村软件园租赁续租登记表》，甲方收到上述书面续租申请及《中关村软件园租赁续租登记表》后，综合考虑本合同租期内乙方发展状况、付款信用等因素后决定是否与乙方续签合同。如甲方同意与乙方续签，双方据此重新签订房屋租赁合同。如乙方未提前3个月提出书面续租申请（包括乙方未在上述约定时间内将签章后的续租申请和将《中关村软件园租赁续租登记表》返回甲方，或甲方虽收到乙方返回的上述资料，但经综合考虑本合同租期内乙方发展状况、付款信用等因素后，认为乙方不再适合继续承租出租房屋的，甲方将拒绝与乙方续签合同，并向乙方发出书面通知），在此情况下，租赁期限届满前3个月内，甲方有权进行重新招租的各项工作，包括但不限于进行必要的检查和维修，对此，乙方应予以配合。

根据度小满科技租赁合同中针对续租条款的约定，度小满科技租赁合同到期时，中关村软件园公司将提前3个月与度小满科技进行续租意向沟通，保障租约的平稳过渡，以缓解租约到期后楼宇空置带来的损失。

同时，度小满科技的租赁合同中针对提前退租设置了违约金条款，如果度小满科技在2021年9月1日至2022年8月31日期间提前退租，应向中关村软件园公司支付相当于当年租金标准2个月租金的违约金，如在2022年9月1日至2023年8月31日期间提前退租，应向中关村软件园支付相当于当年租金标准1个月租金的违约金。且因度小满科技在租赁合同项下已享有2个月的免租期，如提前退租，除支付上述违约金之外，还需向中关村软件园补缴免租期内免付的租金。通过上述机制，因度小满科技临时退租导致楼宇空置带来的现金损失也能得到较好控制，保障了租金现金流的稳定。

因此，即使在极端情况下，若协同中心4号楼出现较大面积的退租，可能会对现金流造成短期的影响，但由于退租本身相关的操作安排具有一定的时间提前量，且周边环境良好，因此预计相关影响可控。同时，极端情况下短期的现金流波动，对标的不动产项目资产本身的估值影响亦较小。

5、度小满科技及其关联方退租的缓释措施

（1）极端情况下度小满科技及其关联方退租对现金流的影响分析

根据度小满科技及其关联方的租赁合同约定，极端情况下度小满科技及其关联方临时退租，则需支付相应的违约金，具体而言，如果在2022年8月31日前退租，应向中关村软件园公司支付相当于当年租金标准2个月租金的违约金，如在2022年9月1日至2023年8月31日期间提前退租，应向中关村软件园公司支付相当于当年租金标准1个月租金的

违约金，且因度小满科技在租赁合同项下已享有 2 个月的免租期，如提前退租，除支付上述违约金之外，还需向中关村软件园公司补缴免租期内免付的租金。上述违约金及免租期补缴租金的安排，可以至少覆盖协同中心 4 号楼 3 个月的空置期。

根据既往的招商经验，中关村软件园公司从开始与潜在意向客户进行招租洽谈、签署租约到租户入驻耗时一般在 2-4 个月之间。以标的不动产项目近期较大面积退租情况为例，甲骨文提前退租 6,936.51 平方米租赁面积，在退租次日即完成新租户入驻，因教培“双减”政策影响而发生的天赋通 1,377.78 平方米租赁面积退租，2 个月内即完成后续租户的招租和入驻。

因协同中心 4 号楼所在区域产业氛围浓厚，区域内租赁需求持续保持旺盛的趋势，结合中关村软件园公司既往的招商经验，度小满科技及其关联方提前退租的影响整体可控。

（2）度小满及其关联方退租处理预案

协同中心 4 号楼所在区域同品质同体量的优质研发用房空置率较低，且大多为散租，整租物业具备一定的稀缺性，因此若极端情况下度小满及其关联方整体退租，将依然延续整租的运营模式进行招商。

在退租意向确定后，中关村软件园公司作为运营服务机构将全面启动招商工作，具体招商工作将通过以下途径展开：

A、定向招商：围绕协同中心 4 号楼“金融科技先行区”的定位，在中关村软件园公司日常维护的金融科技类潜在租户定向招商，筛选出符合条件的优质企业。中关村软件园建有 8,000 平米符合国家 A 级、国际 T3+级的三个分布式数据中心，通过了首批金融行业认证资质，具备 2,000 个以上机架、万台服务器运行能力，可为客户提供主机托管、高密度机柜租用、VIP 机房租用、数据备份、运行监测等 7*24 小时电信级 IDC 服务，能够有效满足金融科技企业的数据服务需求。

B、传统招商：向区域代理及五大行等专业机构发布招租信息以发掘潜在租户；

C、活动招商：中关村软件园公司通过日常举办的“创新之园”、“程序员节”、“科技向北”、“互联网+大赛”等具有影响力的活动吸引优质企业，发掘潜在租户。

通过上述渠道筛选出符合条件的优质企业之后，中关村软件园公司将开展对潜在租户开展资质审核、租赁谈判等工作，落实潜在租户提出的相关商务条件，包括不限于高品质租户对物业存在的特殊要求，商业配套服务等，中关村软件园公司将就该类商务条件与潜在租户进行深入谈判，待谈判取得一致意向后完成签约及后续的入驻。

五、不动产项目所属行业和竞争情况

（一）不动产项目所在行业发展情况

1、中国高新区行业发展现状及市场容量

现阶段，以高新技术产业园区为代表的各类产业园区已成为我国各类产业成长的重要平台、新型城镇化建设的重要路径，同时也是我国经济发展的重要引擎和我国参与国际经济竞争的主战场。

以国家级高新技术产业开发区为例，截至 2020 年底，全国共有国家级高新区 168 家，其中东部地区 78 家、中部地区 51 家、西部地区 39 家，中、西部地区国家级高新区数量和比重显著增加，区域分布日趋平衡。

表：各省高新区分布情况表

地区	高新区数量（家）	地区	高新区数量（家）
江苏	17	广西	4
广东	14	重庆	4
山东	13	内蒙古	3
湖北	12	黑龙江	3
江西	9	新疆	3
辽宁	8	云南	3
浙江	8	山西	2
四川	8	上海	2
湖南	8	贵州	2
福建	7	甘肃	2
河南	7	宁夏	2
陕西	7	北京	1
安徽	6	天津	1
河北	5	海南	1
吉林	5	青海	1

据科技部统计，2019 年全国 169 个（苏州工业园区享受高新区同等政策，纳入相关指标计算范围，故此处口径为 169 个）国家级高新技术产业开发区共实现生产总值 12.2 万亿元，占国内生产总值的 12.3%；上缴税费 1.9 万亿元，占税收收入的 11.8%；出口总额 4.1 万亿元，占外贸出口总额的 21.6%。2019 年，全国高新区新增注册企业 61.9 万家，同比增

长 32%；企业从业人员 2,213.5 万人，同比增长 5.8%；实现营业总收入 38.6 万亿元，同比增长 11.4%；工业总产值 24.0 万亿元，同比增长 8.0%。

国家高新区的规模经济总量已经成为国民经济增长和地方区域经济发展的强有力支撑，并在我国经济发展过程中起到了良好的示范、引领和带动作用，园区内高新技术企业集中，创新创业氛围浓厚，各种高端创新资源和要素不断涌入，已成为培育壮大新产业新动能的重要引擎。

2、中国软件园区发展现状及市场容量

经过多年发展，我国软件园区在规划布局、产业集聚、发展梯队、区域分布等方面，初步形成较为稳定的发展格局。全国软件园市场最有指标性的国家软件产业扶持名录是国家科技部发布的“国家火炬计划软件产业基地”名录。从 1995 年开始，国家科技部试点选择并认定一批优秀软件园作为国家火炬计划软件产业基地。依托地方政府、各级科技管理部门和国家高新技术产业开发区，集中地区软件产业优势、集成地方资源和高新区的政策优势，营造局部优化环境，建设软件产业集聚区。

从区域发展看：自 2001 年起，国家计委和信息产业部决定在北京、上海、大连、成都、西安、济南、杭州、广州、长沙、南京 10 城市建设 10 个国家级软件产业基地。至 2001 年末，通过科技部火炬计划认证的软件产业基地达到 19 个。随后迎来了软件园建设的稳步发展，2010 年软件园数量达到 35 个，2016 年达到 44 个，直至 2020 年国家科技部未新增火炬计划软件产业园。根据 2020 年国家火炬软件基地清单，我国东部地区 24 个软件园占样本数量的一半以上。西部地区 8 个软件园区，东北部地区 6 个软件园区，中部地区 6 个软件园区。

表：2020 年国家火炬软件基地清单表

所属地区	基地名称	所属地区	基地名称
北京市	中关村软件园	安徽省	合肥软件园
	北京软件产业基地	福建省	福州软件园
天津市	天津滨海高新区软件园	厦门市	厦门软件园
河北省	河北省软件产业基地（石家庄）	江西省	金庐软件园
山西省	山西软件园	青岛市	青岛软件园
内蒙古自治区	内蒙古软件园	山东省	齐鲁软件园
辽宁省	沈阳软件园		东营软件园

所属地区	基地名称	所属地区	基地名称
	东大软件园		潍坊软件园
大连市	大连软件园		临沂软件园
吉林省	长春软件园	河南省	郑州软件园
	吉林软件园	湖北省	湖北省软件产业基地
黑龙江省	大庆软件园	湖南省	长沙软件园
上海市	上海软件园	广东省	广州软件园
	江苏软件园		珠海高新区软件园
	南京软件园	深圳市	深圳软件园
	无锡软件园	广西省	南宁软件园
	常州软件园	重庆市	重庆软件园
	武进软件园	四川省	天府软件园
	苏州软件园	贵州省	贵阳火炬软件园
	如皋软件园	云南省	云南软件园
浙江省	杭州高新软件园	陕西省	西安软件园
宁波市	宁波市软件与服务外包产业园	甘肃省	兰州软件园

资料来源：科学技术部火炬高技术产业开发中心

从收入规模看：根据中国火炬统计年鉴的数据进行整理发现，2019 年东部地区软件园区收入共计 51,644.9 亿元，是引领软件产业快速发展的排头兵，其中，北京市和广东省为代表的软件园区收入总额排名前列，分别为 14,661.6 亿元和 16,410.1 亿元；西部地区软件园区收入共计 7,060.4 亿元；中部地区软件园区收入合计 3,768.5 亿元；我国东北地区软件园区收入 1,300.4 亿元。

从创新投入看：东部地区软件园区的科技活动经费支出（含研究与试验发展经费等支出）远高于西部、中部和东北部地区。东部地区软件园区的科技活动经费支出总计高达 5,473.3 亿元，占到全国科技活动经费支出的 84.2%；西部软件园区的科技活动经费支出总计 682.5 亿元，占到全国科技活动经费支出的 10.5%；中部软件园区的研究费用总计 271.6 亿元，占到全国科技活动经费支出的 4.2%；东北部软件园区的科技活动经费支出总计 69.8 亿元，占到全国科技活动经费支出的 1.1%。

3、北京市产业园区发展现状及市场容量

（1）北京产业园区市场分布及特点

经过 20 多年的发展，北京整体的成熟产业园市场格局已经基本形成。北京市产业园区主要分布在十个区域，主要包括亦庄-大兴、丰台、上地、城区商务园、望京-酒仙桥、昌平、中关村、顺义、石景山及北清路，分布详见下图：

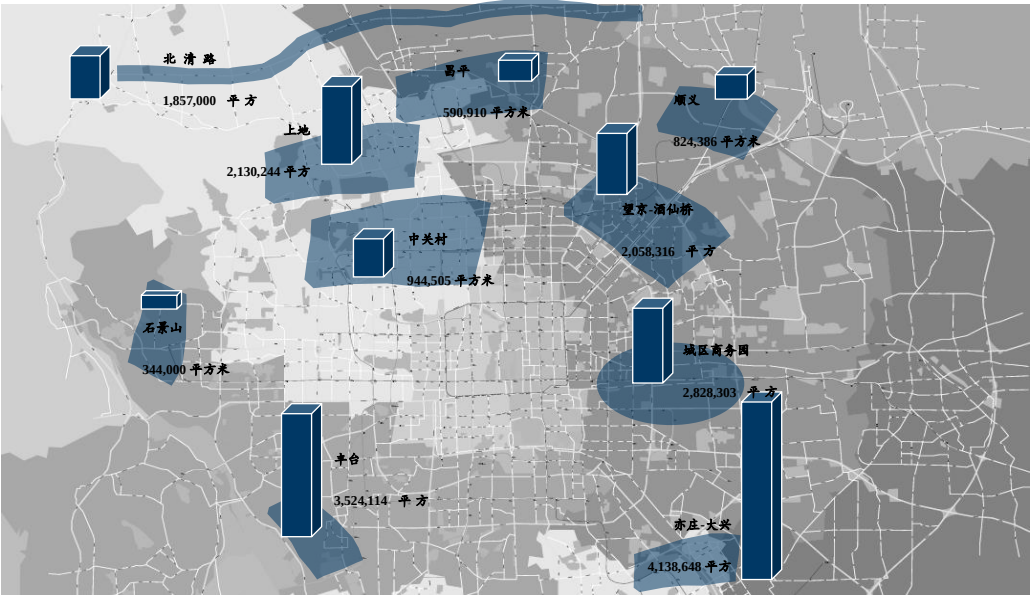
图：北京市产业园区市场分布图



数据来源：戴德梁行

截至 2021 年上半年末，北京全市产业园区总存量为 1,924 万平方米，其中，亦庄-大兴区域产业园区存量最多为 413.9 万平方米，约占总存量的 21.5%；丰台区域产业园区存量为 352.4 万平方米，约占总存量的 18.3%；上地区域产业园区存量位于第四位，总量约为 213 万平方米，约占总存量的 11.1%。具体情况详见下图：

图：北京市各区域内产业园区存量图

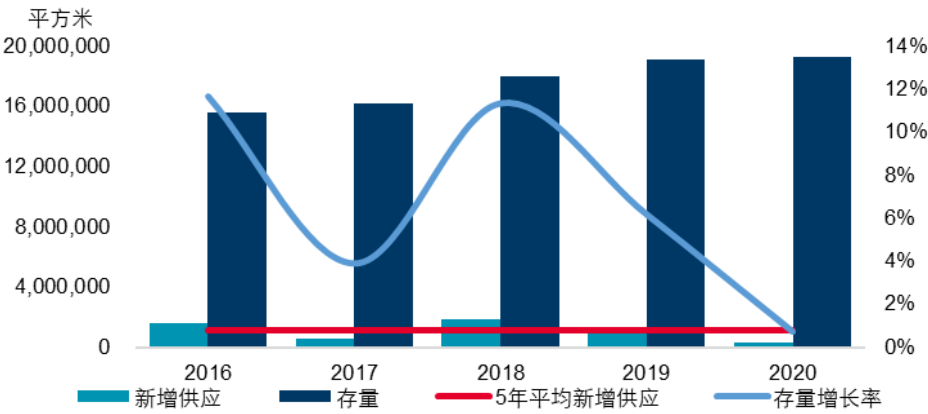


数据来源：戴德梁行

（2）北京产业园区研发用房历史供需分析

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

图：北京市产业园区历史供需分析图



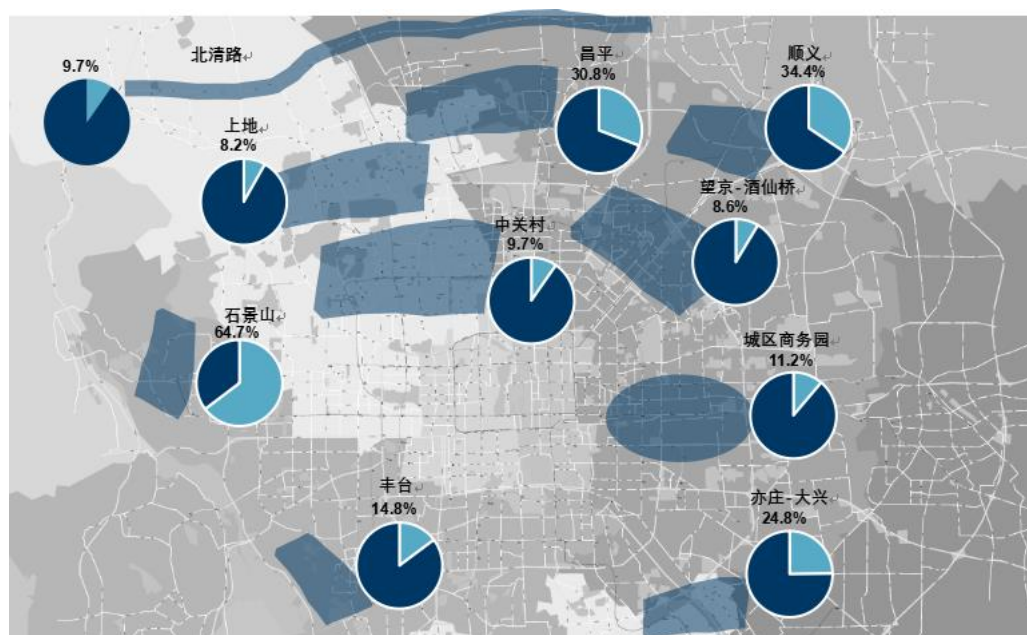
数据来源：戴德梁行

（3）北京市产业园区租金及空置率分析

受到 2020 年疫情的影响，北京市全市产业园区市场平均租金水平在 160.9 元/平方米/月。在 2020 年互联网行业蓬勃发展下，中关村区域的产业园区租金最高，达到 290.5 元/平方米/月（含物业管理费）；上地区域和望京-酒仙桥区域产业园区租金其次，达到 207.2 元/平方米/月（含物业管理费）和 215.0 元/平方米/月（含物业管理费）。

北京市全市产业园区空置率从 2018 年的 17% 左右上升到 2019 年末的 23%，2020 年年末回落至 17.2%，截至 2021 年上半年末，产业园区空置率为 16.5%。以全球 500 强和互联网头部公司为主要客群的上地和望京酒仙桥区域，整体租金水平明显高于其他区域，并同时拥有着较低的空置水平。在疫情之后，上地地区空置率有水平明显回落，优质的市场表现来源于主力 IT 行业租户较高的承租能力和区域普遍的租赁周期特点。上地地区产业园区租约周期普遍在 2-3 年，这样的租赁周期既能保证租户租金的持续性和稳定性，也有助于业主在短周期内调节和吸纳新兴企业入驻，灵活调控入驻企业的品牌及承租能力。

图：北京市产业园区空置率水平图



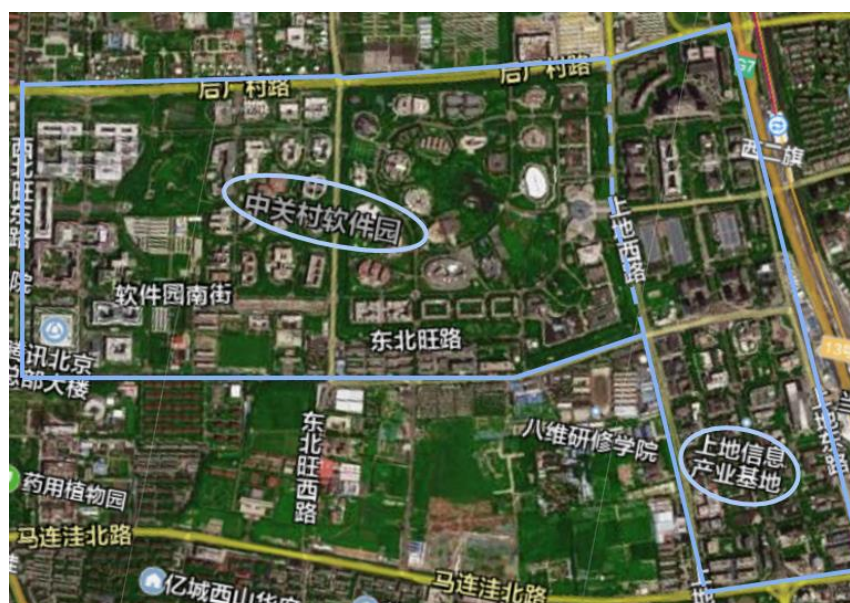
数据来源：戴德梁行

（4）标的不动产项目所在的北京上地区域产业园区市场情况

1) 上地区域产业园区情况

上地区域以上地信息产业基地为中心，南至清河，北至后厂村路，西至西北旺东路，东至京藏高速，是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域。

图：上地区域卫星地图



经过多年发展，上地区域（上图蓝色实线区域）汇集上地信息产业基地和中关村软件园（上图中以虚线分隔）等高新技术产业园区，逐步成为高新技术产业企业总部和企业研发总部聚集区，是中关村国家自主创新示范区内原始创新和自主创新的重要基地之一。其中，中关村软件园历经多年发展，如今已经成为全国软件园区中最具特色的专业园区，和北京市发展数字经济和规划建立数字贸易试验区的重要立足点。

截至 2021 年上半年，上地区域内优质产业园区总供应量超过 70 万平方米。该区域内大部分产业园区主要集中在 2003 年至 2007 年供应，相对建成年代较为久远。2011 年之后，在软件园二期中有大量新兴互联网巨头企业开始拿地自建的产业园区。区域内的物业产品两极分化比较严重。项目总体可以按照上地信息产业基地和中关村软件园一期和二期进行划分。

A、上地信息产业基地

研发用房虽多，但品质参差不齐，主要以普通档次的研发用房为主。上地信息产业基地南区的研发用房受到限高要求，平均在 10 层以下，但大部分物业层高较矮，且建成时间较为久远，若后期缺乏维护和专业的物业管理，楼宇品质较差，如：上地创新大厦、鲁能科技大厦、金隅嘉华大厦、得实大厦。上地信息产业基地北区物业数量相比于南区要少，楼层普遍较高，体量较大，物业管理相对较好，楼宇品质较高，如：百度大厦、辉煌国际广场、环洋大厦、盈创动力大厦等。在可供出租的这部分研发用房中，优质研发用房数量

较为有限。因为当地大量中小 IT 企业对于楼宇环境要求不高，更看重交通、产业集中度、价格等其他因素，因此，其需求决定了该区域研发用房的供应。

B、中关村软件园一期

中关村软件园一期项目内楼宇品质不均。一部分研发用房为大型和跨国企业自建自用，在结构和功能设计上以服务研发和集团总部自用为主。这类优质研发用房的企业实力雄厚，一般购买独栋自用，楼宇大多以集团命名，例如中国银联、工行研发中心、中核能源、甲骨文大厦、汉王大厦等；部分项目处于单一产权散租的情况，如尚东数字谷、中关村软件园孵化加速器等项目；少数项目处于单一产权整租的情况，如钻石大厦。但是软件园一期也存在部分楼宇建成年代较早、处于内部装修及配套设施翻新改造中，其出租率略低于一期内其余楼宇。

C、中关村软件园二期

二期可租赁项目内楼宇建成年代较新，品质高且均衡，交通便利。百度、腾讯、新浪、网易、浪潮等多家互联网龙头企业领先自建其总部级别楼宇，园区创新能级和产业层次得到进一步提升。龙头企业项目入市带动周边多个较新的优质项目，并且有较好的租赁表现，如中关村互联网创新中心、中关村新兴产业联盟、中关村软件园云计算中心、国际与区域协同创新中心等。

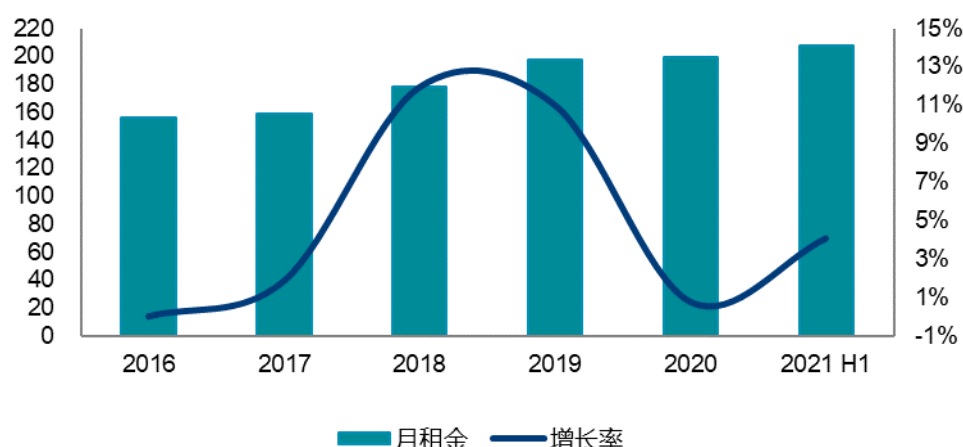
2) 上地区域产业园区物业租金及出租率

由于近年来电子信息产业发展迅猛，软件企业规模逐步扩大，园区内一些原本可供外租的面积逐渐被企业自身消化，上地区域内独栋研发用房由局部对外出租改为整栋自用已经成为趋势。目前园区现有的研发用房基本处于较低的空置水平。

通过追踪上地区域 2016 年到 2021 年上半年区域平均租金走势看出，区域在此期间租金复合增长率约 5.8%。伴随软件及互联网行业的迅猛发展，区域租金得以快速增长，2017-2019 年间区域租金年增长率高达 10%。2020 年虽然受到疫情影响，租金上升趋势有所放缓，但依然有小幅增长。2021 年市场逐步回暖，租金增长也逐渐恢复。得益于近年来新兴的互联网行业企业飞速发展，企业承租能力不断提升，也为区域租金增长形成有力的支撑。

图：上地区域历年平均租金走势图

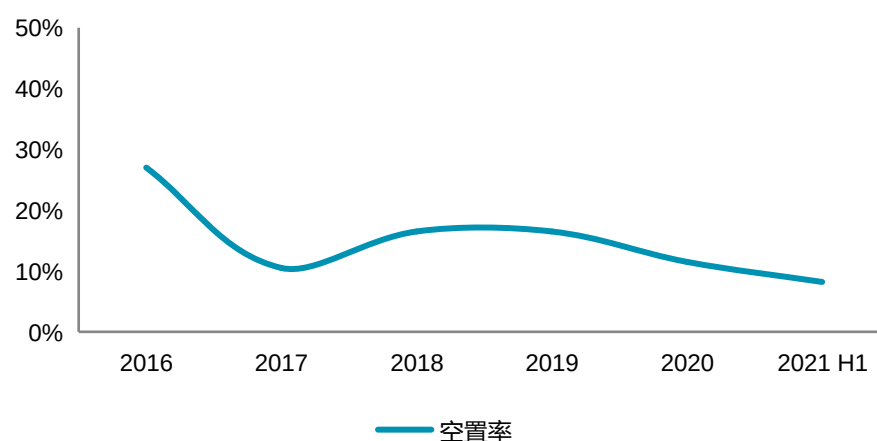
元/平方米/月



数据来源：戴德梁行

IT 及高科技企业是近年来发展较快的行业之一，随着代表互联网企业的快速发展，企业办公面积的扩张需求旺盛。上地区域作为信息产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入住，提升了区域行业的集合度。上地区域在 2016 年到 2021 年上半年期间，区域的空置率逐渐下降，2021 年上半年上地区域的空置率低于 10%，达到 8.2%。

图：上地区域历年空置率走势图



数据来源：戴德梁行

截至 2021 年上半年，上地区域内可供出租的优质研发用房的平均出租率在 95% 以上。上地区域产业聚集度较高，主要涉及高科技及 IT 行业，而其租金比涉及相同行业的中关村区域要低，且楼宇品质类似，因而，该区域出租率较高。其中，上地区域内地理位置优越且性价比高的项目如中关村软件园孵化加速器和尚东数字谷已经几乎满租，而金泰富地大

厦和亿城国际中心则因后期运营管理或者位置偏远等原因，出租率屈居其次。而金隅嘉华大厦、环洋大厦等项目，因为租金略高而出租率偏低。具体情况，详见下表：

表：区域内部分优质研发用房租金报价和预估空置率表

单位：元/平方米/月

序号	项目名称	租赁形式	租金报价	预估空置率
1	盈创动力大厦	散租	150-195	5%
2	弘源首著大厦	散租	180-210	3%
3	上地科技大厦	散租	150-195	0%
4	尚东 数字谷	散租/整租	210-240	0%
5	国际软件大厦	散租	155-175	8%
6	国永融通大楼	散租	140-160	0%
7	中关村软件园孵化加速器	散租	140-200	1%
8	中关村软件园互联网创新中心	散租	163-190	10%
9	国际与区域协同创新中心	整租	144-176	0%
10	中关村新兴产业联盟大厦	散租	155-175	10%
11	北京华胜天成科研大楼	散租	149-169	0%

数据来源：戴德梁行

注：所示租金为不含物业管理费租金。

3) 上地区域可比物业情况

表：上地区域可比物业情况表

	可比物业一	可比物业二	可比物业三
项目名称	尚东数字谷	弘源首著大厦	盈创动力大厦
楼层	B2-F5	B1-F8	F9
物业位置	北京市东北旺中关村软件园 35 号	海淀区信息路 7 号	北京市海淀区上地东路 1 号
竣工时间	2014 年	2003 年	2004 年
物业管理	北京尚东嘉华科技发展有限公司	国企万通物业	实创上地物业管理服务有限公司
标准层面积	2,500 平方米	4,000 平方米	3,000 平方米
建筑面积	约 8 万平方米	2.5 万平方米	约 16.2 万平方米
商业类型及档次	优质研发用房	研发用房	研发用房
车位数	地上 100，地下 325	地上 120，地下 200	地上 237，地下 573
出租率	100%	97%	95%

	可比物业一	可比物业二	可比物业三
建筑面积租金报价	210-240（元/月/平方米，不含物业费）	180-210（元/月/平方米，不含物业费）	150-195（元/平方米/月，不含物业费）

数据来源：戴德梁行

4) 区域产业园区未来供应分析

受新冠肺炎疫情影响，部分原定于 2020 年计划入市的项目决定推迟入市。据不完全统计，未来 5 年内北京将计划入市 35 个项目，预计总体量约 444 万平方米；其中上地地区将计划入市 5 个项目，预计在 2021 年下半年至 2022 年分批入市，总体量约 72.8 万平方米。

表：未来 5 年内北京拟入市研发用房表（不完全统计）

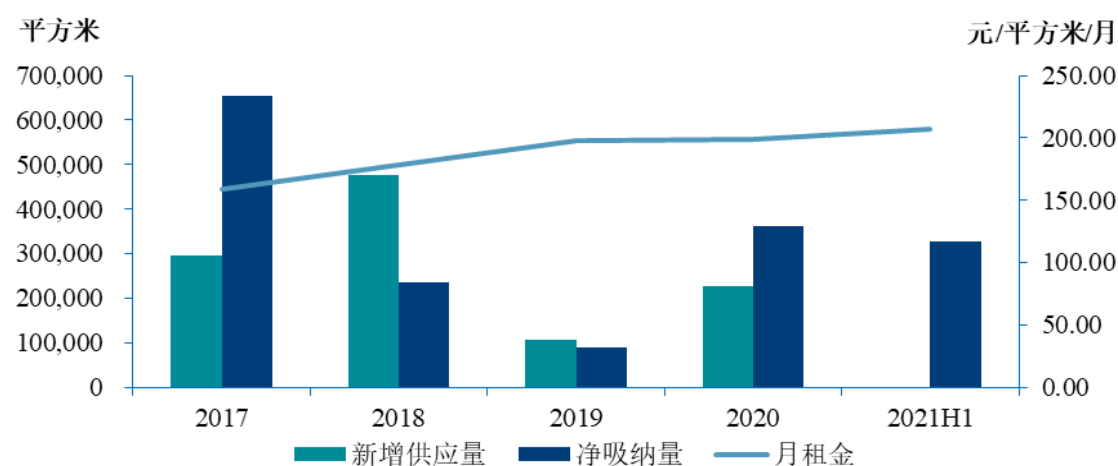
单位：年、平方米

序号	商圈	地址	入市年份	体量
1	上地	盛景创业园	2021H2	67,000
2	上地	西三旗金隅科技城一期	2021H2	130,755
3	上地	中关村移动智能服务创新园（上地元中心）	2021H2	200,000
4	上地	西三旗金隅科技城二期	2022	225,000
5	上地	珠江投资项目三期	2022	105,000

数据来源：戴德梁行

通过对于 2017-2020 年上地地区的新增供应、净吸纳量和租金之间的统计可以发现，区域的平均净吸纳量可以超过平均新增供应量，并且 2021 年上半年租金依然保持稳步上升的趋势。结合当前统计到的上地地区未来供应，预计上地未来新增的供应项目将对于存量项目的租金波动影响不大。

图：上地区域历年新增供应、净吸纳量和平均租金走势图



数据来源：戴德梁行

5) 项目公司产业园区物业租赁的市场化程度

中关村软件园自成立以来始终坚持“政府主导、市场化运作”的总体发展思路，在人工智能、大数据、5G、云计算、移动互联、量子科学等方面率先形成全国领先的特色产业集群。

项目公司的主营业务为园区物业租赁，租户为符合园区产业定位的各类市场化企业主体，租户招商、租金水平等均采用市场化竞争的方式获取或制定，项目公司主营业务的市场化程度较高。

（二）不动产项目行业未来发展分析

2017 年 1 月，国务院印发了《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（以下简称“《若干意见》”），对新形势下做好开发区工作作出全面部署。《若干意见》是我国第一个关于各类开发区的总体指导文件，对开发区的功能定位做出明确要求，对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义，将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

《若干意见》明确了当前和今后一段时期开发区行业发展的总体思路，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，加强对各类开发区的统筹规划，加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。开发区行业做到“四个坚持”：坚持改革创新，强化开发区精简高效特色，以改革创新激发开发区发展的动力和活力。坚持规划引领，完善开发区空间布局 and 数量规模，形成布局合理、错位发展、功能协调的全国开发区发展格局。坚持集聚力约，引导工业项目向开发区集中，促进产业集聚、资源集约、绿色发展，切实发挥开发区规模经济效应。坚持发展导向，以规范促发展，正确把握发展和规范的关系，不断积累开发区发展新路径、新经验。

2020 年 7 月，国务院印发了《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》（以下简称“《高质量发展的若干意见》”）。国家高新区经过 30 多年发展，已经成为我国实施创新驱动发展战略的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用，走出了一条具有中国特色的高新技术产业化道路。

《高质量发展的若干意见》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，牢固树立新发展理念，继续坚

持“发展高科技、实现产业化”方向，以深化体制机制改革和营造良好创新创业生态为抓手，以培育发展具有国际竞争力的企业和产业为重点，以科技创新为核心着力提升自主创新能力，围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链，培育发展新动能，提升产业发展现代化水平，将国家高新区建设成为创新驱动发展示范区和高质量发展先行区。

《高质量发展的若干意见》明确，要坚持创新驱动、引领发展的原则，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。要坚持高新定位、打造高地的原则，抢占未来科技和产业发展制高点，构建开放创新、高端产业集聚、宜创宜业宜居的增长极。要坚持深化改革、激发活力的原则，完善竞争机制，加强制度创新，营造公开、公正、透明和有利于促进优胜劣汰的发展环境，充分释放各类创新主体活力。要坚持合理布局、示范带动的原则，加强顶层设计，优化整体布局，推动区域协调可持续发展。要坚持突出特色、分类指导的原则，探索各具特色的高质量发展模式，建立分类评价机制，实行动态管理。

《高质量发展的若干意见》提出六个方面任务举措。一是大力集聚高端创新资源，吸引培育一流创新人才，加强关键核心技术创新和成果转移转化，着力提升自主创新能力。二是支持高新技术企业发展壮大，积极培育科技型中小企业，加强对科技创新创业的服务支持，进一步激发企业创新发展活力。三是大力培育发展新兴产业，做大做强特色主导产业，推进产业迈向中高端。四是加大开放创新力度，推动区域协同发展，打造区域创新增长极，融入全球创新体系。五是深化管理体制机制改革，优化营商环境，加强金融服务，优化土地资源配置，建设绿色生态园区，营造高质量发展环境。六是加强分类指导和组织管理。国务院科技行政部门要会同有关部门做好国家高新区规划引导、布局优化和政策支持等相关工作，省级人民政府要将国家高新区作为实施创新驱动发展战略的重要载体，所在地市级人民政府要切实承担国家高新区建设的主体责任，确保各项措施落到实处。

未来中国开发区行业将有以下发展：

一是优化开发区形态和布局。坚持以产业发展为主，科学规划功能布局，继续把优化营商环境作为首要任务。国家级开发区要建设具有国际竞争力的高水平园区，省级开发区要成为区域经济增长极。

二是加快开发区转型升级。推进创新驱动发展，加快产业结构优化，促进开放型经济发展，推动实现绿色发展，提升基础设施水平。

三是全面深化开发区体制改革。按照精简高效的原则，完善开发区管理体制。促进整合优化发展，鼓励区位相邻、相近的开发区建立统一的管理机构、实行统一管理。提高行政管理效能，将能够下放的经济管理权限下放给开发区。加强投资促进工作，营造国际化营商环境。探索多元化的开发区运营模式，支持开发区开发运营企业专业化发展，支持符合条件的开发区开发运营企业在境内外上市、发行债券融资。

四是完善开发区土地利用机制。对发展较好、用地集约的开发区，在安排年度新增建设用地指标时给予适度倾斜。严格开发区土地利用管理，推动集约利用土地、提高土地利用效率。

五是完善开发区管理制度。加强开发区发展的规划指导，强化环境、资源、安全监管。完善评价考核制度、审批程序和公告制度，建立动态管理机制。开发区设立、扩区和升级要按照规定的标准和程序进行。

综上，中国开发区行业是中国改革开放的成功实践，对促进经济体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动中国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，中国经济发展进入新常态，面对新形势，国家将进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。中国开发区行业未来将坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，进一步加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。

六、不动产项目竞争力分析和宏观经济概况

（一）不动产项目的竞争力分析

标的不动产项目的主要竞争优势在于依托中关村软件园 20 多年的产业运营沉淀，包括产业组织形态和聚集力、服务平台、知识产权后端服务、人力资源联盟等，这些软件园区的增值服务都是吸引租户的强大竞争优势。园区的产业环境、服务环境、国有企业背景，对企业都有很大的吸引力。在园区运营早期阶段，园区产业载体的租赁空间是供不应求的，但是随着周边的市场环境的变化，包括周边的楼宇建设情况，也逐渐产生一些竞争。标的不动产项目的竞争地位分析如下：

1、互联网创新中心 5 号楼项目

优势：项目位于中关村软件园二期，园区的不动产及配套商业更加齐全。项目自身的楼宇品质、物业管理水平都维持较高水平。项目整体出租率较高，属于园区较好的租赁水平。

劣势：项目整体多为散租的中小型企业，总共 38 入驻家企业，租户租赁面积较为分散。因此项目物业管理面临挑战。

机会：项目入驻企业多为国内知名及快速成长型企业，但是入驻企业关联性不明显，没有形成企业的连带入驻关联。由于该物业体量较大，有机会通过调整租户结构，形成关联租赁效应。

威胁：入园企业多为快速成长型企业，潜在需求及企业扩张需求十分可观。但是目前物业内的容量有限。原有租户的新增需求可能会带走原本租赁面积，导致疏解部分租户。

2、协同中心 4 号楼项目

优势：项目位于百度科技园的西北角，与百度总部楼宇紧邻。入驻企业为百度关联企业度小满科技及其关联方，整租楼宇，符合关联企业的选址需求，因此租户有望持续租赁。

劣势：项目位于中关村软件园二期的最西面，区域比较偏远，配套商业较少，周边没有更多新增办公楼宇供应，没有形成浓厚的办公及商业氛围。

机会：北京公布了多项促进数字经济发展政策。租户度小满科技及其关联方未来有机会在政府推动金融服务行业发展中，获得行业红利，进一步提升其租金承受能力。

威胁：该物业周边没有完善的基础配套设施。若该物业未来进行散租招商，物业管理难度较大。

3、孵化加速器项目

优势：项目位于中关村软件园一期，园区环境及楼宇私密性较好。项目自身的楼宇品质、物业管理水平都维持较高水平，租赁市场中认可度较高。

劣势：项目 5,000 平米以上大租户的比例较少，多数客户为 1,000-3,000 平方米的中型企业，租赁招商面临一定挑战。

机会：项目入驻的企业有国内国际的龙头知名企业。项目有机会吸引龙头企业上下游的关联企业入驻，形成企业关联效应，有助于物业的租赁表现。

威胁：中关村软件园一期的产业聚集度高，潜在需求及企业扩张需求十分可观。但是目前物业内的容量有限，若部分租户的扩张需求无法得到承接，则可能流失部分租户。

（二）北京市宏观经济概况

1、北京市地区生产总值

北京市的总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前。2021 年上半年，北京市实现地区生产总值 19,228.0 亿元，按可比价格计算，同比增长 13.4%。其中，第一产业增加值 40.4 亿元，同比增长 1.9%；第二产业增加值 3,293.2 亿元，同比增长 32.5%；第三产业增加值 15,894.4 亿元，同比增长 10.1%。按常住人口计算，2020 年北京市人均地区生产总值为 16.49 万元，在中国大陆地区位居前列。

图：北京市 GDP 与人均 GDP 图

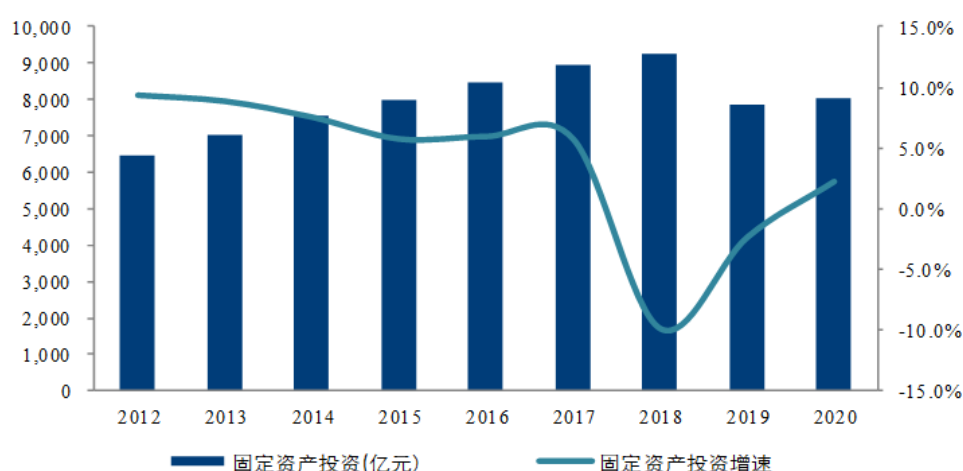


数据来源：北京市统计局

2、固定资产投资及其增长

2021 年上半年，北京市全市固定资产投资（不含农户）同比增长 9.2%，两年平均增长 3.7%。从构成上看，建安投资增长 18.1%，设备、工、器具购置投资增长 5.3%，费用投资增长 3.3%。从投资行业看，制造业增长 31.8%，其中，高技术制造业增长 38.6%。金融业增长 6.6 倍，住宿和餐饮业增长 2.1 倍，公共管理、社会保障和社会组织增长 1.2 倍，租赁与商务服务业增长 42.6%，交通运输、仓储和邮政业增长 12.1%，教育增长 3.5%。

图：北京市固定资产投资图

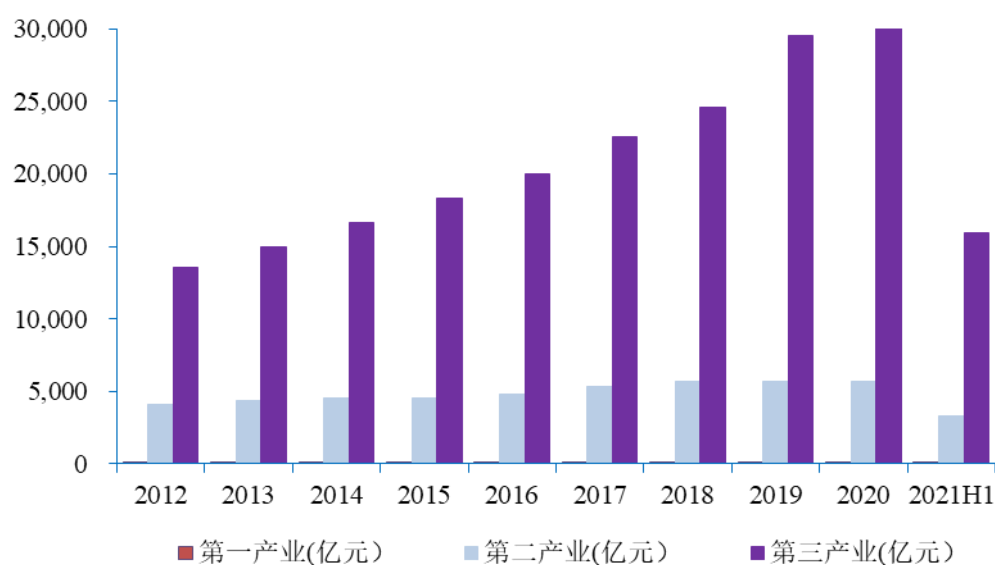


数据来源：北京市统计局

3、产业结构

北京市是中国第三产业最发达的城市和中国重要的商业和金融中心之一。近年来，北京市第三产业比重逐年增加，其中金融业、房地产业以及零售业占主要比重。根据北京市统计局数据显示，2021 年上半年，第三产业增加值 15,894.4 亿元，同比上升 10.1%，占北京市 GDP 的 83%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业等优势行业发挥了重要支撑作用，增速均快于全市经济增速。新冠疫情对北京 2020 年的经济，尤其是实体商业消费产生了较大冲击，但 2021 年上半年第一、第二产业呈回升趋势，且第二产业增速明显。

