创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

签署日期：2026 年 6 月

重要提示

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）根据 2026 年 6 月 22 日中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于准予创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕1450 号）进行注册募集。

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册及深圳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作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为不动产基金。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具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的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者经营权利，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。

本基金在《基金合同》存续期内封闭运作，不开放申购与赎回。《基金合同》生效后，在符合相关法律法规和基金份额上市条件的前提下，本基金将在深圳证券交易所相关规则及其他适用法律法规所规定的时间，于深圳证券交易所上市交易本基金。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售要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构交易或直接参与基金通等相关平台交易，具体可参照深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）规则办理。

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

投资有风险，投资者应认真阅读招募说明书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，全面认识本基金产品的风险收益特征，应充分考虑投资者自身的风险承受能力，并对认购（或申购）基金的意愿、时机、数量等投资行为作出独立决策。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导致的投资风险，由投资者自行负担。

本次发行的简要情况表

基金名称	创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
不动产项目名称	集智未来项目（包含量子芯座、量子银座）、隆福寺一期项目（包含隆福大厦、隆福寺北里）
（预计）募集规模	25.75 亿元
（拟）上市的证券交易所	深圳证券交易所
基金管理人	创金合信基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
资产支持证券管理人	第一创业证券股份有限公司
财务顾问	无
原始权益人	原始权益人 1：北京市国有资产经营有限责任公司 原始权益人 2：北京新隆福文化投资有限公司
运营管理机构	运营管理统筹机构：北京市国有资产经营有限责任公司 运营管理实施机构 1：北京数智聚联企业管理有限责任公司 运营管理实施机构 2：北京新隆福文化投资有限公司
招募说明书签署日期	2026 年 6 月

目 录

重要提示 1

本次发行的简要情况表 2

目 录 3

第一章 绪言 5

第二章 释义 7

第三章 招募说明书概要 19

第一节 重大事项提示 19

第二节 不动产基金整体架构 19

第三节 不动产基金发行概况及中介机构基本情况 20

第四节 不动产项目概况 22

第五节 不动产项目经营情况 24

第六节 不动产项目资产评估及现金流预测情况 27

第七节 不动产基金治理及运营管理安排情况 30

第八节 基金合同主要内容 33

第九节 其他对本次发行有重大影响的事项 33

第四章 风险因素 34

第五章 不动产项目 57

第一节 不动产概况 57

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析 196

第三节 原始权益人 252

第四节 运营管理机构 286

第五节 品牌方 303

第六节 存在重要影响的其他事项 303

第六章 资产评估与现金流测算 304

第一节 资产评估情况 304

第二节 现金流测算分析 342

第七章 治理机制与运营管理安排 358

第一节 不动产基金治理机制 358

第二节　运营管理安排.....374
第八章 不动产基金.....395
第一节 本次发行参与机构的概况.....395
第二节 不动产基金的交易安排.....398
第三节 关联交易与利益冲突.....415
第四节 基金运作.....437
第五节 其他事项.....476
第九章 附件.....480
附件一：原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对有关事项的承诺.....481
附件二：不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告.....482
附件三：基金可供分配金额测算报告.....483
附件四：尽职调查报告.....484
附件五：不动产项目评估报告.....485
附件六：基金合同及托管协议相关情况.....486
附件七：本次发行参与机构的基本情况.....487
附件八：本指南要求披露的其他附件.....488
附件九：其他与本次发行有关的重要文件.....489

第一章 绪言

《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《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“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（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》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”或“《基金指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产基金公告》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号—审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核关注事项》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 2 号—发售业务（试行）》（以下简称“《发售业务指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号—扩募及新购入不动产（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号—临时报告（试行）》（以下简称“《临时报告指引》”）、《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》、《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》、《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）》和其他有关法律法规以及《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）编写。

本招募说明书阐述了本基金的投资目标、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当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同以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。

第二章 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

1、基金/本基金/不动产基金/商业不动产基金：指创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金管理人：指创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信”），或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构

3、基金托管人：指中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”），或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构

4、资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指第一创业证券股份有限公司（以下简称“一创证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

5、资产支持证券托管人/专项计划托管人/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指中国工商银行股份有限公司北京市分行（以下简称“工行北分”），或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

6、监管银行：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指根据《监管协议》的约定对项目公司、SPV 公司进行监管的中国工商银行股份有限公司北京王府井支行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体

7、原始权益人：指北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称“北京国资”或“原始权益人 1”）、北京新隆福文化投资有限公司（以下简称“北京新隆福”或“原始权益人 2”），原始权益人为北京国资、北京新隆福的单称及/或合称，视上下文而定

8、项目公司/不动产项目公司：指持有不动产资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的不动产项目公司而言，指北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称“集智未来”或“项目公司 1”）、北京召福商业管理有限公司（以下简称“召福商业”或“项目公司 2”）

9、SPV/SPV 公司：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京国资设立的北京集创智城科技服务有限责任公司（以下简称“集创智城”或“SPV1”）、北京新隆福设立的北京致祥商业管理有限公司（以下简称“致祥商业”或“SPV2”），SPV 公司为集创智城、致祥商业的单称及/或合称，视上下文而定

10、不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指本项目不动产资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划

11、特殊目的载体：指由本基金根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产基金公告》”）《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，本基金透过其取得不动产项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体指资产支持专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或合称

12、运营管理统筹机构：指基金管理人根据《运营管理服务协议》聘任的负责领导、统筹和监督本协议项下运营管理工作的机构。根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理统筹机构为北京国资或其继任机构

13、运营管理实施机构：指根据《运营管理服务协议》的约定为不动产基金和不动产项目提供运营管理服务的北京数智聚联企业管理有限责任公司（以下简称“数智聚联”或“运营管理实施机构 1”）或其继任机构、北京新隆福文化投资有限公司（以下简称“北京新隆福”或“运营管理实施机构 2”）或其继任机构的单称及/或合称，视上下文而定

14、运营管理机构/外部管理机构：指基金管理人根据《运营管理服务协议》聘任的提供不动产项目各项运营管理服务的机构，即《商业不动产基金公告》《基金指引》项下的“外部管理机构”。在本基金中，如无特殊说明，运营管理机构/外部管理机构指运营管理实施机构，视上下文而定

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

16、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构

17、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及本项目提供法律咨询服务的律师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京市海问律师事务所及其继任机构

18、审计机构/会计师事务所：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审计/会计服务的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及其继任机构

19、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

20、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

21、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法人或非法人组织

22、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以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

23、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。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

24、战略投资者：指符合法律法规、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

25、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

26、公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

27、基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

28、销售机构：指创金合信基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所交易系统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、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位

29、基金合同/《基金合同》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》以及对基金合同的任何有效修订、补充或更新

30、基金托管协议/托管协议/《托管协议》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》以及对托管协议的任何有效修订、补充或更新

31、招募说明书：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》以及对招募说明书的任何有效修订、补充或更新

32、基金产品资料概要/《基金产品资料概要》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》以及对基金产品资料概要的任何有效修订、补充或更新

33、基金份额询价公告/《基金份额询价公告》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

34、基金份额发售公告/《基金份额发售公告》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

35、上市交易公告书/《上市交易公告书》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

36、运营管理服务协议/《运营管理协议》/《运营管理服务协议》/《运管协议》：指基金管理人与不动产项目公司、运营管理统筹机构、运营管理实施机构签订的《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

37、专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，包括但不限于《认购协议》《计划说明书》《标准条款》《专项计划托管协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 股权转让协议》《吸收合并协议》《SPV 借款协议》《债权债务确认协议》《监管协议》等

38、《认购协议》：指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《认购协议》，就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》以及对该协议的任何有效修订、补充或更新

39、《计划说明书》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人制作的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划说明书》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

40、《标准条款》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划标准条款》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

41、《专项计划托管协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人（代表专项计划）与资产支持证券托管人签订的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划托管协议》以及对该协议的任何有效修订、补充或更新

42、《集创智城股权转让协议》：指北京国资与计划管理人、集创智城签署的《北京集创智城科技服务有限责任公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

43、《致祥商业股权转让协议》：指北京新隆福与计划管理人、致祥商业签署的《北京致祥商业管理有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

44、《SPV 股权转让协议》：指《集创智城股权转让协议》、《致祥商业股权转让协议》的单称及/或合称，视上下文而定

45、《集智未来股权转让协议》：指北京国资、集创智城和集智未来就集智未来股权转让事宜签署的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

46、《召福商业股权转让协议》：指北京新隆福、致祥商业和召福商业就召福商业股权转让事宜签署的《北京召福商业管理有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

47、《项目公司股权转让协议》：指《集智未来股权转让协议》、《召福商业股权转让协议》的单称及/或合称，视上下文而定

48、《集创智城借款协议》：指计划管理人（代表专项计划）与集创智城就专项计划向北京集创智城出借资金事宜签署的《北京集创智城科技服务有限责任公司借款协议》及其任何有效修改或补充。《集智未来吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，集创智城在《集创智城借款协议》项下的权利义务由集智未来承接

49、《致祥商业借款协议》：指计划管理人（代表专项计划）与致祥商业就专项计划向致祥商业出借资金事宜签署的《北京致祥商业管理有限公司借款协议》及其任何有效修改或补充。《召福商业吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，北京致祥商业在《致祥商业借款协议》项下的权利义务由北京召福商业承接

50、《SPV 公司借款协议》：指《集创智城借款协议》与《致祥商业借款协议》的单称及/或合称，视上下文而定

51、《集智未来吸收合并协议》：指集智未来、集创智城就集智未来吸收合并集创智城之相关事宜而签订的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司与北京集创智城科技服务有限责任公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充

52、《召福商业吸收合并协议》：指召福商业、致祥商业就召福商业吸收合并致祥商业之相关事宜而签订的《北京召福商业管理有限公司与北京致祥商业管理有限公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充

53、《吸收合并协议》：指《集智未来吸收合并协议》与《召福商业吸收合并协议》的单称及/或合称，视上下文而定

54、《集智未来债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与集智未来吸收合并北京集创智城后的债务承继事项签订的《关于北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司之债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充

55、《召福商业债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与召福商业吸收合并致祥商业后的债务承继事项签订的《关于北京召福商业管理有限公司之债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充

56、《债权债务确认协议》：指《集智未来债权债务确认协议》及《召福商业债权债务确认协议》的单称及/或合称，视上下文而定

57、《监管协议（集智未来）》：指基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、集智未来及监管银行签署的《关于北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

58、《监管协议（召福商业）》：指基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、召福商业及监管银行签署的《关于北京召福商业管理有限公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

59、《监管协议（项目公司）》：指《监管协议（集智未来）》与《监管协议（召福商业）》的单称及/或合称，视上下文而定

60、《监管协议（集创智城）》：指基金管理人、计划管理人、监管银行与集创智城等相关方签署的相关《关于北京集创智城科技服务有限责任公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

61、《监管协议（致祥商业）》：指基金管理人、计划管理人、监管银行与致祥商业等相关方签署的相关《关于北京致祥商业管理有限公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

62、《监管协议（SPV）》：指《监管协议（集创智城）》与《监管协议（致祥商业）》的单称及/或合称，视上下文而定

63、《监管协议》：指《监管协议（项目公司）》及《监管协议（SPV）》的单称及/或合称，视上下文而定

64、不动产资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，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。本基金以初始募集资金投资的不动产资产支持证券为第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券

65、标的股权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成前，指 SPV、项目公司的 100%股权的统称；在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成后，指继续存续公司的 100%股权

66、标的债权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，SPV 与项目公司吸收合并前，指《SPV 公司借款协议》项下的股东借款出借人在该等《SPV 公司借款协议》项下享有的债权。SPV 与项目公司吸收合并完成后，指《债权债务确认协议》项下的股东借款出借人在该等协议及合同项下对项目公司享有的债权

67、集智未来项目：指集智未来持有的位于中国北京市海淀区知春路 23 号、27 号的产证证载建筑面积共计 50,805.3 平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权

68、隆福寺一期项目/隆福寺一期：指召福商业持有的位于中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的产证证载建筑面积共计为 74,877.83 平方米的房屋（包括地下车位）及其所占有范围内的国有土地使用权

69、不动产资产/不动产项目/商业不动产项目/标的项目/底层不动产项目：指本基金所投资的符合《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的资产，本基金以初始募集资金间接投资的不动产项目包括集智未来项目、隆福寺一期项目的单称及/或合称，视上下文而定

70、项目公司运营收入/运营收入：指项目公司收取或间接收取标的项目的运营、管理和处置而取得的全部收入，包括：①项目公司取得的其与相关方签署的相应租赁合同项下的租金收入、服务费收入、物业费收入、空调费收入、多经收入等；②项目公司取得的相关政府补贴、补助、奖励金或者其它类型的款项，各类押金及保证金（包括但不限于履约保证金、质量保证金、服务保证金、电信设施押金、装修工程保证金等）；③因租户欠租或有其它违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；④其它基于商业不动产产权而产生的项目运营、管理和处置收入

71、项目公司运营支出/运营支出：指项目公司承担并列支为项目运营和管理的支出及费用，包括但不限于：①园区物业费（大物业）、维保费、公区能源费、空调能源费；②项目公司预算内的资本性支出；③项目公司应支付的房产税、增值税及附加、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税费及保险费；④应退还的各类押金和保证金（包括但不限于履约保证金、质量保证金、服务保证金、电信设施押金、装修工程保证金等）；⑤其它因项目运营、管理和处置而产生的支出；⑥按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用

72、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

73、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

74、专项计划募集账户：指计划管理人开立的专用于接收、存放专项计划设立前投资者交付的认购资金的人民币资金账户

75、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付 SPV 股权转让价款、成为 SPV 股东后缴纳 SPV 出资及增资和提供《SPV 公司借款协议》项下借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行

76、集创智城监管账户：指集创智城在监管银行开立的用于接收所有集创智城现金流入，并用于向计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息、划付股东分红（如有）、进行合格投资、支付购买项目公司 1 的股权转让价款、支付税费及进行其他支出的人民币资金账户

77、致祥商业监管账户：指致祥商业在监管银行开立的用于接收所有致祥商业现金流入，并用于向计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息、划付股东分红（如有）、进行合格投资、支付购买项目公司 2 的股权转让价款、支付税费及进行其他支出的人民币资金账户