图：北京市各产业生产总值图

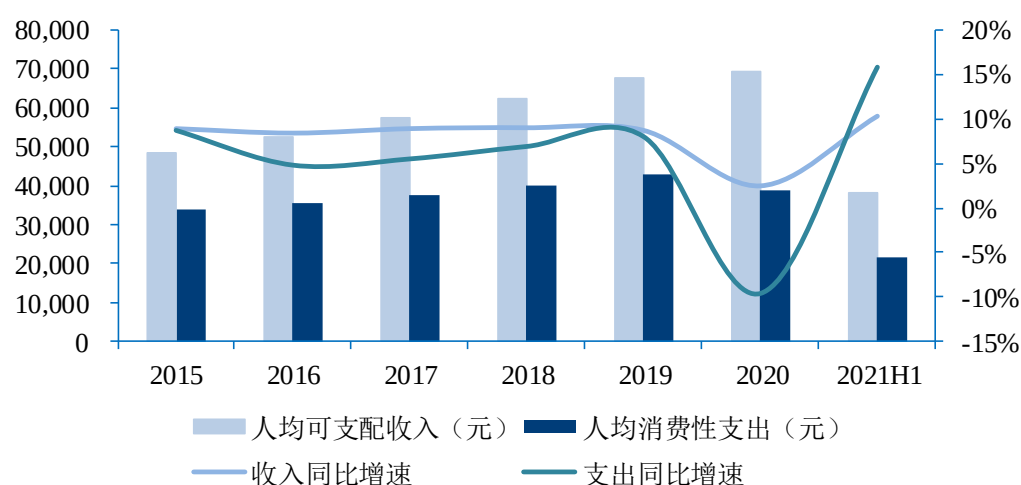


数据来源：北京市统计局

4、居民收入水平

2021 年上半年，北京市全市居民人均可支配收入 38,138 元，同比增长 10.3%。其中，城镇居民人均可支配收入 41,381 元，同比增长 10.2%。2021 年上半年，从四项收入构成看，全市居民人均工资性收入 23,880 元，同比增长 12.8%；人均经营净收入 448 元，同比增长 14.9%；人均财产净收入 6,140 元，同比增长 9.0%；人均转移净收入 7,670 元，同比增长 4.0%。其中，城镇居民人均工资性收入 25,744 元，同比增长 12.7%；人均经营净收入 408 元，同比增长 14.3%；人均财产净收入 6,713 元，同比增长 8.8%；人均转移净收入 8,516 元，同比增长 4.1%。

图：北京市居民人均可支配收入图

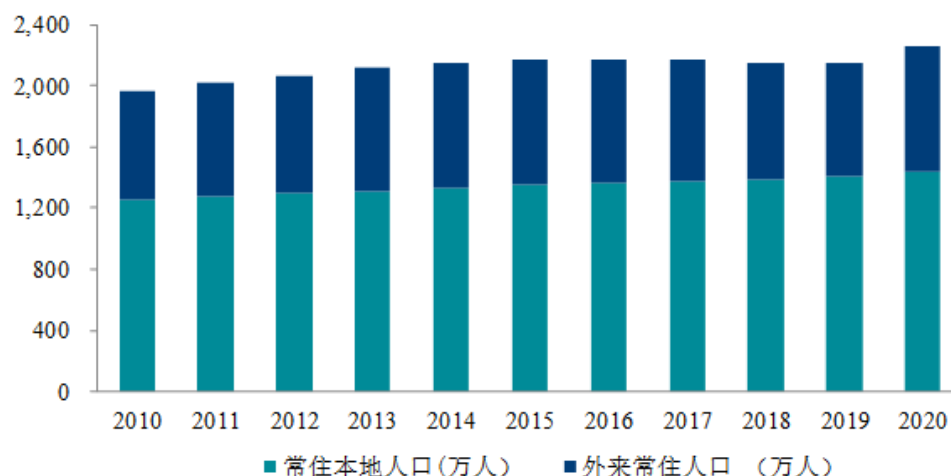


数据来源：北京市统计局

5、人口规模和结构及城镇化水平

根据北京市第七次全国人口普查结果数据，2020 年 11 月 1 日零时，北京市常住人口 2,189.3 万人，与上年基本持平。其中，城镇人口 1,916.6 万人，占 87.5%；常住外来人口 841.8 万人，占常住人口的 38.5%。在经历了多个城市化发展阶段后，北京城镇化率达到 87.5%。

图：北京市常住人口图



注：2020 年数据为北京市第七次全国人口普查公报数据

数据来源：北京市统计局

（三）北京市全国科技创新中心定位及建设规划

2014 年 2 月，习近平总书记考察北京时曾对北京的核心功能进行了明确定位，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，要求努力把北京建设成为国际一流的和谐宜居之都。2015 年 6 月，中共中央、国务院印发实施《京津冀协同发展规划纲要》，对北京的核心功能定位再度进行了明确。2017 年 9 月，北京发布了《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，明确了北京的一切工作必须坚持“四个中心”的城市战略定位。

2018 年 1 月 12 日，北京发布《十大高精尖产业指导意见》。意见围绕北京全国科技创新中心建设，立足“三城一区”（中关村科技城，怀柔科学城，未来科学城，北京经济技术开发区）主平台，聚焦“绿色、集约、智能”产业发展方式和“减重、减负、减量”的发展要求，选取了新一代信息技术、集成电路、医药健康、智能装备、节能环保、新能源智能汽车、新材料、人工智能、软件和信息服务以及科技服务业等十个产业作为重点发展的高精尖产业。其中，中关村科学城定位于建成世界一流的知识产权生态示范区，建设一批新型研发机构和技术创新中心、产业创新中心、推动一批科技应用场景建设，围绕 5G、智慧医疗、智慧交通、金融科技等方向，进行自动驾驶、机器人、无人机等应用场景的搭建、发展数字经济、平台经济、创意经济，推动形成领军企业、“独角兽”企业、隐形冠军企业、萌芽企业等创新型企业梯度。

第二节 不动产项目财务状况及经营业绩分析

一、不动产项目重要经营及财务情况

不动产项目重要经营指标及财务指标，详见下表：

表：报告期不动产项目出租率指标表

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
互联网创新中心 5 号楼	90%	95%	88%	96%
孵化加速器	99%	100%	98%	92%
协同中心 4 号楼	100%	100%	100%	100%

表：报告期不动产项目主要财务指标表

指标	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产(亿元)	12.08	12.26	12.42	12.80
资产负债率(%)	66.49	65.61	72.84	76.60
营业毛利率(%)	82.28	81.55	83.44	78.77
营业收入(亿元)	1.13	2.20	2.14	1.76
净利润(亿元)	0.41	0.59	0.67	0.38

二、备考报表

（一）备考报表的编制基础

项目公司成立于 2020 年 11 月 20 日，在原始权益人将持有的标的不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权等、原始权益人的母公司中发展集团向原始权益人提供的借款对应的债务及与标的不动产项目相关的部分经营性资产和负债以净资产评估作价出资至项目公司之前，标的不动产项目相关的收入及成本均于原始权益人内部结算，财务数据体现在原始权益人的财务报表中，未独立核算。

项目公司成立且原始权益人完成对项目公司的非货币财产出资后，项目公司开始独立核算。考虑到项目公司设立未满一年，故无法提供项目公司三年及一期或一年及一期的财务报告及审计报告。为更加客观的反应标的不动产项目独立的财务情况，原始权益人根据《不动产投资基金运营操作指引》，基于标的不动产项目过往运营经验和合理假设编制出具最近三年及一期的经审计的标的不动产项目备考财务报表（报表期间为 2018 年度、2019 年度、2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间）。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审计了原始权益人编制的标的不动产项目备考财务报表，出具了编号为普华永道中天特审字（2021）第 2697 号的审计报告。投资者认购本基金时，应认真阅读不动产项目财务报告和审计报告全文。

原始权益人编制了不动产项目备考财务报表，以反映标的不动产项目与其租赁等各项业务相关合同项下的全部权利和义务（以下称“交易标的”）2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 6 月 30 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间的经营成果。

由于不动产项目备考财务报表的报告主体历史期间并非真实的公司实体，不动产项目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。

原始权益人持有的标的不动产项目资产的投资性房地产及固定资产等产权清晰、物理特征可明确区分。原始权益人历史会计记录中，对交易标的的收入、成本、大部分资产及负债均单独进行会计核算。不动产项目备考财务报表基于原始权益人历史会计记录。

1、在编制备考资产负债表时：

（1）投资性房地产、固定资产及长期待摊费用，原值按照其于原始权益人的历史成本反映。

（2）交易标的在不动产项目备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收款项、应付账款、其他应收款及其他应付款、为建造或改造标的不动产项目借入的借款，按照其于原始权益人的原账面价值反映。

（3）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）与交易标的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、信用减值损失和资产减值损失直接纳入本备考利润表，其中增值税附加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间接费用，按照交易标的与非交易标的的经营规模进行分摊。

（3）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）不动产项目备考财务报表

1、备考资产负债表

表：备考资产负债表

单位：元

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产				
应收账款	13,086,605.62	16,253,186.11	10,852,981.17	22,226,373.43
其他应收款	-	-	72,188.45	370,505.96
流动资产合计	13,086,605.62	16,253,186.11	10,925,169.62	22,596,879.39
非流动资产				
投资性房地产	1,189,672,002.18	1,203,017,707.29	1,229,709,117.51	1,255,627,800.44
固定资产	186,656.53	317,427.97	578,970.85	840,513.73
长期待摊费用	5,219,889.26	6,198,978.88	872,315.99	1,370,772.59
非流动资产合计	1,195,078,547.97	1,209,534,114.14	1,231,160,404.35	1,257,839,086.76
资产总计	1,208,165,153.59	1,225,787,300.25	1,242,085,573.97	1,280,435,966.15
流动负债				
短期借款	45,217,806.85	45,217,806.85	-	-
应付账款	5,810,245.70	8,282,400.85	30,419,404.35	49,176,887.50
预收款项	29,841,594.27	26,461,994.02	19,873,357.33	21,623,445.96
其他应付款	64,818,777.69	66,590,519.32	61,842,344.29	60,104,350.22
一年内到期的非流动负债	67,818,138.66	-	89,644,955.45	57,378,726.31
流动负债合计	213,506,563.17	146,552,721.04	201,780,061.42	188,283,409.99
非流动负债				
长期借款	589,851,804.98	657,669,943.64	702,887,750.49	792,532,705.94
非流动负债合计	589,851,804.98	657,669,943.64	702,887,750.49	792,532,705.94
负债总计	803,358,368.15	804,222,664.68	904,667,811.91	980,816,115.93
净资产合计	404,806,785.44	421,564,635.57	337,417,762.06	299,619,850.22
负债及净资产合计	1,208,165,153.59	1,225,787,300.25	1,242,085,573.97	1,280,435,966.15

2、备考利润表

表：备考利润表

单位：元

	2021年1-6月	2020年1-12月	2019年1-12月	2018年1-12月
一、营业收入	112,691,089.10	202,409,141.23	214,410,903.52	175,681,316.42
减：营业成本	19,965,676.25	37,353,910.23	35,509,320.55	37,289,565.96
税金及附加	15,362,810.04	26,670,378.78	29,694,513.94	26,400,007.91
销售费用	2,916,281.36	7,966,627.36	3,840,092.52	1,816,243.41
管理费用	7,564,257.21	18,244,834.25	15,301,110.80	15,986,988.47
财务费用	16,134,592.68	37,143,529.60	42,626,604.50	43,374,943.77
信用减值损失	97,935.48	—	—	—
资产减值损失	-	-228,403.51	42,635.32	-311,116.33
二、营业利润	50,845,407.04	74,801,457.50	87,481,896.53	50,502,450.57
加：营业外收入	3,694,735.45	3,607,808.89	2,141,452.52	365,564.95
三、利润总额	54,540,142.49	78,409,266.39	89,623,349.05	50,868,015.52
减：所得税费用	13,635,035.62	19,602,316.60	22,405,837.26	12,717,003.88
四、净利润	40,905,106.87	58,806,949.79	67,217,511.79	38,151,011.64
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	40,905,106.87	58,806,949.79	67,217,511.79	38,151,011.64

三、重大影响的会计政策和会计估计

对不动产项目有重大影响的会计政策和会计估计重点科目主要是投资性房地产、金融负债，收入、租赁。

（一）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物及相关土地使用权，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备考报告主体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。

本备考报告主体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。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

表：投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率表

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	42-43 年	5%	2.21%-2.26%
土地使用权	42-43 年	-	2.33%-2.38%

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。

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。

（二）金融工具

1、金融资产的分类和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，具体计量方式如下：

1）以摊余成本计量的金融资产

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致（即仅在特定日期产生的现金流量，仅为本金及未偿付本金金额之利息的支付）。本基金对于此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，并按照预期信用损失模型计提减值准备。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值

进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益以及按实际利率法计算的利息收入计入当期损益。终止确认时，原计入其他综合收益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本基金持有的交易性金融资产主要包括为近期出售或回购而取得的权益工具投资、债务工具投资，以及本基金作为集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式的金融资产。

(2) 权益工具

本基金将持有的非交易性权益工具投资，在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。此类金融资产的股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，原计入其他综合收益的累计利得或损失转入留存收益，不计入当期损益。除上述指定外，其余权益工具投资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。

2、金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

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；

租赁应收款；

合同资产（适用《企业会计准则第 14 号——收入》）。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收现金流量与预期能收到现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本基金对于处于不同信用风险阶段的金融资产分别计量其预期信用损失：

第一阶段：金融资产自初始确认后信用风险未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；

第二阶段：金融资产自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；

第三阶段：金融资产自初始确认后已发生信用减值，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融资产，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于应收款项（包括对外出租物业形成的租赁应收款），本基金采用简化方法，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征对应收款项进行分组，并在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合：应收物业租赁款对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本基金对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回时，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3、金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且本基金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；
- （3）该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的累计利得或损失（适用于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）之和的差额，计入当期损益。

4、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（三）收入

备考报表主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

（四）租赁

本备考报告主体作为出租人实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。可变租金按照租户实际经营额及约定的提成比例在发生时确认。

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会【2020】10 号)，并于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会【2021】9 号)，本备考报告主体已采用上述通知编制 2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间备考财务报表。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、与承租人达成的且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，本备考报告主体在编制 2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间备考财务报表时，已采用上述通知中的简化方法进行处理。

（五）其他会计政策调整

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期保值》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”)，并于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》(以下简称“新租赁准则”)。本备考报告主体自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则，上述准则的执行未对备考财务报表产生重大影响。

四、不动产项目财务分析

（一）不动产项目报表分析

1、备考利润表分析

(1) 各期营业收入、营业成本、销售费用及管理费用的构成及比例

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，标的不动产项目共取得营业收入 17,568.13 万元、21,441.09 万元、20,240.91 万元和 11,269.11 万元，其中物业租金收入分别为：17,367.57 万元、21,167.66 万元、19,940.49 万元和 11,104.63 万元。停车场租金收入分别为 200.56 万元、273.43 万元、300.42 万元和 164.48 万元。2020 年因疫情减免等因素，收入较 2019 年同期有小幅下降。

表：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业收入构成表

单位：万元

	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租金收入	11,104.63	98.54%	19,940.49	98.52%	21,167.66	98.72%	17,367.57	98.86%
停车场租金收入	164.48	1.46%	300.42	1.48%	273.43	1.28%	200.56	1.14%
合计	11,269.11	100%	20,240.91	100%	21,441.09	100%	17,568.13	100%

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，标的不动产项目共产生营业成本 3,728.96 万元、3,550.93 万元、3,735.39 万元和 1,996.57 万元，其中以折旧及摊销成本为主，占比分别为 73.56%、77.25%、74.10%和 72.40%。

表：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业成本构成表

单位：万元

	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧及摊销	1,445.56	72.40%	2,767.86	74.10%	2,743.17	77.25%	2,743.17	73.56%
物业费成本	403.76	20.22%	786.33	21.05%	743.80	20.95%	907.94	24.35%
日常维修费	147.25	7.38%	181.20	4.85%	63.96	1.80%	77.85	2.09%
合计	1,996.57	100%	3,735.39	100%	3,550.93	100%	3,728.96	100%

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，标的不动产项目共产生营业成本、销售费用及管理费用 5,509.28 万元、5,465.05 万元、6,356.54 万元和 3,044.62 万元，依照性质分类，主要可以划分为折旧及摊销、职工薪酬、宣传推广费、物业费、中介服务费、日常维修费及其他费用。其中以折旧及摊销为主，占比分别为 49.79%、50.19%、43.54%和 47.48%。

表：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月营业成本、销售费用及管理费用按性质分类的构成表

单位：万元

	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧及摊销	1,445.56	47.48%	2,767.86	43.54%	2,743.17	50.19%	2,743.17	49.79%
职工薪酬	612.44	20.12%	1,403.17	22.07%	1,143.58	20.93%	1,266.58	22.99%
物业费	431.44	14.17%	837.18	13.17%	802.46	14.68%	962.48	17.47%
宣传推广费	291.63	9.58%	796.66	12.53%	384.01	7.03%	181.62	3.30%
日常维修费	147.25	4.84%	181.20	2.85%	63.96	1.17%	77.85	1.41%
中介服务费	58.17	1.91%	284.73	4.48%	256.26	4.69%	152.00	2.76%
其他	58.13	1.91%	85.73	1.35%	71.61	1.31%	125.58	2.28%
合计	3,044.62	100%	6,356.54	100%	5,465.05	100%	5,509.28	100%

(2) 毛利率的增减变动情况及原因

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，标的不动产项目营业收入及营业成本规模变动不明显，毛利率基本稳定，分别为 78.77%、83.44%、81.55%和 82.28%，总体来看维持在较高水平。

表：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月毛利率表

	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率	82.28%	81.55%	83.44%	78.77%

(3) 各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月，标的不动产项目营业收入总额分别为 17,568.13 万元、21,441.09 万元、20,240.91 万元和 11,269.11 万元，其中营业成本占比分别为 21.23%、16.56%、18.45%和 17.72%；税金及附加占比例分别为 15.03%、13.85%、13.18%和 13.63%；销售费用占比例分别为 1.03%、1.79%、3.94%和 2.59%；管理费用占比例分别为 9.10%、7.14%、9.01%和 6.71%；财务费用占比例分别为 24.69%、19.88%、18.35%和 14.32%。

2018 年-2020 年末，销售费用占比上升较为明显，原因是软件园在 2020 年 6 月举办了科技嘉年华活动，此活动为 2020 年首届举办，因此较上年相关销售费用的支出增长较大；2018 年-2020 年财务费用占比呈下降趋势，原因有两方面，一是 2020 年互联网创新中心 5 号楼与北京银行上地支行借的抵押借款归还了 1,453 万本金，协同中心 4 号楼对中发展集团的委贷偿还了约 3,511 万本金，导致计息本金减少；二是互联网创新中心 5 号楼与北京银行上地支行的抵押贷款的借款利率于 2020 年 6 月 30 日由 4.900%和 5.145%均降低至

4.312%；孵化加速器与北京银行土地支行的抵押贷款的借款利率于 2020 年 6 月 30 日由 4.900%降低至 4.312%；其他各类支出占比较为稳定。

表：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月各类费用占营业收入比表

单位：万元

	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
营业收入	11,269.11	100%	20,240.91	100%	21,441.09	100%	17,568.13	100%
营业成本	1,996.57	17.72%	3,735.39	18.45%	3,550.93	16.56%	3,728.96	21.23%
税金及附加	1,536.28	13.63%	2,667.04	13.18%	2,969.45	13.85%	2,640.00	15.03%
销售费用	291.63	2.59%	796.66	3.94%	384.01	1.79%	181.62	1.03%
管理费用	756.43	6.71%	1,824.48	9.01%	1,530.11	7.14%	1,598.70	9.10%
财务费用	1,613.46	14.32%	3,714.35	18.35%	4,262.66	19.88%	4,337.49	24.69%

（4）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，标的不动产项目无投资收益和政府补助。

2、备考资产负债表分析

(1) 各期末主要资产情况及重大变动分析

表：2018-2020 年末及 2021 年 6 月末资产结构表

单位：万元

	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
应收账款	1,308.66	1.08%	1,625.32	1.33%	1,085.30	0.87%	2,222.64	1.74%
其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	7.22	0.01%	37.05	0.03%
流动资产合计	1,308.66	1.08%	1,625.32	1.33%	1,092.52	0.88%	2,259.69	1.76%
非流动资产								
投资性房地产	118,967.20	98.47%	120,301.77	98.14%	122,970.91	99.00%	125,562.78	98.06%
固定资产	18.67	0.02%	31.74	0.03%	57.90	0.05%	84.05	0.07%
长期待摊费用	521.99	0.43%	619.90	0.51%	87.23	0.07%	137.08	0.11%
非流动资产合计	119,507.86	98.92%	120,953.41	98.67%	123,116.04	99.12%	125,783.91	98.24%
资产总计	120,816.52	100%	122,578.73	100%	124,208.56	100%	128,043.60	100%

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，标的不动产项目总资产分别为 128,043.60 万元、124,208.56 万元、122,578.73 万元和 120,816.52 万元。

(1) 流动资产

流动资产主要由应收账款和其他应收款构成。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，流动资产金额波动比较大，分别为 2,259.69 万元、1,092.52 万元、1,625.32 万元和 1,308.66 万元，占资产总额的比例分别为 1.76%、0.88%、1.33%和 1.08%。

1) 应收账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，应收账款分别为 2,222.64 万元、1,085.30 万元、1,625.32 万元和 1,308.66 万元，占当期资产比例分别为 1.74%、0.87%、1.33%和 1.08%。2020 年应收账款较上年增加 540.02 万元，主要是受新签租户的免租期和疫情下回款减慢的影响。

2) 其他应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，其他应收款分别为 37.05 万元、7.22 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例为 0.03%、0.01%、0.00%和 0.00%，2020 年无其他应收款余额，较上年减少了 7.22 万元，主要系 7.22 万元保证金账龄已超过 5 年，2020 年度全额计提坏账准备所致。

（2）非流动资产

非流动资产由投资性房地产、固定资产和长期待摊费用构成。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，非流动资产总额有所下降，分别为 125,783.91 万元、123,116.04 万元、120,953.41 万元和 119,507.86 万元，占资产总额的比例保持稳定水平，分别为 98.24%、99.12%、98.67%和 98.92%。

1）投资性房地产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，投资性房地产分别为 125,562.78 万元、122,970.91 万元、120,301.77 万元和 118,967.20 万元，占资产总额的比例分别为 98.06%、99.00%、98.14%和 98.47%，保持在相对稳定水平。2020 年投资性房地产较上年减少了 2,669.14 万元、2021 年 6 月末投资性房地产较上年末减少了 1,334.57 万元，主要是投资性房地产折旧所致。

2）固定资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，固定资产分别为 84.05 万元、57.90 万元、31.74 万元和 18.67 万元，占资产总额的比例分别为 0.07%、0.05%、0.03%和 0.02%，2020 年固定资产账面值较上年减少了 26.15 万元，2021 年 6 月末固定资产账面值较上年末减少了 13.08 万元，主要系计提办公设备和电子设备的折旧所致。

3）长期待摊费用

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，长期待摊费用分别为 137.08 万元、87.23 万元、619.90 万元和 521.99 万元，占资产总额的比例分别为 0.11%、0.07%、0.51%和 0.43%，2020 年长期待摊费用较上年增长了 532.67 万元，主要是因为物业改造完工后相关费用转入长期待摊费用。

（2）各期末主要负债情况

表：2018-2020 年末及 2021 年 6 月末负债结构表

单位：万元

	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	4,521.78	5.63%	4,521.78	5.62%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	581.03	0.72%	828.24	1.03%	3,041.94	3.36%	4,917.69	5.01%
预收款项	2,984.16	3.71%	2,646.20	3.29%	1,987.34	2.20%	2,162.34	2.20%
其他应付款	6,481.88	8.07%	6,659.05	8.28%	6,184.23	6.84%	6,010.44	6.13%
一年内到期的非流动负债	6,781.81	8.44%	0.00	0.00%	8,964.50	9.91%	5,737.87	5.85%
流动负债合计	21,350.66	26.58%	14,655.27	18.22%	20,178.01	22.30%	18,828.34	19.20%
非流动负债								
长期借款	58,985.18	73.42%	65,766.99	81.78%	70,288.78	77.70%	79,253.27	80.80%
非流动负债合计	58,985.18	73.42%	65,766.99	81.78%	70,288.78	77.70%	79,253.27	80.80%
负债总计	80,335.84	100%	80,422.27	100%	90,466.78	100%	98,081.61	100%

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，标的不动产项目负债总额分别为 98,081.61 万元、90,466.78 万元、80,422.27 万元和 80,335.84 万元。

1) 流动负债

流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款以及一年内到期的非流动负债构成。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，其流动负债分别为 18,828.34 万元、20,178.01 万元、14,655.27 万元和 21,350.66 万元，占负债总额的比例分别为 19.20%、22.30%、18.22%和 26.58%，流动负债于最近一期末出现较大幅度的上升，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

① 短期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元、4,521.78 万元和 4,521.78 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、0.00%、5.62%和 5.63%，2020 年短期借款大幅上升，主要系因中关村软件园公司 2020 年 11 月借入了与当时已存在的借款余额相等的新借款，并将旧借款全额归还，新借入的借款中 4,521.78 万元是短期借款，其余为长期借款。

② 应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，应付账款分别为 4,917.69 万元、3,041.94 万元、828.24 万元和 581.03 万元，占负债总额的比例分别为 5.01%、3.36%、1.03% 和 0.72%，应付账款大幅下降，2020 年末应付账款较上年末减少了 2,213.70 万元，主要是支付了工程款导致应付工程款减少。应付工程款主要用于核算不动产项目于建设阶段产生的应付建安工程款，以及在后续大中修及改造阶段产生的应付装修工程款，本项债务未来将继续由原始权益人偿还，项目公司不承担该项义务。于 2019 年度、2020 年度及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间，应付工程款的减少系由原始权益人偿还对应债务导致的。原始权益人计划于 2021 年 6 月 30 日后的 12 个月内偿付剩余应付工程款。

③ 预收款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，预收款项分别 2,162.34 万元、1,987.34 万元、2,646.20 万元和 2,984.16 万元，占负债总额的比例分别为 2.20%、2.20%、3.29% 和 3.71%，预收款项来源全部为预收租金，2020 年末预收租金较上年末增加 658.86 万元，2021 年 6 月末预收租金较上年末增加 337.96 万元。

④ 其他应付款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，其他应付款分别为 6,010.44 万元、6,184.23 万元、6,659.05 万元和 6,481.88 万元，占负债总额的比例分别为 6.13%、6.84%、8.28% 和 8.07%。2020 年其他应付款较上年增长了 474.82 万元，主要是因为应付租户押金增加。

2) 非流动负债

非流动负债全部为长期借款。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，长期借款分别为 79,253.27 万元、70,288.78 万元、65,766.99 万元和 58,985.18 万元，占负债总额的比例分别 80.80%、77.70%、81.78% 和 73.42%。2020 年，长期借款较上年减少了 4,521.78 万元，主要是因为中关村软件园公司 2020 年 11 月借入了与当时已存在的借款余额相等的新借款，并将旧借款全额归还。原有借款中有 4,521.78 万元剩余期限不足一年，计入一年内到期的非流动负债，中关村软件园公司新借入的借款与原有借款规模、期限均保持一致，故新增的 4,521.78 万元借款因剩余期限较短转而计入短期借款，其余为长期借款。

（二）不动产项目现金流来源集中度分析

1、区域集中度

标的不动产项目均位于中关村软件园，中关村软件园是北京市唯一具备国家软件产业基地、国家软件出口基地双资质的高科技产业园区，集聚了百度、腾讯、新浪、滴滴等 700 多家国内外知名 IT 企业总部和全球研发中心。所在区域集中度较高，但标的不动产项目的租户分散度适中，能够一定程度上缓解区域集中度风险。

截至 2021 年 6 月 30 日，标的不动产项目前十大租户合计租赁面积为 77,377.06 平方米，占总已出租总面积的 62.45%，标的不动产项目前十大租户情况如下：

表：截至 2021 年 6 月 30 日标的不动产项目前十大租户情况表

序号	租户	租赁面积 ¹ (m ²)	租赁面积占比 ²	租赁期限 (年) ³	行业
1	北京达佳互联信息技术有限公司	20,318.07	16.40%	2.25	软件和信息技术服务业
2	度小满科技（北京）有限公司	16,383.26	13.22%	3.25	科技推广和应用服务业
3	中科讯飞互联（北京）信息科技有限公司	7,588.26	6.12%	2.06	软件和信息技术服务业
4	北京高途云帆科技有限公司 ⁴	6,863.18	5.54%	5.05	科技推广和应用服务业
5	北京快乐茄信息技术有限公司	6,780.21	5.47%	1.85	软件和信息技术服务业
6	北京能科瑞元数字技术有限公司	6,312.33	5.09%	5.04	软件和信息技术服务业
7	安一恒通（北京）科技有限公司	4,265.56	3.44%	3.17	科技推广和应用服务业
8	中国工商银行股份有限公司	3,000.00	2.42%	1.00	货币金融服务
9	北京滴滴无限科技发展有限公司	2,944.52	2.38%	3.00	软件和信息技术服务业
10	北京度小满支付科技有限公司	2,921.68	2.36%	3.17	软件和信息技术服务业
合计		77,377.06	62.45%	--	--

注 1：根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告统计得出；

注 2：租赁面积占比为各租户租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的百分比；

注 3：部分租户涉及签署多份租赁合同，所对应租赁期限不同，表中所列租赁期限为该租户所签订所有租赁合同期限以租赁面积为权重计算的平均值；

注 4：北京高途云帆科技有限公司已于 2021 年 8 月 20 日退租，截至本招募说明书出具之日，退租面积为空置状态。

由于协同中心 4 号楼为度小满科技及其关联方整租，度小满科技单体租赁面积占标的不动产项目已出租面积比例约为 13.22%。但由于度小满科技占标的不动产项目已出租面积

的比例整体适中，故不会影响公募基金整体现金流分散度要求，协同中心 4 号楼现金流的集中度能在整体标的不动产项目中得到有效分散。根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，协同中心 4 号楼物业估值为 7.12 亿元，占整个标的不动产项目资产的 23.17%。2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年 1-6 月，协同中心 4 号楼运营收入占标的不动产项目总运营收入的比例分别为 8.86%、21.97%、23.98%以及 19.88%。结合物业本身的估值，协同中心 4 号楼对整个标的不动产项目现金流集中度的影响适中。

2、行业集中度

截至 2021 年 6 月 30 日，标的不动产项目总租户数共计 69 家，租户行业涵盖软件和信息技术服务、科技推广和应用服务、商务服务业等，其中软件和信息技术服务业占比较大，对应租赁面积占标的不动产项目总租赁面积的 53.80%，符合标的不动产项目的产业定位，标的不动产项目具体租户行业分布如下表所示：

表：标的不动产项目租户行业分布表

行业	租赁面积占比
软件和信息技术服务业	53.80%
科技推广和应用服务业	27.85%
商务服务业	8.58%
餐饮业	2.75%
货币金融服务	2.42%
零售业	1.13%
研究和试验发展	0.99%
文化艺术业	0.92%
汽车制造业	0.67%
房地产业	0.63%
专用设备制造业	0.27%
总计	100%

注：租赁面积占比系对应行业租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的比例。

3、租赁市场集中度

截至 2021 年 6 月 30 日，标的不动产项目按租赁面积加权计算的平均租赁期限为 2.93 年，标的不动产项目具体租赁到期分布如下表所示：

表：标的不动产项目租赁合同到期分布表

租赁到期时间	租赁面积占比

租赁到期时间	租赁面积占比
2021 年	8.93%
2022 年	34.40%
2023 年	41.90%
2024 年	5.79%
2025 年	7.93%
2026 年	0.56%
2027 年	0.30%
2030 年	0.19%
总计	100%

注：租赁面积占比系对应年份到期的租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的比例。

租赁合同到期主要分布在 2021 年-2023 年，主要系标的不动产项目租赁合同的期限一般为 2-3 年。根据戴德梁行出具的市场调研报告，上地地区产业园园区租约周期普遍在 2-3 年，这样的租赁周期既能保证租户租金的持续性和稳定性，也有助于业主在短周期内调节和吸纳新兴企业入驻，灵活调控入驻企业的品牌及承租能力。针对标的不动产项目租约集中到期后续租的情况，基于以下分析，标的不动产项目续租的风险可控。

（1）标的不动产项目过往保持了良好的稳定运营

从标的不动产项目历史经营情况来看，互联网创新中心 5 号楼和孵化加速器分别自 2016 年和 2015 年开始运营，截至尽调基准日已经经历了续租周期。从实际情况来看，既有租约到期没有对标的不动产项目的现金流稳定性造成实质影响。从出租率来看，虽然受疫情影响，但 2020 年末出租率较 2019 年进一步提高。从收入来看，除 2020 年因疫情影响对租户进行免租导致租金收入小幅下滑外，历史整体保持了良好的增长势头。

表：标的不动产项目历史出租率及租金收入情况表

出租率					
年份	2018 年末	2019 年末	2020 年末		2021 年 6 月末
互联网创新中心 5 号楼	96%	88%	95%		90%
孵化加速器	92%	98%	100%		99%
租金收入（万元）					
年份	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2020 年度 （剔除租金 减免因素）	2021 年 1-6 月
互联网创新中	9,464.96	10,139.51	9,376.62	10,409.36	5,445.02

心 5 号楼					
孵化加速器	6,547.33	6,628.59	6,010.05	6,708.22	3,583.28

注：协同中心 4 号楼项目为整租，租约到期日为 2023 年，因此暂不存在续租的情况。

截至 2021 年 6 月 30 日，标的不动产项目在租租户换租情况如下表所示：

表：标的不动产项目换租情况表

租户分布	互联网创新中心 5 号楼	孵化加速器	协同中心 4 号楼 ¹
续租租户面积占比	47.76%	34.06%	-
新招租租户面积占比	36.35%	58.20%	-
未换租租户 ² 面积占比	15.89%	7.74%	100.00%
合计	100.00%	100.00%	100.00%

注 1：因协同中心 4 号楼投入运营后即由度小满科技及其关联方整租，暂未到续租阶段；

注 2：系指 2018 年至 2021 年 6 月 30 日期间未换租的租户。

孵化加速器续租租户面积占比较低主要系甲骨文提前退租 6,936.51 平方米租赁面积，但在退租次日即完成新租户的入驻，保障了空置部分的平稳过渡。

整体而言，标的不动产项目续租租户和新招租租户分布较为合理，在保持现有租户稳定性的同时，部分面积对外招租也有助于在短周期内调节和吸纳新兴企业入驻，有利于标的不动产项目的市场化运营。同时考虑到标的不动产项目最近三年一期的出租率均维持在较高水平，上述续租和换租并未影响标的不动产项目的稳定运营。

项目公司将持续关注租户的运营情况，针对 2021-2023 年标的不动产项目签约租约陆续到期情况，项目公司与中关村软件园公司将提前启动续租谈判及潜在新租租户储备，针对重点到期租户提前 3 个月至半年开展客户维护及续租的沟通工作，针对拟到期不续约面积及空置面积，运营团队将通过自主及第三方代理公司等渠道进行潜在租户储备和洽谈，缩短空置期，减少空置面积，维稳出租率，降低租金损失，保障物业的稳定运营。

（2）标的不动产项目租赁合同对于续租安排有明确的约定，中关村软件园公司通过系统化管理保障续租稳定

标的不动产项目研发用房类租户标准租赁合同约定：如乙方（指租户，下同）有意续租，应提前 3 个月（即合同终止日前三个月，如合同于 12 月 31 日到期，应在 10 月 1 日前提出书面续租申请）向甲方（指“中关村软件园公司”，下同）提出书面续租申请，并填写《中关村软件园租赁续租登记表》，甲方收到上述书面续租申请及《中关村软件园租赁续租登记表》后，综合考虑本合同租期内乙方发展状况、付款信用等因素后决定是否与乙方续签合同。如甲方同意与乙方续签，双方据此重新签订房屋租赁合同。如乙方未提前 3

个月提出书面续租申请（包括乙方未在上述约定时间内将签章后的续租申请和将《中关村软件园租赁续租登记表》返回甲方，或甲方虽收到乙方返回的上述资料，但经综合考虑本合同租期内乙方发展状况、付款信用等因素后，认为乙方不再适合继续承租出租房屋的，甲方将拒绝与乙方续签合同，并向乙方发出书面通知），在此情况下，租赁期限届满前 3 个月内，甲方有权进行重新招租的各项工作，包括但不限于进行必要的检查和维修，对此，乙方应予以配合。

根据上述租赁合同中针对续租条款的约定，中关村软件园公司通过其租约管理系统对租赁合同到期情况进行跟踪管理，对于即将到期的租赁合同，中关村软件园公司按照上述约定提前三个月与租户进行续租意向沟通，保障租约的平稳过渡，同时针对未提前 3 个月提出书面续租申请或中关村软件园公司认为不再适合续租的，中关村软件园公司将按照上述租赁合同的约定，在租赁期限届满前 3 个月进行重新招租的各项工作，以缓解租约到期后楼宇空置带来的损失。

同时，研发用房类的租赁合同中针对提前退租均设置有违约金条款，如果租户在租赁期限内提前退租，将根据实际租赁时间支付相应的违约金并补缴免租期内免付的租金。通过上述机制，因租户临时退租导致楼宇空置带来的现金损失也能得到较好控制，保障了租金现金流的稳定。

（三）不动产项目资本性支出情况分析

1、过往资本性支出情况

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月标的不动产项目资本性支出情况如下表所示，标的不动产项目最早于 2015 年建成，成新率较高，资本性支出较少，其中：2019 年互联网创新中心 5 号楼资本性支出 45.18 万元与协同中心 4 号楼资本性支出 30.12 万元均系锅炉房的锅炉改造，2020 年互联网创新中心 5 号楼资本性支出 605.23 万元主要为本大堂及五层公共区域升级改造和机电工程改造。

表：2018-2020 年及 2021 年 1-6 月标的不动产项目资本性支出表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
互联网创新中心 5 号楼	0.00	6,052,302.32	451,803.00	0.00
协同中心 4 号楼	0.00	0.00	301,202.00	0.00
孵化加速器	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	6,052,302.32	753,005.00	0.00

上述资本性支出已在计算标的不动产项目报告期的经营净现金流中进行扣除，扣除资本性支出后标的不动产项目在报告期内的经营净现金流如下表所示：

表：资本性支出对标的不动产项目经营净现金流的影响表

单位：万元

科目	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
税息折旧及摊销前利润（EBITDA）	8,513.03	14,323.14	15,968.07	12,167.56
经营净现金流（EBITDA-资本性支出）	8,513.03	13,717.91	15,892.77	12,167.56

2、未来资本性支出计划

根据戴德梁行出具的工程尽调报告，标的不动产项目维护维修保养及不定期改造需求规划如下：

（1）互联网创新中心5号楼

互联网创新中心5号楼未来10年的大中型维修项目规划及对应的费用估算如下：

表：互联网创新中心5号楼未来10年资本性支出费用估算表

单位：万元

序号	维修改造项目	项目费用总计	10年大中型维修项目规划费用估算									
			第1年 2021/7/1-2021/ 12/31	第2年 2022/ 12/31	第3年 2023/ 12/31	第4年 2024/ 12/31	第5年 2025/ 12/31	第6年 2026/ 12/31	第7年 2027/ 12/31	第8年 2028/ 12/31	第9年 2029/ 12/31	第10年 2030/ 12/31
1	建筑结构	256.5	13.5	27	27	27	27	27	27	27	27	27
2	电气系统	104.5	5.5	11	11	11	11	11	11	11	11	11
3	暖通空调系统	275.5	14.5	29	29	29	29	29	29	29	29	29
4	给排水系统	28.5	1.5	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5	消防系统	161.5	8.5	17	17	17	17	17	17	17	17	17
6	电梯系统	142.5	7.5	15	15	15	15	15	15	15	15	15
7	视频监控 系统	76	4	8	8	8	8	8	8	8	8	8
费用总计		1,045	55	110	110	110	110	110	110	110	110	110

（2）协同中心 4 号楼

协同中心 4 号楼未来 10 年的大中型维修项目规划及对应的费用估算如下：

表：协同中心 4 号楼未来 10 年资本性支出费用估算表

单位：万元

序号	维修改造项目	项目费用总计	10 年大中型维修项目规划费用估算									
			第 1 年 2021/7/1 -2021/ 12/31	第 2 年 2022/ 12/31	第 3 年 2023/ 12/31	第 4 年 2024/ 12/31	第 5 年 2025/ 12/31	第 6 年 2026/ 12/31	第 7 年 2027/ 12/31	第 8 年 2028/ 12/31	第 9 年 2029/ 12/31	第 10 年 2030/ 12/31
1	建筑结构	124.5	6.6	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1
2	电气系统	61.8	3.3	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
3	暖通空调系统	111.2	5.9	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7	11.7
4	给排水系统	11.2	0.4	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
5	消防系统	115.8	6.0	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20	12.20
6	电梯系统	49.4	2.6	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2
7	视频监控系統	33.2	1.7	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
费用总计		507.1	26.5	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4	53.4

（3）孵化加速器

孵化加速器未来 10 年的大中型维修项目规划及对应的费用估算如下：

表：孵化加速器未来 10 年资本性支出费用估算表

单位：万元

序号	维修改造项目	项目费用总计	10 年大中型维修项目规划费用估算									
			第 1 年 2021/7/1-2021/ 12/31	第 2 年 2022/ 12/31	第 3 年 2023/ 12/31	第 4 年 2024/ 12/31	第 5 年 2025/ 12/31	第 6 年 2026/ 12/31	第 7 年 2027/ 12/31	第 8 年 2028/ 12/31	第 9 年 2029/12/31	第 10 年 2030/ 12/31
1	建筑结构	262	13.6	27.6	27.6	27.6	27.6	27.6	27.6	27.6	27.6	27.6
2	电气系统	80.7	4.2	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
3	暖通空调系统	208.4	11.3	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9	21.9

序号	维修改造项目	项目费用总计	10 年大中型维修项目规划费用估算									
			第 1 年 2021/7/1-2021/ 12/31	第 2 年 2022/ 12/31	第 3 年 2023/ 12/31	第 4 年 2024/ 12/31	第 5 年 2025/ 12/31	第 6 年 2026/ 12/31	第 7 年 2027/ 12/31	第 8 年 2028/ 12/31	第 9 年 2029/12/31	第 10 年 2030/ 12/31
4	给排水系统	18.06	0.96	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
5	消防系统	118.2	6.6	12.4	12.4	12.4	12.4	12.4	12.4	12.4	12.4	12.4
6	电梯系统	90.3	4.8	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
7	视频监控 系统	68.16	3.54	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
费用总计		845.82	45	88.98	88.98	88.98	88.98	88.98	88.98	88.98	88.98	88.98

（4）资本性支出计划与收益法估值的资本性支出预测对比

根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，资本性支出已在收益法预测期的成本中列支并，资本性支出的预测比例分别为互联网创新中心 5 号楼为当期含税运营收入的 0.91%、协同中心 4 号楼为当期含税运营收入的 1.00%，孵化加速器为当期含税运营收入的 1.30%。对应列支的资本性支出与上文对标的不动产项目资本性支出费用的估算基本一致，不存在较大的资金缺口。

表：收益法估值现金流中资本性支出预测值表

单位：万元

项目	合计	第 1 年 2021/7/1-2021/ 12/31	第 2 年 2022/ 12/31	第 3 年 2023/ 12/31	第 4 年 2024/ 12/31	第 5 年 2025/ 12/31	第 6 年 2026/ 12/31	第 7 年 2027/ 12/31	第 8 年 2028/ 12/31	第 9 年 2029/ 12/31	第 10 年 2030/ 12/31
互联网创新中心 5 号楼	1,045.01	52.22	104.25	103.52	104.11	106.31	108.84	111.85	114.88	117.98	121.05
协同中心 4 号楼	506.04	25.87	52.58	51.08	50.20	50.90	52.68	53.37	55.30	55.99	58.07
孵化加速器	846.97	49.45	94.96	88.40	84.70	84.18	86.33	87.89	88.31	90.56	92.19
合计	2,398.02	127.54	251.79	243.00	239.01	241.39	247.85	253.11	258.49	264.53	271.31

五、日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）项目公司的诉讼或仲裁等情况

截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司无诉讼、仲裁等情况。

（二）项目公司担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司不存在担保情况，不涉及代偿风险。

（三）项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排。

（四）其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至 2021 年 6 月 30 日，项目公司不存在可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（五）原始权益人在备考报表资产负债表日后完成对项目公司的出资

截至 2021 年 8 月 31 日，原始权益人已完成对项目公司的净资产出资。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本概况

（一）原始权益人基本情况

1、原始权益人主要情况表

表：中关村软件园公司主要业务板块情况表

主要业务板块	主营业务收入 (亿元)	主营业务成本 (亿元)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
2021 年半年度				
租赁及物业板块	2.66	1.49	44.06	73.79
IT 服务及其他业务板块	0.47	0.26	45.72	13.08
劳务板块	0.47	0.35	25.61	13.13
合计	3.61	2.10	41.86	100
2020 年度				
租赁及物业板块	4.93	3.39	31.10	72.70
IT 服务及其他业务板块	1.20	0.94	21.26	17.67
劳务板块	0.65	0.29	55.57	9.63
合计	6.77	4.63	31.72	100
2019 年度				
土地开发板块	1.07	0.41	62.01	13.31
租赁及物业板块	5.32	2.93	44.84	66.33
IT 服务及其他业务板块	1.04	1.00	3.91	13.04
劳务板块	0.59	0.28	52.99	7.32
合计	8.01	4.62	42.38	100
2018 年度				
土地开发板块	1.27	0.59	53.70	16.29
租赁及物业板块	5.18	3.05	41.14	66.49
IT 服务及其他业务板块	0.92	0.84	8.75	11.76
劳务板块	0.43	0.29	31.37	5.46
合计	7.79	4.76	38.84	100
项目	2021 年 6 月末 /2021 半年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度