78、SPV 监管账户：指集创智城监管账户及致祥商业监管账户的单称及/或合称，视上下文而定

79、集智未来监管账户：指集智未来根据《监管协议（集智未来）》开立的专门用于接收所有现金流入、进行合格投资、向原始权益人或计划管理人（代表专项计划）偿还借款本金及利息、进行股东分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向集创智城划付因股权交易安排相关的往来款项、支付运营管理费及物业费的人民币资金账户，以及用于进行预算支出的人民币资金账户，具体账户信息以《监管协议（集智未来）》的约定为准

80、召福商业监管账户：指召福商业根据《监管协议（召福商业）》开立的专门用于接收所有现金流入、进行合格投资、向原始权益人或计划管理人（代表专项计划）偿还借款本金及利息、进行股东分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向致祥商业划付因股权交易安排相关的往来款项、支付运营管理费及物业费的人民币资金账户，以及用于进行预算支出的人民币资金账户，具体账户信息以《监管协议（召福商业）》的约定为准

81、项目公司监管账户：指集智未来监管账户及召福商业监管账户的单称及/或合称，视上下文而定

二、法律法规的相关定义

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

2、《基金法》：指《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

3、《公司法》：指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《销售办法》：指《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《信息披露办法》：指《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《运作办法》：指《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《基金指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《资产证券化业务规定》/《管理规定》：指《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《不动产基金业务办法》/《业务办法》：指《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

10、《商业不动产基金公告》：指《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及颁布机关对其不时做出的修订

11、业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司及相关登记机构、销售机构发布的适用于不动产基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本

三、其他

1、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

2、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

3、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，办理基金份额的发售、转托管及提供基金交易账户信息查询等业务

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

5、场外：指通过深圳证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

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

7、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

8、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统。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

9、场内证券账户：指投资者在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的深圳证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

10、开放式基金账户/场外基金账户：指投资者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

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

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

13、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

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

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

16、基金资产总值/基金总资产：指基金购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、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

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

18、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数后的价值

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

20、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

21、基金合同生效日/基金设立日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期

22、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

23、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

24、存续期：指基金合同生效至终止之间的期限，除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自基金合同初始生效日起 40 年

25、基金合同初始生效日：指以初始发售募集资金投资首个不动产项目时，基金合同按照约定首次成立并生效之日

26、扩募基金合同生效日/变更生效日：指扩募发售募集资金投资相应不动产项目时，基金合同按照约定相应变更并生效之日

27、评估基准日/尽职调查基准日：指 2025 年 12 月 31 日

28、专项计划设立日：指认购人向专项计划募集账户划入认购资金，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

29、项目公司股利分配日：指项目公司按照相关法律规定以及项目公司章程规定向其股东分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益之日

30、中国：指中华人民共和国

31、中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会

32、金融监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）

33、深交所：指深圳证券交易所

34、基金业协会：指中国证券投资基金业协会

35、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

36、中国结算：指中国证券登记结算有限责任公司

37、深圳结算：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

38、工作日/交易日：指深圳交易所的正常交易日

39、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

40、元：指人民币元

41、报告期：指 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

第三章 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，应认真阅读招募说明书正文及附件。

第一节 重大事项提示

本基金收益高度依赖底层不动产项目的运营状况。不动产项目可能面临宏观经济、政策调整、客户结构性变化、成本上涨等多重因素影响，导致实际现金流不及预期，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“第四章 风险因素”及“第五章 不动产项目”的内容。

第二节 不动产基金整体架构

不动产基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，且项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，形成的整体架构如下图：

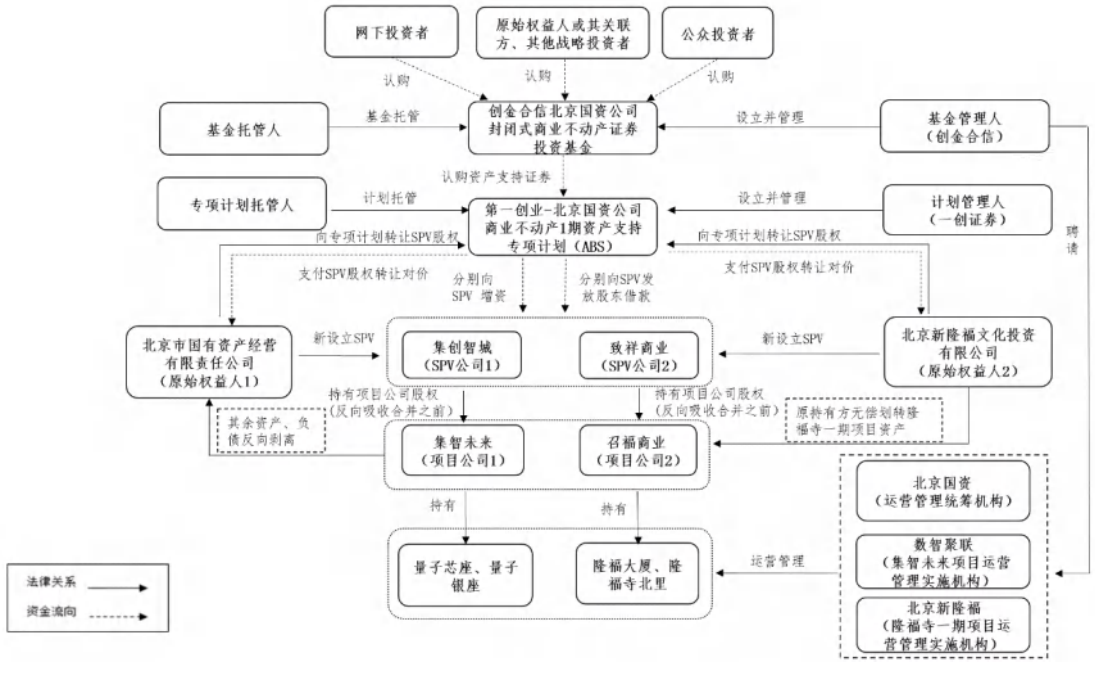


图3-1 项目公司吸收合并SPV公司前不动产基金整体架构示意图

根据不动产基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为一创证券（代表资产支持专项计划），不动产基金的整体架构如下图所示：

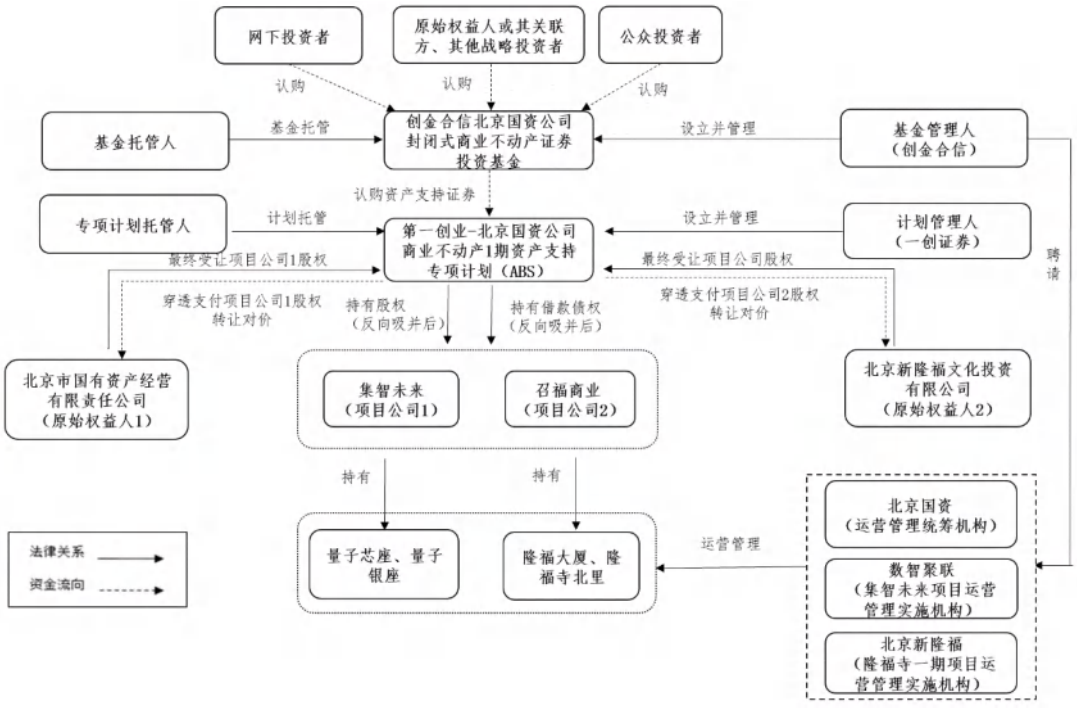


图 3-2 项目公司吸收合并 SPV 公司后不动产基金整体架构示意图

第三节 不动产基金发行概况及中介机构基本情况

本次不动产基金发行及有关中介机构基本情况如下表所示：

表 3-1 基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划名称	第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划
不动产项目业态	办公、配套商业
基金投资标的	80%以上的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者经营权利
基金存续期限	40 年
专项计划期限	40 年
预计基金募集份额（亿份）	10
预计募集规模（亿元）	25.75
不动产项目估值（亿元）	25.69
净现金流分派率	2026 年 4.64%，2027 年 4.77%
基金收益预计分配频率和分配比例	本基金将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配
回收资金用途	回收资金用于与原始权益人主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。
原始权益人及其同一	不低于本次基金份额发售数量的 20%

控制下关联方拟持战配比例	
预计是否出表	是
特殊条款（如有）	不涉及
参与人概况	
基金管理人	创金合信基金管理有限公司
专项计划管理人	第一创业证券股份有限公司
托管人	中国工商银行股份有限公司
原始权益人	原始权益人 1：北京市国有资产经营有限责任公司 原始权益人 2：北京新隆福文化投资有限公司
原始权益人企业性质	国有控股
原始权益人所属行业	商务服务业
原始权益人注册地	原始权益人 1：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层 原始权益人 2：北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
原始权益人控股股东和持股比例	原始权益人 1：北京市人民政府国有资产监督管理委员会，100% 原始权益人 2：北京市国有资产经营有限责任公司，70%
原始权益人实控人	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
运营管理机构	运营管理统筹机构：北京市国有资产经营有限责任公司 运营管理实施机构 1：北京数智聚联企业管理有限责任公司 运营管理实施机构 2：北京新隆福文化投资有限公司
运营管理机构注册地	运营管理统筹机构：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层 运营管理实施机构 1：北京市海淀区知春路 23 号 13 层 1312 室 运营管理实施机构 2：北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
运营管理机构经营地	同注册地
重要现金流提供方（如有）	集智未来项目： 1 个外部重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司，及首都信息发展股份有限公司等 7 家关联企业共同构成的关联重要现金流提供方 隆福寺一期项目：1 个外部重要现金流提供方华夏银行股份有限公司，及首都信息发展股份有限公司等 10 家关联企业共同构成的关联重要现金流提供方
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	北京市海问律师事务所
专项计划法律顾问	北京市海问律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	中信证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、申万宏源证券股份有限公司等

第四节 不动产项目概况

表 3-2 集智未来项目概况表

项目	集智未来	
不动产项目名称	量子芯座	量子银座
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	办公	办公
项目所在地	北京市海淀区知春路27号	北京市海淀区知春路23号
资产范围	北京市海淀区知春路27号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为23,172.90平方米，宗地面积1,374.55平方米	北京市海淀区知春路23号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为27,632.40平方米，宗地面积2,057.85平方米
建设内容和规模	地上1-19层办公楼及地下室B1、房上房	地上1-16层办公楼
建筑面积和可供出租面积（截至2025年12月31日）	建筑面积：23,172.90平方米 可供出租面积：23,005.27平方米	建筑面积：27,632.40平方米 可供出租面积：25,993.09平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2001年3月 竣工时间：2001年7月 投入运营时间：2002年2月	开工时间：2001年7月 竣工时间：2001年9月 投入运营时间：2003年2月
使用期限	国有建设用地使用权：2052年2月12日止	国有建设用地使用权：2053年2月16日止
剩余年限（截至2025年12月31日）	26.12年	27.13年
用地性质	办公用地	办公用地
时点出租率（截至2025年12月31日）	95.38%	94.30%
资产估值（截至2025年12月31日）	5.53亿元	5.52亿元
资产估值合计（截至2025年12月31日）	11.05亿元	
可供分配金额测算	2026年可供分配金额：49,929,131.12元 2027年可供分配金额：51,108,499.80元	
投保情况	投保金额目前已覆盖估值。 财产一切险，投保金额120,000万元，投保期限2026年1月16日至2027年1月15日； 公众责任险，全单每次事故赔偿限额500万元，投保期限2026年1月16日至2027年1月15日。	
项目权属	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司	
他项权利	无	

表 3-3 隆福寺一期项目概况表

项目	隆福寺一期项目	
不动产项目名称	隆福大厦及隆福寺北里部分区域	隆福寺北里其他区域
大类资产类型	商业不动产	商业不动产

项目	隆福寺一期项目	
不动产项目业态	办公、配套商业	办公、配套商业
项目所在地	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号	
资产范围	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等13幢的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为69,678.80平方米，宗地面积12,916.27平方米	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号16幢1层等5套、北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号25幢的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积合计为5,199.03平方米，宗地面积合计为3,919.40平方米
建设内容和规模	隆福大厦地上9层，首层为商业，2-8层为办公及配套，9层为展览展示，地下2层，局部3层，为地下车库及设备用房 隆福寺北里地上1-6层为商业及办公，局部地下1层为设备用房	
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至2025年12月31日）	建筑面积：74,877.83平方米 可供出租面积：54,792.96平方米	
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2015年9月 竣工时间：2017年6月	开工时间：2017年8月 竣工时间：2019年7月
	整体投入运营时间：2019年8月	
使用期限	国有建设用地使用权：2054年6月23日止	国有建设用地使用权：2065年5月31日止
剩余年限（截至2025年12月31日）	28.48年	39.41年
用地性质	批发零售用地	商务金融用地
时点出租率（截至2025年12月31日）	82.65%	
剔除自用面积后时点出租率（截至2025年12月31日）	88.28%	
资产估值合计（截至2025年12月31日）	14.64亿元	
可供分配金额测算	2026年可供分配金额：69,657,689.87元 2027年可供分配金额：71,808,229.93元	
投保情况	投保金额目前已覆盖估值。 财产一切险，投保金额122,431万元，投保期限2026年04月27日至2027年04月26日；公众责任险，全单每次事故赔偿限额800万元，投保期限2026年04月27日至2027年04月26日；	投保金额目前已覆盖估值。 财产一切险，投保金额31,140万元，投保期限2026年4月2日至2027年4月1日；公众责任险，全单每次事故赔偿限额800万元，投保期限2026年4月2日至2027年4月1日。
项目权属	北京召福商业管理有限公司[1]	
他项权利	无	