表：中关村软件园公司主要财务数据指标表

总资产（亿元）	55.76	52.38	37.56	38.42
资产负债率（%）	58.11	56.53	42.51	46.81
营业收入（亿元）	3.66	6.98	8.22	8.02
营业毛利率（%）	42.28	33.15	43.22	39.42
净利润（亿元）	0.59	1.85	2.01	1.42
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.74	1.82	3.19	2.35

2、原始权益人基本信息

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人为北京中关村软件园发展有限责任公司，基本信息如下：

表：原始权益人基本信息表

事项	内容
企业名称	北京中关村软件园发展有限责任公司
主体类型	其他有限责任公司
法定代表人	王霞
企业状态	开业
统一社会信用代码	911101087226133785
注册资本	50,000 万元人民币
成立日期	2000-08-07
住所	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座
经营范围	企业管理；出租办公用房；出租商业用房；咨询、培训、孵化高新技术项目；高新技术的开发、转让、制造、销售开发的产品；为高新技术企业提供办公、开发、中试场所、劳务服务；会议服务；承办展览展示活动；物业管理；租赁计算机及辅助设备；电脑打字、复印、传真；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机动车公共停车场服务；销售服装、电子产品、日用品、家用电器、工艺品、计算机、软件及辅助设备；计算机系统服务；基础软件服务；技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；设计、制作、代理、发布广告；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京中关村软件园发展有限责任公司成立于 2000 年 8 月 7 日，注册资本 50,000 万元，由北京科技园建设股份有限公司出资 25,000 万元、首钢总公司出资 23,000 万元、北京海淀

科技园建设股份有限公司出资 2,000 万元共同发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为潘守文。

2001 年 5 月 10 日，经中关村软件园公司股东会决议通过，首钢总公司将其全部出资转让给北京首钢股份有限公司。

2004 年 1 月 5 日，经中关村软件园公司股东会决议通过，北京海淀科技园建设股份有限公司将其持有的中关村软件园公司 1% 的出资转让给北京科技园建设股份有限公司。转让后北京科技园建设股份有限公司出资 25,500 万元，出资比例 51%；北京首钢股份有限公司出资 23,000 万元，出资比例为 46%；北京海淀科技园建设股份有限公司出资 1,500 万元，出资比例 3%。

2005 年 4 月 15 日，北京科技园建设股份有限公司更名为北京科技园建设（集团）股份有限公司，由北京科技园建设（集团）股份有限公司享有股东相应的权利，承担相应的义务。

2008 年 4 月 24 日，经中关村软件园公司股东会决议通过，北京首钢股份有限公司将其持有的北京中关村软件园发展有限责任公司 46% 的股权转让给首钢总公司，转让后北京科技园建设（集团）股份有限公司、首钢总公司、北京海淀科技园建设股份有限公司持有公司股权比例分别为 51%、46%、3%。

2010 年 4 月 23 日，经中关村软件园公司 2010 年第 1 次股东会决议通过，北京科技园建设（集团）股份有限公司以其持有的 51% 的股份作为对北京中关村发展集团股份有限公司的出资，首钢总公司以其持有的 46% 的股份作为对北京中关村发展集团股份有限公司的出资。变更后，北京中关村发展集团股份有限公司持有中关村软件园公司 97% 股份，北京海淀科技园建设股份有限公司持有公司 3% 股份。

2012 年 11 月 28 日，公司股东北京中关村发展集团股份有限公司更名为中关村发展集团股份有限公司。

2021 年 10 月 29 日，中关村软件园公司营业范围变更为“企业管理；出租办公用房；出租商业用房；咨询、培训、孵化高新技术项目；高新技术的开发、转让、制造、销售开发的产品；为高新技术企业提供办公、开发、中试场所、劳务服务；会议服务；承办展览展示活动；物业管理；租赁计算机及辅助设备；电脑打字、复印、传真；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机动车公共停车场服务；销售服装、电子产品、日用品、家用电器、工艺品、计算机、软件及辅助设

备；计算机系统服务；基础软件服务；技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；设计、制作、代理、发布广告；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”。

截至 2025 年 9 月 30 日，中关村软件园公司股东出资额共 50,000 万元人民币，由中发展集团出资 48,500 万元人民币，出资比例 97%；北京海淀科技园建设股份有限公司出资 1,500 万元人民币，出资比例 3%。

（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

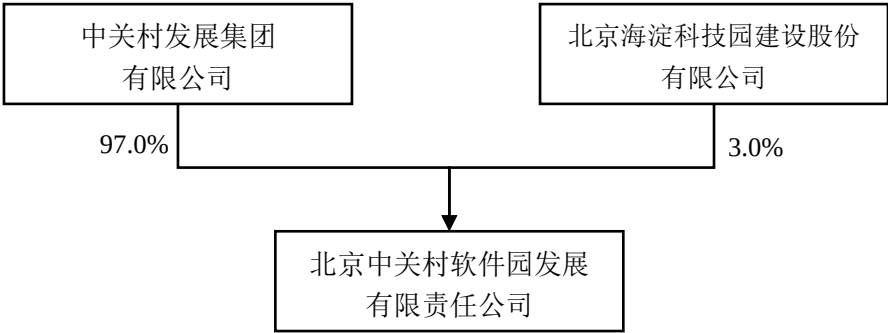
截至 2025 年 9 月 30 日，中发展集团持有中关村软件园公司 97.0%股份，北京海淀科技园建设股份有限公司持有公司 3%股份。中发展集团为公司控股股东和实际控制人。

表：截至 2025 年 9 月 30 日中关村软件园公司股东明细表

序号	股东	出资额	出资比例
1	中关村发展集团有限公司	48,500 万元	97.0%
2	北京海淀科技园建设股份有限公司	1,500 万元	3.0%
合计		50,000 万元	100.0%

中关村软件园公司股权结构图如下：

图：截至 2025 年 9 月 30 日中关村软件园公司股权结构图



2、控股股东和实际控制人情况

中关村软件园公司第一大股东为中发展集团，持股比例 97.0%，系中关村软件园公司的控股股东和实际控制人。

中发展集团是根据北京市委市政府落实国务院关于“建设中关村国家自主创新示范区”的批复精神，加大统筹协调力度，加快园区建设和产业促进步伐，高标准建设中关村国家

自主创新示范区，实现建设“人文北京，科技北京，绿色北京”和中国特色世界城市战略任务，支撑创新型国家建设的一个重要载体。

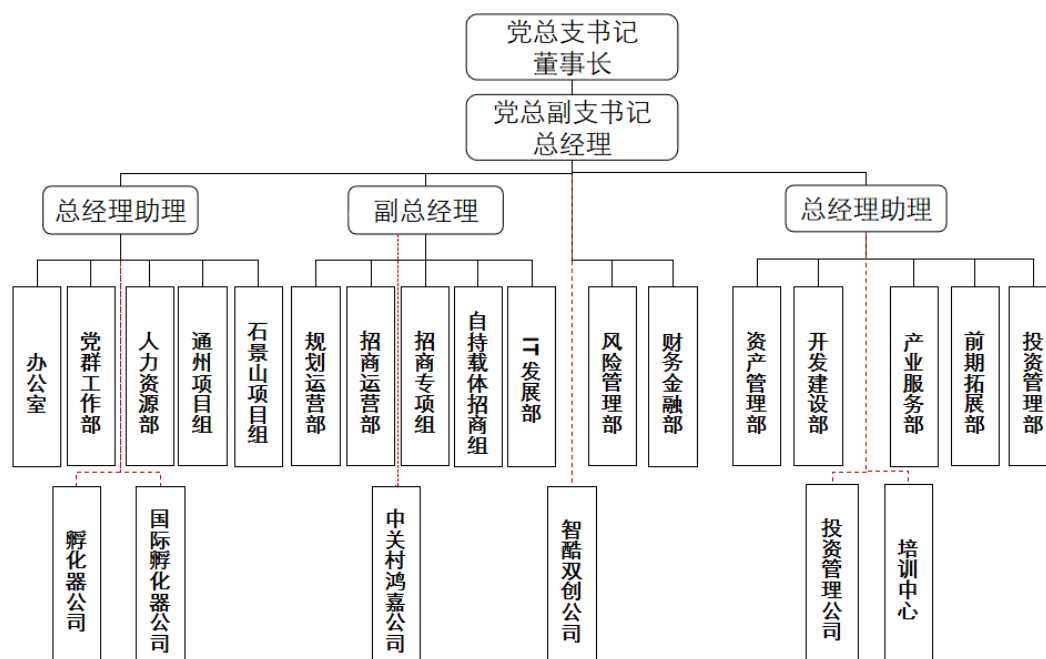
中发展集团由海淀国资中心、丰科创、经开总公司、北科建集团、昌平创服中心、首钢、京泰投资、高促中心、工业投资公司、望京综开公司、京东产业基地、大兴国资委、石景山促进中心、东方文化、金桥伟业、通政国资共同发起设立的股份有限公司。中发展集团设立时注册资本为 1,000,000 万元，实收资本 127,685.41 万元。

截至 2021 年 6 月 30 日，中发展集团注册资本 2,302,010.50 万元，实收资本 2,214,964.52 万元，控股股东为北京中关村发展投资中心，持有中发展集团总股份的 55.39%，实缴出资比例 54.06%。

（三）组织架构、治理结构和内部控制情况

1、组织架构

图：截至 2025 年 9 月 30 日中关村软件园公司组织架构图



（1）规划运营部：通过公司战略规划与运营、计划管理工作的开展，为实现企业长期战略发展规划和各年度经营管理目标提供决策参考与服务。

（2）财务金融部：通过会计核算、预算管理、资金管理、财务分析与管理、融资管理、财务风险与信用管理等工作的开展，为公司的战略目标的实现提供财务职能的专业支撑。

（3）开发建设部：组织开展自持项目（含园区公共区域新增及改扩建项目）前期报审相关各环节的协调管理；负责各项目规划、设计、施工、质量、进度、造价、移交等环节的统筹管理，保障公司开发建设业务的有序开展。

（4）资产管理部：通过开展资产运营管理、资产清查核资、大中修管理、物业委托及管理工作，建立并完善公司资产管理体系，实现公司资产的有序管理与保值增效。

（5）党群工作部：根据集团党委和公司党总支部部署，落实全面从严治党要求，加强公司党建工作，为公司发展提供政治保障。根据中关村科学城党工委部署，推进园区非公党建工作。

（6）人力资源部：建立并完善公司人力资源管理体系，组织开展人力资源管理各环节业务工作，为软件园战略发展规划和各年度经营管理目标的实现提供人力资源保障。

（7）风险管理部：负责企业风险管理和法律事务管理工作，加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展。

（8）招商运营部：负责建信中关村 REIT 项目公司（中发展壹号）整体工作对接；负责组织软件园建信中关村 REIT 项目存量在租客户的运营维护及空置空间的招商管理工作，以及建信中关村 REIT 项目商业配套的招商运营管理工作。

（9）招商专项组：负责组织软件园建信中关村 REIT 项目空置空间的招商运营管理工作，支撑园区空间去化回款，助力公司战略目标的实现。

（10）自持载体招商组：整合资源，探索建立招商运营模式，搭建招商运营服务体系，组织软件园自持载体、国际会议中心招商运营管理。

（11）办公室：通过行政管理、后勤管理、“三会”事务管理、安全质量管理、信息化建设等综合工作的开展，为公司发展提供职能支撑。

（12）通州项目组：负责通州项目的整体运营，为公司战略目标实现提供有力支撑。

（13）石景山项目组：负责石景山项目的整体运营，为公司战略目标实现提供有力支撑。

（14）前期拓展部：通过组织新资源拓展与策划，支撑企业新资源拓展战略的实现。

（15）产业服务部：组织开展产业研究与咨询、品牌建设与推广、相关产业服务、对外交流与合作、产业联盟与协会管理等工作，完善园区产业服务体系，保障公司战略发展规划和各年度经营管理目标的达成。

（16）IT 发展部：组织开展园区信息化总体规划、信息化公共服务管理、智慧园区建设与运营、信息化设施管理运营、政府项目管理工作，构建和完善公共技术支撑体系，保障公司 IT 经营目标的达成。

（17）投资管理部：根据公司整体战略规划，通过公司产业投资、资本运营、资产融资、股权管理等工作的开展，实现企业资本经营战略。

2、治理结构

（1）股东会

中关村软件园公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使以下职权：

- 1) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准中关村软件园公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 审议批准中关村软件园公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 6) 对发行公司债券作出决议；
- 7) 对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；
- 8) 修改公司章程；
- 9) 对中关村软件园公司以下重大事项进行决议：
 - A、中关村软件园公司在一年内购买、出售重大资产达到或超过 1 亿元的事项；
 - B、中关村软件园公司单笔或累计投资额达到或超过 1 亿元的对外投资（含委托理财、委托贷款）；
 - C、中关村软件园公司下列对外担保行为：
 - a) 单笔对外担保额，超过 5000 万元的担保；
 - b) 对外担保总额，按照连续十二个月累计计算原则，达到或超过 1 亿元以后提供的任何担保；
 - c) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保。
- 10) 公司章程规定的其他职权。

（2）董事会

中关村软件园公司设董事会，对股东会负责。董事会行使以下职权：

- 1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2）执行股东会的决议；
- 3）决定中关村软件园公司的经营计划和投资方案；
- 4）决定中关村软件园公司的战略规划并考核战略规划的执行情况；
- 5）制订中关村软件园公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券方案；
- 7）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- 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总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10）批准公司购买、出售重大资产，对外投资（含委托理财、委托贷款）以及对外担保事项，但本章程规定应由股东会行使的职权除外；
- 11）对经营班子和经营成果进行考核；
- 12）制定中关村软件园公司的基本管理制度；
- 13）公司章程规定或股东会授予的其他职权。

（3）总经理

中关村软件园公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1）主持中关村软件园公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2）组织实施中关村软件园公司年度经营计划和投资方案；
- 3）拟订公司内部经营管理机构设置方案；
- 4）拟定中关村软件园公司基本管理制度；
- 5）制定中关村软件园公司具体规章；
- 6）提请公司董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；

8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

3、内部控制情况

中关村软件园公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关法律法规，中发展集团结合自身实际情况，制定并不断完善了包括对子公司的管理、财务管理、预算管理、资金管理、投融资管理、担保管理、关联交易管理等在内的一系列的内部控制制度。

根据中关村软件园公司提供的《北京中关村软件园发展有限责任公司 2020 年度内部控制评价报告》，中关村软件园公司 2020 年新建制度 1 项，完成制度修订 8 项，并进行制度宣贯，为中关村软件园公司发展提供安全有效的管理支撑。2020 年度中关村软件园公司开展了重大风险梳理、预警指标定期监控、重大风险事项常态化监控、2020-2021 年重点风险预测等工作。

中关村软件园公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对该公司截至 2020 年 10 月的内部控制设计与运行的有效性进行了评价测试。报告期内，中关村软件园公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。2021 年，中关村软件园公司进一步完善内部控制体系，促进公司健康、可持续发展。

二、业务情况

（一）公司主营业务

中关村软件园公司的业务模式主要包括商业服务、招商服务、产业服务。其中，商业服务包括酒店运营、物业管理、餐饮服务等；招商服务包括为产业园区引进企业，支持企业进一步做大做强；产业服务为帮助政府做产业聚集，同时根据企业发展的情况，进行相关的产业促进活动。目前，园区开发建设已经结束，商业服务、招商服务、产业服务阶段正在进行。

中关村软件园公司成立以来一直专注于大信息产业组织和科技园区运营，是中发展集团旗下重要园区运营平台。中关村软件园公司建设运营的中关村软件园是“国家软件产业基地”、“国家软件出口基地”、“国际科技合作基地”等国家重要基地平台。丰富的运营经验为中关村软件园公司在软件与信息服务业领域率先实现具有全球影响力的科技创新中

心奠定了坚实的基础。2017 年，中关村软件园公司因其出色产业组织和运营管理能力，荣获第二届北京市人民政府质量管理奖。

表：中关村软件园公司运营管理的科技园区代表性项目表

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积(平方米)
1	信息中心	东北旺西路 8 号院	21,389
2	国际软件大厦	东北旺西路 8 号院	73,624
3	软件广场	东北旺西路 8 号院	53,166
4	孵化加速器	东北旺西路 8 号院	52,820
5	云计算基地	西北旺东路 10 号院	19,177
6	互联网创新中心 5 号楼	西北旺东路 10 号院	82,158
7	互联网创新中心 6 号楼	西北旺东路 10 号院	2,643
8	协同中心 3 号楼	西北旺东路 10 号院	32,803
9	协同中心 4 号楼	西北旺东路 10 号院	31,802
10	孵化器	东北旺西路 8 号院	23,469

注：本表中的孵化加速器、互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼为标的不动产项目资产。

（二）行业地位

产业园区的各项业务发展在很大程度上取决于所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等因素。因此，产业园区，尤其是专业类产业园区面临的竞争一定程度上体现为自身所在区域的产业禀赋与其他同类产业园区所在区域的产业禀赋之间的竞争。

从我国软件产业园的区域结构分布来看，软件产业基地（产业园）建设发展一般需要得到地区的财政支持，与当地经济水平有着较为紧密的联系，同时受当地产业发展政策的影响，因此我国软件产业基地多分布在东部地区。截至 2020 年末我国火炬软件产业基地为 44 家，从区域结构来看，东部地区产业园数量共计 24 家，占比达到 54.55%；西部地区为 18.18%；中部和东北地区分别为 13.64%。

根据《关于通报国家火炬软件产业基地评价结果的通知》（国科火字〔2021〕34 号），以《2020 中国火炬统计年鉴》公布的 2019 年度软件基地发展情况为基础，从企业数量、从业人数、各项经济数据、科技成果数据等多角度开展综合评价，评判出 2020 年中关村软件园排名为全国第四名。

作为卓越的高科技专业园区发展商，中关村软件园在十几年的探索中，构建了包括政策引导、产业集群、创新平台、科技金融、国际合作和产业服务的六大生态要素以及专业化、特色化、国际化、品牌化和创新性的线上线下一体化的园区科技服务体系。

（三）持续经营能力

公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末总资产金额为 384,182.36 万元、375,620.60 万元、523,778.08 万元及 557,554.46 万元，公司近三年及一期总资产规模整体呈现增长趋势。

公司负债规模合理，未来偿债压力较小。公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末总负债金额为 179,846.67 万元、159,686.49 万元、296,099.43 万元及 323,975.48 万元，资产负债率分别为 46.81%、42.51%、56.53%及 58.11%，整体保持在合理水平。公司近三年及一期流动比率分别为 1.15、1.26、1.11 及 1.17，速动比率分别为 1.15、1.25、1.09 及 1.14，短期偿债能力良好。

公司近三年及一期应收账款周转次数分别为 15.80、15.84、24.58 及 13.44 次，公司近三年应收账款周转率呈上涨趋势，经营情况及应收账款回款情况良好。

公司管理团队和核心员工保持稳定，对于公司未来稳定发展具有重要作用。公司主要管理人员在公司任职超过 5 年，对公司历史情况了解深入，同时对未来发展方向具有长期研究。管理层稳定有利于公司着眼长期利益，把握未来发展方向，实现公司可持续稳定发展。

总体而言，公司持续经营能力良好，可以在不动产项目运营期间提供良好的运营管理服务。

三、财务状况

（一）财务报表

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）出具了标准无保留意见的 2018 年度、2019 年度、2020 年度审计报告，中关村软件园公司编制了 2021 年 6 月 30 日的资产负债表与 2021 年半年度的公司利润表与现金流量表。

1、合并资产负债表

表：中关村软件园公司三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	97,272,411.12	118,028,686.58	75,305,479.92	107,340,401.02
应收账款	39,066,024.69	15,429,556.43	41,321,838.78	62,433,522.02
预付款项	27,846,955.66	11,848,140.95	5,144,585.71	8,259,249.57
其他应收款	286,159,289.10	326,625,971.64	103,269,312.68	102,574,484.77
存货	51,458,879.42	44,306,338.54	7,732,325.15	651,712.84
其中：原材料	68,174.85	84,532.44	54,963.01	55,904.54
库存商品	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	75,000,000.00
其他流动资产	1,818,335,088.35	1,743,864,838.88	404,435,314.82	278,184,283.69
流动资产合计	2,320,138,648.34	2,260,103,533.02	637,208,857.06	634,443,653.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	154,537,448.75	234,737,448.75	234,737,448.75
长期应收款	-	-	-	331,199.59
长期股权投资	25,427,228.57	24,304,559.47	44,893,080.59	21,821,699.11
其他权益工具投资	2,557,448.75	-	-	-
其他非流动金融资产	151,980,000.00	-	-	-
投资性房地产	2,333,571,710.60	2,158,623,147.09	2,197,638,769.93	2,250,173,190.29
固定资产	345,366,292.61	553,582,775.35	569,308,118.96	623,906,849.84
在建工程	42,796,136.35	38,624,184.23	40,943,465.72	39,404,151.97
使用权资产	300,946,598.13	-	-	-
无形资产	25,756,410.02	26,319,693.33	26,694,425.92	26,464,189.33
长期待摊费用	18,213,491.80	12,894,262.02	3,619,893.63	4,642,135.73
递延所得税资产	8,790,594.67	8,791,242.15	1,161,937.46	5,899,097.54
非流动资产合计	3,255,405,911.50	2,977,677,312.39	3,118,997,140.96	3,207,379,962.15
资产总计	5,575,544,559.84	5,237,780,845.41	3,756,205,998.02	3,841,823,616.06
流动负债：				
短期借款	1,650,000,000.00	1,650,000,000.00	-	-
应付票据及应付账款	55,686,311.50	76,006,722.81	126,740,145.80	130,881,894.47
预收款项	7,388,847.70	67,479,122.49	43,834,014.86	126,967,676.09
合同负债	72,229,280.19	-	-	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付职工薪酬	9,950,591.15	17,713,812.71	11,603,058.33	11,884,033.64
应交税费	12,845,258.16	53,466,632.03	17,346,851.27	15,467,241.20
其他应付款	165,703,734.17	161,347,298.64	152,596,433.12	148,679,569.07
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	16,000,000.00	152,058,092.52	115,500,000.00
其他流动负债	320,680.23	-	-	-
流动负债合计	1,984,124,703.10	2,042,013,588.68	504,178,595.90	549,380,414.47
非流动负债：				
长期借款	840,000,000.00	840,000,000.00	1,006,000,000.00	1,158,000,000.00
租赁负债	339,466,907.67	-	-	-
长期应付款	-	8,568,698.60	7,968,698.60	7,650,698.60
递延收益	41,586,289.50	35,835,120.28	43,627,760.53	46,942,532.01
递延所得税负债	34,576,881.55	34,576,881.55	35,089,815.65	36,493,088.04
非流动负债合计	1,255,630,078.72	918,980,700.43	1,092,686,274.78	1,249,086,318.65
负债合计	3,239,754,781.82	2,960,994,289.11	1,596,864,870.68	1,798,466,733.12
所有者权益：				
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	16,620,915.64	16,620,915.64	16,620,915.64	16,727,326.00
盈余公积	209,014,060.74	209,014,060.74	191,028,164.43	172,825,921.24
未分配利润	1,352,785,671.05	1,295,959,424.29	1,193,638,320.47	1,103,366,877.94
归属于母公司所有者权益合计	2,078,420,647.43	2,021,594,400.67	1,901,287,400.54	1,792,920,125.18
*少数股东权益	257,369,130.59	255,192,155.63	258,053,726.80	250,436,757.76
所有者权益合计	2,335,789,778.02	2,276,786,556.30	2,159,341,127.34	2,043,356,882.94
负债和所有者权益总计	5,575,544,559.84	5,237,780,845.41	3,756,205,998.02	3,841,823,616.06

2、合并利润表

表：中关村软件园公司三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	366,216,563.05	697,612,674.48	821,591,180.92	801,817,536.24
其中：营业收入	366,216,563.05	697,612,674.48	821,591,180.92	801,817,536.24
二、营业总成本	297,359,411.50	649,449,575.38	602,806,580.23	645,604,134.85
其中：营业成本	211,365,613.19	466,354,708.31	466,498,269.38	485,780,248.43

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
税金及附加	3,457,883.74	5,505,090.56	9,540,707.93	14,571,874.87
销售费用	14,964,567.63	44,256,067.92	25,596,088.96	10,555,607.48
管理费用	30,147,857.74	74,235,780.66	61,904,845.09	73,647,961.21
财务费用	37,423,489.20	51,626,613.85	57,332,253.28	61,048,442.86
其中：利息费用	50,826,705.18	64,585,652.80	65,936,487.35	66,563,790.47
利息收入	20,365,816.08	13,002,149.91	8,642,694.62	5,571,423.59
加：其他收益	6,485,800.42	28,997,060.73	28,404,749.36	13,540,224.12
投资收益	1,139,354.63	165,008,398.88	15,893,062.71	12,402,756.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,122,669.10	2,740,356.67	3,378,162.71	4,952,378.52
信用减值损失	-738,783.25	-	-	-
资产减值损失	-	-7,471,314.08	-18,065,584.41	-663,485.02
资产处置收益	-	-	-2,766.60	23,536.58
三、营业利润	75,743,523.35	242,168,558.71	263,079,646.16	181,516,433.20
加：营业外收入	5,051,615.82	1,941,551.57	3,898,411.04	2,223,435.62
减：营业外支出	196,543.04	752,968.13	482,397.38	236,210.15
四、利润总额	80,598,596.13	243,357,142.15	266,495,659.82	183,503,658.67
减：所得税费用	21,595,374.41	58,227,362.07	65,155,017.47	41,800,565.83
五、净利润	59,003,221.72	185,129,780.08	201,340,642.35	141,703,092.84
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	59,003,221.72	185,129,780.08	201,340,642.35	141,703,092.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	56,826,246.76	176,322,339.13	186,717,795.36	128,228,763.37
*归属于少数股东的综合收益总额	2,176,974.96	8,807,440.95	14,622,846.99	13,474,329.47

3、合并现金流量表

表：中关村软件园公司三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 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	373,441,104.94	774,967,440.08	808,992,109.97	706,298,542.78
收到的税费返还	332,299.78	2,183,153.86	2,474,901.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	33,445,256.29	75,767,882.01	66,704,122.47	73,558,670.31

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	407,218,661.01	852,918,475.95	878,171,134.24	779,857,213.09
购买商品、接受劳务支付的现金	134,024,562.11	377,814,314.77	249,755,687.39	241,939,121.22
支付给职工以及为职工支付的现金	56,444,214.61	93,316,910.66	92,546,213.01	108,206,630.62
支付的各项税费	111,007,113.49	118,079,202.09	154,215,785.35	159,716,468.24
支付其他与经营活动有关的现金	31,250,459.59	81,277,308.22	62,855,769.66	34,550,457.98
经营活动现金流出小计	332,726,349.80	670,487,735.74	559,373,455.41	544,412,678.06
经营活动产生的现金流量净额	74,492,311.21	182,430,740.21	318,797,678.83	235,444,535.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	20,603,768.05	-	291,700,000.00
取得投资收益收到的现金	25,832,089.48	27,205,965.75	22,642,592.33	9,398,569.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	800.00	4,500.00	142,227.00
收到其他与投资活动有关的现金	384,840,016.32	1,897,177,364.17	665,891,799.80	615,730,094.62
投资活动现金流入小计	410,672,105.80	1,944,987,897.97	688,538,892.13	916,970,891.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,050,819.02	68,100,742.17	38,627,031.85	25,146,241.33
投资支付的现金	544,000.00	816,000.00	20,840,000.00	700,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	422,366,865.00	3,222,720,546.40	711,696,082.00	961,975,010.59
投资活动现金流出小计	445,961,684.02	3,291,637,288.57	771,163,113.85	987,821,251.92
投资活动产生的现金流量净额	-35,289,578.22	-1,346,649,390.60	-82,624,221.72	-70,850,360.55
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	330,000.00	-	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	330,000.00	-	12,000,000.00
取得借款收到的现金	-	2,430,000,000.00	-	150,000,000.00
筹资活动现金流入小计	-	2,430,330,000.00	-	162,000,000.00

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
偿还债务支付的现金	6,000,000.00	1,082,000,000.00	115,500,000.00	99,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,959,008.45	141,388,142.95	152,708,378.21	266,344,737.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	12,111,530.47	6,893,359.61	7,718,356.48
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	32,990,825.00
筹资活动现金流出小计	59,959,008.45	1,223,388,142.95	268,208,378.21	398,335,562.09
筹资活动产生的现金流量净额	-59,959,008.45	1,206,941,857.05	-268,208,378.21	-236,335,562.09
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	-20,756,275.46	42,723,206.66	-32,034,921.10	-71,741,387.61
加：期初现金及现金等价物余额	118,028,686.58	75,305,479.92	107,340,401.02	179,081,788.63
六、期末现金及现金等价物净余额	97,272,411.12	118,028,686.58	75,305,479.92	107,340,401.02

（二）财务分析

1、偿债能力分析

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，中关村软件园公司的主要偿债能力指标如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期主要偿债能力指标表

指标	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.17	1.11	1.26	1.15
速动比率（倍）	1.14	1.09	1.25	1.15
资产负债率	58.11%	56.53%	42.51%	46.81%
利息保障倍数（倍）	2.59	4.77	5.04	3.76
息税折旧摊销前利润（万元）	17,405.20	43,008.19	45,131.52	38,377.08

注：上述指标的计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产 / 流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债；
- （3）资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；
- （4）息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧摊销+长期待摊费用摊销额+无形资产摊销；
- （5）利息保障倍数=（利润总额+利息费用） / 利息费用。

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，中关村软件园公司的流动比率分别为 1.15 倍、1.26 倍、1.11 倍及 1.17 倍；速动比率分别为 1.15 倍、1.25 倍、1.09 倍及 1.14 倍，资产负债率分别为 46.81%、42.51%、56.53%和 58.11%。近三年及一期的流动比率和速动比率均大于 1，近三年及一期的资产负债率均小于 60%，中关村软件园公司具备良好的长期与短期偿债能力。

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，中关村软件园公司利息保障倍数整体保持在较高水平，2020 年受疫情影响，利润总额有所下滑，间接导致利息保障倍数略微下降。

2、资产周转能力分析

报告期内，中关村软件园公司的主要资产周转能力指标如下：

表：中关村软件园公司三年及一期资产周转能力指标表

指标	2021 年上半年	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	13.44	24.58	15.84	15.80
存货周转率（次）	4.41	17.92	111.28	24.06

注：上述指标的计算公式如下：

（1）应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均净额

（2）存货周转率 = 营业成本 / 存货平均净额

2018 年-2021 年上半年，中关村软件园公司的应收账款周转率分别为 15.80、15.84、24.58 和 13.44；存货周转率分别为 24.06、111.28、17.92 和 4.41，应收账款周转率整体保持稳定增长，营运能力较高。存货周转率在 2019 年度出现了较大波动，主要系 2018 年末存货仅有 65.17 万元所致。

3、盈利能力分析

（1）营业收入

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，中关村软件园公司实现营业收入为 80,181.75 万元、82,159.12 万元、69,761.27 万元和 36,621.66 万元。中关村软件园公司营业收入如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期营业收入表

单位：万元

项目	2021 年半年度		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	36,100.37	98.58%	67,745.00	97.11%	80,148.23	97.55%	77,882.12	97.13%
其他业	521.28	1.42%	2,016.27	2.89%	2,010.89	2.45%	2,299.63	2.87%

项目	2021 年半年度		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
务收入								
营业收入合计	36,621.66	100%	69,761.27	100%	82,159.12	100%	80,181.75	100%

主营业务收入为土地开发费收入、租赁及物业收入、劳务收入、IT 服务及其他收入。

其他业务为服务管理费收入、资金占用费、补偿费收入、临时房屋租赁收入。

报告期内，中关村软件园公司主营业务收入如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期主营业务收入构成表

单位：万元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	主营业务收入	主营业务收入	主营业务收入	主营业务收入
土地开发费用收入	-	-	10,665.63	12,684.16
租赁及物业收入	26,637.04	49,253.98	53,164.55	51,786.99
IT 服务及其他	4,722.68	11,970.22	10,447.62	9,155.92
劳务收入	4,740.65	6,520.80	5,870.44	4,255.05
小计	36,100.37	67,745.00	80,148.23	77,882.12

报告期内，中关村软件园公司其他业务收入如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期其他业务收入构成表

单位：万元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	其他业务收入	其他业务收入	其他业务收入	其他业务收入
临时房屋租赁收入	-	57.57	-	-
补偿费收入及其他	-	-	114.46	8.78
服务管理费收入	264.32	1,073.62	1,102.78	1,416.22
资金占用费	256.96	885.07	793.64	874.64
小计	521.28	2,016.27	2,010.89	2,299.63

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，中关村软件园公司的主营业务收入分别为 77,882.12 万元、80,148.23 万元、67,745.00 万元、36,100.37 万元，占营业收入比例分别为 97.13%、97.55%、97.11%、98.58%，主营业务收入占营业收入比例保持较为稳定的水平。2020 年营业收入下滑主要系 2020 年没有土地开发费用收入所致。

2020 年，中关村软件园公司租赁及物业收入较 2019 年有所下降，由 53,164.55 万元下降至 49,253.98 万元，系新冠疫情影响；劳务收入呈稳定上升趋势，由 2018 年度的 4,255.05 万元上升至 6,520.80 万元；IT 服务及其他由 2018 年度的 9,155.92 万元增加至 11,970.22 万元。

（2）营业成本

报告期内，中关村软件园公司营业成本如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期营业成本构成表

单位：万元

项目	2021 年度半年度		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	20,989.73	99.31%	46,257.13	99.19%	46,177.61	98.99%	47,631.09	98.05%
其他业务成本	146.83	0.69%	378.34	0.81%	472.22	1.01%	946.93	1.95%
营业成本	21,136.56	100%	46,635.47	100%	46,649.83	100%	48,578.02	100%

报告期内，中关村软件园公司主营业务成本如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期主营业务成本构成表

单位：万元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	主营业务成本	主营业务成本	主营业务成本	主营业务成本
土地开发费用收入	-	-	4,051.92	5,872.78
租赁及物业收入	14,899.56	33,934.54	29,327.03	30,483.37
IT 服务及其他	2,563.49	9,425.41	100,39.22	8,354.83
劳务收入	3,526.69	2,897.19	2,759.44	2,920.11
小计	20,989.73	46,257.13	46,177.61	47,631.09

报告期内，中关村软件园公司其他业务成本如下表所示：

表：中关村软件园公司三年及一期其他业务成本构成表

单位：万元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	其他业务成本	其他业务成本	其他业务成本	其他业务成本
临时房屋租赁收入	-	66.03	-	-
补偿费收入及其他	-	-	-	-
服务管理费收入	146.83	312.31	472.22	946.93

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	其他业务成本	其他业务成本	其他业务成本	其他业务成本
资金占用费	-	-	-	-
小计	146.83	378.34	472.22	946.93

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，中关村软件园公司营业成本中主营业务成本占比较高，分别达到为 98.05%、98.99%、99.19%、99.31%，占比稳定。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，主营业务成本金额保持稳定。其中租赁及物业收入和劳务收入的成本有所波动，土地开发费用成本持续下降。

表：中关村软件园公司三年及一期收入、成本、毛利润构成表

单位：万元

期间	分类	收入	成本	毛利润	毛利率
2021 年半年度	主营业务	36,100.37	20,989.73	15,110.64	41.86%
	其他业务	521.28	146.83	374.45	71.83%
	小计	36,621.65	21,136.56	15,485.09	42.28%
2020 年度	主营业务	67,745.00	46,257.13	21,487.87	31.72%
	其他业务	2,016.27	378.34	1,637.93	81.24%
	小计	69,761.27	46,635.47	23,125.80	33.15%
2019 年度	主营业务	80,148.23	46,177.61	33,970.62	42.38%
	其他业务	2,010.89	472.22	1,538.67	76.52%
	小计	82,159.12	46,649.83	35,509.29	43.22%
2018 年度	主营业务	77,882.12	47,631.09	30,251.03	38.84%
	其他业务	2,299.63	946.93	1,352.70	58.82%
	小计	80,181.75	48,578.02	31,603.73	39.42%

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，中关村软件园公司主营业务毛利率分别为 38.84%、42.38%、31.72%与 41.86%。受 2020 年疫情影响，2020 年度主营业务毛利率有所下降，在 2021 年上半年主营业务毛利率已有明显回升。

（3）期间费用

报告期内，中关村软件园公司的销售费用、管理费用、财务费用的金额及占营业收入的比例情况如下：

表：中关村软件园公司三年及一期期间费用构成表

单位：万元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度

项目		2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	1,496.46	4,425.61	2,559.61	1,055.56
	同比增长	10.10%	72.90%	142.49%	56.67%
	占营业收入比例	4.09%	6.34%	3.12%	1.32%
管理费用	金额	3,014.79	7,423.58	6,190.48	7,364.80
	同比增长	7.49%	19.92%	-15.94%	19.73%
	占营业收入比例	8.23%	10.64%	7.53%	9.19%
财务费用	金额	3,742.35	5,162.66	5,733.23	6,104.84
	同比增长	35.06	-9.95%	-6.09%	0.42%
	占营业收入比例	10.22%	7.40%	6.98%	7.61%
期间费用合计	金额	8,253.59	17,011.85	14,483.32	14,525.20
	同比增长	19.02%	17.46%	-0.29%	12.57%
	占营业收入比例	22.54%	24.39%	17.63%	18.12%

2018年、2019年、2020年及2021年1-6月，中关村软件园公司期间费用分别为14,525.20万元、14,483.32万元、17,011.85万元及8,253.59万元，占营业收入比例分别为18.12%、17.63%、24.39%和22.54%。报告期内，2020年中关村软件园公司期间费用占营业收入比例提升，主要是因为受疫情影响营业收入下降。

中关村软件园公司财务费用主要由利息支出等构成，2018年、2019年、2020年及2021年1-6月，中关村软件园公司财务费用分别为6,104.84万元、5,733.23万元、5,162.66万元及3,742.35万元，报告期各期间财务费用基本平稳。详见下表：

表：中关村软件园公司三年及一期财务费用构成表

单位：万元

项目	2021 年半年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	5,082.67	6,458.57	6,593.65	6,656.38
减：利息收入	2,036.58	1,300.21	864.27	557.14
加：其他支出	696.26	4.30	3.85	5.61
合计	3,742.35	5,162.66	5,733.23	6,104.84

四、资信情况

根据中关村软件园公司提供的银行版《企业征信报告》，截至2021年7月1日，中关村软件园公司无不良信贷信息。根据中国人民银行征信中心于2021年7月1日出具的《企业信用报告》，并经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”

（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至尽职调查基准日，中关村软件园公司不属于失信被执行人。

五、最近三年重大违法违规行为

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行为

经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国银行保险监督管理委员会网站（<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、中华人民共和国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/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>），截至尽职调查基准日，中关村软件园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行为

六、本次发行前原始权益人对不动产项目资产的所有权情况及原始权益人针对本次发行的内部授权与外部审批情况

（一）原始权益人享有不动产项目享有完全所有权的情况

根据标的不动产项目资产对应的权属证明文件等相关材料，截至2021年6月30日，互联网创新中心5号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰。协同中心4号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰。孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰。

同时，根据不动产项目资产的交易安排，截至 2021 年 8 月 31 日，中关村软件园公司以互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼、孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权等用于向项目公司出资，并办理前述项目公司的房屋所有权及其对应的土地使用权转让的不动产登记手续，由项目公司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证书。项目公司因此也已合法取得前述三个标的不动产项目资产的房屋所有权及其对应的土地使用权。

（二）原始权益人内部授权情况

根据中关村软件园公司的公司章程和中关村软件园公司股东会出具的《北京中关村软件园发展有限责任公司 2020 年第七次临时股东会会议决议》《北京中关村软件园发展有限责任公司 2021 年第一次临时股东会会议决议》《北京中关村软件园发展有限责任公司 2021 年第四次临时股东会会议决议》，标的不动产项目资产和标的股权的转让已经获得原始权益人中关村软件园公司合法有效的内部授权。

（三）外部审批情况

本基金通过特殊目的载体取得标的不动产项目资产完全所有权的基本安排如下：

1、中关村软件园公司将标的不动产项目资产的房屋所有权及其对应的土地使用权出资至项目公司。

2、本基金成立后，建信基金（代表本基金）投资于建信资本设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额。建信资本（代表专项计划）受让取得项目公司的 100% 的股权。

在上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得标的不动产项目资产的房屋所有权及其对应的土地使用权。

根据北京市海淀区人民政府于 2020 年 10 月 26 日向中发展集团出具的《北京市海淀区人民政府关于支持中关村发展集团股份有限公司参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的函》，其中函复“同意你公司和你公司控股子公司北京中关村软件园发展有限责任公司以基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的产权转让、股权转让以及与其他公司合并、重组等资产转移相关事项”，北京市海淀区人民政府已在前述函件中同意了标的不动产项目资产的土地使用权以不动产领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的转让，即同意将标的不动产项目资产的土地使用权直接或间接转让给公募不动产基金项下的相关载体。

根据中关村管委会于 2020 年 11 月 11 日向中发展集团出具的《关于支持中关村发展集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关事项的函》，其中函复“原则同意中发展集团和中发展集团控股子公司软件园公司依法合规开展以基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作为目的的产权转让、资产转让、股权转让等相关事项”，中关村管委会已同意本项目的国有资产交易行为。

根据北京市人民政府于 2020 年 12 月 7 日出具的《北京市人民政府关于同意中关村发展集团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》，其中批复“原则同意中关村发展集团股份有限公司（以下简称中关村发展集团）及北京中关村软件园发展有限责任公司将持有的中国国际服务外包新市场交易中心项目、中关村软件园国际交流与技术转移中心项目、中关村软件园孵化加速器研发楼项目，以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），并转让上述项目的土地使用权和房屋所有权”，本次标的不动产项目资产的土地使用权的转让已取得北京市人民政府的批准。

根据中关村管委会于 2020 年 12 月 8 日向中发展集团出具的《进一步支持函》，其中函复“同意你司基础设施公募 REITs 所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序”。

根据海淀园管委会于 2021 年 4 月 12 日出具的《产业审核意见书》，其中载明“北京中关村软件园发展有限责任公司持有的中国国际服务外包新市场交易中心 5 号楼（京（2016）海淀区不动产权第 0042400 号）、中关村软件园国际交流与技术转移中心 4 号楼（京（2018）海不动产权第 0036534 号）、中关村软件园孵化加速器研发楼（京海国用（2013 出）第 00227 号/X 京房权证海字第 468724 号）拟转让给北京中发展壹号科技服务有限责任公司。报请区政府同意，北京中发展壹号科技服务有限责任公司具备受让上述楼宇的产业准入资格。海淀园管委会作为园区主管部门，对北京中发展壹号科技服务有限责任公司受让上述不动产（含房屋所有权及对应的土地所有权）及后续北京中发展壹号科技服务有限责任公司以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 事项无异议”。

根据北京市规自委于 2021 年 4 月 13 日向中发展集团出具的编号为京规自函（2021）848 号的《北京市规划和自然资源委员会关于支持中关村发展集团申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的函》，其中函告“原则同意你司及北京中关村软件园发展有限责任公司将持有的中国国际服务外包新市场交易中心项目、中关村软件园国际

交流与技术转移中心项目和中关村软件园孵化加速器研发楼项目，以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），并转让上述项目的土地使用权和房屋所有权”。

七、原始权益人的主要义务

根据《基金指引》第四十三条，原始权益人不得侵占、损害本基金所持有的标的基础设施项目，并应当履行下列义务：

- 1、配合基金管理人、基金托管人以及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责；
- 2、确保标的基础设施项目真实、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；
- 3、依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交标的基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；
- 4、法律法规及相关协议约定的其他义务。

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。

八、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函

（一）对于本基金拟间接投资的基础设施项目，原始权益人作为该等项目当前的实质所有人，直接或间接拥有其完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷。

（二）原始权益人企业信用稳健、内部控制健全，最近 3 年无重大违法违规行为。

（三）原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：1、本次发行完成后，原始权益人及原始权益人控制的企业如发现任何与本基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给本基金；2、平等对待原始权益人及原始权益人控制的企业提供运营管理的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导本基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低本基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，本基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利；3、原始权益人及原始权益人控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后中发展集团、原始权益人、基金管理人及计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入本基金，以避免与本基金可能

产生的同业竞争；4、本次发行完成后，原始权益人及原始权益人控制的企业如出售或转让与本基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被本基金项下相关载体收购且该等资产与本基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，本基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

（四）原始权益人的控股股东中发展集团已出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：1、本次发行完成后，中发展集团及中发展集团控制的企业如发现任何与本基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给本基金；2、平等对待中发展集团及中发展集团控制的企业提供运营管理的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导本基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低本基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，本基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利；3、中发展集团及中发展集团控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后中发展集团、原始权益人、基金管理人及计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入本基金，以避免与本基金可能产生的同业竞争；4、本次发行完成后，中发展集团及中发展集团控制的企业如出售或转让与本基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被本基金项下相关载体收购且该等资产与本基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，本基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

（五）原始权益人已出具关于规范与减少关联交易的承诺函，承诺：1、在不对本基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，原始权益人及原始权益人控制的企业将采取措施规范并尽量减少与本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，依法与本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、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；4、保证不通过关联交易非法转移本基金的资金、利润，不利用关联交易损害本基金及其基金份额持有人的合法权益。

（六）原始权益人的控股股东中发展集团已出具规范与减少关联交易的承诺函，承诺：

1、在不对本基金及除中发展集团外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，中发展集团及中发展集团控制的企业将采取措施规范并尽量减少与本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，依法与本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、严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；