[1] 根据资产重组安排，北京新隆福文化投资有限公司已将隆福寺一期项目无偿划转至北京召福商业管理有限公司。

第五节 不动产项目经营情况

一、不动产项目行业和区域竞争情况

（一）集智未来项目

集智未来项目位于中关村国家自主创新示范区的核心中关村科学城，集智未来所在的知春路片区是中关村科学城的核心片区，随着中关村电子一条街的兴起以及科技园区的建设，依托该区域特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，一直以来是国内的 IT 企业及跨国公司研发总部的首选之地，区域吸引了很多高新技术领域内的成长型企业。

集智未来项目所处区域道路通达，轨道交通网络密集，公共交通便利。周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境良好。

集智未来项目自 2002 年开始投入运营以来，重点服务集成电路设计企业，属国家级孵化器，牵头承担国家“核高基”重大专项，累计服务包括兆易创新、北京君正、龙芯中科、歌尔声学、晓程科技等集成电路设计企业 200 多家次。

2016 年起根据北京市政府产业结构调整要求，集智未来项目确立人工智能作为新的产业发展方向，集聚人工智能新业态、打造新的产业服务体系，入驻企业常年稳定在 120 家左右，培育和服务了月之暗面、开普云、燧原科技、飞腾信息、中数睿智、柏睿科技、首都信息等知名企业，历获北京市人工智能产业创新基地、北京市小型微型企业创业创新示范基地、中国人工智能示范园区、首批“北京市未来产业育新基地”，北京市专精特新特色示范园区等市区级荣誉。

通过多年的培育，集智未来项目常年保持 90%以上的人工智能类企业入驻。其中国家级“小巨人”企业累计 11 家，省级专精特新企业累计 51 家，国高新企业累计 119 家，独角兽 2 家、准独角兽 1 家，已成为北京市人工智能产业服务高地和创新标杆。

（二）隆福寺一期项目

隆福寺一期项目定位为“首都文化新中心”，共同构建起“办公+商业+文化”无界共生的产业生态。项目坐拥东城区东四路口西北角的核心区位，西连故宫，南接王府井，是“故宫—王府井—隆福寺”文化金三角的关键一极，更是承载六百年文脉、融合现代活力的文化艺术消费目的地。

标的资产的隆福大厦作为项目核心办公载体，1 层为配套商业，2-8 层为办公及配套，9 层隆福文化中心，集办公、商业、文化活动于一体，汇聚了十余家文化、金融、科技企业，形成了以“文化金融、高端商务服务、数字科技”为核心的特色项目，与东城区“全国文化与金融合作示范区”建设深度契合。标的资产的隆福寺北里，作为项目活力的开放式文化街区，融合历史风貌与现代创意，汇集共享办公空间、美术馆、特色餐饮及国潮零售等多元业态，

集“创意孵化、艺术展示、休闲消费”于一体。

隆福寺一期项目 2019 年整体投入运营以来，先后荣获了“北京市级文化产业园区”、“北京十大文化消费地标”、“2022 年首届北京城市更新最佳实践奖”等殊荣。

不动产项目行业和区域竞争情况详见本招募说明书“第五章不动产项目”之“第一节不动产项目概况”之“十、行业及竞争情况”。

二、不动产项目主要经营指标

（一）集智未来项目

表 3-4 项目运营时间表

项目名称	起始运营时间	已运营年限
量子芯座	2002年2月	24年
量子银座	2003年2月	23年

表 3-5 最近 3 个会计年度经营收益情况

单位：万元

财务指标	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	9,644.21	11,019.54	11,771.59
营业成本	2,597.34	2,676.98	2,552.00
净利润	4,255.35	5,064.90	5,654.06
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	7,270.17	8,331.61	9,057.68
运营净收益（NOI）	7,115.79	7,900.09	9,057.59
运营净收益率（NOI Margin）	73.78%	71.69%	76.94%

注：

1、运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入（还原直线法调整）

表 3-6 项目主要经营指标

单位：元/平方米/天

财务指标	2025 年末/年度	2024 年末/年度	2023 年末/年度
年末出租率	94.81%	88.97%	91.27%
年度加权平均出租率	91.90%	89.39%	84.99%
年末合同租金单价	6.32	7.29	8.03
年度合同租金单价	6.63	7.73	8.39
租金收缴率	99.89%	99.44%	98.34%
清缴后租金收缴率	99.89%	99.94%	100.00%

注：

1、年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积

2、年度加权平均出租率=（年度已出租面积*年度出租天数）/（年度可出租面积*365 天）

3、年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和

4、年度合同平均加权租金单价=（合同租金单价（全含）*租用面积*租期）/（租用面积*租期），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和

5、租金收缴率=1-当期末剔除直线法影响后的应收账款/营业收入
6、清缴后租金收缴率=1-当期末 60 个自然日后剔除直线法影响的应收账款/营业收入

（二）隆福寺一期项目

表 3-7 项目运营时间表

项目名称	起始运营时间	已运营年限
隆福寺一期项目	2019年8月	7年

表 3-8 最近 3 个会计年度经营收益情况

单位：万元

财务指标	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	11,327.67	12,262.02	11,672.38
营业成本	3,481.51	3,398.29	3,442.33
净利润	4,039.82	4,680.79	4,312.96
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	8,788.25	9,619.88	9,127.64
运营净收益（NOI）	8,035.14	8,726.51	8,713.05
运营净收益率（NOI Margin）	70.93%	71.17%	74.65%

注：
1、运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加
2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入（还原直线法调整）

表 3-9 项目主要经营指标

单位：元/平方米/天

财务指标	2025年末/年度	2024年末/年度	2023年末/年度
年末出租率	82.65%	88.64%	63.87%
剔除自用面积后年末出租率	88.28%	94.67%	68.21%
年度加权平均出租率	88.01%	86.90%	81.54%
剔除自用面积后年度加权平均出租率	94.00%	92.82%	87.10%
年末合同租金单价	7.19	7.64	7.52
年度合同租金单价	7.36	7.65	7.67
租金收缴率	95.76%	96.84%	100.00%
清缴后租金收缴率	97.39%	98.83%	100.00%