4、保证不通过关联交易非法转移本基金的资金、利润，不利用关联交易损害本基金及其基金份额持有人的合法权益。

九、回收资金用途、管理与监督

回收资金主要用于以下项目：（一）中关村工业互联网产业园；（二）中关村（京西）人工智能科技园 I 期。以上项目在贯彻新发展理念、落实国家重大战略、增强人民福祉，以及推动不动产高质量发展等方面具有重要作用和意义。

（一）中关村工业互联网产业园

中关村工业互联网产业园位于北京市石景山区苹果园镇街道，八大处路北 II 区西井地块，距市中心 17.3 公里。项目牢牢把握首都城市战略定位，以北京市服务业扩大开放综合试点为契机，将产业园建设为以工业互联网为核心，以生产性服务业为基础的高端研发性产业集群，营造全产业链、全生命周期的生态体系。经过中发展集团与石景山区政府多次交流沟通，目前该项目已被列为 2020 年北京市重点工程项目清单中的高精尖产业项目。该项目为石景山区政府与中发展发挥各自资源优势共建，有利于加速产业发展要素集聚，引领工业互联网产业发展，使其成为石景山构建高精尖产业体系的新动能，将进一步推动区域经济高质量发展。

（二）中关村（京西）人工智能科技园 I 期

中关村（京西）人工智能科技园 I 期位于中关村（京西）人工智能科技园，园区地处北京市门头沟区永定镇，北距长安街西延线 1 公里，东距西六环 2 公里。项目聚焦打造具有全球影响力的京西人工智能科技创新中心。重点发展产业定位于“智能+”赋能环节，主导发展智能设备、智能计算、智慧城市“三主”领域和培育发展智慧文旅、智能医疗、智能金融“三辅”方向。

十、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额的情况

中发展集团作为本基金战略投资者，拟通过战略配售认购本基金的基金份额 30,006.00 万份，占本次基金发售比例的 33.34%，其中 20%的部分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。

以上比例以基金合同生效公告中披露的情况为准。基金份额持有期间不允许质押。

第四节 运营管理机构

一、运营管理机构的基本情况

（一）基本情况

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”。

（二）不动产项目运营管理资质和经验

1、运营资质

根据中关村软件园公司现持有的北京市海淀区市场监督管理局于 2024 年 6 月 19 日核发的统一社会信用代码为 911101087226133785 的《营业执照》及中关村软件园公司的公司章程，中关村软件园公司的经营范围包含“出租办公用房、出租商业用房；咨询、培训、孵化高新技术项目；高新技术的开发、转让、制造、销售开发的产品；为高新技术企业提供办公、开发、中试场所、劳务服务；会议服务；承办展览展示活动”，截至尽职调查基准日，中关村软件园公司可以在经营范围内为标的不动产项目提供运营管理服务。

经适当核查，不动产运营管理机构治理及财务状况良好，具备丰富的不动产项目运营管理经验，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，中关村软件园公司具备《基金指引》第四十条第一款及《不动产投资基金审核关注事项》第九条规定的担任不动产投资基金的不动产项目的运营管理机构资质及权限，待于中国证监会备案后即可担任本基金的不动产项目的运营管理机构。

2、同类不动产项目运营管理经验

中关村软件园公司成立以来一直专注于大信息产业组织和科技园区运营，是中发展集团旗下重要园区运营平台。公司建设运营的中关村软件园是“国家软件产业基地”、“国家软件出口基地”、“国际科技合作基地”等国家重要基地平台。丰富的运营经验为中关村软件园公司在软件与信息服务业领域率先实现具有全球影响力的科技创新中心奠定了坚实的基础。中关村软件园公司因其出色产业组织和运营管理能力，2017 年荣获第二届北京市人民政府质量管理奖（中关村软件园公司运营管理的科技园区代表性项目请参见本基金招募说明书“第二章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“二 业务情况”之“表：中关村软件园公司运营管理的科技园区代表性项目表”）。

中关村软件园公司联合园区 11 家孵化器成立孵化网络联盟，打造多元化、多形态、线上线下协同、孵化与投资对接的双创孵化联盟网络体系。十三五期间共孵化创业企业（团

队）约 400 支；中关村软件园公司依托芬兰办事处、东京联络处、多伦多联络处等对外联络机构，搭建全球创新网络，组织国际交流活动，与芬兰、菲律宾、韩国、日本、加拿大、韩国等国际化专业服务机构建立合作关系，构建国际合作网络，支持项目跨国落地。

同时，中关村软件园公司积极助力北京市科技创新中心建设，负责石景山工业互联网产业园、副中心设计小镇的运营服务。

中关村软件园公司战略围绕使命、远景以及定位 3 大部分展开，秉承“在软件与信息服务领域，集聚高端要素，推动产业发展，引领科技创新”的使命，以“在软件与信息服务领域，把中关村软件园建设成为具有全球影响力的科技创新中心”为愿景，定位于“具有产业引领和创新驱动能力的大信息产业科技服务龙头企业”。

未来，中关村软件园公司将秉承“轻资产、强服务、活机制”的发展理念，加快从园区运营商向大信息产业创新生态服务商转型，实现“空间+服务+投资”联动的业务模式全面形成，园区运营服务水平全面提升，深度嵌入产业发展、有效赋能产业发展，打造创新产业生态，成为具有全球影响力的大信息产业创新生态服务商。

3、主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验

中关村软件园公司配备了专业的运营管理团队，具体人员构成见“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运营管理机构的基本情况”之“（三）管理人员和员工情况”。

（三）管理人员和员工情况

1、管理人员任职情况

截至 2025 年 9 月 30 日，中关村软件园公司重要管理人员任职情况如下：

表：中关村软件园公司重要管理人员职务表

姓名	职务
王霞	法人、董事长
姜爱娜	总经理
聂育仁	副总经理
邓延嵘	总经理助理
金靖雨	总经理助理

2、管理人员专业能力和资信状况

王霞，法定代表人、党总支书记、董事长，从事园区资产运营管理 9 年，主要负责主持公司党总支、董事会、班子建设全面工作，负责公司内部审计相关工作。

姜爱娜，党总支副书记、总经理，从事园区资产运营管理 9 年，主要负责主持公司经营管理全面工作。

聂育仁，副总经理，从事园区资产运营管理及产业前沿研究 8 年，主要负责公司战略规划、计划统计、信息技术支撑与运营、招商运营管理工作。

邓延嵘，总经理助理，从事园区资产运营管理 20 年，主要负责公司资源拓展、产业服务、投资管理、资产管理、开发建设、培训中心、投资管理公司等工作。

金靖雨，总经理助理，从事园区资产运营管理 7 年，协助党总支书记及党总支副书记负责公司党建工作，主要负责公司日常综合事务管理、董事会事务、人力资源、轻资产项目招商运营管理工作。

经核查，上述管理人员均未被列为失信被执行人。

3、公司员工结构分布和变化趋势

截至 2021 年 6 月末，公司共有 371 名员工，具体情况如下：

（1）在职员工总数量

表：2018-2021 年 6 月末中关村软件园公司在职员工总数量变化表

年份	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
在职员工数量	404	396	397	371

2018 年至 2021 年 6 月末，在职员工总数量相对稳定，维持在 400 人左右，截至 2021 年 6 月末为 371 人。

（2）按司龄划分

2018 年末至 2021 年 6 月末，公司员工司龄分布如下，高司龄（3 年以上）员工数量在各司龄阶段中均呈上涨趋势，人才留存率较高。

表：2018-2021 年 6 月末中关村软件园公司员工司龄结构变化表

司龄分布	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
10 年及以上	60	63	65	63
5-10 年	66	59	81	88
3-5 年	73	93	89	87
1-3 年	122	124	102	99

司龄分布	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
1 年以内	83	57	60	34

截至 2021 年 6 月 30 日，中关村软件园公司 371 名员工司龄具体情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末中关村软件园公司员工司龄结构表

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
10 年及以上	63	16.98
5-10 年	88	23.72
3-5 年	87	23.45
1-3 年	99	26.68
1 年以内	34	9.16

截至 2021 年 6 月 30 日，中关村软件园公司 1-3 年司龄的员工占比相对最高，为 26.68%，其次为 5-10 年的员工，占比 23.72%。整体上看，员工司龄分布相对均匀，其中 3 年以上司龄员工合计占比达 64.15%，整体员工经验较为丰富。

（3）按学历划分

2018 年末至 2021 年 6 月末，中关村软件园公司员工素质水平逐年提升，高学历人才不断充实员工队伍。2018 年至 2021 年 6 月末，高学历员工的人数整体逐年增长。

表：2018-2021 年 6 月末中关村软件园公司员工学历结构变化表

司龄分布	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 6 月末
研究生及以上	46	57	58	61
本科学历	118	131	155	148
专科学历	73	66	66	66
高中及中专	109	88	71	55
初中及以下学历	58	54	47	41

截至 2021 年 6 月 30 日，中关村软件园公司 371 名员工学历具体情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末中关村软件园公司员工学历结构表

学历	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	61	16.44
本科学历	148	39.89
专科学历	66	17.79
高中及中专	55	14.82
初中及以下学历	41	11.05

截至 2021 年 6 月 30 日，中关村软件园公司专科学历以上的员工占比达到 74.12%，其中本科学历的员工占比为 39.89%，研究生及以上学历的员工占比为 16.44%，员工整体学历较高。

二、运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

（一）不动产运营相关业务流程

中关村软件园公司提供的不动产运营服务主要包括商业服务、招商服务、产业服务。其中，商业服务包括酒店运营、物业管理、餐饮服务等；招商服务包括为产业园区引进企业，支持企业进一步做大做强；产业服务为帮助政府做产业聚集，同时根据企业发展的情况，进行相关的产业促进活动。目前，园区开发建设已经结束，商业服务、招商服务、产业服务阶段正在进行。

产业服务业务的流程主要为：首先公司产业服务部在北京地区与有意向的业主方进行初步接洽沟通，随后产业服务部会与当地政府沟通，了解政府对该区域的政策与规划。在掌握前述信息后，中关村软件园公司开始发起内部流程，由各业务部门开展测算收益与成本、考虑政府政策的支持、未来发展趋势等工作，由产业服务部会同招商部、资产部、物业部、法务部及财务部进行评估论证，最后由公司高管领导进行决策。

招商业务的具体流程主要为：首先招商部先结合公司设定的目标，并围绕公司产业定位筛选符合条件的优质企业，之后招商部将对潜在客户开展资质审核、租赁谈判等工作，落实潜在租户提出的相关商务条件。商务条件可能包括高品质客户对物业存在的特殊要求，商业配套服务等，公司将就该类商务条件与客户进行深入谈判。待谈判取得一致意向后招商流程将进入签约阶段，在客户签约入驻后，将由公司提供后续的日常服务。租赁期内公司的内部风控系统将对租户经营情况进行分析，通过采取对企业进行走访、接入企业的大数据等多维度的分析手段加深对企业经营情况的了解，以对企业租金收缴进行事前的风险评估。在租金的收取方面，公司制定了应收账款管理办法，招商部将在租金收缴节点前对租户进行提醒，对于晚交的情况会发催款通知。

（二）管理制度

1、资金收支计划管理办法

为加强资金计划管理，科学、合理地安排资金收支，优化资金配置，有效控制各项成本费用支出，公司参照集团有关规定并结合公司实际情况制定资金收支计划管理办法。资金收支计划指年度资金计划、三个月滚动资金计划和当月资金计划。资金计划的编制依据

经批准的年度财务预算进行总额控制。总经理批准后的资金计划为执行依据，各部门需严格按照批准后的计划执行，月计划执行期截止到月底前三个工作日。资金计划需各部门严格执行，对计划外支出需严格控制。由经办部门出具书面说明，并经部门负责人签字、主管领导审批，财务金融部负责人签字、财务金融部主管领导审批，报总经理签字批准后方可支付。

2、货币资金管理办法

为规范中关村软件园公司的货币资金管理，根据《中华人民共和国现金管理暂行条例》《人民币银行结算账户管理办法》及《中华人民共和国会计法》等法律规定，结合中发展集团有关制度及公司实际，制定本办法。公司的一切现金收入均应交财务金融部入账，不得私存或挪用。现金收入应于当天存入银行，不得坐支。因营业或其他活动取得的现金收入应与经营合同进行核对或附相关文件，进行登记后开具发票或收据。财务部根据年度财务预算安排融资计划，经财务主管领导审核后提请总经理办公会审批，最终报董事会批准。申请借款的决议按公司章程报董事会或股东会审议批准。

3、股权投资管理办法

为规范北京中关村软件园发展有限责任公司股权投资行为，防范投资风险，提高投资收益，确保资产保值增值，依据国家有关法律、法规及公司章程的规定，结合公司实际情况，特制定本办法。投资管理部为公司股权投资业务的归口管理部门，负责股权投资业务的决策支持、投资实施、投后产权管理与退出实施。出资决策程序包括初步调研、可行性研究和决策三个步骤，由投资管理部牵头组织相关工作。为保证资产安全，获得保值和增值，公司应加强对被投资企业在持有期间的管理，包括：公司治理、派出人员、“三会”和重大事项等的规范管理。公司对控股和全资子公司进行不定期检查，由公司各专业部门依据各自的管理流程自行安排，监督执行。

4、派出人员管理办法

为加强公司对所投资企业（以下简称“派驻单位”）派出人员的管理，确保派出人员能够有效履行职责，正确执行公司的意志，切实维护公司的各项合法权益，特制定本办法。本办法适用于公司向控股子公司、参股公司派出的专职和兼职人员，包括董事、监事、经营管理人员、财务管理人员（不含职工董事、职工监事）等。与集团公司共同投资的派驻单位的派出人员，除应遵守本办法之外，还应遵守集团公司相关规定。

（三）风险控制制度

中关村软件园公司重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，中关村软件园公司结合自身实际情况，制定并不断完善了包括对供应商管理、内部审计管理、法律事务管理、全面风险管理等在内的一系列的内部控制制度。

1、供应商管理办法

风险管理部负责建立供应商管理档案，包括《合格供应商名册》《供应商基本情况调查表》《供应商初次入册评估表》《供应商年度评估表》及其他相关资料。为公司提供某种普通产品或服务的合格供应商（唯一或垄断的供应商除外），与公司连续续签合同不得超过3次，每次续签年限不得超过2年。连续续签满3次后采购主办部门须按公司相关采购管理办法重新执行采购程序。风险管理部复核、汇总年度评估结果，对《合格供应商名册》进行修订更新，淘汰不合格的供应商，增加合格的新供应商，并将修订更新后的《合格供应商名册》提交招采工作领导小组审批。

2、内部审计管理办法

公司依据国家有关规定实行内部审计制度，由风险管理部履行内部审计机构职责，根据公司安排开展内部审计工作。公司内部审计机构应当根据公司内部职责分工，依据独立、客观、公正的原则，保障公司财务管理、会计核算和生产经营符合国家各项法律法规要求。公司内部审计机构每年向公司提交内部审计工作报告总结。对已办结的内部审计事项，应当按照国家档案管理规定建立审计档案。对于被审计单位及相关工作人员不及时落实内部审计意见或整改意见，给公司造成损失的，应当追究相关人员的责任。

3、法律事务管理办法

为充分维护公司的合法权益，保障各项经营管理活动依法进行，依照北京市国资委《企业法律审核工作若干规定》，公司结合实际制定了《法律事务管理办法》。办法规定风险管理部为公司法律事务管理机构，负责集中处理、开展法律事务相关工作。风险管理部负责处理公司法律案件，案件发生所涉及的起因部门和其他相关部门是公司法律案件处理的配合部门。风险管理部负责常年法律顾问和专项法律顾问的选聘，并负责与外聘律师定期联系，统计工作时间和工作成果，并对其工作进行定期考评。

4、全面风险管理办法

为加强和规范公司全面风险管理，稳健开展各项经营活动，公司制订《全面风险管理办法》。公司风险管理应当遵循全面、审慎、独立、有效、适时的原则，确保风险管理的作用。公司风险管理的组织体系由总经理办公会、风险管理部、业务部门以及其他职能部

门组成。风险管理部是公司全面风险管理的职能部门，业务部门和其他职能部门是公司风险管理工作的最终落实部门。全面风险管理基本流程包括风险评估、风险应对、风险监控预警、风险管理监督评价与改进。

第五节 存在重要影响的其他事项

基金管理人应当披露潜在租约、采购合同等对报告期项目运营、财务状况或者未来发展等具有重要影响的已履行、正在履行和将要履行的合同情况，包括合同价款或者报酬、履行期限、实际履行情况等，并分析对不动产项目的影响和存在的风险。与同一交易主体在一个会计年度内连续发生的相同内容或者性质的合同应当累计计算。

基金管理人应当披露对项目公司和不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或者仲裁事项，以及基金管理人、原始权益人、运营管理机构等不动产基金主要参与机构及其有关核心人员作为一方当事人可能对项目公司和不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

如果交易结构中安排了其他对投资者收益有重大影响的机构，基金管理人应当披露上述机构的基本情况。

本基金暂无涉及上述有关情况的事项。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

戴德梁行就标的不动产项目资产于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值出具了编号为“戴德梁行评报字（2021/BJ/F3）第 0063 号”、“戴德梁行评报字（2021/BJ/F3）第 0064 号”以及“戴德梁行评报字（2021/BJ/F3）第 0065 号”的估值报告。

一、不动产项目资产评估方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构分析了标的不动产项目资产的特点和实际状况，并研究了项目公司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，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑标的不动产项目所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用 100%“收益法”评估不动产资产之市场价值。

二、不动产项目资产评估结果

戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《基金指引》所载的规定，选用收益法评估标的不动产项目资产的市场价值。估价结果如下：

表：不动产项目资产评估情况表

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法及 权重	报酬率 假设	评估总值 (元)	平均单价 (元/平方米)
1	互联网创新中心 5 号楼项目	82,158.10	100%收益法	6.00%	1,548,000,000	18,842
2	协同中心 4 号楼项目	31,802.06	100%收益法	6.00%	712,000,000	22,388
3	孵化加速器项目	52,820.32	100%收益法	6.00%	813,000,000	15,392
合计/加权平均		166,780.48	-	-	3,073,000,000	18,425

注：评估总值取整至百万位。

标的不动产项目资本化率如下表所示：

表：标的不动产项目资本化率表

项目名称	估值 a (万元)	2022 年运营净收益 b (万元)	资本化率 (b/a)
互联网创新中心 5 号楼	154,800.00	7,367.78	4.76%
协同中心 4 号楼	71,200.00	3,587.38	5.04%

项目名称	估值 a (万元)	2022 年运营净收益 b (万元)	资本化率 (b/a)
孵化加速器	81,300.00	4,543.55	5.59%
合计	307,300.00	15,498.71	5.04%

数据来源：戴德梁行

标的不动产项目资产估值单价为 18,425 元/平方米，根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，戴德梁行提取了市场同类资产交易价格作为校验参考，通过市场调研提取到的北京市产业园完整产权条件下的办公楼或研发办公类用房项目交易案例如下表所示：

表：北京市产业园整售市场大宗交易案例表

序号	时间	物业名称	区位	交易面积 (平方米)	交易价格 (亿元)	单价 (元/ 平方米)
1	2021Q2	钻石大厦	北京市海淀区中关村软件园	22,667	8.50	37,499
2	2019Q4	方舟大厦	北京市海淀区东北旺路西路 8 号	19,695	7.60	38,588
3	2019Q4	中关村上地 NEO	海淀区上地东路一号院 2 号楼	4,241	1.79	42,113
4	2020Q4	永丰科技企业加速器三区	海淀区丰秀中路 3 号院 3 号楼、4 号楼 -1 至 5 层 101 房产	9,792	1.59	16,263

数据来源：戴德梁行

根据戴德梁行的调研结果，北京市近两年周边产业园区内完整产权条件下的交易单价水平约为 15,000-45,000 元/平方米，标的不动产项目周边产业园区内项目销售的报价，根据待售项目新旧程度、楼宇品质、交通条件等的差异，价格有所不同，大部分报价水平在 15,000-50,000 元/平方米之间。结合标的不动产项目的权属状况、用地状况、建筑体量以及运营团队经营能力，标的不动产项目市场单价属合理范围之内。

三、账面价值与评估价值的差异情况

截至 2021 年 6 月 30 日，标的不动产项目资产账面价值与评估价值情况如下表所示：

表：标的不动产项目资产账面价值与评估价值差异情况表

序号	项目名称	建成时间	账面价值 (截至 2021 年 6 月 30 日) (万元)	评估总值 (万元)	差异 (万元)	评估增值率
1	互联网创新中心 5 号楼项目	2015/12/15	55,646.16	154,800.00	99,153.84	178.19%
2	协同中心 4 号楼项目	2016/12/23	25,753.33	71,200.00	45,446.67	176.47%
3	孵化加速器项	2015/3/20	37,567.71	81,300.00	43,732.29	116.41%

序号	项目名称	建成时间	账面价值 (截至 2021 年 6 月 30 日) (万元)	评估总值 (万元)	差异 (万元)	评估增值率
	目					
	合计	-	118,967.20	307,300.00	188,332.80	158.31%

数据来源：戴德梁行、中关村软件园公司

标的不动产项目资产截至 2021 年 6 月 30 日的账面价值为投资性房地产账面价值。投资性房地产包括已出租建筑物及相关土地使用权，以成本法计量。标的不动产项目资产均为自建项目，建成时间较早，且土地获取成本较低，考虑折旧等因素，账面价值较低，因此本次评估值较账面值差异较大。

四、不动产项目资产评估参数选取及重要参数的合理性分析

（一）折现率选取及说明

评估测算采用 6.0% 的折现率。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，采用期望投资折现率和累加法确定。首先，戴德梁行已调查活跃物业投资者在国内市场上新建、租赁经营产业用房类物业所需的回报率，认为市场对于优质研发用房类物业的预期回报率为 5%-7%；同时，根据中国人民银行公布的于 2015 年 10 月 24 日一年期固定存款利率为 1.5%，显示上述物业之风险溢价为 3.5%-5.5%。依据对国际以及国内市场的比较分析，溢价较高可反映国内内在投资风险及物业风险。本次估价对象位于中国特大一线城市之一北京，当地社会经济环境发展良好、且项目所在产业园区发展非常成熟，园区内聚集众多行业头部企业，同时结合估价对象实体状况（如建筑规模、建成年代、维护状况）、经营状况等综合分析，戴德梁行认为计算采用上述折现率较为合理。

（二）收入预测具体情况

根据现场尽调，标的不动产项目的收入主要包括研发办公用房的租金收入、产业配套用房的租金收入及车位的租金收入三部分。对于其每年的收入预测，租赁期内戴德梁行参照租赁合同中约定的签约金额及递增条款进行测算，租赁到期后及未出租部分参考各年度当期市场租金进行确定。具体参数如下：

1、租金收入

在确定标的不动产项目的市场租金时，戴德梁行采用比较法，首先选择同一区域三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，充分考虑各物业的差异，并结合其实际租赁情况，做出修正后得出估价对象的市场价值。三个比较实例信息如下：

表：三个比较实例信息表

要素	比较实例一	比较实例二	比较实例三
项目地址	海淀区软件园西二路西北旺东路 10 院 10 号楼	海淀区软件园南街	海淀区农大南路 1 号
交易时间	2021 年 6 月	2021 年 6 月	2021 年 6 月
交易价格（元/平方米/月）（含税不含物业费）	153.00	159.00	176.00

通过对可比实例的区域因素和个别因素两大方面进行修正，得出标的不动产项目于价值时点 2021 年 6 月 30 日的市场租金。根据估价人员的现场调研及标的不动产项目租约签署实际情况，考虑到产业配套用房主要服务于研发办公用房，本次参照签约比例，在研发办公用房租金的基础上给予一定比例折扣，确定产业配套用房的租金水平。

标的不动产项目均位于上地区域，区域内优质研发用房中品质较佳的项目租金平均报价在 150 元/平方米/月-195 元/平方米/月。结合上述比较实例的租金单价以及对应区域的租金水平，标的不动产项目未来市场租金水平的假设较为合理。

表：标的不动产项目未来市场租金假设表

单位：元/平方米/月

标的不动产项目市场租金	截至 2021 年 6 月 30 日已签约租赁合同平均租金水平	未来市场租金假设
互联网创新中心 5 号楼项目-研发用房（地上）	171.22	166.00
互联网创新中心 5 号楼项目-研发用房（地下）	109.88	107.90
互联网创新中心 5 号楼项目-产业配套（地上）	172.80	149.40
互联网创新中心 5 号楼项目-产业配套（地下）	36.81	37.35
协同中心 4 号楼项目（地上）	175.81	175.00
协同中心 4 号楼项目（地下）	143.87	143.50
孵化加速器项目-研发用房	180.03	160.00
孵化加速器项目-产业配套	53.17	40.00

2、出租率及增长率确定

（1）出租率

根据估价人员的现场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业头部及国际化企业，出租率一直保持在较高水平，但考虑到新型冠状病毒（COVID-19）给市场带来的影响，并结合估价对象实际运营情况，未来出租率假设如下表所示：

表：标的不动产项目出租率假设表

标的不动产项目平均出租率	截至 2021 年 6 月 30 日	第 1-2 年	第 3-10 年	免租期及空闲期
互联网创新中心 5 号楼项目-研发用房	90%	90%	90%	根据估价对象房地产所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，估价对象所有租户租赁期外市场租金每年有 8 天免租期及 3 天租赁空闲期
互联网创新中心 5 号楼项目-产业配套	100%	90%	90%	
协同中心 4 号楼项目	100%	100%	98%	根据估价对象房地产所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，估价对象所有租户租赁期外市场租金每年有 15 天的免租期及 3 天租赁空闲期
孵化加速器项目-研发用房	99%	85%	90%	根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，估价对象所有租户租赁期外市场租金每年有 30 天的免租期及 4 天租赁空闲期
孵化加速器项目-产业配套	100%	85%	90%	

根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，标的不动产项目所处的上地区域研发用房出租率保持在较高水平，上地区域作为信息产业发展较早的区域，吸引了众多行业知名企业入住，提升了区域行业的集合度。上地区域研发用房出租率保持在较高水平，在 2017 年到 2021 年上半年期间，区域出租率在 80%以上。2018 年后区域空置率逐渐下降，2021 年上半年上地区域空置率低于 10%，达到 8.2%，区域出租率达到 91.8%，结合所在区域的市场情况，标的不动产项目未来出租率的假设合理。

（2）增长率

根据估价人员的现场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业头部及国际化企业，通过追踪上地区域 2016 年到 2021 年上半年区域平均租金走势看出，区域在此期间租金复合增长率约 5.8%。伴随软件及互联网行业的迅猛发展，区域租金得以快速增长，2017-2019 年区域租金年增长率高达 10%。2020 年虽然受到疫情影响，租金上升趋势有所放缓，但依然有小幅增长。2021 年市场逐步回暖，租金增长也逐渐恢复。结合估价对象及区域内其他可比研发用房签约租金及估价对象实际签约情况，具体增长幅度如下表：

表：未来增长预测情况表——互联网创新中心 5 号楼

互联网创新中心 5 号楼	第 1-2 年	第 3 年-第 10 年
增长率	——	3.00%

表：未来增长预测情况表——协同中心 4 号楼

协同中心 4 号楼	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
增长率	——	0.00%	5.00%	0.00%	5.00%
协同中心 4 号楼	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
增长率	0.00%	5.00%	0.00%	5.00%	0.00%

表：未来增长预测情况表——孵化加速器

孵化加速器	第 1-3 年	第 4-10 年
增长率	——	假设签约三年，首年不增，后两年每年递增 2.50%

预测期后至收益期届满的长期年度增长率为 2.50%，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。

3、停车场租金收入

（1）互联网创新中心 5 号楼

根据原始权益人提供的《北京市公共停车场经营备案证明》《2021 年度停车管理委托合同》和现场尽调，估价对象共计 414 个车位，其中地上车位 9 个，地下车位 405 个，停车位收费标准为地上车位 300 元/车位/月，地下车位 500 元/车位/月，停车场租金收入为原始权益人收入。参考企业历史停车场租金收入，假设前六年车位出租率维持在 65%，第七年至十年稳定在 70%，预测期后至收益期届满的出租率为 75%。

（2）协同中心 4 号楼

根据原始权益人提供的《2021 年度停车管理委托合同》和现场尽调，估价对象共计 130 个车位，全部位于地下，停车位收费标准为地下车位 500 元/车位/月，停车场租金收入为原始权益人收入。于价值时点 2021 年 6 月 30 日为整租状态，出租率 100%。整租合同到期后自 2023 年起，假设车位出租率为 80%。

（3）孵化加速器

根据原始权益人提供的《北京市公共停车场经营备案证明》《2021 年度停车管理委托合同》和现场尽调，估价对象共有 259 个车位，均位于地下，停车位收费标准为地下车位 500 元/车位/月，停车场租金收入归原始权益人所有。参考企业历史停车场租金收入，假设车位出租率前 5 年维持在 60%，第 6 年至第 8 年稳定在 65%的水平，第 9 年至第 10 年为 70%，预测期后至收益期届满的长期出租率为 75%。

4、主要成本费用

根据现场尽调，标的不动产项目运营成本费用主要包括运营服务费用、空置部分物业服务费用、园区物业服务费用、停车管理费用、资本性支出、增值税及附加、房产税¹⁴、城镇土地使用税、印花税及保险费用等。

¹⁴ 根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，“非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。”标的的设施项目属于非居住房地产，仍继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行房产税的计算申报，不受本次房地产税改革试点工作的影响。

第二节 现金流测算分析

一、不动产项目现金流测算分析

（一）可供分配金额测算表分析概述

根据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审核的由基金管理人编制的基金可供分配金额测算报告，不动产基金现金流测算情况如下：

表：现金流测算情况表

单位：元

项目	2021年9月30日至2021年12月31日	2022年度
营业总收入	58,539,713.87	222,557,288.32
期末/年末现金余额	138,801,564.32	236,792,896.72
可供分配金额	30,724,334.24	124,919,992.87
投资人净现金流分派率（年化）	4.62%	4.78%

注：投资人净现金流分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金规模按照26.121亿元测算，届时以实际发行规模为准。

（二）预测报表

1、预测可供分配金额计算表

表：预测可供分配金额计算表

单位：元

项目	2021年9月30日至2021年12月31日	2022年度
	预测数	预测数
一、合并净利润	17,757,485.19	64,401,582.01
折旧和摊销	17,386,526.66	69,546,106.65
利息支出	4,639,680.82	18,199,570.89
所得税费用	-1,375,261.86	-5,501,047.45
二、税息折旧及摊销前利润（EBITDA）	38,408,430.81	146,646,212.10
三、其他调整		
不动产基金发行份额募集的资金	2,612,100,000.00	-
收购标的不动产项目所支付的现金净额	-967,644,366.37	-
取得借款收到的本金	461,000,000.00	-

项目	2021年9月30日至2021年12月31日	2022年度
偿还借款支付的本金	-2,002,887,750.49	-500,000.00
支付的利息支出	-4,639,680.82	-18,199,570.89
预收项目的变动	-793,929.30	-949,291.92
应付项目的变动	3,258,860.49	1,718,317.35
加：期初/年初现金余额	-	138,801,564.32
减：本期/本年分配金额	-	-30,724,334.24
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	-661,796.13	-3,188,444.47
—预留不可预见费用	-1,500,000.00	-2,000,000.00
—预留未来期间的合理债务利息偿还	-1,517,458.33	-1,517,458.33
—期末/年末经营性负债余额	-104,397,975.62	-105,167,001.05
四、本期/本年可供分配金额	30,724,334.24	124,919,992.87

2、预测合并利润表

表：预测合并利润表

单位：元

项目	2021年9月30日至2021年12月31日	2022年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	58,539,713.87	222,557,288.32
营业收入	58,432,375.89	221,901,333.78
利息收入	107,337.98	655,954.54
二、营业总成本	-42,157,490.54	-163,656,753.76
营业成本	-24,440,934.19	-96,706,521.09
税金及附加	-9,826,314.89	-35,975,600.98
管理人报酬	-1,911,446.57	-7,515,846.59
托管费	-133,109.76	-525,971.50
利息支出	-4,639,680.82	-18,199,570.89
其他费用	-1,206,004.31	-4,733,242.71
三、利润总额	16,382,223.33	58,900,534.56
减：所得税费用	1,375,261.86	5,501,047.45
四、净利润	17,757,485.19	64,401,582.01
五、综合收益总额	17,757,485.19	64,401,582.01

3、预测合并现金流量表

表：预测合并现金流量表

单位：元

项目	2021年9月30日至2021年12月31日	2022年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	62,825,906.78	240,837,725.63
收到其他与经营活动有关的现金	1,480,381.63	15,023,778.54
经营活动现金流入小计	64,306,288.41	255,861,504.17
购买商品、接受劳务支付的现金	-5,169,364.96	-27,232,439.13
支付给职工以及为职工支付的现金	-305,753.42	-1,200,000.00
支付的各项税费	-14,538,024.34	-54,025,665.32
支付其他与经营活动有关的现金	-3,419,783.69	-25,988,162.19
经营活动现金流出小计	-23,432,926.41	-108,446,266.64
经营活动产生的现金流量净额	40,873,362.00	147,415,237.53
二、投资活动产生的现金流量		
收购不动产项目所支付的现金净额	-967,644,366.37	-
投资活动现金流出小计	-967,644,366.37	-
投资活动使用的现金流量净额	-967,644,366.37	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	2,612,100,000.00	-
取得借款收到的现金	461,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	3,073,100,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	-30,724,334.24
偿还借款支付的现金	-2,002,887,750.49	-500,000.00
偿还利息支付的现金	-4,639,680.82	-18,199,570.89
筹资活动现金流出小计	-2,007,527,431.31	-49,423,905.13
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	1,065,572,568.69	-49,423,905.13
四、现金净增加额	138,801,564.32	97,991,332.40
加：期初/年初现金余额	-	138,801,564.32
五、期末/年末现金余额	138,801,564.32	236,792,896.72

（三）现金流预测及关键假设

1、可供分配金额测算的基本假设

（1）公募基金及公募基金所投资的标的不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

（2）公募基金及公募基金所投资的标的不动产项目所涉及的税收政策无重大变化；

（3）公募基金及公募基金所投资的标的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（4）公募基金及公募基金所投资的标的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（5）公募基金及公募基金所投资的标的不动产项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（6）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（7）公募基金及公募基金所投资的标的不动产项目经营活动将不会受到新冠肺炎疫情的重大不利影响；

（8）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算的主要特定假设

（1）营业收入

营业收入包括物业租金收入和停车场租金收入，各项目明细预测数据如下：

表：营业收入明细表

单位：元

项目	2021 年 9 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日	2022 年度
物业租金收入	57,657,950.15	218,861,920.94
停车场租金收入	774,425.74	3,039,412.84
合计	58,432,375.89	221,901,333.78

1) 物业租金收入

于预测期间，对于截至 2021 年 6 月 30 日已签订固定收费租赁合同或已就租赁合同内容达成一致并于 2021 年 7 月 31 日前签订固定收费租赁合同的租户，按照已签订租赁合同（以下简称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算物业租金收入；对于已签订基于承租人的营业额一定比例计算的可变收费租赁合同的租户，按照截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间的平均月营业额，基于已签约合同中对应的比例及月份数量计算物业租金收入。

于预测期间，对于假设于 2021 年 6 月 30 日之后就租赁合同内容达成一致的租户（以下简称“新签约租户”），按照假设的租赁合同（以下简称“新签约合同”）约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算物业租金收入（以下简称“租约外物业租金收入”）。据此，各项基本假设如下：

①租赁面积计算假设

计算租约外物业租金收入时需要考虑各标的不动产项目年度预计可出租面积。

各标的不动产项目年度预计可出租面积=各标的不动产项目总可出租面积×各标的不动产项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的不动产项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的不动产项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的不动产项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的不动产项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的不动产项目年度预计可出租面积。

公募基金在预测出租率时考虑预测期内的租约到期情况、各标的不动产项目历史出租率水平、违约可能性、为新租户提供的免租期等多种因素，并结合各标的不动产项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间各标的不动产项目各年度平均出租率如下表所示：

表：平均出租率假设表

项目	截至 2021 年 6 月 30 日	2021 年 9 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日	2022 年度
互联网创新中心 5 号楼项目-研发用房	90%	90%	90%
互联网创新中心 5 号楼项目-产业配套	100%	90%	90%
协同中心 4 号楼项目	100%	不适用	不适用
孵化加速器项目-研发用房	99%	85%	85%
孵化加速器项目-产业配套	100%	85%	85%

注：根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告，考虑标的不动产项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，预测期内，互联网创新中心 5 号楼项目所有租户租赁期外市场租金每年有 8 天免租期及 3 天租赁空闲期；协同中心 4 号楼项

目全部可租赁面积均已签署租赁协议，预测期内无免租期和租赁空闲期；孵化加速器项目所有租户租赁期外市场租金每年有 30 天免租期及 4 天租赁空闲期。

②市场租金单价假设

公募基金在预测市场租金时考虑预测期内已签约合同实际租金的情况、各标的不动产项目历史租金水平等多种因素，并结合研发用房、产业配套商业市场的一般市场情况、各标的不动产项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间，各标的不动产项目各年度市场租金单价如下表所示：

表：市场租金单价假设表

单位：元/平方米/月

项目	截至 2021 年 6 月 30 日已签约租赁合同平均租金水平	2021 年 9 月 30 日-2021 年 12 月 31 日	2022 年度
互联网创新中心 5 号楼项目-研发用房（地上）	171.22	166.00	166.00
互联网创新中心 5 号楼项目-研发用房（地下）	109.88	107.90	107.90
互联网创新中心 5 号楼项目-产业配套（地上）	172.80	149.40	149.40
互联网创新中心 5 号楼项目-产业配套（地下）	36.81	37.35	37.35
协同中心 4 号楼项目（地上）	175.81	不适用	不适用
协同中心 4 号楼项目（地下）	143.87	不适用	不适用
孵化加速器项目-研发用房	180.03	160.00	160.00
孵化加速器项目-产业配套	53.17	40.00	40.00

注：于预测期间，协同中心 4 号楼项目全部可租赁面积均已签署租赁协议。

③特定假设

于预测期间，对各标的不动产项目计算物业租金收入的特定假设如下：

假设自 2021 年 9 月 30 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约情形；

假设所有租户在预测期内均遵循合同约定付款方式支付租金，新签约合同的付款方式均为按季度预付租金；

假设新签约合同的租赁期限均为一年期（含免租期天数）。

2) 停车场租金收入

公募基金根据各标的不动产项目停车位的历史出租水平及预期利用率，于预测期间对各标的不动产项目停车场租金收入的各项假设如下表所示，停车场租金收入=Σ各标的不动产项目（地上停车位个数*地上停车位收费标准*预测车位出租率+地下停车位个数*地下停车位收费标准*预测车位出租率），并假设停车场租金收入均按月于当月支付。

表：预测期内停车场租金收入假设表

项目	车位个数	收费标准 (元/车位/ 月)	预测车位出租率
互联网创新中心 5 号楼项目-地上	9	300	65%
互联网创新中心 5 号楼项目-地下	405	500	65%
协同中心 4 号楼项目	130	500	100%
孵化加速器项目	259	500	60%

(2) 营业成本

营业成本主要包括不动产项目运营的各项成本，包括运营服务费用、核定的物业费、停车管理费等运营管理费用，以及折旧和摊销，项目公司各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。

于预测期间，项目公司的折旧摊销是基于资产重组阶段投资性房地产的非货币资产出资金额和本基金收购项目公司的合并对价分摊，将购买对价分摊至投资性房地产的金额作为初始入账成本，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，采用年限平均法对其计提折旧。

(3) 税金及附加

税金及附加主要包括增值税附加、房产税¹⁵、城镇土地使用税以及印花税等。其中，增值税及增值税附加根据项目公司的应税收入及相应的增值税额测算得出；房产税、城镇土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

¹⁵ 根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，“非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。”标的不动产项目属于非居住房地产，仍继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行房产税的计算申报，不受本次房地产税改革试点工作的影响。

（4）利息支出

利息支出系根据项目公司与外部银行拟签订的借款合同，按照合同约定的借款本金、利率、期限及还款安排计算得出。

（5）非经常性损益

基金可供分配金额测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的营业外收支项目等，因此，预测期内，其他收益、营业外收入和营业外支出为零。

（6）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税率计算得出。

预测期内递延所得税费用是由于本基金于非同一控制下企业合并中取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产，本基金根据投资性房地产的计税基础与其购买日公允价值的差额相应确认递延所得税负债，并于预测期内转回而产生的。

根据税法规定，项目公司的企业所得税税率为 25%。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，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

（7）管理人报酬、托管费及其他费用

除上述成本费用外，于预测期间，本基金的还需承担管理人报酬、托管费及其他费用。

本基金承担的管理人报酬、托管费在预测期间按照拟签署的基金合同及专项计划文件约定的费率和计算方法进行预测。

本基金承担的其他费用主要包括公募基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬、办公费和保险费等。专业服务费包括公募基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费，按照基金管理人对相关中介机构的初步询价的金额预测，项目公司日常经营产生的开支包括项目公司管理人员薪酬、日常办公费等，根据项目公司历史情况及本基金未来费用预算综合得出，标的不动产项目资产保险费按照资产重组阶段非货币资产出资金额乘以固定费率得出。

（8）资本性支出

资本性支出主要包括标的不动产项目资产的大修支出及更新改造支出。考虑各标的不动产项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的不动产项目的物业特定因素，公募基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预留。

（四）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施

可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。其中以下因素可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

1、平均出租率

标的不动产项目现金流量主要来源于物业租金收入等，物业租金收入与平均出租率正相关。标的不动产项目位于北京市海淀区，租赁客户主要为高新技术企业。标的不动产项目平均出租率受整体经济形势等因素的影响。如未来平均出租率出现大幅下降，存在公募基金存续期内标的不动产项目物业租金收入下降的风险。如未来平均出租率与预测存在差异，会导致预测期间不动产项目现金流量发生变化。

2、市场租金水平

如未来实际签约租金水平与预计市场租金存在差异，会导致预测期间不动产项目现金流量发生变化。公募基金将持续监控租赁行业市场变动，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督机制，以确保不动产项目平均出租率及租金水平保持在合理稳定水平。

预测期内，平均出租率和市场租金水平的变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

表：预测期内敏感性分析表

单位：元

情形	2021 年可供分配金额减少规模	2021 年可供分配金额变化幅度	2022 年可供分配金额减少规模	2022 年可供分配金额变动幅度
平均出租率下降 5%	229,842.31	-0.75%	4,262,614.88	-3.41%
市场租金水平下降 5%	64,461.46	-0.21%	1,262,450.43	-1.01%
平均出租率和市场租金水平同步下降 5%	282,811.65	-0.92%	5,311,884.47	-4.25%

（五）采用的企业合并会计政策

本基金在编制的可供分配金额测算报告的企业合并会计政策中采用业务合并的会计处理，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 9 月 29 日出具了报告号为普华永道中天特审字(2021)第 3045 号的审核报告。投资者应认真阅读可供分配金额测算报告全文，以获取详细信息。可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

第四章 治理机制与运营管理安排

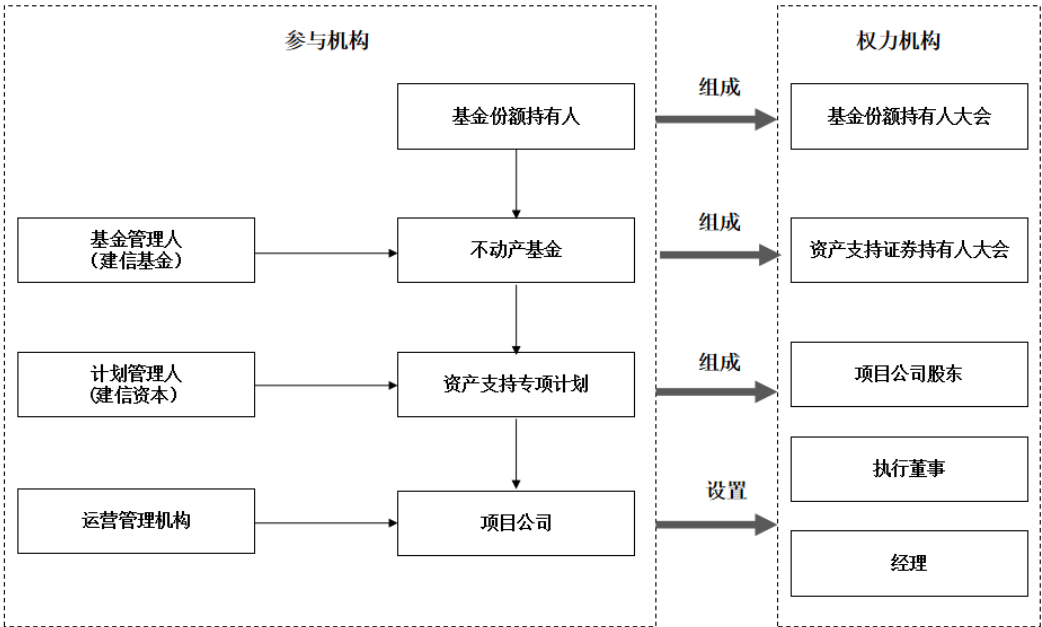
第一节 不动产基金治理机制

一、基金整体治理架构概述

（一）产品架构

本基金的交易结构共有两层主要架构，分别为专项计划及不动产基金。交易完成后，计划管理人（代表专项计划）将持有项目公司 100%的股权以及享有对项目公司的相应债权，基金管理人（代表不动产基金）持有专项计划的全部份额。具体治理架构如图所示：

图：治理架构图



（二）不动产项目的决策原则

本基金将安排公募基金管理人以及计划管理人共两个层级的管理人。为提高后续资产管理的决策效率，同时秉持主动管理原则以及遵照《基金指引》相关规定，本基金拟采用“公募基金份额持有人大会-公募基金管理人-执行董事”的三级授权决策总体原则。