注：
1、年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积
2、年度加权平均出租率=（年度已出租面积*年度出租天数）/（年度可出租面积*365 天）
3、年末出租率和年度加权平均出租率计算的可出租面积基础为 54,792.96 平方米。考虑该可出租面积包含了约 3,492.80 平方米北京新隆福自用部分，该等自用面积后续拟由北京新隆福及实际使用方按照市场价格进行租赁处理。因此，剔除自用面积后出租率计算的可出租面积基础为 51,300.16 平方米。
4、年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积）
5、年度合同平均加权租金单价=（合同租金单价（全含）*租用面积*租期）/（租用面积*租期）
6、租金收缴率=1-当期末剔除直线法影响后的应收账款/营业收入
7、清缴后租金收缴率=1-当期末 60 个自然日后剔除直线法影响的应收账款/营业收入

三、重要现金流提供方

按 2025 年度不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%口径计算，集智未来项目和隆福寺一期项目共存在 4

家重要现金流提供方，具体如下：

（一）集智未来项目

1、外部重要现金流提供方

飞腾信息技术（北京）有限公司在 2025 年度集智未来项目营业收入占比为 10.32%，为集智未来项目的重要现金流提供方。

2、关联重要现金流提供方

集智未来项目的关联方租户包括首都信息发展股份有限公司、首信云技术有限公司、北京软件和信息服务交易所有限公司、北京数字医信科技有限公司、北京数网链通科技有限公司、首信医联信息技术有限公司、北京数据集团有限公司，关联租户的租金收入占集智未来项目 2025 年营业收入的比例为 14.31%，共同构成集智未来项目的重要现金流提供方。

（二）隆福寺一期项目

1、外部重要现金流提供方

华夏银行股份有限公司在 2025 年度隆福寺一期项目营业收入占比为 22.30%，为隆福寺一期项目的重要现金流提供方。

2、关联重要现金流提供方

隆福寺一期项目的关联租户包括首都信息发展股份有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京机器人融资租赁股份有限公司[2]、北京市国通资产管理有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司，关联租户的租金收入占隆福寺一期项目 2025 年营业收入的比例为 49.18%，共同构成隆福寺一期项目的重要现金流提供方。

第六节 不动产项目资产评估及现金流预测情况

一、资产评估情况

戴德梁行作为资产评估机构对不动产项目进行了评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，不动产资产评估值为 25.69 亿元，其中集智未来项目资产评估值 11.05 亿元，隆福寺一期项目资产评估值 14.64 亿元。

[2] 该租户已于 2025 年 10 月 31 日退租。

表 3-10 集智未来项目资产评估和现金流预测表

项目	集智未来项目	
不动产项目	量子芯座	量子银座
收益年限	2052年2月12日	2053年2月16日
评估方法	收益法	
估值规模（亿元）	5.53	5.52
估值规模合计（亿元）	11.05	
评估增值率	195.25%	
预测现金流年复合增长率[3]	1.59%	
折现率	5.00%	
2026年Cap Rate[4]	5.52%	5.60%
2026年Cap Rate（加回资本性支出）[5]	5.74%	5.80%

表 3-11 隆福寺一期项目资产评估和现金流预测表

项目	隆福寺一期项目	
不动产项目	隆福大厦及隆福寺北里部分区域	隆福寺北里其他区域
收益年限	2054年6月23日	2065年5月31日
评估方法	收益法	
估值规模（亿元）	14.64	
评估增值率	33.51%	
预测现金流年复合增长率	0.72%	
折现率	5.00%	
2026年Cap Rate	5.63%	
2026年Cap Rate（加回资本性支出）	5.84%	

[3]预测现金流年复合增长率根据评估预测期内第一个完整年度（2026 年）运营净收益和评估预测期内最后一个年度（2035 年）运营净收益计算年化复合增长率。

[4] 2026 年 Cap Rate=2026 年运营净收益（NOI）/不动产评估价值。

[5] 2026 年 Cap Rate（加回资本性支出）=（2026 年运营净收益（NOI）+2026 年资本性支出）/不动产评估价值。

二、估值压力测试

（一）运营净收益

表 3-12 NOI-估值压力测试情况表

运营净收益变化	量子芯座价值时点估值：5.53 亿元		量子银座价值时点估值：5.52 亿元		隆福寺一期项目价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	4.98	-10%	4.97	-10%	13.19	-10%
下降 5%	5.25	-5%	5.25	-5%	13.91	-5%
基准	5.53	0%	5.52	0%	14.64	0%
增长 5%	5.80	5%	5.80	5%	15.38	5%
增长 10%	6.08	10%	6.07	10%	16.11	10%

（二）长期增长率变化

表 3-13 长期增长率-估值压力测试情况表

长期增长率变化	量子芯座价值时点估值：5.53 亿元		量子银座价值时点估值：5.52 亿元		隆福寺一期项目价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下调 0.5%	5.42	-2%	5.41	-2%	14.29	-2%
下调 0.25%	5.47	-1%	5.47	-1%	14.47	-1%
基准	5.53	0%	5.52	0%	14.64	0%
上调 0.25%	5.59	1%	5.58	1%	14.83	1%
上调 0.5%	5.64	2%	5.64	2%	15.03	3%

（三）折现率变化

表 3-14 折现率-估值压力测试情况表

折现率变化	量子芯座价值时点估值：5.53 亿元		量子银座价值时点估值：5.52 亿元		隆福寺一期项目价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下调 0.50%	5.84	6%	5.84	6%	15.55	6%
下调 0.25%	5.68	3%	5.68	3%	15.08	3%
基准	5.53	0%	5.52	0%	14.64	0%
上调 0.25%	5.38	-3%	5.37	-3%	14.22	-3%
上调 0.5%	5.24	-5%	5.23	-5%	13.82	-6%

第七节 不动产基金治理及运营管理安排情况

表 3-15 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决策权限按照《基金法》和《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法规要求设定，不存在非法定事项。
基金管理人	基金管理人已设置 REITs 基金管理部作为独立的不动产基金投资管理部门，共 11 人。设立 REITs 投资委员会为不动产基金投资管理重大事项的决策机构，委员 5 人。基金管理人同时设立 REITs 运营管理委员会，委员 5 人，均为基金管理人委派，REITs 运营管理委员会在 REITs 投资委员会授权下决策不动产项目重大运营事项。
拟任基金经理情况	1、袁亿征先生，中国国籍，华中科技大学学士，2011 年 7 月加入兴业银行股份有限公司任武汉分行公司部客户经理，2016 年 4 月加入渤海银行股份有限公司任深圳前海分行离岸业务部投资经理，2018 年 9 月加入深圳瀚德企业信用服务有限公司任投资部总经理及其子公司厦门国际金融技术有限公司任运营部总经理，2020 年 9 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁亿征先生具有 5 年以上不动产投资管理经验，拟任本基金投资管理基金经理。 2、舒子杨先生，中国国籍，美国密歇根大学硕士研究生，2017 年 7 月加入华夏幸福基业股份有限公司，历任产业新城集团投资管理经理、产业新城集团运营管理高级经理、资产管理中心运营管理部负责人，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门项目负责人，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。舒子杨先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。 3、袁浩先生，中国国籍，清华大学硕士研究生，2010 年 10 月加入国信招标集团股份有限公司，任招标事业三部项目经理，2015 年 7 月加入东兴证券股份有限公司，任投资银行总部北京三部投资经理，2021 年 10 月加入世纪金源投资集团有限公司，任基金公司（筹）REITs 业务一部总经理，2022 年 12 月加入西部利得基金管理有限公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁浩先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。 以上拟任基金经理均完成基金业协会注册，不存在兼任情况。
专项计划管理人	代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利
项目公司	纳入不动产基金后，项目公司不设置股东会、董事会、监事会，设置董事、经理、财务负责人各1人，人员均由基金管理人委派。