1、项目公司层面执行董事的主要职权为：

表：执行董事主要职权表

负责向股东报告工作
执行股东的决定
制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案

制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案
制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案
决定公司内部管理机构的设置
根据股东的推荐，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及其报酬事项，及解除与该等人员的劳动合同
制定公司的基本管理制度
股东授予的其他职权及公司章程规定的其他职权

在公募基金管理人履行相应内部程序后，执行董事执行相应的决策结果。同时，公募基金管理人将建立印章管理、使用机制，由执行董事代表基金办理。

2、以下项目公司相关事项由公募基金管理人决策：

表：由公募基金管理人决策的项目公司相关事项表

决定连续 12 个月内累计发生金额不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易
决定连续 12 个月内累计发生金额不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目购入或出售事项
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经营计划和投资方案
审议批准项目公司的年度财务预算方案、决算方案
委派和更换项目公司的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项
审议批准项目公司执行董事的报告
审议批准项目公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，以及对资产、负债、权益和现金流产生负向影响的特殊财务事项
对项目公司的对外融资，包括发行项目公司债券、银行借款（含到期借款续借、新增银行借款）以及非银行借款方式融资、项目公司债务重组（包括但不限于再融资）以及项目公司的金融性投资作出决定
审议批准项目公司对外提供担保、资产抵押或者质押的相关方案
审议批准项目公司发生的法律纠纷的处理方案
审议批准外部管理机构编制的不动产项目运营报告
审批项目公司就所持有的不动产项目投保方案
审批项目公司就所持有的不动产项目物业管理合同、停车管理委托合同、停车场委托经营协议及其调整
审批项目公司年度预算外的对外支出事项（包括但不限于大修及改扩建、装修改造工程、重大投资项目立项、勘察、设计、监理、检测、招标代理及技术咨询服务、公车购置及处置、对外捐赠及赞助等事项）
审批项目公司年度预算内，单项工程类合同、单项非工程类合同的对外支付事项（包括但不限于大修及改扩建、装修改造工程、重大投资项目立项、勘察、设计、监理、检测、招标代理及技术咨询服务等项目）

审批项目公司采购管理中采用采购招标的以非最低价中标
发生任一法定解聘情形的，解聘外部管理机构
对项目公司增加或者减少注册资本作出决定
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
修改项目公司章程
决定聘任、解聘项目公司财务总监及其报酬事项，及解除与该等人员的劳动合同
向执行董事推荐项目公司的经理的人选
确定和变更项目公司会计政策或会计方法
项目公司重大纳税方案的调整
项目公司重大风险事件处置、问责、监控报告的审批
项目公司审计报告整改结果的审批
确定和变更项目公司年度评估机构、审计机构
项目公司印章证照、账册合同、账户管理权限与本基金的交割

3、以下项目公司相关事项由公募基金份额持有人大会决定：

表：由公募基金份额持有人大会决定的项目公司相关事项表

基金份额持有人大会一般决议决策的事项	连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 20%（不含 20%）且低于基金净资产 50%（不含 50%）的不动产项目购入或出售
	连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%（不含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的与项目公司相关的关联交易
	除法定解聘情形以外，解聘、更换外部管理机构
	其他与项目公司相关的需经基金份额持有人大会一般决议决策的事项
基金份额持有人大会特别决议决策的事项	连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售
	连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的与项目公司相关的关联交易
	其他与项目公司相关的需经基金份额持有人大会特别决议决策的事项
其他	单独或合计持有基金总份额 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）就与项目公司相关的同一事项书面要求召开基金份额持有人大会 备注：此事项需要先告知基金管理人和基金托管人，如果基金管理人和基金托管人都不决定召集的，则基金份额持有人可自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案

二、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。

为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分第四条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

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

- （1）提前终止《基金合同》；
- （2）更换基金管理人；
- （3）更换基金托管人；
- （4）转换基金运作方式；
- （5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （6）变更基金类别；
- （7）本基金与其他基金的合并；
- （8）变更基金投资目标、范围或策略；
- （9）本基金扩募；
- （10）延长《基金合同》期限；
- （11）决定修改基金合同的重要内容；
- （12）连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 20%（不含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；
- （13）连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易；
- （14）除法定解聘情形以外，解聘、更换外部管理机构；
- （15）变更基金份额持有人大会程序；
- （16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
- （17）单独或合计持有基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

（19）终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的外；

（20）法律法规、《基金合同》、专项计划文件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修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）不动产项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（2）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金和特殊目的载体承担的费用；

（3）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；

（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（5）基金推出新业务或服务；

（6）基金管理人在发生法定解聘情形时解聘外部管理机构从而对基金合同及相关文件进行修改；

（7）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；

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

（9）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（10）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）提案人

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

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

（8）召集人需要通知的其他事项。

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理

人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

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

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

一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具书面意见/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、受托出具书面意见/进行网络投票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亦可采用其他非书面方式授权其代理人出席基金份额持有人大会，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在会议召开方式上，本基金亦可采用其他非现场方式或者以现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

（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，如决定修改基金合同的重要内容、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

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

生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

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

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。中国证监会及上海证券交易所另有规定的除外。

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；除法律法规规定或下列第 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。发生下列情形的，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）除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，提前终止《基金合同》或延长《基金合同》期限；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）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。

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/进行网络投票的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

（八）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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书面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。

（十）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。

（十一）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結果由全体基金份额持有人承担。

（十二）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，基金管理人经与基金托管人协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基金份额持有人大会日常机构

本基金不设置基金份额持有人大会日常机构。

四、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人

的权利包括但不限于：

- （1）依法募集资金；
- （2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；
- （3）依照《基金合同》收取管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- （4）发行和销售基金份额；
- （5）按照规定召集基金份额持有人大会；
- （6）依据《基金合同》及有关法律法规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律法规，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；
- （7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- （8）在外部管理机构更换时，提名新的外部管理机构；
- （9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- （10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；
- （11）依据《基金合同》及有关法律法规规定决定基金收益的分配方案；
- （12）依照法律法规为基金的利益对被投资资产行使权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；
- （13）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；
- （14）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、流动性服务商、评估机构、财务顾问或其他为基金提供服务的外部机构；
- （15）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，决定公募基金债务杠杆方案的设置；
- （16）决定涉及公募基金的投资者关系年度计划及活动；
- （17）决定涉及公募基金的新闻稿件的组织和发布；

（18）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、扩募等的业务规则；

（19）依照法律法规为基金的利益直接或间接对标的不动产项目行使的相关权利，包括但不限于：

1）不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、提前终止专项计划或延长专项计划期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

2）项目公司股东享有的权利；

3）标的债权的债权人享有的权利。

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

（20）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“四、基金管理人、基金托管人的权利及义务”之“（二）基金管理人不动产基金治理机制”部分的内容；

（21）筛选符合本基金投资策略的不动产项目作为潜在购买标的，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在进行投资分析、尽职调查等工作的基础上，将合适的潜在标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（22）对相关资产进行出售可行性分析、资产评估等工作，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当将资产出售相关事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（23）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务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）不超过基金净资产 20%（含 20%）的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售事项、决定不动产基金直接或间接对外借款、决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易等；

（24）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

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

- （1）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的发售和登记等事宜；
- （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）按照有关规定运营管理不动产项目；
- （6）派员负责项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；
- （7）发生任一法定解聘情形的，解聘外部管理机构；
- （8）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；
- （9）配备足够的具有不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的人员进行本基金的不动产项目的运营管理；
- （10）按照法律法规规定和《基金合同》约定，专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；
- （11）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；
- （12）除依据《证券投资基金法》《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；
- （13）依法接受基金托管人的监督；
- （14）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，编制基金中期和年度合并及单独财务报表；
- （15）编制基金定期报告与临时报告；

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

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

（18）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；

（19）依据《证券投资基金法》《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；

（20）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；

（21）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；

（22）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；

（23）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；

（24）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（25）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；

（26）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；

（27）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

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

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

（30）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，基金管理人承担全部募集费用，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；

（31）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（32）建立并保存基金份额持有人名册；

（33）从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理；

（34）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

（二）基金管理人不动产基金治理机制

1、不动产与另类资产投资决策委员会

基金管理人采取集体投资决策制度，并设置了单独的不动产与另类资产投资决策委员会，不动产与另类资产投资决策委员会是公司不动产基金投资管理的决策机构。

（1）不动产与另类资产投资决策委员会的人员构成

陈正宪先生，总裁特别助理。

卜蕊女士，基础设施投资部总经理。

解一辉女士，投资风险管理部总经理。

李树磊先生，固定收益投资部副总经理兼债券研究部（二级部）总经理。

王誉锦女士，研究部高级研究员。

周陈超先生，基础设施投资部总经理助理。

张湜先生，基础设施投资部基金经理。

上述人员之间均不存在近亲属关系。

（2）不动产与另类资产投资决策委员会具体讨论并决定的事项主要包括：

- 1）制定不动产基金的整体投资目标与投资策略；
- 2）制定不动产基金的投资决策程序、权限设置和投资原则；
- 3）审议不动产基金尽职调查、投资管理、项目运营管理等方面的制度和流程；
- 4）在不动产基金的项目立项前，对不动产基金是否满足公司项目立项条件进行审议；
- 5）审议不动产基金的投资方案、外部管理机构选聘方案；
- 6）审议不动产基金的专业机构选聘方案；
- 7）审议不动产基金的投后运营管理授权制度与相关重大事项；
- 8）审议不动产基金的对外借款、扩募、项目购入、项目出售、项目资产处置等投资决策事项；
- 9）其它不动产与另类资产投资决策委员会认为有必要决定的事项。

（3）不动产与另类资产投资决策委员会的议事规则及决策程序

不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

不动产与另类资产投资决策委员会会议决议以纪要形式生成，与会委员对会议决议持异议的，应在会议纪要上予以注明。不动产与另类资产投资决策委员会可根据需要，对会议内容进行记录。

不动产与另类资产投资决策委员会会议纪要和记录应以书面形式经全体成员签字方可生效。

2、运营咨询委员会

运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于：

- （1）不动产项目购入和出售方案；
- （2）基金或项目公司对外借款；
- （3）外部管理机构代表/协助项目公司签署并执行不动产项目运营的关联交易协议；

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

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

（6）基金份额持有人就上述事项提请基金管理人召开份额持有人大会；

（7）不动产与另类资产投资决策委员会认为其他需经运营咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项。

运营咨询委员会由 5 人构成，其中 2 名为基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、2 名为原始权益人及其关联方提名并经基金管理人同意聘请的具备项目投资、运营管理经验的资深人士，以及 1 名基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估、不动产投资等专业能力的人士组成。前述 2 名经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由基金管理人不动产与另类资产投资决策委员会决定。

运营咨询委员会执行主席由基金管理人不动产与另类资产投资决策委员会指定。执行主席负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。

会议应由全体委员的二分之一以上（含二分之一）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人不动产与另类资产投资决策委员会的决策参考。

不动产与另类资产投资决策委员会有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会会议事规则。

（三）基金托管人的权利与义务

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

（1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产；

（2）依《基金合同》约定获得托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《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；

（5）监督基金管理人为不动产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》《基金托管协议》约定的其他权利。

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

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

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

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

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

（7）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

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

（9）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（10）保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《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予以保密，不得向他人泄露；

（11）复核、审查基金管理人计算的基金净资产；基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

（12）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

（14）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；

（15）建立并保存基金份额持有人名册；

（16）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（17）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；

（18）依据《证券投资基金法》《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；

（19）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；

（20）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；

（21）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；

（22）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；

（23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（24）基金托管人从事不动产基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化托管；

（25）法律法规及中国证监会规定的其他应由基金托管人履行的职责及《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

五、资产支持证券管理人与托管人职责、资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）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，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》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益；

（2）计划管理人有权在《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件允许的范围内，将专项计划账户中的资金进行合格投资；

（3）计划管理人有权根据专项计划文件的约定收取管理费；

（4）计划管理人有权根据《标准条款》第 19 条的约定终止专项计划的运作；

（5）计划管理人有权委托专项计划托管银行托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督专项计划托管银行的托管行为，并针对专项计划托管银行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；

（6）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资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任；

（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》《标准条款》及《计划说明书》的约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制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，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》的约定，将专项计划的认购资金用于受让项目公司的 100%的股权、向项目公司发放借款、支付与前述交易相关的税费；

（4）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受专项计划托管银行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《收益分配报告》和《资产管理报告》及履行相关的信息披露义务，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 13 条的约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，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、交易记录、会计账册等文件、资料，自专项计划终止日起二十年内计划管理人应继续履行上述保管义务；

（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》《认购协议》《计划说明书》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的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相应的赔偿责任；

（10）计划管理人应严格遵守《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中，重点加强信用风险管理，履行相应职责；

（11）计划管理人应当为资产支持证券持有人的利益管理专项计划资产，监督、检查项目公司等机构的持续经营情况和基础资产现金流状况，防止专项计划资产被混同、挪用，维护专项计划资产安全；

（12）因专项计划托管银行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专项计划托管银行追偿；

（13）计划管理人应监督专项计划托管银行、监管银行及其他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约定追究其违约责任；

（14）计划管理人应对标的资产进行尽职调查；

（15）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

（二）专项计划托管银行的权利与义务

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，承担以下义务：

1、专项计划托管银行的权利

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

（2）专项计划托管银行有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费；

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

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

（5）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

2、专项计划托管银行的主要义务

（1）专项计划托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。但专项计划托管银行对于已划转出托管账户的财产，以及处于专项计划托管银行实际控制之外的财产不承担保管责任；

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

（4）专项计划账户收到项目公司分配的股利后，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行以相关约定的方式通知计划管理人。在项目公司股利分配日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果计划管理人发现项目公司未能于每一个项目公司股利分配日将相应的股利划付到至专项计划账户，经计划管理人通知，专项计划托管银行应在项目公司股利分配日后的1个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施；

（5）专项计划账户收到项目公司偿还的标的债权本息后，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行以相关约定的方式通知计划管理人。在标的债权还款日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果计划管理人发现项目公司未能于每一个标的债权还款日将相应的标的债权本息划付到至专项计划账户，经计划管理人通知，专项计划托管银行应在标的债权还款日后的1个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施；

（6）专项计划托管银行应按《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专项计划托管银行履行《专项计划托管协议》项下义务的专项计划托管报告（包括《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》）；

（7）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，专项计划托管银行应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以传真的方式通知计划管理人：

- 1）发生专项计划托管银行解任事件；
- 2）专项计划托管银行的法定名称、营业场所等工商登记事项发生变更；
- 3）专项计划托管银行涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- 4）专项计划托管银行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；
- 5）其他中国法律及监管要求规定的情形；

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

（9）在专项计划终止或《专项计划托管协议》终止时，专项计划托管银行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；

（10）专项计划托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管银行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。除此之外，专项计划托管银行对因正确执行计划管理人的合法指令而对专项计划造成的损失不承担赔偿责任；

（11）专项计划托管银行应严格遵守《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中履行专项计划托管银行职责；

（12）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

（三）资产支持证券持有人职权及行权安排

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的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》的约定，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 13 条的约定，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和专项计划托管银行过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（5）在转让条件具备后，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券进行转让。

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》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》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）专项计划的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计划管理人收购其持有的资产支持证券，亦不得主张分割专项计划资产。

（5）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

六、项目公司组织架构及治理安排

（一）组织结构

1、股东

项目公司不设股东会，其股东计划管理人（代表资产支持专项计划）无项目公司相关事项的独立决策权限，向上穿透后将由公募基金管理人及公募基金份额持有人大会行使相关职权。公募基金管理人及公募基金份额持有人大会决策的相关事项见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“一、基金整体治理架构概述”之“（二）不动产项目的决策原则”。

2、执行董事

项目公司不设董事会，设执行董事一人，由公募基金管理人通过计划管理人（作为项目公司股东）委派。执行董事任期三年，任期届满，可连选连任。执行董事决策的相关事项见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“一、基金整体治理架构概述”之“（二）不动产项目的决策原则”。

3、经理

项目公司设经理，由公募基金管理人推荐并经执行董事聘任产生。经理任期三年，任期届满，可连聘连任。经理行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- （2）制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （5）拟订公司的基本管理制度；
- （6）制定公司的具体规章；
- （7）提请聘任或者解聘公司副经理；
- （8）决定聘任或者解聘除应由股东、执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员及解除与该等人员的劳动合同；
- （9）股东、执行董事授予的其他职权。

4、监事

项目公司不设监事会，设监事一人，由公募基金管理人委派产生。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：

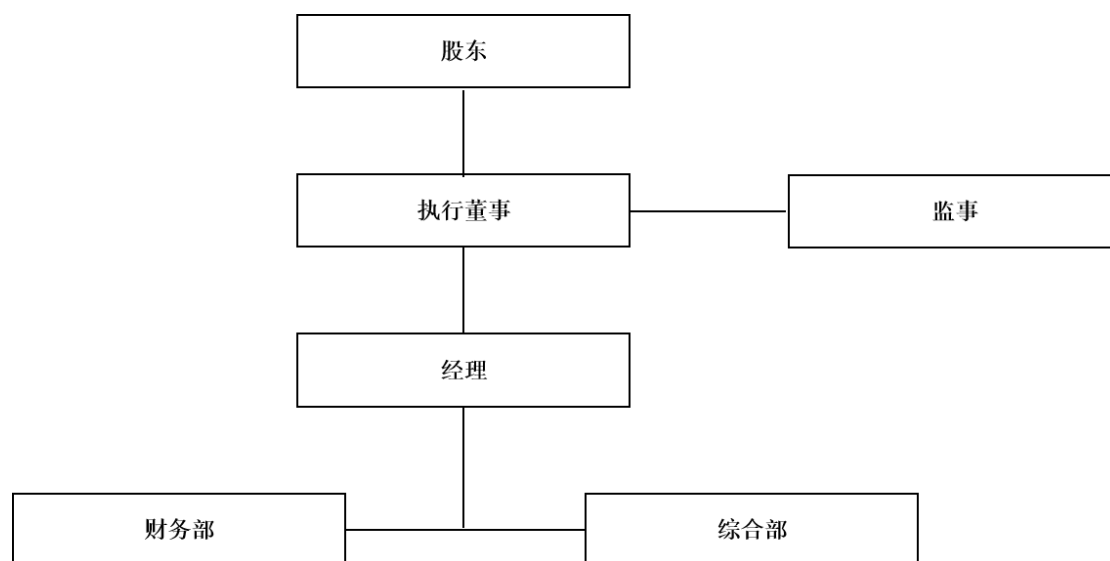
- （1）检查公司财务；
- （2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当执行董事高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事高级管理人员予以纠正；
- （4）向股东提出议案；
- （5）依照《公司法》的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- （6）公司章程规定的其他职权。

（二）内部控制

项目公司的公司章程（已办理工商备案登记），项目公司的公司章程符合《公司法》的规定。

根据核查项目公司的公司章程，股东、执行董事、经理、监事的职权符合《公司法》及证券交易所的有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

图：项目公司组织结构图



公司设有财务部、综合部。

财务部：通过会计核算、预算管理、资金管理、财务分析与管理、融资管理、财务风险与信用管理等工作的开展，为公司的战略目标的实现提供财务职能的专业支撑。

综合部：通过行政管理、后勤管理、“三会”事务管理、安全质量管理、信息化建设等综合工作的开展，为公司发展提供职能支撑。

经核查项目公司的公司章程，项目公司设置了股东、执行董事、经理、监事等，截至尽调基准日项目公司组织机构健全、清晰。

七、不动产项目运营管理安排

不动产项目的运营模式管理安排，详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”。

第二节 运营管理安排

一、基金管理人的运营管理职责

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不动产项目运营管理职责，包括：

- （一）及时办理不动产项目相关手续、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- （二）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- （三）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；
- （四）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- （五）制定及落实不动产项目运营策略；
- （六）签署并执行不动产项目运营的相关协议；
- （七）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- （八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- （九）实施不动产项目维修、改造等；
- （十）不动产项目档案归集管理等；
- （十一）按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- （十二）依法披露不动产项目运营情况；
- （十三）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；
- （十四）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；
- （十五）中国证监会规定的其他职责。

二、运营管理协议的主要内容

（一）协议各方的主要权利义务

1、公募基金基金管理人的权利与义务

（1）公募基金基金管理人的权利

1) 公募基金管理人有权对运营管理机构对标的不动产项目的运营管理情况进行监督和检查，并要求运营管理机构提供相关资料和说明。

2) 公募基金管理人有权随时查阅和复制标的不动产项目运营、管理相关资料（包括但不限于标的不动产项目相关证照、租赁合同等经营合同）。

3) 公募基金管理人有权随时对标的不动产项目和运营管理机构进行现场检查。

4) 公募基金管理人有权对标的不动产项目的安全、运营管理机构的运营管理进行监督；公募基金管理人发现标的不动产项目存在安全隐患等问题的，有权要求运营管理机构消除隐患。

5) 公募基金管理人或公募基金管理人聘请的会计师事务所所有权随时查阅项目公司会计账簿及记录。

6) 公募基金管理人有权按照法律法规的规定对运营管理机构的履职情况进行审计。

7) 公募基金管理人有权根据运营管理服务协议约定对运营管理机构进行业绩考核。

8) 公募基金管理人有权在发生运营管理机构解任事件后根据运营管理服务协议的约定决定解任运营管理机构。

9) 公募基金管理人有权制定标的不动产项目的运营管理制度。

10) 公募基金管理人有权决策重要运营管理事项。

11) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他权利。

（2）公募基金管理人的义务

1) 公募基金管理人应当对运营管理机构履行其对标的不动产项目的运营管理职责给予积极的配合。

2) 公募基金管理人应当派员负责项目公司的财务管理。

3) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他义务。

2、计划管理人的权利与义务

（1）计划管理人的权利

1) 计划管理人有权在其职责范围内，要求项目公司为运营管理机构履行运营管理服务协议提供必要的协助。

2) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他权利。

（2）计划管理人的义务

1) 计划管理人应在其职责范围内，为公募基金管理人、项目公司与运营管理机构履行运营管理服务协议提供必要的协助，包括但不限于出具相应股东决定、接收项目公司发送的报告等。

2) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他义务。

3、项目公司的权利与义务

（1）项目公司的权利

1) 项目公司有权收取标的不动产项目运营收益。

2) 项目公司有权对运营管理机构对标的不动产项目的运营管理情况进行监督和检查。

3) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他权利。

（2）项目公司的义务

1) 项目公司应当按照运营管理服务协议的约定向运营管理机构支付运营服务费用。

2) 项目公司应当对运营管理机构履行其对标的不动产项目的运营管理职责给予积极的配合。

3) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他义务。

4、运营管理机构的权利与义务

（1）运营管理机构的权利

1) 运营管理机构有权根据运营管理服务协议的约定运营管理标的不动产项目。

2) 运营管理机构有权根据运营管理服务协议的约定收取运营服务费用。

3) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他权利。

（2）运营管理机构的义务

1) 在提供运营管理服务协议项下的服务时，运营管理机构应：①按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责；②按照运营管理服务协议的约定，遵守委托方做出的书面指示和指令；③遵守对标的不动产项目等项目公司相关事项有影响的或与标的不动产项目等项目公司相关事项有关的所有相关的中国法律；④遵守运营管理服务协议对有关事项的约定和安排。

2) 运营管理机构根据运营管理服务协议约定进行标的不动产项目运营管理的，应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。

3) 运营管理机构同时为其自有项目或向其他机构提供相关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。

4) 运营管理机构应当配合公募基金管理人、计划管理人、项目公司履行相关的信息披露义务。

5) 运营管理服务协议约定和法律法规规定的其他义务。

（二）外部管理机构的运营管理职责

公募基金管理人、计划管理人、项目公司与外部管理机构（即中关村软件园公司）签订运营管理服务协议，中关村软件园公司作为互联网创新中心 5 号楼项目、孵化加速器项目、协同中心 4 号楼项目的运营服务提供方，将负责对项目的日常运营管理工作，担负起与主管部门沟通、租赁服务、物业维护管理等各项职责。具体主要职责包括：

1、委托的职责：在运营管理机构的运营管理服务期限内，委托方委托给运营管理机构的职责和内容如下：

（1）制定项目公司年度经营计划和年度预算的初步方案（包括经营目标、标的不动产项目投保方案、标的不动产项目运营策略在内，下同），并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议，并落实经审议通过的年度经营计划和年度预算。按照投保方案协助项目公司购买足够的财产保险、公众责任险和法律法规要求的其他险种。对于年度经营计划和年度预算通过的可由运营管理机构直接执行的相关事项，在该年度日常经营过程中运营管理机构可直接进行审批，由项目公司审阅后协助用印及处理财务相关事宜。

（2）为项目公司进行标的不动产项目对外出租的招商引资工作，包括但不限于产业及招商活动的策划、组织与举办。

（3）根据市场物业费用水平和标的不动产项目实际情况，选择或更换物业管理方（如需要）及进行物业服务费、停车管理费调整，协助项目公司审核物业管理合同、停车管理委托合同、停车场委托经营协议，并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议。

（4）通过监督和管理物业管理方（如有）的物业管理活动，使物业管理活动达到相应的物业管理合同、停车管理委托合同、停车场委托经营协议约定的物业管理标准。为免疑

义，物业管理合同内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，并与大中修等项目公司生产性投资进行区分。

（5）拟定标的不动产项目的租金价格方案和停车收费方案，根据运营管理服务协议约定经确认同意后执行。在最终确认的方案内所订立的标的不动产项目年度租金价格方案内，协助项目公司与承租人签署租赁意向书/续租或新租租赁合同/协议等相关文件。

（6）根据市场租金水平、标的不动产项目实际情况及年度经营计划，策划市场推广方案。每季度末提供市场报告，包括周边竞争性物业运营情况收集，就物业市场竞争策略、租金水平、市场推广措施的调整提供建议，供项目公司逐层上报至公募基金管理人参考决策。

（7）草拟标准租赁合同格式文本，确保项目公司利益得到保证，标准租赁合同格式文本及其修改需经项目公司书面同意后方可使用。

（8）为项目公司对租赁合同进行谈判，包括对租赁合同修改条款的洽谈并安排签署工作。

（9）监控承租人的租赁合同执行情况及对标的不动产项目的使用情况，于月度经营会向项目公司汇报前述情况，发生租赁合同逾期的次日向项目公司汇报逾期情况。

（10）维护承租人关系，处理承租人投诉。

（11）处理承租人与租赁合同相关的纠纷，若经运营管理机构判断可能涉及诉讼或仲裁的，需报项目公司审批，并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议。就运营管理机构在前述纠纷中处理的事项，于月度经营会中向项目公司汇报相关情况。

（12）及时办理相应租赁合同备案事宜。

（13）租金及其他应付款项（如有）的催收：根据标的不动产项目的租赁合同条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有），要求承租人将租金及其他应付款项（如有）转入项目公司指定的银行账户，同时将催收情况报备项目公司。

（14）续约、转租：根据市场情况代表项目公司与承租人洽商续约、提前终止租赁合同或转租条件。

（15）承租人提前退租：按租赁合同约定向承租人追讨赔偿，同时报备项目公司。如承租人拒绝妥协而涉及诉讼或仲裁的，需报项目公司审批，并协助项目公司逐层上报至公募基金管理人进行审议。

（16）对于年度预算外支出事宜，根据运营管理服务协议约定的预算外支出审批权限，协助项目公司逐层上报至公募基金管理人审议。

（17）组织开展，并监督协调对标的不动产项目进行的所有修整、改造（含日常普通修整、项目公司生产性投资（包括但不限于年度大中修、应急抢修、装修改造及基础设施升级等）），编制标的不动产项目修整、装修改造、基础设施升级计划，以保持标的不动产项目处于良好的运营状态。为免疑义，日常普通修整费用由物业管理方承担，生产性投资费用由项目公司承担。

（18）监督物业管理方执行安保、消防、通讯及紧急事故管理等日常运营服务。

（19）遇应急突发事件时及时向项目公司、计划管理人、公募基金管理人反馈，并协助处理该等事件。

（20）协助项目公司收取标的不动产项目项下的租金收入及其他款项等标的不动产项目运营收入及其他收入（如有）。

（21）退还承租人的租赁保证金：按租赁合同约定，协助项目公司安排退回租赁保证金予承租人（如涉及）。

（22）其他标的不动产项目运营管理相关业务事项。

2、协助的职责：在运营管理机构的运营管理服务期限内，运营管理机构应对以下事项提供协助支持：

（1）交付及收回物业：根据租赁合同条款，协助安排相应出租单位交付新承租人。在租赁合同终止后，安排收回标的不动产项目及视察标的不动产项目情况，以确保收回标的不动产项目符合租赁合同明确的物业回收要求；要求承租人证明所有有关费用，如水费、电费、政府税费等全部清缴，否则有关费用将从租赁保证金内扣除。将前述情况及时报备项目公司。

（2）协助与项目公司相关的合作方选聘、合同签署、费用支付等。

（3）协助项目公司按时缴纳能源费、停车管理费等相关费用，保证标的不动产项目及停车场的正常运行。

（4）协助并配合项目公司与标的不动产项目运营支出和费用的收取方签订相应协议（如需）。

（5）积极协调并督促项目公司向有权主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与标的不动产项目运营相关的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料。

（6）协助项目公司固定资产购置及处置。

（7）协助配合公募基金管理人开展项目公司治理以及投后管理工作所需的日常事项，包括但不限于定期参与项目公司日常经营工作会议、提供项目经营有关数据和报告、配合开展项目公司信息系统建设（如需）、协助项目档案管理等事项。

（8）公募基金管理人有权查阅运营管理机构与标的不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。运营管理机构需定期或不定期的提供符合公募基金管理人要求的项目公司经营报告、资金计划、财务报表等事项。

（9）公募基金管理人有权定期对标的不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重公募基金管理人的监管权利，并在公募基金管理人就标的不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照公募基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。

（10）委托方委托运营管理机构协助的其他事项。

上述安排，若未来法律法规要求或监管另有规定的，届时以相关要求为准。若运营管理服务协议有修订和调整，以最新内容为准。

（三）业务移交

1、在运营管理服务协议生效之日，项目公司应向运营管理机构移交运营管理机构根据运营管理服务协议的约定运营管理标的不动产项目所需的相关文件资料。因该等文件资料的保管产生的责任与风险，在该等文件资料移交至运营管理机构之前，由项目公司承担；在该等文件资料移交至运营管理机构之后，由运营管理机构承担。特别地，如该等文件资料未能按期移交是由于运营管理机构的原因，则在该等文件资料原本能够移交之日起，因该等文件资料的保管产生的责任与风险由运营管理机构承担。

2、在运营管理服务协议终止时，运营管理机构应合理地努力协助标的不动产项目经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁合同问题、根据运营管理服务协议相关条款约定参与的纠纷、诉讼、仲裁等）；在运营管理服务协议终止之日，运营管理机构应向公募基金管理人（或由公募基金管理人指定的项目公司）移交其关于标的

不动产项目的所有相关文件资料。因该等文件资料的保管产生的责任与风险，在该等文件资料移交至公募基金管理人（或由公募基金管理人指定的项目公司）之前，由运营管理机构承担；在该等文件资料移交至公募基金管理人（或由公募基金管理人指定的项目公司）之后，由公募基金管理人（或由公募基金管理人指定的项目公司）承担。特别地，如该等文件资料未能按期移交是由于公募基金管理人（或由公募基金管理人指定的项目公司）的原因，则在该等文件资料原本能够移交之日起，因该等文件资料的保管产生的责任与风险由公募基金管理人（或由公募基金管理人指定的项目公司）承担。

3、在运营管理服务协议终止后，委托方和运营管理机构应及时计算所有应付未付运营服务费用，并由项目公司在运营管理服务协议终止后的 15 个工作日内支付至运营管理服务协议约定的运营服务机构的收款账户。

4、各方应在运营管理服务协议终止之前履行各自在运营管理服务协议项下负有的义务。在运营管理服务协议终止之后，运营管理机构根据上述第 1 款约定完成业务移交之前，运营管理机构应当继续按照运营管理服务协议的约定履行标的不动产项目运营管理职责。

（四）管理监督

1、公募基金管理人、计划管理人、项目公司对运营管理机构履行运营管理服务协议约定职责的情况不定期进行监督和检查。公募基金管理人、计划管理人、项目公司应当在监督和检查前 3 个工作日通知运营管理机构，以便运营管理机构进行相应准备。

2、运营管理机构应当配合公募基金管理人、计划管理人、项目公司的监督管理，包括但不限于根据监督和检查内容进行说明、提供相关文件、协助安排现场检查等。

3、公募基金管理人、计划管理人、项目公司对运营管理机构监督管理的内容，包括但不限于：

- （1）运营管理机构是否持续配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员；
- （2）运营管理机构是否持续具备相关专业资质（如有）；
- （3）运营管理机构的公司治理或财务状况是否发生影响持续履行运营管理职责的情形；
- （4）运营管理机构执行运营管理职责的行为是否损害项目公司利益，及所涉财务情况是否符合相关规定或约定；
- （5）运营管理服务协议约定的其他监督内容。

4、项目公司发现运营管理机构未按相关法律规定或运营管理服务协议约定履行运营管理服务协议约定的职责，应当将该情况告知公募基金管理人、计划管理人。公募基金管理人发现运营管理机构未按相关法律规定或运营管理服务协议约定履行运营管理服务协议约定的职责，或经项目公司告知前述情况，应当责令运营管理机构整改，并告知计划管理人、项目公司，运营管理机构拒不改正或情节严重的，应当承担违约责任。

（五）转委托限制

1、运营管理机构不得将受委托运营管理标的不动产项目的主要职责转委托给其他机构。

2、运营管理机构可以将非主要职责转委托给其他机构。运营管理机构委托其他机构履行非主要职责的，应符合以下条件：（1）运营管理机构应合理审慎地挑选该等受托机构；（2）不得由于前述委托行为而免除运营管理机构在《运营管理服务协议》项下的义务，并且前述受托机构的作为或不作为应视为运营管理机构的行为，运营管理机构应承担前述受托机构作为或不作为的法律后果。

3、选任的机构应当由公募基金管理人确定，在公募基金管理人认为必要时还应当经公募基金份额持有人大会审议决定。

（六）考核安排

在运营管理机构的运营管理服务期限内，对运营管理机构的绩效考核的内容是当年不动产项目运营收入及运营净收入实际值是否达到不动产项目运营收入及运营净收入目标值；考核的方式是对不动产项目运营收入、不动产项目运营净收入进行核算，并与所对应的不动产项目运营收入目标值、运营净收入目标值进行比较；考核的频次是按年。

出现下述任一情形时，公募基金管理人有权要求外部管理机构对标的不动产项目经营提出调整方案、措施（包括但不限于招商策略、运营负责人员调整等）：

1、项目公司连续三年的标的不动产项目运营收入净额之和低于对应的标的不动产项目运营收入净额目标值之和的 90%；

2、项目公司当年的标的不动产项目运营收入净额之和一次性低于对应的标的不动产项目运营收入净额目标值之和的 70%。

（七）违约责任

1、一般责任

任何一方违反《运营管理服务协议》，包括但不限于不履行《运营管理服务协议》的义务、履行《运营管理服务协议》的义务不符合约定、陈述与保证不真实等，均应负责赔偿守约方因此而遭受的实际损失，并向守约方支付有关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费等为主张违约责任而支付的费用）。除赔偿损失及支付有关费用外，守约方还可要求违约方承担继续履行、采取补救措施等其他违约责任。

2、受托运营责任

（1）发生下列情形之一的，运营管理机构承担违约责任：

1) 运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、公募基金造成损失的；

2) 运营管理机构未配合公募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；

3) 运营管理机构违反保密义务的；

4) 运营管理机构违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

（2）运营管理机构不履行《运营管理服务协议》的义务或履行《运营管理服务协议》的义务不符合约定的，经公募基金管理人通知后，运营管理机构仍怠于履行的，公募基金管理人可以请求第三人代为履行，相关费用由运营管理机构承担。

（八）协议终止

1、发生以下任何一种情形，《运营管理服务协议》终止：

（1）《运营管理服务协议》期限届满而未延期；

（2）各方协商一致终止《运营管理服务协议》；

（3）运营管理机构被解任；

（4）如专项计划根据《标准条款》第 4.6 款的约定设立失败，则《运营管理服务协议》自动终止且自始不产生效力。

2、除上述约定情形之外，任何一方均不得擅自单方面终止《运营管理服务协议》，否则视为对《运营管理服务协议》的违约。《运营管理服务协议》终止不影响各方在终止之前已经获得的《运营管理服务协议》项下的任何权利及救济。

（九）法律适用与争议解决方式

1、除了《运营管理服务协议》其他约定和限制，未经公募基金管理人、计划管理人的书面批准，项目公司不得向人民法院等司法机关提出关于主张《运营管理服务协议》、《项目公司监管协议》以及任一专项计划文件无效、撤销、解除或终止的诉讼等司法程序。

2、《运营管理服务协议》的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事宜均适用中国法律。

3、对于《运营管理服务协议》各方在履行《运营管理服务协议》过程中发生的争议，由各方协商解决。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中国国际经济贸易仲裁委员会，按该会届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局性的，对各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，各方为仲裁而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

4、除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照《运营管理服务协议》的约定继续履行各自义务。

三、外部管理机构的聘任与解聘

（一）外部管理机构的聘任

基金管理人委托外部管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人（或由基金管理人指定的项目公司）应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案。

（二）外部管理机构的解聘

外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

- 1、外部管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；
- 2、外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- 3、外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

如发生前述运营管理机构解任事件，应当由公募基金管理人决定解任运营管理机构。除发生前述运营管理机构解任事件并经过公募基金管理人决定解任外，公募基金管理人解聘、更换运营管理机构，应当提交公募基金份额持有人大会投票表决。为免疑义，与运营管理机构存在关联关系的公募基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

四、不动产项目运营管理制度概要

公募基金管理人为保证不动产项目稳健有序运营，制定了项目公司相关管理制度。

（一）财务管理制度

财务管理制度为项目公司财务管理工作的基本制度，在项目公司范围内统一执行。具体内容包括会计核算管理、经营计划管理、筹资管理、资产管理、应收及预付款管理、固定资产管理、利润分配管理等。具体分项管理制度可以单独编撰。

（二）资金管理制度

项目公司实行资金的集中管理，原则上对外筹资与内部现金头寸实行高度集中管理，明确资金调动的责任和权限，杜绝越权调动资金行为。资金管理的主要内容包括：存量资金管理，财务印鉴及票据管理，现金流量管理，筹融资及对外担保的管理、对外投资的管理和资金调动管理。

（三）费用开支管理制度

项目公司费用报销实行预算管理，年度费用预算须报经公募基金管理人审批。各项费用报销支出的凭证（发票、行政事业单位专用收据等）必须满足国家法律法规的要求以及公司财务部制定的合理规范。项目公司经费开支坚持节能降耗、勤俭节约、降低成本、提高效率的原则。

（四）资金计划考核办法

为提高项目公司资金使用效益，加强资金筹集、使用的计划性，规范项目公司资金计划管理工作，公募基金管理人定期对运营管理机构协助项目公司制定的重要财务资金工作完成情况进行考核。

（五）档案管理制度

档案管理制度主要包括档案分类及编号原则、档案的管理和利用、档案的保密原则。

（六）印章及刻章管理制度

印章及刻章管理制度主要包括印章的刻制、印章的领取和保管、印章的使用、印章的销毁。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

设立日期：2005年9月19日

法定代表人：生柳荣

联系人：郭雅莉

电话：010-66228888

注册资本：人民币2亿元

二、基金托管人

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号

办公地址：上海市长宁区仙霞路18号

成立日期：1987年3月30日

法定代表人：任德奇

注册资本：人民币883.64亿元

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字〔1998〕25号

联系人：方圆

电话：95559

三、资产支持证券管理人/计划管理人

名称：建信资本管理有限责任公司

住所：上海市虹口区广纪路738号2幢232室

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

负责人：王宇

联系人：周钰博

电话：010-66228860

传真：010-66228889

四、基金份额发售机构

（一）直销机构

本基金直销机构为基金管理人直销柜台以及网上交易平台。

1、直销柜台

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

法定代表人：生柳荣

联系人：郭雅莉

电话：010-66228800

2、网上交易平台

投资者可以通过基金管理人网上交易平台办理基金的认购等业务，具体业务办理情况及业务规则请登录基金管理人网站查询。基金管理人网址：www.ccbfund.cn。

（二）场外销售机构

1、中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街25号

法定代表人：张金良

客户服务热线：95533

网址：www.ccb.com

2、交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号

法定代表人：任德奇

客户服务热线：95559

网址：www.95559.com.cn

3、平安银行股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5047 号

法定代表人：谢永林

客户服务热线：95511

网址：www.bank.pingan.com

4、深圳市新兰德证券投资咨询有限公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 2 栋 3703-A

法定代表人：张斌

客户服务热线：010-83275199

网址：<http://www.new-rand.cn>

5、上海挖财基金销售有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区锦康路 258 号第 10 层（实际楼层第 9 层）02A 单元

法定代表人：方磊

客户服务热线：021-50810673

网址：<https://wacaijijin.com/>

6、腾安基金销售（深圳）有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5212 号腾讯数码大厦 2 栋（南塔）

L1401-L1501

法定代表人：谭广锋

客户服务热线：4000-890-555

网址：<https://www.txfund.com/>

7、北京度小满基金销售有限公司

注册地址：北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼 1 层 103 室

法定代表人：盛超

客户服务热线：95055-4

网址：<https://www.duxiaoman.com/>

8、诺亚正行基金销售有限公司

注册地址：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层（集中登记地）

法定代表人：王强

客户服务热线：400-821-5399

网址：<https://www.noah-fund.com/>

9、深圳众禄基金销售股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梨园路8号HALO广场一期四层12-13室

法定代表人：薛峰

客户服务热线：4006-788-887

网址：<https://www.zlfund.cn/>, <http://www.jjmmw.com/>

10、上海天天基金销售有限公司

注册地址：上海市徐汇区龙田路190号2号楼二层

法定代表人：其实

客户服务热线：95021

网址：<https://1234567.com.cn/>

11、上海好买基金销售有限公司

注册地址：上海市虹口区东大名路501号6211单元

法定代表人：陶怡

客户服务热线：400-700-9665

网址：<https://www.howbuy.com/fund/>

12、蚂蚁（杭州）基金销售有限公司

注册地址：浙江省杭州市余杭区五常街道文一西路969号3幢5层599室

法定代表人：王珺

客户服务热线：95188-8

网址：<http://www.fund123.cn/>

13、上海长量基金销售有限公司

注册地址：上海市浦东新区高翔路526号2幢220室

法定代表人：张跃伟

客户服务热线：400-820-2899

网址：<http://www.erichfund.com/>

14、浙江同花顺基金销售有限公司

注册地址：浙江省杭州市文二西路1号903室

法定代表人：吴强

客户服务热线：952555

网址：<http://www.5ifund.com/>

15、嘉实财富管理有限公司

注册地址：海南省三亚市吉阳区迎宾路 198 号的三亚太平金融产业港项目 2 号楼 13 层 1315 号房

法定代表人：经雷

客户服务热线：400-021-8850

网址：<https://www.harvestwm.cn/>

16、泛华普益基金销售有限公司

注册地址：成都市成华区建设路 9 号高地中心 1101 室

法定代表人：王建华

客户服务热线：400-080-3388

网址：<http://www.puyifund.com/>

17、宜信普泽（北京）基金销售有限公司

注册地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号 12 层 01D、02A—02F、03A—03C

法定代表人：汤蕾

客户服务热线：400-609-9200

网址：<https://www.puzefund.com>

18、南京苏宁基金销售有限公司

注册地址：南京市玄武区苏宁大道 1-5 号

法定代表人：钱燕飞

客户服务热线：95177

网址：<https://www.snjijin.com/>

19、北京中植基金销售有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区宏达北路 10 号五层 5122 室

法定代表人：武建华

客户服务热线：400-8180-888

20、北京汇成基金销售有限公司

注册地址：北京市西城区宣武门外大街甲 1 号 4 层 401-2

法定代表人：王伟刚

客户服务热线：010-63158805

网址：<http://www.hcfunds.com/>

21、天津国美基金销售有限公司

注册地址：天津经济技术开发区第一大街 79 号 MSDC1-28 层 2804-2、2805

法定代表人：陈萍

客户服务热线：400-111-0889

网址：<https://www.gomefund.com>

22、北京新浪仓石基金销售有限公司

注册地址：北京市海淀区东北旺西路中关村软件园二期(西扩)N-1、N-2 地块新浪总部
科研楼 5 层 518 室

法定代表人：李柳娜

客户服务热线：010-62675369

网址：<http://fund.sina.com.cn/fund/web/index>

23、北京加和基金销售有限公司

注册地址：北京市西城区白纸坊东街 2 号院 6 号楼 518 室

法定代表人：李由

客户服务热线：400-820-1115

网址：<https://www.bzfunds.com>

24、上海万得基金销售有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 1500 号 8 层 M 座

法定代表人：简梦雯

客户服务热线：400-799-1888

网址：<http://www.windmoney.com.cn/>

25、上海联泰基金销售有限公司

注册地址：上海市普陀区兰溪路 900 弄 15 号 526 室

法定代表人：尹彬彬

客户服务热线：400-118-1188

网址：<https://www.66liantai.com/>

26、上海汇付基金销售有限公司

注册地址：上海市黄浦区九江路 769 号 1807-3 室

法定代表人：金佶

客户服务热线：021-34013999

网址：<https://www.hotjijin.com/>

27、上海陆金所基金销售有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区源深路 1088 号 7 层（实际楼层 6 层）

法定代表人：陈祎彬

客户服务热线：400-821-9031

网址：<https://www.lufunds.com/>

28、珠海盈米基金销售有限公司

注册地址：珠海市横琴新区琴朗道 91 号 1608、1609、1610 办公

法定代表人：肖雯

客户服务热线：020-89629066

网址：<https://www.yingmi.cn/>

29、和耕传承基金销售有限公司

注册地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）普惠路 55 号 1 号楼 9 层 30-910

法定代表人：温丽燕

客户服务热线：4000-555-671

网址：<https://www.hgccpb.com/>

30、奕丰基金销售有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司) 经营场所：深圳市南山区海德三道航天科技广场 A 座 17 楼 1704 室

法定代表人：TEO WEE HOWE

客户服务热线：400-684-0500

网址：<https://www.ifastps.com.cn>

31、大连网金基金销售有限公司

注册地址：辽宁省大连市沙河口区体坛路 22 号诺德大厦 2 层 202 室

法定代表人：樊怀东

客户服务热线：0411-39027807

网址：<https://www.yibaijin.com>

32、北京雪球基金销售有限公司

注册地址：北京市朝阳区创远路 34 号院 6 号楼 15 层 1501 室

法定代表人：李楠

客户服务热线：400-159-9288

网址：<https://danjuanapp.com/>

33、深圳市前海排排网基金销售有限责任公司

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

法定代表人：杨柳

客户服务热线：400-666-7388

网址：<https://www.gongmuppw.com>

34、上海华夏财富投资管理有限公司

注册地址：上海市虹口区东大名路 687 号 1 幢 2 楼 268 室

法定代表人：毛淮平

客户服务热线：400-817-5666

网址：<https://www.amcfortune.com/>

35、华瑞保险销售有限公司

注册地址：上海市嘉定区南翔镇众仁路 399 号运通星财富广场 1 号楼 B 座 307-2 室

法定代表人：王树科

客户服务热线：952303

网址：<http://www.huaruisales.com/>

36、玄元保险代理有限公司

注册地址：上海市嘉定区南翔镇银翔路 799 号 506 室-2

法定代表人：马永谱

客户服务热线：400-080-8208

网址：<https://www.licaimofang.com>

37、上海利得基金销售有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区海基六路 70 弄 1 号 208-36 室

法定代表人：李兴春

客户服务热线：400-032-5885

网址：<https://www.leadfund.com.cn>

38、上海基煜基金销售有限公司

注册地址：上海市黄浦区广东路 500 号 30 层 3001 单元

法定代表人：王翔

客户服务热线：400-820-5369

网址：<https://www.jiyufund.com.cn>

39、中信期货有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座 13 层 1301-1305、14 层

法定代表人：窦长宏

客户服务热线：400-990-8826

网址：<http://citicsf.com/e-futures/>

40、中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

客户服务热线：400-8888-108

网址：www.csc108.com

41、招商证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

客户服务热线：95565

网址：www.newone.com.cn

42、广发证券股份有限公司

注册地址：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：林传辉

客户服务热线：95575

网址：<http://www.gf.com.cn/>

43、中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

客户服务热线：95548

网址：<http://www.citics.com/newsite>

44、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

法定代表人：王晟

客户服务热线：4008-888-8888

网址：www.chinastock.com.cn

45、申万宏源证券有限公司

注册地址：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：张剑

客户服务热线：95523

网址：www.sywg.com

46、兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路268号

法定代表人：苏军良

客户服务热线：95562

网址：www.xyzq.com.cn

47、长江证券股份有限公司

注册地址：湖北省武汉市江汉区淮海路88号

法定代表人：刘正斌

客户服务热线：4008-888-999

网址：www.95579.com

48、国投证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福华一路119号安信金融大厦

法定代表人：王苏望

客户服务热线：95517

网址：www.sdicsc.com.cn

49、渤海证券股份有限公司

注册地址：天津经济技术开发区第二大街42号写字楼101室

法定代表人：安志勇

客户服务热线：4006515988

网址：<https://www.ewww.com.cn>

50、华泰证券股份有限公司

注册地址：南京市江东中路 228 号

法定代表人：张伟

客户服务热线：95597

网址：www.htsc.com.cn

51、中信证券（山东）有限责任公司

注册地址：青岛市崂山区深圳路 222 号 1 号楼 2001

法定代表人：肖海峰

客户服务热线：95548

网址：<http://sd.citics.com/>

52、东吴证券股份有限公司

注册地址：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

客户服务热线：95330

网址：<http://www.dwzq.com.cn/>

53、信达证券股份有限公司

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：祝瑞敏

客户服务热线：400-800-8899

网址：www.cindasc.com

54、方正证券股份有限公司

注册地址：长沙市天心区湘江中路二段 36 号华远华中心 4、5 号楼 3701-3717

法定代表人：施华

客户服务热线：95571

网址：www.foundersc.com

55、中信证券华南股份有限公司

注册地址：广州市天河区临江大道 395 号 901 室（部位：自编 01 号）1001 室（部位：自编 01 号）

法定代表人：陈可可

客户服务热线：95548

网址：<http://www.gzs.com.cn>

56、东北证券股份有限公司

注册地址：长春市生态大街 6666 号

法定代表人：李福春

客户服务热线：0431-96688

网址：www.nesc.cn

57、国都证券股份有限公司

注册地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

法定代表人：钱文海

客户服务热线：4008188118

网址：<http://www.guodu.com/>

58、东海证券股份有限公司

注册地址：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：王文卓

客户服务热线：4008888588

网址：www.longone.com.cn

59、中银国际证券股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：周权

客户服务热线：400-620-8888

网址：www.bocichina.com

60、华西证券股份有限公司

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府二街 198 号

法定代表人：杨炯洋

客户服务热线：95584

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/>

61、申万宏源西部证券有限公司

注册地址：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2005

室

法定代表人：王献军

客户服务热线：95523

网址：www.sywg.com

62、中泰证券股份有限公司

注册地址：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：王洪

客户服务热线：95538

网址：www.qlzq.com.cn

63、中国中金财富证券有限公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦

L4601-L4608

法定代表人：王建力

客户服务热线：95532

网址：<http://www.ciccwm.com/>

64、东方财富证券股份有限公司

注册地址：西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋楼

法定代表人：戴彦

客户服务热线：95357

网址：<https://www.18.com/>

65、天风证券股份有限公司

注册地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：庞介民

客户服务热线：95391

网址：<http://www.tfzq.com/>

66、国泰海通证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

客户服务热线：95521

网址：<http://www.gtht.com.cn>

基金管理人可以根据相关法律法规要求，选择其他符合要求的其他机构销售本基金，并及时公告。

（三）场内销售机构

场内销售机构是指有基金销售资格的上海证券交易所会员，名单详见上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>。

五、注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：周明

联系人：朱立元

电话：010-59378856

传真：010-59378907

六、运营管理机构

名称：北京中关村软件园发展有限责任公司

住所：北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座

办公地址：北京市海淀区东北旺西路 8 号院 9 号楼中关村软件园一期国际软件大厦

法定代表人：王霞

联系人：高琳

电话：010-83057753

七、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

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-24 层及 27-31 层

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

负责人：张学兵

联系人：许菁

电话：010-59572235

传真：010-65681022/1838

八、会计师事务所

1、本基金的法定验资机构

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

执行事务合伙人：毛鞍宁

联系电话：（010）58153000

传真：（010）85188298

联系人：马剑英

经办注册会计师：高鹤、马剑英

2、对本基金申报阶段涉及的财务报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

办公地址：中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼

执行事务合伙人：李丹

联系人：刘磊

联系电话：010-65332115

传真：010-65338800

经办注册会计师：刘磊、郭德福

3、年度审计会计师事务所

（1）年度审计会计师事务所一（首次发行至2025年12月25日）

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

执行事务合伙人：毛鞍宁

联系电话：（010）58153000

传真：（010）85188298

联系人：马剑英

经办注册会计师：高鹤、马剑英

（2）年度审计会计师事务所二（2025 年 12 月 26 日至今）

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

执行事务合伙人：邹俊

联系人：高松、于志辉

电话：010-85085000

传真：010-85185111

经办注册会计师：高松、于志辉

九、资产评估机构

（一）资产评估机构一（首次发行至 2024 年 3 月 3 日）

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

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

负责人：胡峰

联系人：刘慧、李峰

电话：010-85198280/8003

传真：010-85198100

（二）资产评估机构二（2024 年 3 月 4 日至今）

名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

住所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A、01B、01C、01D、02A

办公地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 801 室

负责人：李萍萍

联系人：李猛

电话：010-56108200

十、财务顾问（发行阶段）

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

负责人：张佑君

联系人：魏晓雪、宋云涛、徐铮、秦意浓

电话：010-60838934

传真：010-60836029

第二节 基金管理人

一、基金管理人基本情况

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

设立日期：2005年9月19日

法定代表人：生柳荣

联系人：郭雅莉

电话：010-66228888

注册资本：人民币2亿元

建信基金管理有限责任公司经中国证监会证监基金字[2005]158号文批准设立。公司的股权结构如下：中国建设银行股份有限公司，65%；信安金融服务公司，25%；中国华电集团产融控股有限公司，10%。

本基金管理人公司治理结构完善，经营运作规范，能够切实维护基金投资者的利益。股东会为公司的权力机构，由全体股东组成。公司章程中明确公司股东通过股东会依法行使权利，不得以任何形式直接或者间接干预公司的经营管理和基金资产的投资运作。

董事会对股东会负责，并向股东会汇报。公司董事会由9名董事组成，其中3名为独立董事。根据公司章程的规定，董事会行使《公司法》规定的有关重大事项的决策权、对公司基本制度的制定权和对总裁等高级管理人员的评价和奖惩权。

董事会下设审计委员会，审计委员会按照《公司法》及其他法律法规、监管规定及公司章程的规定行使监督职权，包括检查公司财务并监督公司董事、高级管理人员执行职务等。

二、为管理不动产基金专门设置的主要部门情况

建信基金已经设立了独立的不动产基金投资管理部门“基础设施投资部”，配备了不少于3名具有5年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目运营经验。基础设施投资部负责推动公司不动产基金业务发展，是公司不动产投资业务的执行和管理部门。

三、主要人员情况

（一）董事会成员

生柳荣先生，董事，现任建信基金管理有限责任公司董事长。厦门大学经济学博士。历任中国建设银行厦门市分行和总行金融市场部、资产负债管理部等部门主要负责人，现任中国建设银行首席财务官。2023年9月兼任建信基金管理有限责任公司党委书记，9月26日兼任建信基金管理有限责任公司董事长。

谢海玉女士，执行董事，现任建信基金管理有限责任公司总裁。毕业于对外经济贸易大学金融学专业，获博士学位。历任中国建设银行总行资金部科员、香港资金交易室一级业务员、资金交易部业务经理、高级副经理、金融市场部处长等职务；2017年7月起历任建信金融资产投资有限公司首席投资官、副总裁等职务，2018年8月起兼任建信金投私募基金管理（北京）有限公司[原建信金投私募基金管理（天津）有限公司]执行董事（至2024年11月）、总经理（至2024年1月）；2024年11月起任建信基金管理有限责任公司党委副书记；2024年12月起任建信基金管理有限责任公司党委副书记、总裁、执行董事。

钟蓉萨女士，董事，现任美国信安金融集团副总裁、中国区负责人。毕业于中国人民大学统计学专业，获经济学学士学位。历任中国证监会信息统计部信息中心主任科员、副处长、处长和机构监管部处长，中国证券业协会党委委员、副秘书长，中国证券投资基金业协会党委委员、副秘书长、副会长。

陈惠燕女士，董事，现任信安亚洲区财务总监。1993年毕业于新加坡南洋理工大学，获学士学位。2001年毕业于悉尼理工大学，获硕士学位。2002年至2021年，在英国保诚集团旗下翰亚投资公司工作，历任亚洲总部财务部经理、财务部高级经理、财务部副总监和财务总监。

王晓波先生，董事，现任中国华电集团产融控股有限公司党委委员，副总经理、总会计师。毕业于哈尔滨建筑大学，研究生学历。历任黑龙江省物资对外贸易公司会计，华电能源股份有限公司监察审计部审计员、副经理、主任，华鑫国际信托有限公司计划财务部负责人、总经理，华鑫国际信托有限公司信托财务管理部总经理，华鑫国际信托有限公司运营总监兼信托财务管理部总经理，华鑫国际信托有限公司副总经理，中国华电集团资本控股有限公司审计部主任。

吴岚女士，独立董事，现任北京大学数学科学学院金融数学系主任、教授。1999年获北京大学理学博士学位。1990年硕士研究生毕业后在北京大学（原）概率统计系、数学

科学学院金融数学系担任教学科研工作。2003 年至今担任北京大学数学科学学院金融数学系主任。

姚磊先生，独立董事，现任华领私募股权基金管理（北京）有限公司总经理。毕业于对外经济贸易大学，获硕士学位。历任中国国际金融有限公司投资银行部经理、高级经理、副总经理、执行总经理，公司管理部董事总经理，首席财务官；厦门博润资本投资管理有限公司总经理。

王遥女士，独立董事，现任中央财经大学教授，博士生导师。中央财经大学绿色金融国际研究院院长，中央财经大学 - 北京银行双碳与金融研究中心主任，财经研究院、北京财经研究基地研究员。中国金融学会绿色金融专业委员会副秘书长，中国证券业协会绿色发展委员会顾问。剑桥大学可持续领导力研究院研究员，牛津大学史密斯企业与环境学院可持续金融项目咨询委员会专家，卢森堡证券交易所咨询顾问。2021 担任联合国开发计划署中国生物多样性金融“BIOFIN”项目首席技术顾问；之前任 SDG 影响力融资研究与推广首席顾问。

莫红女士，职工董事，现任建信基金管理有限责任公司副总裁。毕业于四川大学刑事诉讼法证据法学专业，获博士学位。曾在四川省高级人民法院、四川省纪委、四川省纪委监委任职，从事涉及经济、金融方面的法律工作和对金融企业的纪检监察工作。2021 年 8 月任中国建设银行资产保全部负责人。2023 年 6 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员，2024 年 2 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、首席运营官，2024 年 10 月任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁、首席运营官。

（二）公司高管人员

谢海玉女士，总裁（简历请参见董事会成员）。

莫红女士，副总裁（简历请参见董事会成员）。

张铮先生，副总裁、财务负责人，硕士。1997 年 4 月加入中国建设银行总行，先后在资金计划部、计划财务部、资金部、资金交易部、金融市场部、香港资金运营中心、财富管理与私人银行部、私人银行部等部门工作，曾长期从事金融市场研究、资金交易、本币投资等业务。2024 年 12 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员，2025 年 1 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁，2025 年 11 月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁、财务负责人。

刘大超先生，副总裁，硕士。曾在合肥三字集团工作。2003年7月加入中国建设银行总行，先后在基金托管部、投资托管服务部、资产托管业务部工作，长期从事基金托管业务。2025年7月起任建信基金管理有限责任公司党委委员，2025年8月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁。

吴曙明先生，首席风险官、督察长，硕士。1992年7月至1996年8月在湖南省物资贸易总公司工作；1999年7月加入中国建设银行，先后在总行营业部、金融机构部、机构业务部从事信贷业务和证券业务，历任科员、副主任科员、主任科员、机构业务部高级副经理等职；2006年3月加入建信基金管理有限责任公司，担任董事会秘书，并兼任综合管理部总经理。2015年8月起任建信基金管理有限责任公司督察长、董事会秘书，2016年12月起任建信基金管理有限责任公司副总裁（首席风险官）、督察长，2017年11月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁（首席风险官）、督察长，2024年6月起任建信基金管理有限责任公司党委委员、副总裁、督察长，2025年4月起任建信基金管理有限责任公司副总裁、督察长，2025年11月起职务名称由副总裁更名为首席风险官，并继续担任督察长。

安晔先生，首席信息官兼信息技术总监，硕士。1995年8月加入中国建设银行，先后在北京分行信息技术部、总行信息技术部北京开发中心任职；2005年9月加入建信基金管理有限责任公司，一直从事信息技术工作，历任基金运营部副总监、信息技术部副总监（主持工作）、信息技术部总监、信息技术部总经理等职务，2017年11月起任建信基金管理有限责任公司信息技术总监，2026年1月起任建信基金管理有限责任公司首席信息官兼信息技术总监。

（三）督察长

吴曙明先生，督察长（简历请参见公司高级管理人员）。

（四）基金经理

张湜先生，2008年获南开大学金融学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募REITs试点相关工作，具备17年以上的不动产投资管理从业经验。2021年12月3日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

王未女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中交第四公路工程局有限公司基础设施项目财务经理和项目总会计师等职务，具有 11 年以上的不动产运营管理从业经验。2023 年 12 月 1 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

史宏艳女士，2011 年获 Pepperdine University（佩波戴恩大学）理学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任北京华融金盈投资发展有限公司投资分析、北京嘉丰达资产管理有限公司投资研究副总监，具备 12 年以上的不动产运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 11 日、2026 年 3 月 13 日至今任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

本基金历任基金经理：

李元利先生：2021 年 12 月 3 日至 2026 年 3 月 13 日；

张 湜先生：2021 年 12 月 3 日至今；

王 未女士：2023 年 12 月 1 日至今。

史宏艳女士：2021 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 11 日、2026 年 3 月 13 日至今；

（五）不动产与另类资产投资决策委员会

基金管理人采取集体投资决策制度，并设置了单独的不动产与另类资产投资决策委员会，不动产与另类资产投资决策委员会是公司不动产基金投资管理的决策机构。

1、不动产与另类资产投资决策委员会的人员构成

陈正宪先生，总裁特别助理。

卜蕊女士，基础设施投资部总经理。

解一辉女士，投资风险管理部总经理。

李树磊先生，固定收益投资部副总经理兼债券研究部（二级部）总经理。

王誉锦女士，研究部高级研究员。

周陈超先生，基础设施投资部总经理助理。

张湜先生，基础设施投资部基金经理。

上述人员之间均不存在近亲属关系。

2、不动产与另类资产投资决策委员会具体讨论并决定的事项主要包括：

- （1）制定不动产基金的整体投资目标与投资策略；
- （2）制定不动产基金的投资决策程序、权限设置和投资原则；
- （3）审议不动产基金尽职调查、投资管理、项目运营管理等方面的制度和流程；
- （4）在不动产基金的项目立项前，对不动产基金是否满足公司项目立项条件进行审议；
- （5）审议不动产基金的投资方案、外部管理机构选聘方案；
- （6）审议不动产基金的专业机构选聘方案；
- （7）审议不动产基金的投后运营管理授权制度与相关重大事项；
- （8）审议不动产基金的对外借款、扩募、项目购入、项目出售、项目资产处置等投资决策事项；
- （9）其它不动产与另类资产投资决策委员会认为有必要决定的事项。

3、不动产与另类资产投资决策委员会的议事规则及决策程序

不动产与另类资产投资决策委员会的表决原则依据少数服从多数的原则，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项，需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

不动产与另类资产投资决策委员会会议决议以纪要形式生成，与会委员对会议决议持异议的，应在会议纪要上予以注明。不动产与另类资产投资决策委员会可根据需要，对会议内容进行记录。

不动产与另类资产投资决策委员会会议纪要和记录应以书面形式经全体成员签字方可生效。

四、基金管理人承诺

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

（二）基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《证券投资基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》及其他法律法规的规定，建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

- 1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

- 2、不公平地对待管理的不同基金财产；
- 3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；
- 4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；
- 5、侵占、挪用基金财产；
- 6、泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；
- 7、玩忽职守，不按照规定履行职责；
- 8、法律法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

（三）基金经理承诺

- 1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；
- 2、不利用职务之便为自己及其代理人、代表人、受雇人或任何第三人谋取利益；
- 3、不泄漏在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；
- 4、不以任何形式为其它组织或个人进行证券交易。

（四）不动产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，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；
- 4、不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

五、基金管理人的内部控制制度

（一）内部控制的原则

- 1、全面性原则。内部控制制度覆盖公司的各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节。

2、独立性原则。公司设立独立的督察长与监察稽核部门，并使它们保持高度的独立性与权威性。

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

4、有效性原则。公司的内部风险控制工作必须从实际出发，主要通过对工作流程的控制，进而实现对各项经营风险的控制。

5、防火墙原则。公司的投资管理、基金运作、计算机技术系统等相关部门，在物理上和制度上适当隔离。对因业务需要知悉内幕信息的人员，制定严格的批准程序和监督处罚措施。

6、适时性原则。公司内部风险控制制度的制定，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。

（二）内部控制的主要内容

1、控制环境

公司董事会重视建立完善的公司治理结构与内部控制体系。基金管理人在董事会下设立了审计委员会和风险控制委员会，负责对公司在经营管理和基金业务运作的合法性、合规性和风险状况进行检查和评估，对公司监察稽核制度的有效性进行评价，监督公司的财务状况，审计公司的财务报表，评价公司的财务表现，保证公司的财务运作符合法律的要求和运行的会计标准。

公司管理层在总裁领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会，就基金投资等发表专业意见及建议。另外，在公司高级管理层下设立了风险管理与内控合规委员会，负责对公司经营管理和基金运作中的风险进行研究，制定相应的控制制度，并实行相关的风险控制措施。

此外，公司设有督察长，全权负责公司的监察与稽核工作，对公司和基金运作的合法性、合规性及合理性进行全面检查与监督，参与公司风险控制工作，发生重大风险事件时向公司董事长和中国证监会报告。

2、风险评估

公司风险控制人员定期评估公司风险状况，范围包括所有能对经营目标产生负面影响的内部和外部因素，评估这些因素对公司总体经营目标产生影响的程度及可能性，并将评估报告报公司董事会及高层管理人员。

3、操作控制

公司内部组织结构的设计方面，体现部门之间职责有分工，但部门之间又相互合作与制衡的原则。基金投资管理、基金运作、市场等业务部门有明确的授权分工，各部门的操作相互独立，并且有独立的报告系统。各业务部门之间相互核对、相互牵制。

各业务部门内部工作岗位分工合理、职责明确，形成相互检查、相互制约的关系，以减少舞弊或差错发生的风险，各工作岗位均制定有相应的书面管理制度。

在明确的岗位责任制度基础上，设置科学、合理、标准化的业务操作流程，每项业务操作有清晰、书面化的操作手册，同时，规定完备的处理手续，保存完整的业务记录，制定严格的检查、复核标准。

4、信息与沟通

公司建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，保证公司员工及各级管理人员可以充分了解与其职责相关的信息，保证信息及时送达适当的人员进行处理。

5、监督与内部稽核

基金管理人设立了独立于各业务部门的风险与合规管理部，履行监督、稽核职能，检查、评价公司内部控制制度合理性、完备性和有效性，监督公司内部控制制度的执行情况，揭示公司内部管理及基金运作中的相关风险，及时提出改进意见，促进公司内部管理制度有效地执行。监察稽核人员具有相对的独立性，定期不定期出具监察稽核报告。

（三）不动产基金相关内部管理制度

公司针对不动产基金的尽职调查、投资管理、项目运营和风险控制等各个业务环节制定了严谨规范详尽的内部管理制度，并已通过不动产与另类资产投资决策委员会的决议通过。

具体制度包含：

- 1、《建信基金管理有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查操作手册（试行）》

该操作手册是开展基础设施基金尽职调查工作的一般要求，对基础设施基金尽职调查流程中的项目调查、业务参与人调查等方面做了规范与约定。

2、《建信基金管理有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法（试行）》

该制度明确了基础设施基金的设立、投资等相关活动，对投资管理的组织架构、决策流程、实施与规范等方面进行了规范与约定。

3、《建信基金管理有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度（试行）》

该制度明确了不动产基金的运营管理权限，规范了不动产项目运营管理流程，对工作机制、信息披露、内控管理与保障等方面进行了规范与约定。

4、《建信基金管理有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制办法（试行）》

该制度对不动产基金风险管理的原则与目标、风险管理的基本内容、风险管理的具体措施等方面进行了规范与约定。

（四）基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

2、上述关于内部控制的披露真实、准确。

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及公司的发展不断完善内部控制制度。

六、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

建信基金已经设立了独立的不动产基金投资管理部门“基础设施投资部”，配备了不少于3名具有5年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目运营经验。基础设施投资部负责推动公司不动产基金业务的发展，是公司不动产投资业务的执行和管理部门。

建信基金及资产支持证券管理人建信资本都设有专业投资研究团队，研究团队中包括不动产研究人员，具备丰富的不动产研究经验。专项计划管理人建信资本已发起多只不动产/基础设施类资产支持证券。2019年至2021年8月发行的涉及不动产的资产支持专项计划项目共3个，发行规模共计22.77亿元，目前均属于存续状态。资产支持专项计划项目

包括商业物业不动产 CMBS、类 REITs 项目。专项计划设立后，管理人建立了对专项计划的专人跟踪和管理机制，负责其存续期管理工作，并由质量控制及项目管理人员对后续管理工作进行核查和监督，切实履行专项计划管理人存续期管理职责。相关产品均合规运营管理，不存在重大未决风险事项。

除资产证券化项目外，自 2014 年至 2021 年 8 月，建信资本设立、管理的不动产领域专项资产管理计划 76 单，存续规模 121.01 亿元，在不动产领域具备丰富历史项目经验。

七、基金管理人基金份额发售的准备情况

基金管理人已配备专业人员负责基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动，基金营销部门、市场部门与基金管理人各分公司相关人员根据法律法规的规定开展销售工作。

第三节 基金托管人

一、基金托管人情况

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

办公地址：上海市长宁区仙霞路 18 号

成立日期：1987 年 3 月 30 日

法定代表人：任德奇

注册资本：人民币 742.63 亿元

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字〔1998〕25 号

联系人：方圆

电 话：95559

二、基金托管人发展情况

交通银行股份有限公司始建于 1908 年，是中国历史最悠久的银行之一，也是近代中国的发钞行之一。1987 年重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总部设在上海。2005 年 6 月交通银行在香港联合交易所挂牌上市，2007 年 5 月在上海证券交易所挂牌上市。交通银行连续 17 年跻身《财富》（FORTUNE）世界 500 强，营业收入排名第 168 位；列《银行家》（The Banker）杂志全球千家大银行一级资本排名第 9 位。

截至 2025 年 9 月 30 日，交通银行资产总额为人民币 15.50 万亿元。2025 年前三季度，交通银行实现净利润（归属于母公司股东）人民币 699.94 亿元。

三、主要人员情况

任德奇先生，董事长、执行董事，高级经济师。

任先生 2020 年 1 月起任本行董事长，2018 年 8 月起任本行执行董事。曾任本行副董事长、执行董事、行长。曾任中国银行执行董事、副行长，期间曾兼任中银香港（控股）有限公司非执行董事，中国银行上海人民币交易业务总部总裁。曾任中国建设银行信贷审批部副总经理、风险监控部总经理、授信管理部总经理、湖北省分行行长、风险管理部总经理。任先生 1988 年于清华大学获工学硕士学位。

张宝江先生，副董事长、执行董事、行长，高级经济师。

张先生 2024 年 8 月起任本行副董事长、执行董事，2024 年 6 月起任本行行长；曾任中国农业发展银行副行长，安徽省分行行长，总行办公室主任，陕西省分行副行长，总行政策研究室副主任（主持工作）、办公室副主任、研究室副主任等职务。张先生 1998 年于中央党校研究生院获经济学硕士学位，2004 年于中央党校研究生院获经济学博士学位。

四、不动产基金托管业务主要人员情况

孟羽先生，资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。

孟先生 2025 年 9 月起任本行资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。曾任本行香港分行行政总裁，交通银行（香港）有限公司副董事长、执行董事、行政总裁，交银国际控股有限公司执行董事、首席执行官，广东省分行副行长，营业部副总经理，深圳分行国际业务部高级经理。曾在中国工商银行十堰分行工作。孟先生 1999 年于复旦大学获工商管理硕士学位。

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

五、基金托管业务经营情况

截至 2025 年 12 月 31 日，交通银行共托管证券投资基金 911 只。此外，交通银行还托管了基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、基本养老保险基金、划转国有资本充实社保基金、养老保障管理产品、企业年金基金、职业年金基金、企业年金养老金产品、商业养老金产品、期货公司资产管理计划、QFI 证券投资资产、QDII 证券投资资产、RQDII 证券投资资产、QDIE、QDLP 和 QFLP、债券“南向通”等产品。

六、不动产基金托管业务经营情况

截至 2025 年 12 月 31 日，交通银行共托管证券投资基金 911 只。此外，交通银行还托管了基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、基本养老保险基金、划转国有资本充实社保基

金、养老保障管理产品、企业年金基金、职业年金基金、企业年金养老金产品、商业养老金产品、期货公司资产管理计划、QFI 证券投资资产、QDII 证券投资资产、RQDII 证券投资资产、QDIE、QDLP 和 QFLP、债券“南向通”等产品。

七、基金托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

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

（二）内部控制原则

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

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

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

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

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

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

（三）内部控制制度及措施

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《中华人民共和国商业银行法》《商业银行资产托管业务指引》等法律法规，托管部/托管发展中心制定了一整套严密、完整的证券投资基金托管管理规章制度，确保基金托管业务运行的规范、安全、高效，包括《交通银行资产托管业务管理办法》《交通银行资产托管业务风险管理办法》《交通银行资产托管业务商业秘密管理规定》《交通银行资产托管业务从业人员行为规范》《交通银行资产托管业务运营档案管理办法》等，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。做到业务分工科学合理，技术系统管理规范，业务管理制度健全，核心作业区实行封闭管理，落实各项安全隔离措施，相关信息披露由专人负责。

托管部/托管发展中心通过对基金托管业务各环节的事前揭示、事中控制和事后检查措施实现全流程、全链条的风险管理，聘请会计师事务所对基金托管业务运行进行国际标准的内部控制评审。

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

交通银行作为基金托管人，根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和有关证券法规的规定，对基金的投资对象、基金资产的投资组合比例、基金资产的核算、基金资产净值的计算、基金管理人报酬的计提和支付、基金托管人报酬的计提和支付、基金收益分配等行为的合规性进行监督和核查。

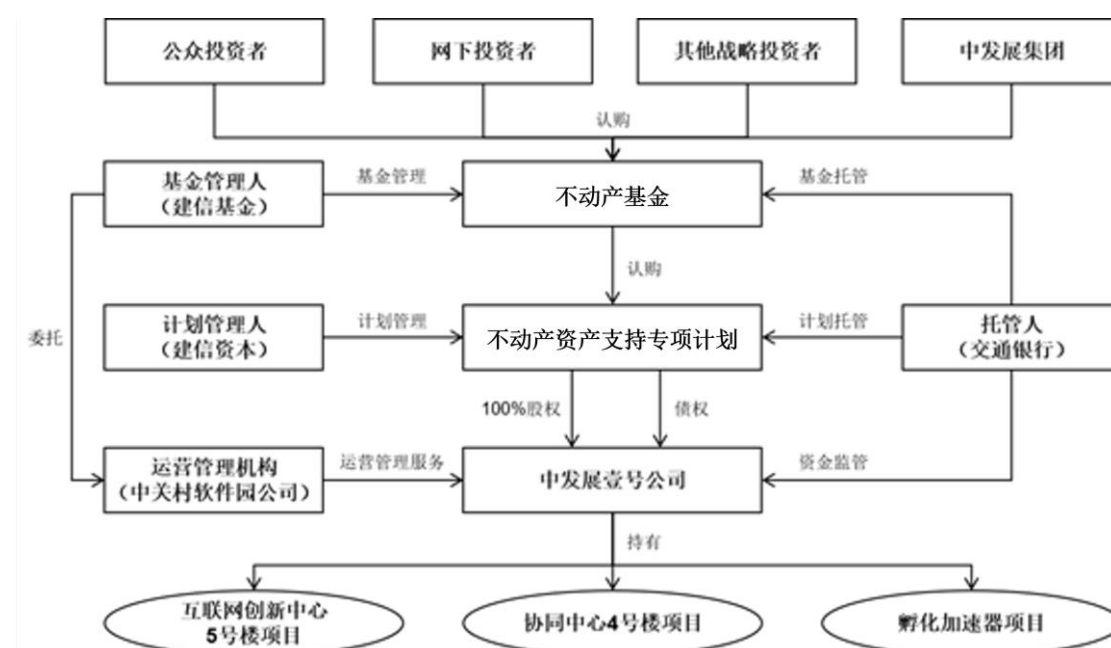
交通银行作为基金托管人，发现基金管理人违反《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关证券法规和《基金合同》的行为，及时通知基金管理人予以纠正，基金管理人收到通知后及时确认并进行调整。交通银行有权对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人违反交通银行通知的违规事项未能及时纠正的，交通银行按规定报告中国证监会。

交通银行作为基金托管人，发现基金管理人重大违规行为，按规定报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

第四节 不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

本基金的交易结构共有两层主要架构，分别为专项计划及不动产基金。交易完成后，计划管理人（代表专项计划）将持有项目公司 100%的股权以及享有对项目公司的相应债权，基金管理人（代表不动产基金）持有专项计划的全部份额。具体产品结构如图所示：



二、不动产基金的交易安排

（一）资产重组安排

根据资产重组安排，中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权以及其他相关资产、负债、人员¹⁶一并转移到项目公司。截至 2021 年 10 月 15 日，中关村软件园公司已完成前述标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权、负债、人员的转移以及资金的划付。

（二）不动产基金的设立与投资安排

1、不动产基金的设立

¹⁶ 该人员为综合岗，主要负责与运营管理机构沟通、配合运营管理机构与承租人对接、执行安保、消防、通信、紧急事故管理等日常运营事务以及协助公募基金制作并定期披露运营报告等工作。该岗位工作职责不涉及对项目公司相关事项的决策，决策权限由公募基金派驻的执行董事享有。

投资人交纳认购本基金的基金份额的款项时，《基金合同》成立。本基金募集达到基金备案条件，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

2、不动产基金的投资安排

基金管理人根据《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》，以本基金募集资金在扣除基金层面预留费用后，全部用于认购由计划管理人设立的“建信中关村产业园资产支持专项计划”的资产支持证券全部份额。

（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排

1、不动产资产支持专项计划的设立

基金管理人通过与计划管理人签订《建信中关村产业园资产支持专项计划认购协议》，将认购资金委托计划管理人管理，当认购资金总额不低于资产支持证券目标发售规模且经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，基金管理人（代表不动产基金）取得资产支持证券，成为 100%资产支持证券的持有人。专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报基金业协会备案。

1. 不动产资产支持专项计划的投资安排

计划管理人根据《建信中关村产业园资产支持专项计划标准条款》、股权转让协议的约定，在自专项计划设立日起（含该日）的约定期限内指示专项计划托管银行将部分专项计划资金划拨至原始权益人指定的账户，用于购买项目公司的 100%的股权。

计划管理人代表专项计划与项目公司签订借款合同，将剩余专项计划资金用于向项目公司发放借款，并且贷款银行向项目公司发放借款，项目公司将所获得的借款资金用于偿还项目公司对中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）负有的债务。

（四）项目公司股权转让安排

在自专项计划设立日起（含该日）的约定期限内，项目公司应注销原始权益人的出资证明书（如有），并向计划管理人签发出资证明书，修改公司章程和股东名册中有关股东的记载。在自专项计划设立日起（含该日）的约定期限内，原始权益人和项目公司应当配合计划管理人办理项目公司的 100%股权转让的工商变更登记手续。

（五）不动产项目交割安排、评估基准日至交割日相关成本收益归属

根据股权转让协议的约定，计划管理人（代表专项计划）应聘请审计机构对项目公司进行交割审计，交割审计基准日为专项计划设立日，根据交割审计结果确定项目公司股权的转让价格。

评估基准日为 2021 年 6 月 30 日，评估基准日至交割审计基准日期间不动产项目的产权仍属于原始权益人且仍由原始权益人运营，该期间不动产项目相关成本收益归属于原始权益人。

（六）其他可能影响投资者权益的交易安排

本次交易不涉及其他可能影响投资者权益的交易安排。

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券品种及基本特征

本专项计划资产支持证券不分层。资产支持证券代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

1、资产支持证券名称

建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券。

2、计划管理人

建信资本管理有限责任公司。

3、品种

本专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

4、规模

资产支持证券目标发售规模具体以资产支持证券认购人交付的认购资金金额为准。

5、发行方式

面值发行。

6、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

7、产品期限

自专项计划设立日起（含该日）至法定到期日止（含该日）。法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日。

8、预期收益率

不设置预期收益率。

9、偿付方式

在《标准条款》约定的普通分配兑付日、处置分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》第 13.3.1 款、第 19.2.5 款的约定偿付资产支持证券的收益和本金。

10、信用级别

未评级。

11、权益登记日

收益分配的权益登记日为《标准条款》约定的每个公募基金分配公告日后的第 13 个交易日以及处置分配兑付日或清算分配兑付日前的第 1 个交易日，具体以上交所和/或登记托管机构发布的届时有有效的规定为准。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的收益。

12、资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议》和所支付的认购资金取得资产支持证券。

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

13、资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立有证券账户。

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

14、资产支持证券登记托管及交易场所

专项计划存续期内，资产支持证券将在中国证券登记结算有限责任公司登记托管，在转让条件具备后可以在上交所固定收益证券平台进行转让、交易。

（二）专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、在专项计划设立时，认购人根据《认购协议》及《标准条款》第3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、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有项目公司股权而由项目公司分配的股利、因持有标的债权而由项目公司偿还的标的债权本息等；

3、处置收入等；

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财产。

（三）专项计划的设立与终止

1、专项计划的设立

若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含专项计划募集期间认购资金产生的利息）达到资产支持证券目标发售规模，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。

2、专项计划的终止

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

（1）公募基金终止；

（2）在自专项计划设立日起（含该日）的150个工作日内尚未按照股权转让协议的约定取得项目公司的100%的股权；

（3）在自专项计划设立日起（含该日）的100个工作日内尚未按照借款合同的约定发放借款；

- （4）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；
- （5）资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；
- （6）法定到期日届至；
- （7）由于中国法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；
- （8）中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

（四）信息披露安排

专项计划的信息披露包括定期报告及临时公告，定期报告包括《资产管理报告》《专项计划托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《基础设施项目运营报告》《清算报告》等；临时公告系指在专项计划存续期间，如发生《标准条款》约定的可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时重大事件，计划管理人应当及时披露临时报告。

四、对外借款安排

（一）关联借款

截至 2021 年 6 月 30 日，纳入不动产项目备考财务报表范围的对外借款明细，详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第五节 关联交易与利益冲突”之“二、报告期关联交易情况”之“（一）标的不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间关联交易情况”。

2021 年 8 月 31 日，由中发展集团向中关村软件园公司提供的合计 20.03 亿元的借款对应的债务随标的不动产项目资产一并剥离入中发展壹号公司，形成 20.03 亿元的中发展壹号公司对中发展集团的负债，以实现股债结构的搭建，上述负债的具体要素如下：

表：负债具体情况表（中发展壹号公司重组置入的借款）

单位：亿元

序号	借款金额	借款利率	借款日期	到期日	期限	增信方式	抵质押等权利限制
1	2.50	一年期 LPR	2020.11.30	2021.11.30	365 天	无	不涉及
2	3.50		2020.11.30	2021.11.30	365 天	无	不涉及
3	3.50		2020.11.30	2021.11.30	365 天	无	不涉及
4	3.50		2020.11.30	2021.11.30	365 天	无	不涉及
5	0.68	5 年期 以上央 行 LPR	2020.11.30	2022.1.23	419 天	无	不涉及
6	1.40		2020.11.30	2023.10.10	1044 天	无	不涉及
7	1.00		2020.11.30	2023.9.1	1005 天	无	不涉及

序号	借款金额	借款利率	借款日期	到期日	期限	增信方式	抵质押等权利限制
8	2.91	减 33.8 个基点	2020.11.30	2024.6.5	1283 天	无	不涉及
9	1.04	5.43%	2020.11.30	2022.8.6	614 天	无	不涉及
合计	20.03	/					

注：如专项计划向中发展壹号公司发放借款的时间将晚于 2021 年 11 月 30 日的，则中发展集团将在履行相关决策程序后，在 2021 年 11 月 30 日前调整对应部分债务的借款到期日至 2021 年 12 月 31 日。

不动产基金发行后，设立专项计划直接向中关村软件园公司收购中发展壹号公司股权，并由专项计划向中发展壹号公司发放借款，中发展壹号公司获取专项计划和银行提供的借款后，偿还对中发展集团的债务，中发展壹号公司对中发展集团的债务得到全部偿付，不保留不动产项目现已存在关联借款。

（二）银行借款

1、基本情况

交通银行与中发展壹号公司签订了固定资产贷款合同；在本项目发行后，交通银行将在本基金项下的专项计划设立后两个工作日内向中发展壹号公司办理 4.61 亿元人民币固定资产支持融资业务（以经营性物业抵押），期限 15 年。贷款直接用途为偿还对中发展集团的债务。

贷款起止日期以实际放款时交通银行《额度使用申请书》约定为准。

贷款是否发放取决于若干先决条件的达成，包括但不限于借款人已按贷款人要求在贷款人处开立专门的监管账户，与贷款发放的各项合规性条件均已满足等。

2、利率和还本付息安排

贷款按季付息，每半年还本一次，具体贷款要素如下表所示：

表：交通银行贷款要素表

单位：亿元

项目	交通银行贷款
金额	4.61
利率	五年期 LPR-70bp
期限	15 年
还本计划	第 1-15 年分别还本 0.005、0.005、0.01、0.01、0.015、0.015、0.20、

项目	交通银行贷款
	0.26、0.32、0.39、0.46、0.56、0.66、0.81、0.89

3、增信方式

中发展壹号公司在贷款合同项下的债务向交通银行提供财产抵押担保。在专项计划设立后三个月内办理互联网创新中心 5 号楼的不动产抵押手续，抵押率不高于 70%。

贷款存续期间需要为互联网创新中心 5 号楼购买以交通银行为第一顺位受益人的相关财产保险。

4、贷款相关限制情况

项目公司应在交通银行开立收款专户，标的不动产项目运营收入需要全部归集至项目公司监管账户。除日常经营外，在偿还当期标的债权本息前需要优先偿还交通银行当期贷款本息。

5、业务风险分析

（1）根据交通银行的还本安排，前 2 年每年将偿还本金 0.005 亿元，3-6 年每年将分别偿还本金 0.01 亿元、0.01 亿元、0.015 亿元、0.015 亿元，偿还金额较低，对当期可供分配金额影响很小。但自第七年开始，银行贷款本金偿还金额提高较多，将会对可供分配金额产生不利影响。

（2）交通银行贷款利息为五年期 LPR-70bp,目前预计为 3.95%。如果未来 LPR 大幅上行，将导致项目公司对外借款支付利息增加，进而对投资人的投资收益产生不利影响。

（3）根据现金流测算情况，2021 年 9 月-12 月期间，交通银行贷款利息支付合计 4,639,680.82 元，占同期可供分配金额（含利息）的比例为 13.12%。2022 年银行利息支付合计 18,199,570.89 元，占同期可供分配金额（含利息）的比例为 12.72%。可供分配金额（含利息）对银行贷款利息覆盖倍数较高。但如果未来标的不动产项目运营资金不足导致无法偿还到期债务的本息，贷款人可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施。该等情况下，标的不动产项目的运营将受到限制，进而对投资人的投资收益产生不利影响。

6、符合《基金指引》的说明

根据本项目的交易安排，由中发展壹号公司在本基金成立前承担对中发展集团负有的相关债务，并在本基金成立后由中发展壹号公司以专项计划用募集资金向项目公司发放的

借款以及相应贷款银行向项目公司发放的贷款的资金偿还项目公司对中发展集团承担的债务。

中发展壹号公司与交通银行签署贷款合同，由交通银行在本基金成立后向中发展壹号公司发放贷款，并由中发展壹号公司在本基金成立后以互联网创新中心 5 号楼的房屋所有权及其对应的土地使用权为前述贷款提供抵押担保。

上述安排不违反《基金指引》第 28 条第 1 款的规定。

就交通银行向中发展壹号公司发放的贷款，借款用途为用于偿还中发展壹号公司对中发展集团的负债，穿透用于偿还标的不动产项目的北京银行股份有限公司原有日常运营贷款；且基金总资产（按标的不动产项目资产 2021 年 6 月 30 日评估价值 30.73 亿元计算）与基金净资产（按前述基金总资产 30.73 亿元减去 4.61 亿元银行贷款计算）的比例约为 117.65%，不超过 140%。前述安排不违反《基金指引》第 28 条第 2 款的规定。

7、对还款安排的风险防范措施

可采取的融资安排包括：1）中发展壹号公司将通过申请续贷方式延长贷款期限，根据届时市场情况争取优惠的贷款利率；2）面向市场其他同类银行，引进最优贷款续贷方案，保障投资人利益；3）不动产基金还可以依法通过扩募等方式来应对贷款本金偿还问题；4）极端情形下，基金管理人可召开基金份额持有人大会决议标的不动产项目出售事宜，以满足偿还借款要求。

同时，本项目由交通银行出具了意向函，表明在符合市场化原则的前提下，具有较强意愿参与中发展壹号公司银行贷款的后续续贷安排，从而尽可能减少贷款到期还本对中发展壹号公司当年可供分配金额产生的影响，保障基金份额持有人利益。

五、项目公司相关情况

项目公司相关情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目公司”之“第一节 不动产项目概况”之“三、项目公司基本情况”。

第五节 关联交易与利益冲突

一、关联方、关联关系及关联交易的界定

（一）关联方及关联关系的界定

关联方区分为关联法人与关联自然人。其中，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

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

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

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）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倾斜的自然人。

（二）关联交易的界定

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金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：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权。

3、项目公司层面：不动产项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

- （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（含基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为）；
- （12）销售产品、商品；
- （13）提供或者接受劳务；
- （14）委托或者受托销售；
- （15）在关联方的财务公司存贷款；

（16）与关联方共同投资；

（17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（18）法律法规规定的其他情形。

（三）基金管理人与原始权益人无关联关系的说明

1、基金管理人与原始权益人不存在关联关系

截至 2021 年 6 月 30 日，中国建设银行持有基金管理人建信基金 65%股份，美国信安金融服务公司持有建信基金 25%股份，中国华电集团资本控股有限公司持有建信基金 10%股份。