表 3-16 运营管理安排表

运营管理机构名称	运营管理统筹机构：北京市国有资产经营有限责任公司 运营管理实施机构1：北京数智聚联企业管理有限责任公司 运营管理实施机构2：北京新隆福文化投资有限公司
运营管理机构企业性质	国有控股
运营管理机构控股股东和持股比例	运营管理统筹机构：北京市人民政府国有资产监督管理委员会，100% 运营管理实施机构1：北京市国有资产经营有限责任公司，100%

	运营管理实施机构2：北京市国有资产经营有限责任公司，70%
运营管理机构实际控制人	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
运营管理机构所属行业	商务服务业
运营管理机构主营业务	运营管理统筹机构：金融、节能环保、园区开发与运营管理、文化体育、信息服务 运营管理实施机构1：写字楼租赁与运营管理 运营管理实施机构2：写字楼、商业租赁与运营管理
不动产项目管理经验	北京国资公司：长期深耕资产运营管理领域，积淀了成熟完善的运营体系，综合运营管理实力扎实雄厚，持续聚焦产业园区开发、城市更新改造、存量资产盘活等核心业务。公司旗下北京科技园建设（集团）股份有限公司深度参与中关村科创载体规划建设与运营服务，运营管理北科建亦庄科创园等商业不动产项目，具有丰富的同类资产运营管理经验。 数智聚联：承接集智未来项目原班运营管理团队，团队总规模22人，核心人员从业经验丰富，成员拥有平均11年以上商业不动产运营管理从业经验，具备成熟的商业不动产全流程运营管理能力与稳定合作资源，可高效保障项目运营各项工作平稳推进。 北京新隆福：文化焕新综合体运营商，依托文化赋能与精细化运营体系，具备资产价值提质增效的运营经验。团队总规模43人，成员平均具备8年以上商业不动产运营管理从业经验。除隆福寺一期项目外，还负责运营管理隆福寺二期项目，是隆福寺城市更新项目的核心运营主体。
运营管理安排	基金管理人将委托北京市国有资产经营有限责任公司作为运营管理统筹机构、北京数智聚联企业管理有限责任公司作为集智未来项目的运营管理实施机构1，对集智未来项目进行运营管理。 基金管理人将委托北京市国有资产经营有限责任公司作为运营管理统筹机构、北京新隆福文化投资有限公司作为运营管理实施机构2，对隆福寺一期项目进行运营管理。 运营管理服务包括落实年度经营计划及预算计划、开展日常经营管理、物业管理、安全管理，以及运营管理服务协议约定的其他运营管理委托事项。此外，还需协助支持基金管理人包括预算管理、项目维修与改造、印章证照管理、档案、资料归集管理，以及运营管理服务协议中约定的其他协助事项，具体详见招募说明书之“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”
运营管理决策流程	本基金从提高决策效率和质量的角度出发，在项目公司、基金公司、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，能充分发挥运营管理机构及相关方参与不动产项目运营的作用，同时基金管理人具备监督运营管理机构尽职履责的权利，从而保障不动产项目平稳有序运行。

表 3-17 运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
固定运营管理费	项目公司营业收入	1、集智未来项目： 固定运营管理费=固定运营管理费1+固定运营管理费2 固定运营管理费1主要用于覆盖	固定运营管理费与本项目相应历史实际成本比例较为符合，与同行业可比项目较为符合

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
		商业不动产项目物业管理费用。其中2026年度固定运营管理费1为5,931,788.70元，自2027年（含）起，每年固定运营管理费1较上一自然年度增长1%。 固定运营管理费2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费2主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。 2、隆福寺一期项目 固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。	
浮动运营管理费	经营活动产生的现金流量净额	浮动运营管理费=（C-T）×10% C表示经营净现金流实际值，以项目公司年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。 T表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至2027年12月31日，“经营净现金流目标值”以项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自2028年1月1日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。 如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构当期确认的固定运营管理费[6]的	本基金运营管理安排了浮动运营管理费奖惩对等机制

[6] 集智未来项目该项扣减和奖励上限为固定运营管理费 2 的 50%，隆福寺一期项目扣减和奖励上限为

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
		50%。同时，如运营管理实施机构超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构当期确认的固定运营管理费的50%。	

第八节 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；基金收益分配原则、执行方式；与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例；基金财产的投资方向和投资限制；基金资产净值的计算方法和公告方式；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“第八章 不动产基金”之“第六节 基金运作”和本基金基金合同。

第九节 其他对本次发行有重大影响的事项

截至本招募说明书出具之日，暂无其他对本次发行有重大影响的事项。

固定运营管理费的 50%。

第四章 风险因素

本基金是不动产基金，主要投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租金收入等稳定现金流为主要目的。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

一、与公募基金相关的风险

（一）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益的影响。而本基金存续期内 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。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）基金价格波动风险

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

（三）基金解禁风险

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合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与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《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则业务指引第 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程度的影响。

（四）流动性风险

本基金采用封闭式运作，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在深交所交易基金份额的方式实现基金份额出售。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时无法随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方、其他专业机构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。此外，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（五）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%及其他导致基金募集失败的情形而导致本基金面临发售失败的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（六）停牌、暂停上市或终止上市的风险

本基金上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致停牌，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交易所终止上市，未按照法律法规及相关交易文件约定进行收益分配及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。

（七）税收等政策调整风险

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、资产支持证券、特殊目的载体、不动产项目公司等各层面多种税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。不动产基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（八）受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于商业不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能同时管理其他相同类型的基金，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关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（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）相关交易未能完成的风险

1、基金合同生效后，本基金将以首次募集资金认购第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划，第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划将收购 SPV 公司，并由 SPV 公司收购项目公司。若发生《项目公司股权转让协议》约定的终止或

解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

2、根据相关交易文件的约定，在完成专项计划设立并向 SPV 公司和项目公司发放股东借款、专项计划收购 SPV 公司以及 SPV 公司收购项目公司等一系列交易后，项目公司将吸收合并 SPV 公司，SPV 公司所有财产及权利义务均由项目公司无条件承受，使得 SPV 公司对股东的债务下沉至项目公司层面，项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，有利于提升存续期间的可供分配金额。若吸收合并无法按期完成或最终无法完成，项目公司可以税前扣除的股东借款利息将低于预计水平，基金实际可供分配金额将低于预计水平。

3、此外，如不动产资产支持证券未能及时发行，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

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

（十）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就不动产项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向不动产项目公司和不动产资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至不动产项目公司和不动产资产，由此可能对不动产项目公司和不动产资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。此外，运营管理机构如果未按照运营管理服务协议尽职履责，或者运营管理能力下降，也将对不动产项目公司和不动产资产的运作产生不利影响。

（十一）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有不动产项目的所有权，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文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、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，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

（十二）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修订导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险、相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

（十三）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、代理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