截至 2021 年 6 月 30 日，中关村发展集团有限公司持有原始权益人中关村软件园公司 97%股份，北京海淀科技园建设股份有限公司持有 3%股份。原始权益人控股股东和实际控制人为中发展集团。

经适当核查，未发现建信基金与中关村软件园公司存在持股关系，且未发现存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

2、基金管理人控股股东与原始权益人不存在关联关系

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及上市公司的公示信息，建信基金的控股股东中国建设银行系上市公司。

经适当核查，未发现中关村软件园公司直接或者间接控制中国建设银行，未发现直接或者间接控制中国建设银行的法人或其他组织直接或者间接控制中关村软件园公司，未发现中国建设银行的董事、监事或高级管理人员直接或者间接持有中关村软件园公司的股权或担任中关村软件园公司的董事、高级管理人员，未发现直接或者间接控制中国建设银行的法人或其他组织的董事、监事或高级管理人员直接或者间接持有中关村软件园公司的股权或担任中关村软件园公司的董事、高级管理人员，未发现中关村软件园公司的董事、高级管理人员直接或间接持有中国建设银行 5%以上股份，未发现中关村软件园公司持有中国建设银行 5%以上股份，未发现中国建设银行直接或者间接持有中关村软件园公司的股权，且未发现存在其他中关村软件园公司根据《上海证券交易所股票上市规则》构成中国建设银行的关联法人的情形。

3、基金管理人其他关联方与原始权益人不存在关联关系

建信基金的关联方还包括中国投资有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、建信资产管理（香港）有限公司、信安金融服务公司、信安环球投资有限公司、建信人寿保险股份有限公司、中德住房储蓄银行有限责任公司、中国建设银行（亚洲）股份有限公司、建信信托有限责任公司、建信融通有限责任公司和建信保险资产管理有限公司。

经适当核查，未发现上述建信基金的关联方与中关村软件园公司存在持股关系，且未发现存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。

二、报告期关联交易情况

（一）标的不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间关联交易情况

1、标的不动产项目的关联方情况

表：不动产项目关联方表

关联方类型	关联方名称
原始权益人	中关村软件园公司
原始权益人控股股东暨实际控制人	中发展集团
原始权益人下属企业	鸿嘉物业
原始权益人下属企业	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司（以下简称“智酷双创”）

2、最近三年及一期关联交易情况

（1）关联租赁

表：关联方租赁交易金额表

单位：万元

序号	关联方	向关联方出租的租金收入			
		2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	鸿嘉物业	237.91	436.19	298.06	200.56
2	智酷双创	169.04	341.38	388.94	146.72
合计		406.96	777.57	687.00	347.28
标的不动产项目整体收入		11,269.11	20,240.91	21,441.09	17,568.13
关联收入占比		3.61%	3.84%	3.20%	1.98%

报告期内，标的不动产项目的租户中有 2 名关联方，其中：关联方鸿嘉物业是中关村软件园的物业管理单位，租赁标的不动产项目中的互联网创新中心 5 号楼的部分面积作为其经营场所；关联方智酷双创是中关村软件园的创新型服务机构，租赁标的不动产项目中的孵化加速器的部分面积作为其经营场所。此外，中关村软件园公司与鸿嘉物业签订《停

车场委托经营协议》，鸿嘉物业接受中关村软件园公司委托，负责标的不动产项目停车场的经营、管理、代收停车场车位租金等工作，每月向中关村软件园公司支付车位经营收入，并由中关村软件园公司向鸿嘉物业开具发票。报告期内，标的不动产项目收入来源于关联方的比例不超过 4%。

本基金成立后，与鸿嘉物业、智库双创的经营场所关联租赁预计将继续存在；与鸿嘉物业的停车场关联租赁预计将在鸿嘉物业与停车位租户未到期合同履行完毕后终止，由项目公司与停车位租户直接签订合同并收取租金；预计将新增与中关村软件园公司的关联租赁，中关村软件园公司与某单位签署《合作协议》，需提供场所为大学生提供创业服务，目前该场所位于孵化加速器。为避免更换场所导致对《合作协议》履行产生不利影响，中关村软件园公司拟与项目公司签署租赁协议，承租现有场所，租约终止日为 2025 年 7 月 31 日，租金为本次估值所采用的市场租金 160 元/平方米/月，租金首年不增长，后两年每年递增 2.5%。

（2）接受物业管理服务

表：关联方物业费交易情况表

单位：万元

序号	物业管理方	关联交易金额			
		2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	鸿嘉物业	364.35	714.94	672.41	903.31

注：该物业管理费主要为园区物业服务费、空置部分物业费及停车管理费。

报告期内，中关村软件园的物业管理服务由鸿嘉物业提供，涉及的物业资产包括但不限于标的不动产项目资产。本基金成立后，上述关联交易预计将继续存在。

（3）拆入资金

表：关联方资金拆借情况表

单位：万元

序号	借款方	拆借金额	起始日	到期日/偿还日
1	中发展集团	33,426.07	2015 年 8 月 14 日	2018 年至 2022 年的每年 8 月 6 日等额偿还 2020 年 12 月 2 日提前全额偿还
2		9,185.93	2018 年 7 月 16 日	2021 年 7 月 2 日到期 2020 年 12 月 2 日提前偿还
3		6,781.81	2020 年 11 月 30 日	2022 年 1 月 23 日

序号	借款方	拆借金额	起始日	到期日/偿还日
4		29,064.92	2020 年 11 月 30 日	2024 年 6 月 5 日
5		5,920.26	2020 年 11 月 30 日	2022 年 8 月 6 日
6		4,521.78	2020 年 11 月 30 日	2021 年 7 月 2 日到期且已偿还
7		14,000.00	2020 年 11 月 30 日	2023 年 10 月 10 日
8		10,000.00	2020 年 11 月 30 日	2023 年 9 月 1 日

截至 2021 年 6 月末，标的不动产项目资产涉及拆入资金 112,900.77 万元，上述关联资金拆入系应由标的不动产项目资产分摊的以中关村软件园公司名义自中发展集团拆入的资金。上述负债的未偿本息将于本基金发行后偿还，未来不再发生此类关联交易。尽职调查基准日之后的有关情况，请见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节 不动产基金的交易安排”之“四、对外借款安排”之“（一）关联借款”。

（二）关联交易的定价公允性

标的不动产项目关联交易的内容主要包括向关联方租赁房屋、接受关联方提供的物业管理服务，该等关联交易系中关村软件园正常运营、履行产业职能形成，是中关村软件园市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，符合相关法律法规的规定。

报告期内，关联交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，由中关村软件园公司与关联方协商一致确定，并以书面协议方式予以确定，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。

1、关联租赁

表：关联方租赁定价表——鸿嘉物业

单位：元/平方米/日

序号	承租方	关联定价			
		2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	鸿嘉物业	5.25	5.15-5.25	5.15	n/a

注：鸿嘉物业 2018 年度不涉及租赁标的不动产项目。

鸿嘉物业租赁的场所位于互联网创新中心 5 号楼，报告期内该物业的其他可比租户的日租金为 4.80-6.00 元/平方米/日，日租金中位数为 5.30 元/平方米/日，日租金平均数为 5.32 元/平方米/日，与鸿嘉物业的租赁价格不存在较大差异，关联方租赁定价具备公允性。

表：关联方租赁定价表——智酷双创

单位：元/平方米/日

序号	承租方	关联定价			
		2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	智酷双创	5.30	5.15-5.30	5.00-5.15	5.00

智酷双创租赁的场所位于孵化加速器，报告期内该物业的其他可比租户的日租金为 4.50-6.60 元/平方米/日，日租金中位数为 5.63 元/平方米/日，日租金平均数为 5.52 元/平方米/日，与智酷双创的租赁价格不存在较大差异，关联方租赁定价具备公允性。

2、关联方提供物业服务的定价情况

（1）鸿嘉物业收取软件园二期（包括互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼）物业费每年共 1,782.37 万元，园区物业服务费收费面积 1,292,767 平方米，折算为 1.1489 元/平方米/月。该园区物业服务费的缴费标准系园区业主大会通过招标确定，包括中关村软件园公司在内的每个业主单位缴费标准均一致，具备公允性。

（2）空置部分物业费的定价情况如下：

表：空置部分物业费定价情况表

序号	物业类型	物业名称	收费水平（平方米）	
1	标的不动产项目	孵化加速器	15.86 元/月	
		协同中心 4 号楼	0.73 元/天	
		互联网创新中心 5 号楼	0.30 元/天	出租率 1-20%
			0.33 元/天	出租率 21-40%
			0.39 元/天	出租率 41-60%
			0.43 元/天	出租率 61-80%
			0.48 元/天	出租率 81-95%
			0.50 元/天	出租率>95%
2	中关村软件园公司持有的部分非入池物业	软件广场	0.60 元/天	CD 座
		国际软件大厦	15.66 元/月	地上空置办公区
		云计算中心	20.22 元/月	地上办公空置

鸿嘉物业与中关村软件园公司结合相关楼宇的历史出租情况等多种因素合理评估确定，标的不动产项目涉及的相关物业的空置部分物业费定价与中关村软件园公司在中关村软件园区域内其他自有物业的关联定价较为接近，具备公允性。

(3) 鸿嘉物业接受软件园公司委托，负责中关村软件园公司所有的自持载体停车场的经营管理，包括标的不动产项目在内的自持载体停车场的停车管理费用标准均一致，具备公允性。

3、关联方拆入资金的定价情况

表：中发展集团委贷利率表

序号	委贷类型	截至 2021 年 6 月 30 日余额（万元）	关联定价
			利率
1	短期借款	4,521.78	6.79%
2	长期借款	59,846.73	5 年期以上 LPR（贷款市场报价利率） 减 33.8 个基点
		5,920.26	5.43%

中发展集团于 2018 年 7 月 16 日以委托贷款形式向中关村软件园公司拆借资金（用于包括标的不动产项目资产在内的自建载体建设的相关支出），到期日 2021 年 7 月 2 日，利率为 6.79%。2020 年 11 月 30 日，该合同重签，到期日和利率不变。截至 2021 年 6 月 30 日，上述委托贷款分拆至标的不动产项目的借款余额为 4,521.78 万元。

中发展集团于 2015 年 8 月 14 日以委托贷款形式向中关村软件园公司拆借资金（用于包括标的不动产项目资产在内的自建载体建设的相关支出），到期日 2022 年 8 月 6 日，利率为 5.43%。2020 年 11 月 30 日，该合同重签，到期日和利率不变。截至 2021 年 6 月 30 日，上述委托贷款分拆至标的不动产项目的借款余额为 5,920.26 万元。

除上述委托贷款外，中发展集团于报告期内对中关村软件园公司（系以中关村软件园公司名义自中发展集团拆入并分摊至标的不动产项目资产的）提供长期借款的利率均按照 5 年期以上（LPR）减 33.8 个基点定价。

4、项目公司重大重组的定价情况

中关村软件园公司将标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权以及其他相关资产、负债、人员一并转移到项目公司（以下简称“本次重组”），截至 2021 年 10 月 15 日，中关村软件园公司已完成前述标的不动产项目的房屋所有权及土地使用权、负债、人员的转移以及资金的划付。本次重组为中关村软件园公司以不动产资产、负债及人员，向全资子公司中发展壹号公司出资，中关村软件园公司获取的交易对价形式为中发展壹号公司全部新增股权，其交易方式、重组资产包形式、履行的交易流程与通常市场交易行为存在较大区别，近期市场上没有公开的、与本项目重组方式可比的市场化交易案例供参考。因此，

本次重组的交易定价根据独立第三方评估机构北京德润资产评估有限公司作出的评估价值确定，并履行了中关村科技园区管理委员会、北京产权交易所及中关村发展集团的交易鉴证、专家评审及评估值核准等交易监管流程，本次重组交易定价具备公允性。

三、关联交易的审议程序和信息披露安排

（一）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不动产与另类资产投资决策委员会审议等内部审批程序。

1、重大关联交易

金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易、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其他重大利害关系的公司发行的证券或承销期内承销的证券，或者运用基金财产从事的其他重大关联交易，以下统称“重大关联交易”。

其中，金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的重大关联交易，须经基金份额持有人审议并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；金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以上的重大关联交易应当经基金份额持有人审批并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）通过方为有效。

重大关联交易应先提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过，之后再提交基金份额持有人大会决策并向持有人大会提出处理意见（如涉及金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易）；持有人大会必要时可聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

2、日常性关联交易

本基金成立后发生的除重大关联交易外的其他关联交易，由基金管理人设立的不动产与另类资产投资决策委员会或其授权部门审批，基金合同另有约定或法律法规另有规定的

除外。其中，与不动产项目运营相关的关联交易事项，由运营咨询委员会出具意见，作为不动产与另类资产投资决策委员会或其授权部门的决策参考。

（二）审批的豁免

与本基金关联方进行的下列交易可以免于按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

- 1、存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；
- 2、按照基金合同、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、按照本基金的基金合同、托管协议等文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（三）关联交易的信息披露安排

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

四、关联交易的内部控制和风险防范措施

（一）固定收益投资部分关联交易的内部控制措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。

（二）不动产项目投资部分关联交易的内部控制措施

针对不动产基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在风险管理及内部控制制度方面，针对基金管理人运用基金资产间接投资不动产项目后涉及的重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

在基金合同生效前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于不动产项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由基金管理人设立的不动产与另类资产投资决策委员会或其授权部门、基金管理人的董事会、本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

（三）关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易，不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

1、严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。

2、严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

3、基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

4、不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

五、利益冲突的情形

（一）基金管理人

基金管理人现阶段暂未管理其他同类型不动产基金，不存在利益冲突情况。

基金管理人后续若同时管理其他投资于产业园区不动产项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相

近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

（二）基金管理人控股股东

基金管理人建信基金的控股股东为中国建设银行。根据中国建设银行 2021 年半年报，截至 2021 年 6 月 30 日，中国建设银行合并报表列示的投资性房地产余额为 0。另一方面，中国建设银行及其下属企业不以产业园区运营管理为主业，与本基金不存在实质性的同业竞争。

（三）基金托管人

根据基金托管人交通银行 2021 年半年报，截至 2021 年 6 月 30 日，交通银行合并报表列示的投资性房地产余额为 68.79 亿元。根据交通银行出具的说明，经其自查，前述投资性房地产与本基金项下的互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目不存在同业竞争，交通银行及下属企业与本基金不存在同业竞争。

（四）原始权益人、外部管理机构

中关村软件园公司作为本项目的原始权益人、外部管理机构，除标的不动产项目外，中关村软件园公司积极助力北京市科技创新中心建设，负责石景山工业互联网产业园（以下简称“石景山产业园”）、北京城市副中心张家湾设计小镇创新中心（以下简称“张家湾设计小镇”）等的运营服务，石景山产业园、张家湾设计小镇与标的不动产项目所属园区的产业定位不同，不具有可替代性，不构成同业竞争。

除标的不动产项目外，中关村软件园公司在中关村软件园内运营管理的其他物业如下：

表：中关村软件园公司运营管理的其他竞争性物业表

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积（平方米）
1	信息中心	东北旺西路 8 号院	21,389
2	国际软件大厦	东北旺西路 8 号院	73,624
3	软件广场	东北旺西路 8 号院	53,166
4	云计算基地	西北旺东路 10 号院	19,177
5	互联网创新中心（6 号楼）	西北旺东路 10 号院	2,643
6	协同中心（3 号楼）	西北旺东路 10 号院	32,803
7	孵化器	东北旺西路 8 号院	23,012

此外，中关村软件园公司负责托管北京中关村国际孵化器有限公司（以下简称“国际孵化器公司”），国际孵化器公司的日常经营管理，包括名下物业资产的经营管理，均由国际孵化器公司自有团队负责。

截至 2021 年 6 月 30 日，不动产资产与原始权益人暨运营管理机构中关村软件园公司在中关村软件园内持有的其他同类资产或其托管的其他同类资产的出租率、租金水平等情况如下：

表：标的不动产项目资产与中关村软件园公司运营管理（含国际孵化器公司名下物业）的

其他竞争性物业对比表

园区	资产名称	物业类型	出租面积 (m ²)	盈利能力		物业定位
				出租率 (%)	租金水平（元/平方米/天）	
中关村软件园 ¹	不动产资产					
	互联网创新中心 5 号楼	研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房	59,683.48 ³	90	5.4	围绕互联网创新的人工智能、量子、大数据方向的综合楼宇
	协同中心 4 号楼	会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房	24,476.31	100	5.7	金融科技专业楼宇
	孵化加速器	研发楼	41,974.57	99	5.6	快速成长的中大规模企业
	园区内其他同类资产					
	信息中心	办公	11,352.27	100	5.4	中小规模集成电路及 IT 服务型企业
	国际软件大厦	宿舍、餐厅、培训、办公、车位、库房	30,177.33	92	5.2	传统软件及智慧城市企业
	软件广场 C 座	办公、公寓、酒店及	12,338.54	100	5.1	云计算方向

园区	资产名称	物业类型	出租面积 (m ²)	盈利能力		物业定位
				出租率 (%)	租金水平 (元/平方米/天)	
	软件广场 D 座	餐饮娱乐、会议及展览中心	4,897.23	81	5.3	展示功能及园区服务类企业聚集区域
	云计算基地	研发楼	6,256.95	90	4.9	云计算行业及专业设备使用区域
	互联网创新中心（6号楼）	多功能厅、会议室、展厅	不涉及出租			不涉及出租
	协同中心（3号楼）	会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房	23,549.35（地上）	100	5.6	量子领域国家重点工程实验室
			3,042.03（地下）	100	4.9	
	孵化器	办公	19,778.53	97	4.7	新一代信息技术新兴产业企业孵化
上地信息产业基地 ²	国际孵化器-主楼	工业	7,770.07	81	4.2	以海归人才创业科技企业孵化为主
	国际孵化器-昊海大厦	工业	8,276.00	99	4.3	以海归人才创业科技企业孵化为主

注 1：数据来源为中关村软件园公司；

注 2：数据来源为国际孵化器公司；

注 3：该出租面积系根据租赁合同记载的出租面积统计得出，根据戴德梁行出具的不动产项目评估报告折算为产证面积后的出租面积为 57,453.95 平方米。

上表中的出租面积、出租率及租金水平的统计或计算口径如下：

出租面积是指于尽调基准日，可出租面积中已与租户正式签订租约，并在该时点已起算租金的面积。

可出租面积是指于尽调基准日，中关村软件园公司等园区管理主体依据对具体建筑的实际经营规划，确定的该建筑实际可用于办公、研发及配套商用的租赁面积，不包括建筑中用于非办公研发配套商业（如酒店）、宣传展示、园区数据机房、园区办公自用等及不具备出租条件的面积。

出租率=出租面积/可出租面积。

租金水平依据物业于尽调基准日的出租面积计算得出。

得益于中关村软件园长期积累形成的产业聚集优势，中关村软件园公司在中关村软件园持有的其他同类资产整体上出租率较高，园区内资产租金水平整体相近。上述其他同类资产与标的不动产项目资产同处一个园区内，具有一定程度的同业竞争，但具体的物业定位及细分的客户群体仍存在差异，整体影响不大：

1、标的不动产项目资产与园区内部分其他同类资产物业定位以及使用上存在较为显著差异，相互竞争性较弱

互联网创新中心（6 号楼）主要作为会议及展示中心，不涉及作为办公经营场所向意向租户出租，与不动产资产不构成实质同业竞争。

协同中心（3 号楼）系北京量子信息科学研究院（以下简称“量子院”）单一整租的研发楼宇。量子院成立于 2017 年 12 月，是由北京市政府发起，联合北京多家顶尖学术单位共同建设的新型研发机构。协同中心（3 号楼）的物业定位及租赁安排有明确的特定性，与不动产资产不构成实质同业竞争。

孵化器入驻企业为从事新技术或新产品研发的科技型企业，企业注册地和主要研发场所须在孵化器场地内，入驻时成立时间原则上不超过 24 个月，企业孵化时限原则上不超过 48 个月。孵化器面向的租户群体与标的不动产项目资产面向的租户群体存在显著差异，不构成实质同业竞争。同时，孵化器内成功孵化的企业，亦有可能成为标的不动产项目的潜在租户。

2、园区内剩余其他同类资产物业定位亦存在一定差异，整体租赁情况与标的不动产项目较为接近

信息中心、国际软件大厦、软件广场 C 座、软件广场 D 座、云计算基地、国际孵化器-主楼及国际孵化器-昊海大厦面向的客户群体主要为云计算、软件服务等领域企业或专注于海归人才创业科技企业孵化，与标的不动产项目资产面向的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，但物业定位依然有一定的差异。

同时，上述物业的整体出租率较高，除软件广场 D 座、国际孵化器-主楼均为 81%以外，其他物业的出租率皆保持在 90%以上；租金水平方面，国际孵化器-主楼和国际孵化器-昊海大厦因位于园区外的土地信息产业基地，且分别于 2001 年和 2005 年投入使用，已较为老旧，故租金水平显著低于其他物业，而其他物业的租金水平整体上与标的不动产项目资产较为接近。因此，未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

（五）原始权益人控股股东、实际控制人

1、中发展集团业务概况

中发展集团成立于 2010 年。自成立以来，中发展集团始终以服务创新发展为使命，汇聚创新资源、构筑创新生态，逐步形成了集空间运营、产业投资、科技金融、科技服务于一体的业务体系。

中关村经过 30 多年的发展建设，已构建了“一区多园”各具特色的发展格局，中发展集团作为北京市推动创新发展的市场化配置资源主体平台，多年来积极推动统筹“一区十六园”协同发展，融入“三城一区”建设等全市重大战略布局，全面提升一区多园“高精尖”产业承接能力、协同发展能力、产业服务能力。目前，园区累计实现开发建设投资额超过 1,000 亿元，开发整理土地面积近 29 平方公里，科技载体竣工约 500 万平方米。

科技园区板块作为中发展集团五大业务板块之一，着眼于产业定位、产业服务，统筹土地开发、园区建设、园区运营管理与服务等业务于一体，为中发展集团开展科技创新、产业投资、科技金融等业务提供优质载体空间和优厚的双创主体资源支撑。相关科技园区产业定位如下：

表：中发展集团主要科技园区板块定位表

序号	园区名称	产业定位	所属行业
1	中关村软件园	新一代信息技术产业高端专业化园区	软件与信息服务业领域
2	中关村生命园	以生命科学研究、生物技术和生物医药相关领域研发创新为主要方向的高科技专业园区	生物医药产业链
3	中关村集成电路设计园	集成电路设计业	集成电路产业
4	中关村医疗器械园	重点发展高端医疗器械研发总部、新型高端医疗器械生产制造、医疗器械企业孵化成长、医疗器械支撑服务等四大产业功能	高端医疗器械产业链
5	中关村电子城	发展新一代移动通信、光电显示、计算机与网络产业；发展以生物医药技术为核心的新生命科学产业和以绿色低碳技术为核心的新能源产业	移动通信及信息服务产业、新能源产业、生物医药产业
6	兴业（北京）高科	生物医药、电子等行业的小型科技企业	生物医药产业、电子产业
7	光机电一体化产业基地	重点发展微电子、光电子、先进装备制造业、智能仪器仪表、激光技术、数控机床、印刷机械、医疗设备、半导体材	光电子产业、电子信息产业集群、汽车零部件制造业产业、传统制造

序号	园区名称	产业定位	所属行业
		料等主导产业	业产业、医药及医疗器械产业
8	中关村丰台园	科技型总部企业经济聚集区	航天军工、轨道交通、工程技术、生物医药
9	北京实创高科技发展有限责任公司	自有物业主要位于上地信息产业基地，但该公司自身不是产业园开发主体	
10	北京海开房地产集团有限责任公司	自有物业主要位于海淀区万柳区域，但该公司自身不是产业园开发主体	

2、中发展集团持有的其他同类资产情况

截至 2021 年 6 月 30 日，除中关村软件园之外，中发展集团旗下中关村生命园、中关村集成电路设计园、中关村医疗器械园、中关村电子城、兴业（北京）高科、光机电一体化产业基地、中关村丰台园以及下属子公司北京实创高科技发展有限责任公司、北京海开房地产集团有限责任公司等名下亦涉及同类资产。

总体来看，中发展集团下属的中关村软件园公司持有的其他同类资产与不动产资产均位于中关村软件园内，具有一定程度的同业竞争，但整体竞争程度可控，未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

中关村集成电路设计园与标的不动产项目所属园区产业定位不同，其名下物业资产所在地理位置距离标的不动产项目较近，具有一定的可替代性，可能存在同业竞争关系；中发展集团下属的北京实创高科技发展有限责任公司名下物业资产位于上地信息产业基地，与中关村软件园的产业定位类似，且距离标的不动产项目较近，具有可替代性，可能存在同业竞争关系。

中发展集团下属的北京海开房地产集团有限责任公司名下物业为商业用房，但处于海淀区，其名下物业资产所在地理位置距离标的不动产项目相对较近，具有一定的可替代性，有潜在的同业竞争可能。

中发展集团下属的中关村生命园、中关村医疗器械园、中关村电子城、光机电一体化产业基地、兴业（北京）高科、中关村丰台园，与标的不动产项目所属园区产业定位不同，其名下物业资产所在地理位置远离标的不动产项目，可替代性较低，不构成实质性的同业竞争。

六、利益冲突的防范措施

（一）与基金管理人之间利益冲突的防范措施

为缓释本基金与基金管理人管理的其他园区类不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1、预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；

2、对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由不动产与另类投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

（二）与原始权益人暨外部管理机构及其控股股东之间利益冲突的防范措施

1、基金管理人主动运营管理不动产项目

本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目的完全所有权，由基金管理人对不动产项目进行主动管理，外部管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于不动产项目的相关重大事项，均需要由基金管理人审核同意。因此，基金管理人享有不动产项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释外部管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

2、通过运营管理服务协议进行约定

根据基金管理人、计划管理人、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，外部管理机构承诺应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；外部管理机构同时为其自有项目或向其他机构提供相关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。并且，中关村软件园公司出具承诺函，承诺：（1）中关村软件园公司将设立专门的工作组负责本基金项下的标的不动产项目的运营管理，与中关村软件园公司负责运营管理的其他项目进行区分运营管理；（2）中关村软件园公司不会对负责本基金项下的标的不动产项目的运营管理的专门的工作组施加不正当的影响；（3）中关村软件园公司确保负责本基金项下的标的不动产项目的运营管理的专门的工作组履行运营管理职责，系为本基金的最大利益行事，而非为了中关村软件园公司或中关村软件园公司股东的最大利益。

3、共同建立利益冲突情况的定期评估机制

为防范潜在的利益冲突，基金管理人与原始权益人暨运营管理机构中关村软件园公司共同建立利益冲突情况的定期评估机制，定期对中关村软件园公司持有的同类资产或运营管理的产业园区的整体经营情况进行回顾，梳理经营过程中出现的同业竞争等利益冲突情况，并合理评估本基金面临的利益冲突风险程度，相应制定应对方案（如需）。

4、原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与本基金战略配售，合计持有不低于本基金的基金份额发售数量的 20% 的份额，其中本基金发售总量的 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。上述战略配售及锁定期的安排使得不动产项目运营情况及本基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人应根据《基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，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。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

5、原始权益人暨运营管理机构及其控股股东出具避免同业竞争承诺函

中关村软件园公司已出具避免同业竞争的承诺函，具体如下：

“1、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与建信中关村 REIT 主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给建信中关村 REIT。

2、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导建信中关村 REIT 项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低建信中关村 REIT 项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，建信中关村 REIT 项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

3、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后发起人、原始权益人、公募基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入建信中关村 REIT 的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入建信中关村 REIT，以避免与建信中关村 REIT 可能产生的同业竞争。

4、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如出售或转让与建信中关村 REIT 的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被建信中

关村 REIT 项下相关载体收购且该等资产与建信中关村 REIT 的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，建信中关村 REIT 项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

除非本公司不再作为建信中关村 REIT 的基础设施运营管理机构，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建信中关村 REIT 及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

中发展集团已出具避免同业竞争的承诺函，具体如下：

“1、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与建信中关村 REIT 主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给建信中关村 REIT。

2、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导建信中关村 REIT 项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低建信中关村 REIT 项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，建信中关村 REIT 项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

3、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后发起人、原始权益人、公募基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入建信中关村 REIT 的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入建信中关村 REIT，以避免与建信中关村 REIT 可能产生的同业竞争。

4、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如出售或转让与建信中关村 REIT 的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被建信中关村 REIT 项下相关载体收购且该等资产与建信中关村 REIT 的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，建信中关村 REIT 项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

在建信中关村 REIT 终止并清算完毕前，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建信中关村 REIT 及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

七、利益冲突的披露方式、披露内容及披露频率

除季度报告外，定期报告应包含关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

第六节 基金运作

一、基金的信息披露

本基金的信息披露应符合《证券投资基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、上海证券交易所业务规则、《基金合同》及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

（一）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、投资者及其一致行动人等法律法规、中国证监会、上海证券交易所规定的自然人、法人和其他组织。

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、中国证监会、上海证券交易所的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊（以下简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（以下简称“规定网站”）等媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（二）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- 1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 2、对证券投资业绩进行预测；
- 3、违规承诺收益或者承担损失；
- 4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- 5、登载任何自然人、法人或者其他组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- 6、中国证监会禁止的其他行为。

（三）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。

（四）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1、基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资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（如基金扩募），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，基金管理人按规定将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报刊上，将基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将《基金合同》、基金托管协议登载在规定网站上。

2、询价公告

基金管理人应当就基金份额询价的具体事宜编制基金份额询价公告。

3、基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的3日前登载于规定媒介上。

4、《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

5、基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将基金份额上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起15个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足2个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

（1）基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）不动产项目明细及相关运营情况；

（3）本基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

（5）不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》以及本基金借款要求的情况说明；

（6）本基金与资产支持证券管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

（7）本基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（9）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

（10）报告期内本基金的基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金的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、评估报告以及基金的浮动管理费的考核标准和考核结果。

7、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书并登载在规定的报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）《基金合同》终止、基金终止上市交易、基金清算；

（3）基金扩募、延长基金合同期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、外部管理机构等专业服务机构；

（6）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

- （7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；
- （8）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；
- （9）基金份额回拨，基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；
- （10）基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- （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最近 12 个月内变动超过百分之三十；
- （12）涉及基金管理业务、基金财产、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，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；
- （15）基金收益分配事项；
- （16）基金的管理费、基金托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- （17）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；
- （18）基金推出新业务或服务；
- （19）基金发生重大关联交易；
- （20）不动产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%；
- （21）金额占基金净资产 10%及以上的交易；
- （22）金额占基金净资产 10%及以上的损失；
- （23）不动产项目购入或出售，包括首次临时公告、定期发布进展公告、重大进展或者重大变化；
- （24）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（25）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

（26）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；

（27）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；

（28）基金交易价格发生较大波动；

（29）基金停复牌；

（30）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；

（31）可能对不动产基金份额持有人利益或基金净资产产生重大影响的其他事项；

（32）法律法规、中国证监会和上海证券交易所规定的，或者基金信息披露义务人认为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其他事项。

8、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的基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（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的基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金的基金份额的 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的基金份额的 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基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市

公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《上市公司收购管理办法》规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

9、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的，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

10、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。

11、清算报告

基金合同终止的，基金管理人应当依法组织清算组对基金财产进行清算并作出清算报告。资产处置期间，清算组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

清算报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计，并由律师事务所出具法律意见书。清算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。

12、中国证监会规定的其他信息。

（五）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法律法规规定。

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净资产、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人出具书面文件或者盖章或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定媒介中选择披露信息的报刊。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网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年。

（六）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息（包括但不限于基金定期更新的招募说明书、定期报告、基金资产净值公告等公告文本）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和基金上市交易的证券交易所网站，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人保证文本的内容与公告的内容完全一致。

（七）暂停或延迟、暂缓披露安排

1、当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- （1）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- （2）不可抗力；
- （3）法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

2、拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即披露相关事项筹划和进展情况。

（八）本部分关于信息披露的规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述规定，如适用于本基金，则本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定执行。

二、基金运作的重要内容

（一）基金的募集

本基金由基金管理人依照《证券投资基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关规定募集。本基金募集申请已经中国证监会 2021 年 11 月 12 日证监许可〔2021〕3612 号文注册。

1、基金类型和运作方式

（1）基金的类型

本基金类型为不动产证券投资基金。

（2）基金的运作方式

契约型、封闭式。

2、基金的存续期限

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，但基金合同另有约定的除外。

在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期限届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

3、募集情况

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 900,000,000.00 份。经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集的净认购金额为人民币 2,880,000,000.00 元，认购资金在募集期间产生的利息共计人民币 3,093,850.57 元。其中，战略配售最终发售份额为 630,810,000 份，网下发售最终发售份额为 188,433,000 份，公众投资者发售最终发售份额为 80,757,000 份。本次募集有效认购户数为 195,506 户。

（二）基金合同的生效

1、基金备案的条件

本基金募集期限届满，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

- （1）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；
- （2）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1,000 人；
- （3）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；
- （4）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%。

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

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

2、基金合同的生效

根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》的有关规定，本基金募集符合有关条件，基金管理人已向中国证监会办理基金备案手续，并于 2021 年 12 月 3 日获书面确认，基金合同自该日起正式生效。自基金合同生效之日起，基金管理人开始正式管理本基金。

（三）基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。

本基金上市交易后，使用场内证券账户认购的基金份额可直接参与上海证券交易所场内交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与基金通平台（如开通）等相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

1、上市交易的场所

上海证券交易所。

2、基金份额的上市、暂停上市及终止上市交易

本基金于 2021 年 12 月 17 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2021 年 12 月 14 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

基金份额在上海证券交易所的停牌、复牌及终止上市交易，应遵照《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《不动产投资基金业务办法》等有关规定执行。基金份额若发生暂停上市或终止上市的，具体的业务处理安排详见届时相关公告。

当本基金发生上海证券交易所相关业务规则规定的因不再具备上市条件而应当终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。基金变更并终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

3、基金的交易结算方式

本基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。上海证券交易所对本基金的交易实行价格涨跌幅限制，本基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%（上海证券交易所另有规定的除外）。

本基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格 = 前收盘价 × (1 ± 涨跌幅比例)。

本基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 1 亿份；本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。

本基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

本基金的基金份额交易时产生的费用，由参与交易的投资者依法缴纳。

本基金还可作为质押券按照上海证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。本基金上市期间，基金管理人原则上将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。

若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司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。

关于本基金交易结算详细安排，请参考《基金指引》《不动产投资基金业务办法》及《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定。

4、涉及本基金收购及相关权益变动的事项

不动产基金的收购及份额权益变动活动，当事人应当按照《不动产投资基金业务办法》履行相应的程序或者义务；《不动产投资基金业务办法》未作规定的其他事项，当事人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照《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公告。

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下 2 个事项作出了不可撤销的承诺：

1) 通过上海证券交易所交易或上海证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额。

2) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第 1)、2) 条的规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

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的基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金的基金份额的 30%但尚未达到 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。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 50%时，继续增持本基金的基金份额的，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《不动产投资基金业务办法》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金的基金份额的 50%，继续增持本基金的基金份额的，适用前述规定。

基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告基金管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，本基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

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的基金份额的 2/3 的，继续增持本基金的基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金的基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

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

5、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《不动产投资基金业务办法》向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

6、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。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。

7、相关法律法规、中国证监会、登记机构及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金按照新规定执行，无须召开基金份额持有人大会。

（四）基金的投资

1、投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动运营管理不动产项目，提高不动产项目运营管理质量，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升不动产项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

2、投资范围及比例

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

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产资产支持证券估值变化、不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

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。

3、投资策略

本基金主要投资于优质园区类不动产项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括：

（1）不动产资产的运营管理和投资策略

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建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”。

2）不动产资产运营管理策略

本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产项目资产的市场价值。

3）基金扩募收购策略

本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理条例的优质园区类不动产项目资产。在选择扩募收购园区类不动产项目资产时，将重点关注京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、海南全面深化改革开放、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大战略区域，优先选择本基金的原始权益人（或其同一控制下的关联方）持有、管理的项目及资产，但基金管理人（或其同一控制下的关联方）另行约定的除外。

4）资产出售及处置策略

本基金的资产处置方式以向第三方协议转让不动产项目的股权或资产为主，基金管理人会根据不动产项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置不动产项目资产。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。

（2）其它投资策略

本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含 AAA）以上的债券及货币市场工具等，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。

4、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，或者产生更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准，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，无须召开基金份额持有人大会。

5、投资限制

1）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

①本基金投资于与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，且持有该不动产资产支持证券的全部份额；但因不动产资产支持证券估值变化、不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基

金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

②本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

A. 除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金净资产的 10%；

B. 除基金合同另有约定外，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本基金成立前，不动产项目已存在对外借款的，应当在不动产基金成立后以募集资金予以偿还，满足第 4 项规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。

④直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

A. 借款金额不得超过基金净资产的 20%；

B. 不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

C. 不动产基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

D. 不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

E. 不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

F. 中国证监会规定的其他要求。

不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况以及拟采取的措施等。

⑤本基金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。

⑥本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致。

⑦法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

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第2项规定投资比例的，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。因不动产资产支持证券估值变化、不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述投资比例规定的不属于违反投资比例限制。

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。

2）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。

法律、行政法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《证券投资基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

6、风险收益特征

本基金为不动产证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、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。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与不动产项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素，具体详见本招募说明书重大风险提示以及“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。投资者应充分了解本基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

7、基金管理人代表基金行使债权人权利的处理原则及方法

- （1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使债权人权利，保护基金份额持有人的利益；
- （2）有利于基金财产的安全与增值；
- （3）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。

8、关于本部分的相关要求，法律法规或监管部门取消或放宽上述限制的，则本基金投资不再受相关限制，此项调整无需召开基金份额持有人大会。

9、主要财务指标和不动产项目公司运营财务数据

以下内容摘自本基金 2025 年第三季度报告：

（1）不动产基金主要财务指标情况

1) 主要财务指标

表：不动产基金主要财务指标表

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
1.本期收入	29,499,564.22
2.本期净利润	-4,381,417.33
3.本期经营活动产生的现金流量净额	24,226,031.56

2）其他财务指标

无。

（2）不动产项目公司运营财务数据

1）不动产项目公司的营业收入分析

表：不动产项目公司的营业收入分析表

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	物业租金收入	28,165,663.35	97.03	30,848,877.40	97.78
2	停车场租金收入	789,802.94	2.72	699,461.54	2.22
3	其他收入	72,305.37	0.25	-	-
4	合计	29,027,771.66	100.00	31,548,338.94	100.00

注：租金收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。上述数据未经审计，后续或将根据审计情况予以适当调整。

2）不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

表：不动产项目公司的营业成本及主要费用分析表

序号	构成	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		上年同期 2023年7月1日至2023年9月30日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理服务费	5,020,163.67	22.79	5,783,194.25	23.22
2	折旧和摊销	14,780,138.19	67.12	16,708,382.22	67.07
3	维修改造费	1,657,355.05	7.53	1,698,598.05	6.82
4	其他成本费用	563,460.99	2.56	720,502.24	2.89
5	合计	22,021,117.90	100.00	24,910,676.76	100.00

注：不动产项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；其他成本/费用主要包括运营期保险费用等。

（3）不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

表：不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析表

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	上年同期 2024年7月1日 至 2024年9月30日
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	56.97	66.38

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前净利润为不动产项目财务业绩指标。

10、除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

以下内容摘自本基金 2025 年第三季度报告：

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 10 月 24 日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本投资组合报告所载数据截至 2025 年 9 月 30 日，本报告所列财务数据未经审计。

（1）报告期末基金资产组合情况

表：报告期末基金资产组合情况表

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	9,945,408.35	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	9,945,408.35	100.00

（2）其他投资情况说明

无。

（五）基金的财产

1、基金总资产

基金总资产是指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

2、基金净资产

基金净资产是指合并报表层面基金总资产减去负债后的价值。

3、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、专项计划账户、项目公司监管账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

4、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人以及其他参与机构的固有的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构和基金销售机构以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、资产支持证券管理人等相关机构因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

原始权益人、基金管理人、基金托管人以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。

本基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人以及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基金财产的债权债务，不得相互抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（六）不动产基金扩募与不动产项目购入

1、基金扩募

（1）基金扩募的条件

本基金的扩募应符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及基金合同其他有关规定。

本基金如果进行扩募，应当具备下列条件，并履行适当程序：

- 1) 本基金运营业绩良好；
- 2) 基金管理人最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；
- 3) 基金份额持有人大会决议通过；
- 4) 法律法规和中国证监会规定的其他条件。

（2）基金扩募的程序

在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起对本基金进行扩募的程序。

基金扩募应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估。

基金扩募事项及扩募方案须根据法律法规及基金合同约定履行变更注册及召开基金份额持有人大会等适当程序。

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告，写明基金份额的扩募时间、扩募方式、扩募流程、扩募对象、募集目标等。

（3）基金扩募价格的确定

不动产基金扩募的，可以向原不动产基金份额持有人配售份额，也可以向不特定对象或特定对象发售。

基金管理人可以根据不动产基金二级市场交易价格和拟投资不动产项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

2、不动产项目购入

（1）不动产项目购入的程序

如本基金扩募所募集资金用于购入不动产项目的，则需按规定履行不动产项目购入的程序。

1) 存续期间拟购入不动产项目的，基金管理人按照规定向中国证监会申请不动产基金变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上海证券交易所提交基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请。

2) 按照规定或者基金合同约定就购入不动产项目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按照《基金指引》规定公告持有人大会有关事项，披露拟购入不动产项目事项的详细方案及法律意见书等文件。

（2）其他情形项下的扩募程序

本基金扩募的目的是项目购入以外的其他情形的，须根据法律法规及基金合同约定履行适当程序并召开基金份额持有人大会。基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。

在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定扩募方案。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基金的扩募提供专业服务。

（3）不动产项目的标准及要求

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与基金首次发售的要求一致，中国证监会认定的情形除外。

本基金扩募拟投资的不动产项目，将优先选择本基金的原始权益人（或其同一控制下的关联方）持有、管理的项目及资产，但基金管理人与原始权益人（或其同一控制下的关联方）另行约定的除外。

（七）基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为每自然半年度和年度最后一日以及法律法规规定的其它日期。

2、估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资等资产及负债等。

3、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及不动产项

目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（1）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当审慎判断取得的不动产项目是否构成业务。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，应当审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（2）基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，不得随意变更。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值时，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。

（3）基金管理人和评估机构在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（5）基金管理人应当将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（6）基金持有的其他资产及负债的估值方法

1）证券交易所上市的有价证券的估值

①交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

②交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

2）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

3）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记期截止日（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。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

4）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。

5）如有确凿证据表明按 1）-4）进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（7）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计主责任方由基金管理人担任，基金托管人承担复核责任。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金净值的计算结果对外予以公布。

4、估值程序

（1）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产公允价值每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（4）基金管理人应每个估值日对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每个估值日对基金资产估值后，将基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

5、估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接经济损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资者的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1) 估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

2) 估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3) 因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人（“受损方”）的利益损失，则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4) 估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5) 按法律法规规定的其它原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1) 查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2) 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3) 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4) 根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

(4) 基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1) 基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2) 错误偏差达到基金份额净值的 0.25% 时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5% 时，基金管理人应当公告，通知基金托管人，并报中国证监会备案。

3) 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。

6、暂停估值的情形及处理

(1) 因不可抗力或其他情形致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

(2) 中国证监会和基金合同认定的其他情形。

7、基金净值的确认

基金资产净值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。基金管理人每个估值日对基金资产估值后，应将基金资产净值和基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定对基金净值予以公布。

8、特殊情况的处理

(1) 基金管理人或基金托管人按估值方法的第 (6) 款中第 5) 项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

(2) 由于不可抗力原因，或由于证券交易所、登记机构及存款银行等第三方机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等非基金管理人与基金托管人的原因，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，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消除或减轻由此造成的影响。

9、不动产项目估值及评估机构相关事项

（1）不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

（2）基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基金设施项目资产公允价值每年进行 1 次评估。评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

- 1）不动产项目购入或出售；
- 2）不动产基金扩募；
- 3）提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（3）评估报告应包括下列内容：

- 1）评估基础及所用假设的全部重要信息；
- 2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；
- 3）不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；
- 4）不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- 5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- 6）评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- 7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；
- 8）可能影响不动产项目评估的其他事项。

（4）更换评估机构的程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（八）基金费用与税收

1、基金费用的种类

- （1）基金的管理费；
- （2）基金托管费；
- （3）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；
- （4）《基金合同》生效后，与基金相关的会计师费、律师费、仲裁费、诉讼费、公证费、财务顾问费、为基金资产进行评估的评估费用、审计费、税务顾问费等相关费用；
- （5）基金份额持有人大会费用；
- （6）基金的证券交易费用；
- （7）基金的银行汇划费用；
- （8）基金上市费及年费、登记结算费用
- （9）基金的开户费用、账户维护费用；
- （10）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关费用；
- （11）专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；
- （12）除上述所列费用以外，基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开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；
- （13）按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在专项计划、不动产项目运营管理中可以在基金财产中列支的其他费用。

2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金的管理费

本基金每年度需要承担的基金的管理费包括基金管理人根据《基金指引》的规定管理不动产项目而产生的管理相关费用，由基金的固定管理费与基金的浮动管理费组成。

1）基金的固定管理费

基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为基准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H = E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$$

H 为每季度应计提的基金的固定管理费

E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）；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，分段计算）

E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ + 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ + 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ （就前述会计期间，如为第一个会计期间，则以基金合同生效日起算；就前述项目运营收入，含所对应的增值税，未经直线法调整）

基金的固定管理费每季度计提，按年支付。

2）基金的浮动管理费

根据当年相应的标的不动产项目运营收入净额超过当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值的具体比例，相应的基金的浮动管理费 = $\text{MAX}[(\text{当年相应的标的不动产项目运营收入净额} - \text{当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值}), 0] \times \text{相应的超额累进比例}$ 。

基金的浮动管理费按年度计提和支付。

表：超额累进比例表

当年相应的标的不动产项目运营收入净额超过当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值的具体比例	超额累进比例
5%以内（含）	10%
5%（不含）至 10%以内（含）	15%
10%（不含）至 20%以内（含）	17%
20%（不含）以上部分	20%

注：相应的标的不动产项目运营收入净额目标值为每年会计师事务所、评估机构等第三方专业机构对相应的标的不动产项目所评测的当年运营数据。

（2）基金托管费

本基金每年度需要承担的基金托管费包括基金托管人的托管费和计划托管人的托管费，按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.02%的年费率计提。基金托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息)；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，分段计算）

基金托管费每季度计提，按年支付。

上述“1. 基金费用的种类”中第（3）—（13）项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

3、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（3）基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（4）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

4、基金税收

本基金运作过程中涉及的各项纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

（九）基金的会计与审计

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方。

（2）基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露。

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

（4）会计制度执行国家有关会计制度。

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式：

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物及相关土地使用权，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，按其预计使用寿命及净残值率对投资性房地产的房屋及建筑物、土地使用权采用年限平均法计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

表：投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率表

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	42-43 年	5%	2.21%-2.26%
土地使用权	42-43 年	-	2.33%-2.38%

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。

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（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经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）金融工具

①金融资产

A、分类和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

（a）债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，本基金主要持有以下述方式计量的债务工具：

a）以摊余成本计量：

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。

b）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值

计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

c) 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本基金为了消除或显著减少会计错配，将部分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。

B、减值

本基金对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本基金对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融资产，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本基金按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：应收物业租赁款

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C、终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本基金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；（3）该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

②金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（6）本基金独立建账、独立核算。

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（8）基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

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

（10）本基金的重要会计政策与不动产项目备考财务报表采用的相关会计政策一致。

本基金的会计核算，将参照基金业协会的相关规定执行。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。会计师事务所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。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需在指定媒介公告。

（十）基金的收益与分配

1、基金可供分配金额

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产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，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体将按照基金业协会的相关规定进行计算。

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。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- （1）折旧和摊销；
- （2）利息支出；
- （3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- （1）期初现金余额；
- （2）不动产基金发行份额募集的资金；
- （3）取得借款收到的本金；
- （4）偿还借款本金支付的现金；
- （5）收购不动产项目支付的现金净额；
- （6）本期资本性支出；
- （7）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （8）不动产项目资产减值准备的变动；
- （9）处置不动产项目资产取得的现金；

（10）不动产项目资产的处置利得或损失；

（11）支付的利息及所得税费用；

（12）应收和应付项目的变动；

（13）未来合理相关支出预留，包括资本性支出（主要为不动产资产的大修支出及更新改造支出等）、未来合理期间内的债务利息偿还、不可预见费用预留、运营管理服务费、专业服务费等支出；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（14）金融资产相关调整。

可供分配金额涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。相关法律法规、部门规章、规范性文件、会计准则对基金可供分配金额、基金可供分配金额相关计算调整项的计算另有调整的，或基金管理人综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素确实需要变更调整项的，基金管理人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。

2、基金收益分配原则

（1）本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。本基金将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人；

（2）本基金收益分配采用现金分红方式；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

3、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。基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

4、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。当投资者的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

（十一）基金合同的变更、终止与基金财产的清算

1、《基金合同》的变更

（1）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

2、《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）基金份额持有人大会决定终止的；
- （2）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；
- （3）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- （4）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；
- （5）本基金所持有的基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的；
- （6）基金存续期限到期，且没有延长基金存续期限的；
- （7）本基金所持有的基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算；
- （8）《基金合同》约定的其他情形；
- （9）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）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）对基金财产进行估值和变现；
- 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份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延。

（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，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

4、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。

5、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。

6、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

7、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，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

（十二）基金合同的内容摘要

1、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（1）基金管理人的权利与义务

1) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

- A. 依法募集资金；
- B. 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；
- C. 依照《基金合同》收取管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- D. 发行和销售基金份额；
- E. 按照规定召集基金份额持有人大会；
- F. 依据《基金合同》及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规规定，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；
- G. 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- H. 在外部管理机构更换时，提名新的外部管理机构；
- I. 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；
- J. 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；
- K. 依据《基金合同》及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；

L. 依照法律法规为基金的利益对被投资资产行使权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

M. 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；

N. 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、流动性服务商、评估机构、财务顾问或其他为基金提供服务的外部机构；

O. 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，决定公募基金债务杠杆方案的设置；

P. 决定涉及公募基金的投资者关系年度计划及活动；

Q. 决定涉及公募基金的新闻稿件的组织和发布；

R. 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、扩募等的业务规则；

S. 依照法律法规为基金的利益直接或间接对标的基础设施项目行使的相关权利，包括但不限于：

a. 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、提前终止专项计划或延长专项计划期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

b. 项目公司股东享有的权利；

c. 标的债权的债权人享有的权利。

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

T. 基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见基金招募说明书；

U. 筛选符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在购买标的，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在进行投资分析、尽职调查等工作的基础上，将合适的潜在标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

V. 对相关资产进行出售可行性分析、资产评估等工作，需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当将资产出售相关事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

W. 行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所业务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）不超过基金净资产 20%（含 20%）的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售事项、决定基础设施基金直接或间接对外借款、决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 5%（含 5%）的关联交易等；

X. 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

2) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

A. 制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

B. 依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；

C. 办理基金备案手续；

D. 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；

E. 按照有关规定运营管理基础设施项目；

F. 派员负责项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

G. 发生任一法定解聘情形的，解聘外部管理机构；

H. 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；

I. 配备足够的具有基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的人员进行本基金的基础设施项目的运营管理；

J. 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《基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

K. 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；

L. 除依据《证券投资基金法》《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；

M. 依法接受基金托管人的监督；

N. 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，编制基金中期和年度合并及单独财务报表；

O. 编制基金定期报告与临时报告；

P. 严格按照《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

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

R. 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；

S. 依据《证券投资基金法》《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；

T. 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；

U. 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；

V. 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；

W. 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；

X. 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；

Y. 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；

Z. 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；

AA. 监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

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

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

AD. 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，基金管理人承担全部募集费用，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；

AE. 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

AF. 建立并保存基金份额持有人名册；

AG. 从事基础设施基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理；

AH. 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

（2）基金托管人的权利与义务

1) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

A. 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；

B. 依《基金合同》约定获得托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

C. 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

D. 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为，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；

E. 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

F. 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；

G. 提议召开或召集基金份额持有人大会；

H. 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

I. 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《基金托管协议》约定的其他权利。

2) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

A. 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；

B. 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；配备足够的专业人员开展基础设施基金托管业务；

C. 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；

D. 除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

E. 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；

F. 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；

G. 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

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

I. 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；

J. 保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《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予以保密，不得向他人泄露；

K. 复核、审查基金管理人计算的基金净资产；基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

L. 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

N. 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；

O. 建立并保存基金份额持有人名册；

P. 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

Q. 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；

R. 依据《证券投资基金法》《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；

S. 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；

T. 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；

U. 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；

V. 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；

W. 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

X. 基金托管人从事基础设施基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化托管；

Y. 法律法规及中国证监会规定的其他应由基金托管人履行的职责及《基金合同》《基金托管协议》约定的其他义务。

（3）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》取得基金份额，即成为本基金的基金份额持有人和《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。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- A. 分享基金财产收益；
- B. 参与分配清算后的剩余基金财产；
- C. 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；
- D. 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；
- E. 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；
- F. 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- G. 监督基金管理人的投资运作；
- H. 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；
- I. 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《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《不动产投资基金业务办法》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

- A. 认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书、产品资料概要等信息披露文件；
- B. 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；
- C. 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
- D. 交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；
- E. 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；

F. 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；

G. 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

H. 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

I. 遵守基金合同第六部分“基金份额的上市交易和结算”中的相关规定；

J. 遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务规则；

K. 战略投资者持有基金份额期限需满足《基金指引》相关要求；基础设施项目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，基金份额持有期间不允许质押；

L. 拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

M. 拥有权益的基金份额达到 50% 时，继续增持本基金的基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

N. 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3）投资者及其一致行动人同意在拥有本基金的基金份额时即视为承诺，若违反《不动产投资基金业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

（4）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。

为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分第四条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

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：

A. 提前终止《基金合同》；

- B. 更换基金管理人；
- C. 更换基金托管人；
- D. 转换基金运作方式；
- E. 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- F. 变更基金类别；
- G. 本基金与其他基金的合并；
- H. 变更基金投资目标、范围或策略；
- I. 本基金扩募；
- J. 延长《基金合同》期限；
- K. 决定修改基金合同的重要内容；
- L. 连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 20%（不含 20%）的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售；
- M. 连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易；
- N. 除法定解聘情形以外，解聘、更换外部管理机构；
- O. 变更基金份额持有人大会程序；
- P. 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
- Q. 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；
- R. 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；
- S. 终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；
- T. 法律法规、《基金合同》、专项计划文件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修改，不需召开基金份额持有人大会：

- A. 基础设施项目所有权期限延长的，基金合同期限相应延长；

- B. 收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金和特殊目的载体承担的费用；
- C. 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；
- D. 因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- E. 基金推出新业务或服务；
- F. 基金管理人在发生法定解聘情形时解聘外部管理机构从而对基金合同及相关文件进行修改；
- G. 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；
- H. 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构；
- I. 按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；
- J. 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) 提案人

基金管理人、基金托管人、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，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单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书

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

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

⑥基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

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：

A. 会议召开的时间、地点和会议形式；

B. 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

C. 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；

D. 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；

E. 会务常设联系人姓名及联系电话；

F. 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

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

H. 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。

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：

A. 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；

B. 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：

A. 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；

B. 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；

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

D. 上述第（3）项中直接出具书面意见/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、受托出具书面意见/进行网络投票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亦可采用其他非书面方式授权其代理人出席基金份额持有人大会，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

④在会议召开方式上，本基金亦可采用其他非现场方式或者以现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

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，如决定修改基金合同的重要内容、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

A. 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。

B. 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。中国证监会及上海证券交易所另有规定的除外。

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；除法律法规规定或下列第 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。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

- A. 转换基金运作方式；
- B. 更换基金管理人或者基金托管人；
- C. 除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，提前终止《基金合同》或延长《基金合同》期限；
- D. 本基金与其他基金合并；
- E. 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- F. 连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售；
- G. 连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 50%及以上的扩募；
- H. 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。

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/进行网络投票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

A. 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。

B. 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。

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

D. 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书面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。

10) 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。

11) 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。

12) 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，基金管理人经与基金托管人协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

2、基金合同的变更、终止和基金财产的清算

（1）《基金合同》的变更

变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（2）《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) 基金份额持有人大会决定终止的；

2) 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；

3) 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

4) 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；

5) 本基金所持有的基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的；

6) 基金存续期限到期，且没有延长基金存续期限的；

7) 本基金所持有的基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算；

8) 《基金合同》约定的其他情形；

9) 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（3）基金财产的清算

1) 基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2) 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，并按照国家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 对基金财产进行估值和变现；

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份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延。

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，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

(7) 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，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

3、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局性的并对相关各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人、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（为基金合同之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

4、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

（十三）基金托管协议的内容摘要

1、基金托管协议当事人

（1）基金管理人

名称：建信基金管理有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层

法定代表人：生柳荣

成立时间：2005年9月19日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会、中国证监会证监基金字[2005]158号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币2亿元

存续期限：持续经营

（2）基金托管人

名称：交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号（邮政编码：200120）

办公地址：上海市长宁区仙霞路18号（邮政编码：200336）

法定代表人：任德奇

成立时间：1987年3月30日

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

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]25号

注册资本：人民币742.63亿元

组织形式：股份有限公司

存续期间：持续经营

2、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（1）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1) 基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》和基金托管协议的约定，对基金的投资范围、投资对象进行监督。

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

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

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%，但因基础设施资产支持证券估值变化、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。

2) 基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》和基金托管协议的约定，对基金投资、融资比例进行监督。

①本基金投资于与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，且持有该基础设施资产支

持证券的全部份额；但因基础设施资产支持证券估值变化、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：

A.除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金净资产的 10%；

B.除基金合同另有约定外，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本基金成立前，基础设施项目已存在对外借款的，应当在基础设施基金成立后以募集资金予以偿还，满足第④项规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。

④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：

A.借款金额不得超过基金净资产的 20%；

B. 基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

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

D. 基础设施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；

E. 基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

F.中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况以及拟采取的措施等。

⑤本基金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。

⑥本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致。

⑦法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

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第②项规定投资比例的，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。因基础设施资产支持证券估值变化、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投资比例规定的不属于违反投资比例限制。

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。

3) 基金托管人根据《基金指引》等有关法律法规的规定及基金合同和基金托管协议的约定，对基金投资禁止行为进行监督。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。

法律、行政法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《证券投资基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

4) 基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同和基金托管协议的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

①基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金管理人参与银行间市场交易时面临的交易对手资信风险进行监督。

基金管理人应向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的银行间市场交易对手的名单。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内电话或回函确认收到该名单。基金管理人应定期和不定期对银行间市场现券及回购交易对手的名单进行更新。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内电话或书面回函确认，新名单自基金托管人确认当日生效。新名单生效前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。

②基金管理人参与银行间市场交易时，有责任控制交易对手的资信风险，由于交易对手资信风险引起的损失，基金管理人应当负责向相关责任人追偿。

5) 基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同和基金托管协议的约定，对基金管理人银行存款业务进行监督。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

①基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。

②基金管理人与基金托管人应根据相关规定，就本基金银行存款业务另行签订书面协议，明确双方在相关协议签署、账户开设与管理、投资指令传达与执行、资金划拨、账目核对、到期兑付，以及存款证实书的开立、传递、保管等流程中的权利、义务和职责，以确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

③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、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

④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《证券投资基金法》《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。

6) 基金托管人根据《基金指引》等法律法规的规定及《基金合同》和基金托管协议的约定，对基金投资其他方面进行监督。

(2) 基金托管人根据《基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1) 安全保管与基金有关的权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，基金管理人将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得上述权属证书及相关文件等重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。基金管理人应严格按照基金合同的约定的用途及期限使用上述文件，并在使用期间安全保管上述文件。

2) 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等基金托管人开立的重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人指定的营业机构开立，预留印鉴须包括基金托管人被授权人名章。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。基金管理人应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) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应及时将基础设施项目相关保险证明文件（如保单等）交基金托管人保管，基金托管人据以监督保额是否充足。

5) 监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及基金合同约定用途。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%。基金管理人应明确基础设施项目公司借入款项安排，并提供给基金托管人作为监督依据。

（3）基金托管人应根据《基金指引》等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认、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。如果基金管理人未经基金托管人的审核擅自将不实的业绩表现数据印制在宣传推介材料上，则基金托管人对此不承担任何责任，并有权在发现后报告中国证监会。

（4）基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，在规定时间内答复并改正，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规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金托管人发现基金管理人的投资指令或实际投资运作违反《证券投资基金法》《基金指引》及其他有关法规、《基金合同》和基金托管协议规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对，并以电话或书面形式向基金托管人反馈，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人有权报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

基金托管人发现基金管理人的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人，并有权向中国证监会报告。

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，应当立即通知基金管理人，并有权向中国证监会报告。

3、基金管理人对基金托管人的业务核查

根据《证券投资基金法》及其他有关法规、《基金合同》和基金托管协议规定，基金管理人应对基金托管人履行托管职责的情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件；是否开立并监督基金财产的资金账户、证券

账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，保证基金资产在监督账户内封闭运行；是否监督基金管理人为标的基础设施项目购买足够的保险；是否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；是否及时、准确复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；是否根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配；是否按照法规规定和《基金合同》规定进行相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人定期和不定期地对基金托管人保管的基金资产进行核查。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，在规定时间内答复并改正。

基金管理人发现基金托管人未对基金资产实行分账管理、擅自挪用基金资产、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《证券投资基金法》《基金合同》、基金托管协议及其他有关规定的，应及时以书面形式通知基金托管人在限期内纠正，基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式对基金管理人发出回函。在限期内，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。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。对基金管理人按照法规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金托管人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金托管人在限期内纠正。

4、基金财产的保管

（1）基金财产保管的原则

1) 基金托管人应安全保管基金财产、基金管理人提交的权属证书及相关文件，未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产，非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。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。基金托管人对权属证书及相关文件等的保管并不保证该等文件对应的实际资产不至灭失。

2) 基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得

与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销，不同基础设施基金财产的债权债务，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。原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对基金财产行使请求冻结、扣押和其他权利。除法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

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、专项计划账户等本基金投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4) 基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，独立核算，确保基金财产的完整和独立。

5) 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，到账日基金资产没有到达基金银行存款账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失。基金托管人对此不承担任何责任。

6) 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。

7) 除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（2）基金募集资产的验证

基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

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符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》等有关规定，且满足《基金指引》基金成立条件后，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为基金开立的基金资金账户，由基金管理人聘请具有从事证券、期货相关业务资格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。

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。

（3）基金资金账户的开立和管理

1）基金托管人应负责本基金资金账户的开立和管理。

2）基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。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，均需通过本基金的资金账户进行。

3）本基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

4）基金托管人可以通过申请开通本基金银行账户的企业网上银行业务进行资金支付，并使用交通银行企业网上银行（以下简称“交通银行网银”）办理托管资产的资金结算汇划业务。

5）基金资金账户的管理应符合银行业监督管理机构的有关规定。

（4）基金证券交收账户、资金交收账户的开立和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限责任公司开立证券账户。

基金证券账户的开立和使用，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出借和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。

基金管理人不得对基金证券交收账户、资金交收账户进行证券的超卖或超买。基金证券账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

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即资金交收账户，用于证券交易资金的结算。基金托管人以本基金的名义在基金托管人处开立基金的证券交易资金结算的二级结算备付金账户。

（5）债券托管账户的开立和管理

1）基金合同生效后，基金管理人负责向中国人民银行进行报备，基金托管人在备案通过后在中央国债登记结算有限责任公司及银行间市场清算所股份有限公司以本基金的名义开立债券托管账户，并由基金托管人负责基金的债券及资金的清算。基金管理人负责申请

基金进入全国银行间同业拆借市场进行交易，由基金管理人在中国外汇交易中心开设同业拆借市场交易账户。

2) 基金管理人代表基金签订全国银行间债券市场债券回购主协议，协议正本由基金管理人保存。

(6) 基金投资银行存款账户的开立和管理

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴（须包括基金托管人印章）及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议/存款确认单据，明确存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、存款到期指定收款账户等细则。

为防范特殊情况下的流动性风险，存款协议中应当约定提前支取条款。

(7) 其他账户的开立和管理

若中国证监会或其他监管机构在基金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，由基金管理人协助基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

(8) 基金财产投资的有关实物证券、银行存款定期存单等有价凭证的保管

实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库。实物证券的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的本基金资产不承担保管责任。

银行存款定期存单等有价凭证由基金托管人负责保管。

基金托管人只负责对存款证实书进行保管，不负责存款证实书真伪的辨别，不承担存款证实书对应存款的本金及收益的安全保管责任。

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

(9) 与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别由基金托管人、基金管理人保管，相关业务程序另有限制除外。除基金托管协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时，应尽可能保证持有二份以上的正本，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，基金管理人应及时将正本送达基金托管人处。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。合同的保管期限按照国家有关规定执行。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖授权业务章的合同传真件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

5、基金净资产计算和会计核算

（1）基金净资产的计算与复核

基金净资产是指合并报表层面基金总资产减去负债后的价值。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。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。基金管理人应每个估值日对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每个估值日对基金资产估值后，将基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

基金管理人及基金托管人应当按照基金合同的约定进行估值。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，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计主责任方由基金管理人担任，基金托管人承担复核责任。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金净值的计算结果对外予以公布。

（2）净值差错处理

对于估值错误的确认与处理按照基金合同的约定执行。

（3）基金会计制度

按国家有关部门制定的会计制度执行。

（4）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登录和保管本基金的全套账册，对双方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

（5）会计数据和财务指标的核对

双方应定期核对账目，如发现双方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，确保核对一致。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响基金资产净值的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（6）基金定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成年度报告的编制及复核。

基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

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。基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以双方认可的账务处理方式为准。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

基金托管人对上述报告复核完毕后，可以出具复核确认书（盖章）或以其他双方约定的方式确认，以备有权机构对相关文件审核检查。

6、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，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，基金登记机构保存期不低于法律法规规定的最低期限，法律法规另有规定或有权机关另有要求的除外。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，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

7、争议解决方式

双方当事人同意，因基金托管协议而产生的或与基金托管协议有关的一切争议，应通过友好协商解决。基金托管协议当事人不愿通过协商解决或者协商不成的，任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京市，仲裁裁决是终局的，并对双方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和基金托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金托管协议受中华人民共和国法律（为基金托管协议之目的，在此不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

8、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（1）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。

（2）基金托管协议终止的情形

- 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其他终止事项。

（3）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照基金合同的约定处理基金财产的清算。

三、基金经理的基本情况

张湜先生，2008 年获南开大学金融学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募 REITs 试点相关工作，具备 17 年以上的不动产投资管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

王未女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中交第四公路工程局有限公司基础设施项目财务经理和项目总会计师等职务，具有 11 年以上的不动产运营管理从业经验。2023 年 12 月 1 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

史宏艳女士，2011 年获 Pepperdine University（佩波戴恩大学）理学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任北京华融金盈投资发展有限公司投资分析、北京嘉丰达资产管理有限公司投资研究副总监，具备 12 年以上的不动产运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 11 日、2026 年 3 月 13 日至今任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

第七节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

基金管理人秉承“持有人利益重于泰山”的经营宗旨，不断完善客户服务体系。公司承诺为客户提供以下服务，并将随着业务发展和客户需求的变化，积极增加服务内容，努力提高服务品质，为客户提供专业、便捷、周到的全方位服务。

（一）客户服务电话：400-81-95533（免长途通话费用）

1、自助语音服务

客户服务中心提供每周 7 天，每天 24 小时的自动语音服务，内容包括：基金净值查询、账户信息查询、公司信息查询、基金信息查询等。

2、人工咨询服务

客户服务中心提供交易日，9：00～17：00 的人工电话咨询服务。

3、客户留言服务

投资人可通过客户留言服务将其疑问、建议及联系方式告知公司客服中心，客服中心将在两个工作日内给予回复。

（二）订制对账单服务

场外投资者可以通过本公司客户服务电话、电子邮箱、传真、信件等方式订制对账单服务。本公司在准确获得场外投资者邮寄地址、手机号码及电子邮箱的前提下，将为已订制账单服务的场外投资者提供电子邮件、短信和纸质对账单：

1、电子邮件对账单

电子对账单是通过电子邮件向基金份额持有人提供交易对账的一种电子化的账单形式。电子对账单的内容包括但不限于：期末基金余额、期末份额市值、期间交易明细、分红信息等。我公司在每月度结束后 10 个工作日内向每位预留了有效电子邮箱并成功订制电子对账单服务的场外持有人发送电子对账单。

2、短信对账单

短信对账单是通过手机短信向基金份额持有人提供份额对账的一种电子化的账单形式。短信对账单的内容包括但不限于：期末基金余额、期末份额市值等。我公司在每月度结束

后 10 个工作日内向每位预留了有效手机号码并成功定制短信对账单服务的场外持有人发送短信对账单。

3、纸质对账单

如投资者因特殊原因需要获取指定期间的纸质对账单，可拨打本公司客服热线 400-81-95533（免长途话费）按“0”转人工服务，提供姓名、开户证件号码或基金账号、邮寄地址、邮政编码、联系电话，客服人员核对信息无误后，将 15 个工作日内为场外投资者免费邮寄纸质对账单。

场内投资者每次交易结束后，可在 T+1 个工作日后到交易网点进行确认单的查询和打印，注册登记机构和基金管理人不会寄送场内投资者的对账单，投资者可随时到交易网点打印或通过交易网点提供的自助、电话、网上服务手段查询。

（三）网站服务（www.ccbfund.cn）

1、信息查询：客户可通过网站查询基金净值、产品信息、建信资讯、公司动态及相关信息等。

2、账户查询：投资人可通过网上“账户查询”服务查询账户信息，查询内容包括份额查询、交易查询、分红查询、分红方式查询等；同时投资人还可通过“账户查询修改”、“查询密码修改”自助修改基本信息及查询密码。

3、投资流程：直销客户可了解直销柜台办理各项业务的具体流程。

4、单据下载：直销客户可方便快捷地下载各类直销表单。

5、销售网点：客户可全面了解基金的销售网点信息。

6、常见问题：汇集了客户经常咨询的一些热点问题，帮助客户更好地了解基金基础知识及相关业务规则。

7、客户留言：通过网上客户留言服务，可将投资人的疑问、建议及联系方式告知客服中心，客服中心将在两个工作日内给予回复。

（四）短信服务

若场外投资者准确完整地预留了手机号码（小灵通用户除外），可获得免费手机短信服务，包括产品信息、基金分红提示、公司最新公告等。未预留手机号码的场外投资者可拨打客服电话或登陆公司网站添加后定制此项服务。

（五）电子邮件服务

若场外投资者准确完整的预留了电子邮箱地址，可获得免费电子邮件服务，包括产品信息、公司最新公告等。未预留电子邮箱地址的场外投资者可拨打客服电话或登录公司网站添加后订制此项服务。

（六）微信服务

我公司通过官方微信即时通讯服务平台为投资者提供理财资讯及基金信息查询等服务。场外投资者可在微信中搜索“建信基金”或者“ccbfund”添加关注。

场外投资者通过公司官方微信可查询基金净值、产品信息、分红信息、理财资讯等内容。已开立建信基金账户的投资者，将微信账号与基金账号绑定后可查询基金份额、交易明细等信息。

（七）密码解锁/重置服务

为保证投资人账户信息安全，当拨打客服电话或登陆公司网站查询个人账户信息，输入查询密码错误累计达6次账户即被锁定，此时可致电客服电话转人工办理查询密码的解锁或重置。

（八）客户建议、投诉处理

投资人可以通过网站客户留言、客服中心自动语音留言、客服中心人工坐席、书信、传真等多种方式对基金管理人提出建议或投诉，客服中心将在两个工作日内给予回复。

（九）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

二、招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人、销售机构的住所，投资人可在办公时间免费查阅，也可按工本费购买本招募说明书的复制件或复印件。投资人按上述方式所获得的文件或其复印件。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

三、备查事项

- （一）中国证监会准予建信中关村产业园封闭式不动产证券投资基金注册的文件
- （二）《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）《北京市中伦律师事务所关于建信基金管理有限责任公司申请建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》

（五）基金管理人业务资格批件和营业执照

（六）基金托管人业务资格批件和营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

存放地点：基金管理人、基金托管人处。

查阅方式：投资人可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

四、其他应披露事项

（一）项目在各种相关规定或协议中对转让土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何限定条件或特殊规定、约定的，发起人（原始权益人）已如实办理相关所有事项，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承担相应法律责任的承诺函

中发展集团及中关村软件园公司已出具承诺，“凡法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定与协议中，对项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何限定条件或特殊规定、约定的，中发展集团及中关村软件园公司承诺已如实办理相关所有事项，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承担相应法律责任。”

（二）律师事务所就项目权属和资产范围、项目合法合规性、转让行为合法性等出具的法律意见书。法律意见书中应列明项目的所有限定条件或特殊规定约定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，承诺不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，经律师事务所负责人及承办律师签字

1、北京市中伦律师事务所已出具《北京市中伦律师事务所关于中关村发展集团股份有限公司申报的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目项下互联网创新中心5号楼项目、协同中心4号楼项目、孵化加速器项目的项目权属和资产范围、项目合法合规性等事项的专项法律意见书》，发表结论意见如下：

（1）互联网创新中心5号楼项目的资产范围明确，互联网创新中心5号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰；协同中心4号楼项目的资产范围明确，协同中心4号楼项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件

园公司，权属清晰；孵化加速器项目的资产范围明确，孵化加速器项目的房屋所有权及其对应的土地使用权属于中关村软件园公司，权属清晰。

（2）互联网创新中心 5 号楼项目已合法合规取得了相关项目备案，规划、用地、环评、施工许可、竣工验收，以及依据相关法律法规必须办理的其他重要手续；协同中心 4 号楼项目已合法合规取得了相关项目备案，规划、用地、环评、施工许可、竣工验收，以及依据相关法律法规必须办理的其他重要手续；孵化加速器项目已合法合规取得了相关项目备案，规划、用地、环评、施工许可、竣工验收，以及依据相关法律法规必须办理的其他重要手续。

（3）就本法律意见书所述的资产转让行为，已取得了中关村软件园公司和中发展集团必要的内部授权。

北京市中伦律师事务所承诺该等法律意见不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，法律意见书经律师事务所负责人及承办律师签字。

2、北京市中伦律师事务所已出具《北京市中伦律师事务所关于中关村发展集团股份有限公司申报的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目项下互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目的转让行为合法性的专项法律意见书》，发表结论意见如下：

在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，对标的不动产项目的土地使用权、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，标的不动产项目均已符合相关要求或具备了解除条件：

（1）对于《中关村国家自主创新示范区条例》（北京市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 12 号）项下关于标的不动产项目的土地使用权转让的限制条件，已在履行取得北京市人民政府、北京市海淀区人民政府的批准的程序后予以解除。

（2）对于《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39 号）项下关于标的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让的限制条件，已在履行取得北京市人民政府的批准的程序后予以解除。

（3）对于北京市已建成产业项目相关规定项下关于标的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让的限制条件，已在履行取得北京市海淀区人民政府、海淀园管委会的批准的程序后予以解除。

（4）对于土地出让合同项下关于标的不动产项目的土地使用权转让的限制条件，已在

履行取得北京市规自委的批准的程序后予以解除。

（5）对于国有资产管理规定项下关于标的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让公开交易的限制条件，已在履行取得中关村管委会的批准的程序后予以解除，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行。

（6）对于相关借款合同项下关于标的不动产项目的土地使用权、房屋所有权、股权转让的限制条件，已在履行取得北京银行土地支行的同意的程序后予以解除。

（7）除上述限制条件外，相关转让或资产处置事项已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定。

北京市中伦律师事务所承诺该等法律意见不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，法律意见书经律师事务所负责人及承办律师签字。

（三）发起人（原始权益人）制定的完整拟纳税方案、将拟纳税方案向税务部门的咨询和书面报告情况、税务师事务所或会计师事务所就拟纳税方案出具的第三方意见，以及关于“基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，发起人（原始权益人）将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴纳主体）相应税金并承担所有相关经济和法律风险”的兜底承诺函

1、拟纳税方案情况

根据上海毕马威税务师事务所有限公司（简称“毕马威”）出具的《关于中发展集团公开募集基础设施证券投资基金（“REITs”）的中国税务意见书》，本项目涉及的税种包括印花税、土地增值税、企业所得税、契税、增值税及附加。根据与北京市及海淀区主管税务机关的沟通，拟采取的纳税方案中涉及的所有税种、税额估算及测算过程如下：

表：发行本项目可能涉及的所有税种及测算过程表

纳税主体	税种	税率	计算基础	拟缴纳金额估算（万元）
资产重组阶段				
中关村软件园公司	印花税	交易金额的 0.05%	按房地产交易金额约 20.98 亿元计算	104.90
	土地增值税	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%； 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；	不适用	不征

纳税主体	税种	税率	计算基础	拟缴纳金额估算（万元）
		增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%； 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%		
	增值税及附加	按照 5% 的征收率计算应纳税额，附加税合计为增值税的 12%	按房地产交易金额约 20.98 亿元计算	不征
	企业所得税	应纳税所得的 25%	房地产增值约 9.72 亿元	24,296.63
中发展壹号公司	印花税	注册资本的 0.025%； 交易金额的 0.05%	注册资本约 0.95 亿元； 房地产交易金额约 20.98 亿元	107.28
	契税	3%	按房地产交易金额约 20.98 亿元计算	不征
股权转让阶段				
中关村软件园公司	企业所得税	应纳税所得的 25%	房地产增值约 9.74 亿元	24,359.29
	印花税	交易金额的 0.05%	股权交易金额约为 10.70 亿元	53.51
	土地增值税	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%； 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%； 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%； 增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%	不适用	不征
专项计划	印花税	交易金额的 0.05%	股权交易金额约为 10.70 亿元	53.51
中发展壹号公司	印花税	0.005%	银行贷款约 4.61 亿元	2.30
合计		-	-	48,977.42

注：本表及下文纳税金额以假设本基金份额以 30.73 亿元的不动产项目资产估值所对应价格平价发行模拟测算，最终税款根据实际发行及缴纳情况而定。

具体各环节纳税方案及金额估算如下：

（1）资产重组阶段

该阶段主要涉税环节为中关村软件园公司以标的不动产项目对中发展壹号公司增资，并一并转移负债和人员，该环节涉及税种及纳税方式如下：

1）企业所得税

根据“国家税务总局关于非货币性资产投资企业所得税政策问题的通知”（财税[2014]116号文）第二条规定，企业以非货币性资产对外投资，应对非货币性资产进行评估并按评估后的公允价值扣除计税基础后的余额，计算确认非货币性资产转让所得。

因此，中关村软件园公司应按此规定计算不动产的转让所得，计入当期应纳税所得额，并按规定缴纳企业所得税。按照 20.98 亿元作为不动产评估值模拟测算，中关村软件园公司预计缴纳的企业所得税约为 24,296.63 万元。

2）增值税及附加

根据“国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知”（财税[2016]36号文），一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的债权、负债和劳动力一并转让给其他单位和个人，其中涉及的不动产、土地使用权转让行为不征收增值税。

根据由毕马威出具的税务意见书，“鉴于软件园公司以园区物业及相关债权、债务、人员对项目公司出资，目的是以此作为基础资产发行公募 REITs，应属于资产重组行为，其中涉及的房产和土地使用权转让行为可向税务机关申请适用上述文件，按不征收增值税处理。”

因此，中关村软件园公司以标的不动产项目对中发展壹号公司增资，并一并转移负债和人员，其中涉及的房产和土地使用权转让行为，可按不征收增值税处理。该环节中关村软件园公司预计缴纳的增值税应纳税额为 0 元。

3）土地增值税

根据“财政部 国家税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知”（财税[2018]57号文），单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。上述改制重组有关土地增值税政策

不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。

根据由毕马威出具的税务意见书，“软件园公司以园区物业作价入股项目公司，目的是以此作为基础资产发行公募 REITs，属于重组行为，如可以证明软件园公司和项目公司均不是房地产开发企业，可向税务机关申请适用上述文件，暂不征收土地增值税。”

目前，中关村软件园公司没有房地产开发业务，并已于北京市住房和城乡建设委员会、工商局完成了房地产开发资质注销手续和营业范围变更手续。当前营业范围为企业管理、出租办公用房、出租商业用房等，变更后营业范围不包含房地产开发相关业务，符合财税[2018]57号文对房地产作价入股暂不征收土地增值税的要求。2021年5月17日，本项目已取得北京市海淀区税务局出具的编号为“京海税土增涉[2021]120019”的《土地增值税涉税证明》，已获准重组环节不征土地增值税。

因此，该环节中关村软件园公司应缴纳的土地增值税应纳税额为0元。

4）契税

根据“财政部 国家税务总局关于继续支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知”（财税[2018]17号文），同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税。

根据由毕马威出具的税务意见书，“项目公司通过软件园实物形式增资，取得房产、土地使用权，符合上述条件，应可适用免征契税的规定。”

因此，中发展壹号公司取得房产、土地使用权可免征契税。该环节中关村软件园公司应缴纳的契税应纳税额为0元。

5）印花税

中发展壹号公司应对资金账簿按实收资本和资本公积之和按万分之五税率减半计缴印花税，共计约为2.38万元。

中发展壹号公司和中关村软件园公司签订的产权转移书据，应分别缴纳印花税104.90万元。

（2）股权转让阶段

该阶段主要涉税环节为本基金通过下属资产支持专项计划向中关村软件园公司收购中发展壹号公司股权，该环节涉及税种及纳税方式如下：

1）企业所得税

中关村软件园公司应将股权转让收入扣除为取得该股权所发生的成本及转让过程中缴纳的相关交易费用及税费后的余额计入应纳税所得额，按规定缴纳企业所得税预计约 24,359.29 万元。

2）印花税

建信资本（代表专项计划）和中关村软件园公司签订的股权转让协议，双方应各自缴纳印花税 53.51 万元。

中发展壹号公司与银行签订的借款合同应按 0.005% 的税率缴纳印花税，应缴纳印花税约 2.30 万元。

3）土地增值税

本次股权转让的目的是发行本基金，具有合理商业实质，并非以逃避土地增值税的纳税义务而进行的特殊安排，该环节无需缴纳土地增值税。

因此，该环节预计缴纳的土地增值税应纳税额为 0 元。

2、拟纳税方案向有权管辖的税务部门进行咨询并书面报告情况

中发展集团已与北京市海淀区税务局主管处室和办理窗口进行多轮沟通并确认本项目拟纳税方案中各税种的纳税要求、免税条件及后续办理流程。本项目拟纳税方案已获初步认可，中发展集团及中关村软件园公司及相关纳税主体将在海淀区税务局的指导下，根据项目进展履行各项申报备案及纳税程序。

3、发起人（原始权益人）的有关承诺

中发展集团及中关村软件园公司已出具承诺，“基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中涉及的土地增值税等相关税费，中发展集团及中关村软件园公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济 and 法律责任。”因此如被税务部门追缴股权转让等交易环节产生的土地增值税及其他税费，中发展集团及中关村软件园公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济 and 法律责任。

（四）募集资金拟投资的固定资产投资项目情况表，以及真实性承诺函

本项目净募集资金根据拟发售基金总额加上基金拟对外借款金额，减去偿还外部债务、拟缴纳税费、拟回购基金份额后得出，约为 12.53 亿元。中发展集团拟将 97.05% 的净募集资金，合计约 12.16 亿元，投资于以下项目：（1）中关村工业互联网产业园；（2）中关

村（京西）人工智能科技园 I 期。

表：募集资金拟投资的固定资产投资项目情况表

类别		募集资金投资项目情况	
项目名称		中关村工业互联网产业园	中关村（京西）人工智能科技园 I 期
项目总投资		88.10 亿元	22.50 亿元
建设内容		项目位于北京市石景山区北 II 区西井地块，总占地面积约 9.3 万平方米，总建筑面积约 45.5 万平方米。 项目为北京市工业互联网研发型企业、生产性服务业企业、金融服务机构等提供满足创新发展需求的办公研发空间及理想的工作环境，将科技园建设成以工业互联网为核心、以生产性服务业为支撑的高端研发性产业集群，营造全产业链、全生命周期的生态体系，打造成为全国工业互联网创新中心和产业高地。	项目位于北京市门头沟区永定镇，北距长安街西延线 1 公里，东距西六环 2 公里，项目总投资金额预计为 22.5 亿元，建设期约 3.5 年。园区总体规划地上建筑面积为 12.61 万平方米。 项目聚焦打造具有全球影响力的京西人工智能科技创新中心。重点发展产业定位于“智能+”赋能环节，主导发展智能设备、智能计算、智慧城市“三主”领域和培育发展智慧文旅、智能医疗、智能金融“三辅”方向。
前期工作进展		项目已于 2021 年 5 月 8 日获得北京市发改委及住建委的立项批复。 截至 2021 年 10 月 26 日，项目已办理相应施工准备函、建筑工程规划许可证等施工手续。	中发展集团已与门头沟区出资代表（北京京西文旅产业投资基金）合资设立负责项目开发建设及运营的项目公司北京中关村京西建设发展有限公司。 截至 2021 年 10 月 26 日，项目土地已完成收储，并具备土地入市条件，根据土地入市进度计划，项目公司拟首先受让 B 区东侧三宗产业用地使用权。同时，项目工作组正同步推进入驻企业需求调研、园区产业规划方案编制等项目前期准备工作。
（拟）开工时间		2022 年 4 月	2022 年 6 月
拟使用募集资金规模	中发展集团	9 亿元	3.16 亿元
募集资金投入项目的具体方式	中发展集团	资本金投入	资本金投入

中发展集团已出具承诺，“前述募集资金拟投资的固定资产投资项目情况均为真实。”

（五）运营管理安排中，促进项目持续健康平稳运营的保障措施

本基金为保障项目后续的稳定运营，拟采取的具体方案如下：

1、项目战略定位及行政职能延续

本基金发行后，标的资产作为中关村软件园的组成部分，不会改变其既定战略定位及行政职能，不会因为发行而导致服务对象变化。项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其对于培育科技创新产业、促进区域协同发展的战略作用，保障园区整体及京津冀区域的公共利益。

2、项目运营管理团队稳定

本基金发行后，将聘请中关村软件园公司作为运营管理机构，继续负责标的基础设施项目的运营管理，保障项目管理机制及管理团队稳定，减少管理运营变动成本。

3、中发展集团继续持有较高比例的本基金的基金份额

本基金发行后，中发展集团拟继续持有较高比例的本基金的基金份额（计划为 33.34%），成为本基金第一大基金份额持有人。因此，中发展集团也将具有保障项目运营健康稳定、获得长期收益的内生动力。

4、发起人及原始权益人承诺采取有效措施降低同业竞争风险

（1）发起人承诺采取有效措施降低同业竞争风险

发起人中发展集团已根据监管要求出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：1）本次发行完成后，发起人及发起人控制的企业如发现任何与本基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给本基金；2）平等对待发起人及发起人控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导本基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低本基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，本基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利；3）发起人及发起人控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后发起人、原始权益人、公募基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入本基金，以避免与本基金可能产生的同业竞争；4）本次发行完成后，发起人及发起人控制的企业如出售或转让与本基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被本基金项下相关载体收购且该等资产与本基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管

理规定的条件下，本基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

（2）原始权益人承诺采取有效措施降低同业竞争风险

中关村软件园公司已根据监管要求出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺：1）本次发行完成后，原始权益人及原始权益人控制的企业如发现任何与本基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给本基金；2）平等对待原始权益人及原始权益人控制的企业提供运营服务管理的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导本基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低本基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，本基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利；3）原始权益人及原始权益人控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后发起人、原始权益人、公募基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入本基金，以避免与本基金可能产生的同业竞争；4）本次发行完成后，原始权益人及原始权益人控制的企业如出售或转让与本基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被本基金项下相关载体收购且该等资产与本基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，本基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

5、发起人及原始权益人承诺采取有效措施规范与减少关联交易

（1）发起人承诺采取有效措施规范与减少关联交易

发起人中发展集团已根据监管要求出具关于规范与减少关联交易的承诺函，承诺：1）在不对本基金及除发起人外的其他基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，发起人及发起人控制的企业将采取措施规范并尽量减少与本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，依法与本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）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；4）保证不通过关联交易非法转移本基金的资金、利润，不利用关联交易损害本基金及其基金份额持有人的合法权益。

（2）原始权益人承诺采取有效措施规范与减少关联交易

中关村软件园公司已根据监管要求出具关于规范与减少关联交易的承诺函，承诺：1）在不对本基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，原始权益人及原始权益人控制的企业将采取措施规范并尽量减少与本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，依法与本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）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；4）保证不通过关联交易非法转移本基金的资金、利润，不利用关联交易损害本基金及其基金份额持有人的合法权益。

6、在本基金层面建立适当的项目管理机制

就基础设施运营管理机构提供的运营管理服务，妥善处理基金管理人与运营管理机构在权责利方面的区分与衔接，设置明确的治理机制，将管理职能相分离。

本基金将安排公募基金管理人以及计划管理人共两个层级的管理人。为提高后续资产管理的决策效率，同时秉持主动管理原则以及遵照《基金指引》相关规定，本基金拟采用“公募基金份额持有人大会-公募基金管理人¹⁷-执行董事”的三级授权决策总体原则。

项目公司层面执行董事按照《公司法》的基本要求行使其主要职权。在公募基金管理人履行相应内部程序后，执行董事将执行相应的决策结果。同时，公募基金管理人将建立印章管理、使用机制，由执行董事代表基金办理。

（六）发起人（原始权益人）对所有申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函

中发展集团已出具承诺，“中关村发展集团股份有限公司作为发起人申报的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目，中关村发展集团股份有限公司承诺所有申报材料真实、有效、合规、完备。”

中关村软件园公司已出具承诺，“中关村发展集团股份有限公司作为发起人、北京中关村软件园发展有限责任公司作为原始权益人申报的基础设施领域不动产投资信托基金

¹⁷ 计划管理人（代表资产支持专项计划）无项目公司相关事项的独立决策权限，向上穿透后将由公募基金管理人及公募基金份额持有人大会行使相关职权。

（REITs）试点项目，北京中关村软件园发展有限责任公司承诺所有申报材料真实、有效、合规、完备。”

（七）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人应当承诺，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

中发展集团及中关村软件园公司已出具承诺，“如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，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。”

（八）不动产证券投资基金的临时公告

自 2024 年 11 月 29 日至 2025 年 11 月 27 日，本基金的临时公告刊登于《上海证券报》和基金管理人网站 www.ccbfund.cn 等规定媒介。

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于举办建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年三季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/10/30
2	关于召开建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/9/1
3	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/8/30
4	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/8/6
5	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年二季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/7/22
6	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/6/5
7	关于举办建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年一季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/4/30
8	关于召开建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/4/12
9	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于预测现金流变动和估值调整的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/3/31

	临时公告		
10	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/3/31
11	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年四季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025/2/8
12	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年第 4 季度经营情况的临时公告	指定报刊和/或公司网站	2025/1/4
13	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	指定报刊和/或公司网站	2024/12/17
14	建信基金管理有限责任公司关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	指定报刊和/或公司网站	2024/12/13
15	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	指定报刊和/或公司网站	2024/12/10

投资者可通过《上海证券报》和基金管理人网站 www.ccbfund.cn 等规定媒介查阅上述公告。

建信基金管理有限责任公司

2026 年 3 月 18 日