二、与专项计划相关的风险

（一）专项计划流动性风险

本基金持有不动产资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置不动产资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给证券持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（二）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法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致不动产基金提前终止。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖计划管理人和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计划管理人、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）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

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

（五）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风险

（一）政策风险

本基金拟投资的不动产项目为办公及配套商业项目，现金流主要由租金收入、服务费收入等相关类型收入构成。如未来国家或北京市关于不动产相关政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、土地供应与管理、税收调整、行业监管、产业导向、城市规划、融资监管、环保标准等政策变动，均可能导致不动产项目运营成本增加、租金等收入降低、空置率上升或资产估值下降，从而影响本基金的投资收益。

（二）市场风险

1、办公和商业零售市场风险

本基金所持有的不动产资产类别为商业办公和配套商业，租赁的行业和区域集中度较高，很大程度上受到行业和特定区域市场动态的影响。若租赁市场出现下滑，区域经济、人口结构发生不利变化，或者受到外界因素重大影响，可能导致不动产项目运营收入不及预期，进而对基金的可供分配金额造成不利影响。

2、市场供需及竞争性项目风险

本项目周边存在其他竞争性商业办公项目，隆福寺一期项目以区域市场存量竞争为主，集智未来项目存在少量新增供应，可能对本项目在租及潜在的租户形成分流。

随着北京市写字楼、商业零售项目的持续供应，不动产项目周边区域存在新供应写字楼或其他类型商务办公、商业零售项目的可能性，新供应项目可能与本基金的不动产项目产生竞争。如果区域内写字楼、商业零售项目的供给增长快于需求增长，可能导致市场供需失衡，从而对不动产项目的出租率和租金水平产生不利影响。

3、运营收入不达预期的风险

本基金投资的不动产项目收益来源于办公租金收入、配套商业租金收入等。一旦宏观经济环境、运营管理等相关收入驱动因素恶化，基金将面临重大不利影响，包括但不限于重要租户退租、降租、租金及物业费水平降低等。基金存续期内，若宏观经济环境变化、运营不善或其他不可控风险导致上述指标持续低于预期，项目现金流将出现下降趋势，实际收益可能低于预测值，进而影响基金整体回报。

4、租户行业集中度的风险

集智未来项目的租户结构集中于人工智能行业，常年基本保持 90%以上的人工智能类企业入驻。人工智能行业受到技术更新换代、市场需求转变等影响，技术迭代周期短、创新节奏快、市场竞争激烈。隆福寺一期项目办公租户结构集中于文化金融、高端商务服务、数

字科技行业，租户行业与宏观经济周期、金融市场波动及产业政策导向关联度较高，若受外部经济环境变化或行业监管政策调整影响，租户可能面临经营业绩波动或业务调整的挑战。

由行业内在特性、行业周期性所衍生的不确定性，构成了项目租赁层面需要持续关注的潜在风险因素，可能对整体租赁的稳定性、租金收缴的及时性以及未来续租率的预期构成一定影响。

（三）运营风险

1、估值相关风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的不动产资产评估报告，不动产资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、租金及增长率、出租率、其他收入、折现率的选择、运营管理成本及费用、资本性支出等参数进行了大量的假设，评估假设是基于历史数据、市场经验等进行的主观判断，存在无法准确预测未来真实情况的风险。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响不动产资产的估值，相关评估结果不代表不动产项目资产的真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。在不动产资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致不动产资产公允价值下跌的风险。不动产项目每年进行 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，评估结果或不能及时、准确体现其公允价值。此外，不动产项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现不动产项目，实际变现价格可能低于评估价格或基金的购入价格。

不动产资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为不动产资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

2、现金流预测风险

本基金的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等收入波动的风险。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不动产项目无法正常运营的其他因素，可能会对不动产项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

本基金存续期间，未来随着使用年限的增长，不动产项目的相关设施设备可能需要更换、维修，不动产资产适用的环保、节能、绿色建筑、消防等建筑标准可能提高，本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导

致资产估值及公允价值下跌。另外，不动产的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内不动产资产价值的变动情况。

3、可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

可供分配金额的测算系在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离预测现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。此外，可供分配金额的能否实现也受会计政策、税收政策变化的影响。因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

4、不动产大宗交易风险

区别于股票、债券等标准金融产品，不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。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（包括不排除政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，可能将资产通过大宗交易等方式折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

5、资产维护及资本性支出风险

本基金投资的不动产项目类型为商业不动产，其中量子芯座、量子银座项目自 2002 年、2003 开业以来，已持续运营超过 20 年；隆福寺一期项目整体自 2019 年投入运营，已持续运营超过 6 年。随着不动产项目使用年限的增加，相关设施设备可能需要维修、更换或升级改造，以维持设施设备的品质与市场竞争力，上述维护及资本性支出具有一定的不确定性。同时，本基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，或因为市场环境变化、物业老化等因素，导致不动产项目需要进行额外的物业改造支出。若未来的实际支出超出本基金资产评估时的预测金额，则超预期的维护及资本性支出可能会对本基金收益产生不利影响。

6、股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公

司收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 公司并继承 SPV 公司对专项计划的债务。其中部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额提高，可能使本基金可供分配金额不达预期。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致 SPV 公司不能按照《SPV 公司借款协议》等协议的约定偿还股东借款本金和利息（吸收合并完成前），或项目公司不能按照《债权债务确认协议》等协议的约定偿还股东借款本金和利息（吸收合并完成后），可能使本基金可供分配现金不达预期。

7、不动产项目合法合规性存在缺失的风险

根据原始权益人提供的资料及说明，量子芯座、量子银座项目未取得用地预审意见。根据现行有效的《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》规定，使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审；根据律师出具的《法律意见书》，量子芯座、量子银座项目用地属于《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》确定的城镇建设用地范围，量子芯座、量子银座项目系使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，尽管根据前述法律法规无需补办用地预审，未来仍存在被监管部门要求限期整改、面临行政处罚或罚款的风险，从而干扰项目正常运营进度，产生经济损失，进而对项目整体盈利能力造成不利影响。

隆福大厦初始建设时间为 1980 年代，根据隆福大厦初始建设当时有效的法律规定，发改部门立项核准/备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、规划验收、消防验收、环保验收、竣工验收涉及的相关法律制度尚不完善，因此隆福大厦初始建设时未有上述建设手续文件。同时，隆福大厦于 1993-1998 年进行了改造，取得了可行性研究报告批复、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》以及竣工验收文件，并重新办理了房屋所有权证；但由于时间久远，未能就隆福大厦 1993-1998 年改造查询到当时的项目建议书批复、初步设计批复文件、规划验收文件、消防验收文件、环评及环保验收文件。隆福大厦于 2015-2019 年进行了装修改造，取得了《建筑工程施工许可证》、竣工验收文件、消防验收文件；根据当时适用的法规无需办理发改部门立项核准/备案文件、建设工程规划许可证、规划验收文件、环保验收文件；未取得隆福大厦一层营业前消防安全检查意见文件。隆福寺北里（除 16 号楼外）于 1970-1980 年代建设，根据隆福寺北里诸栋房屋（除 16 号楼外）初始建设当时有效的法律规定，发改部门立项核准/备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、规划验收、消防验收、环评及环保验收、竣工验收涉及的相关法律制度尚不完善，因此隆福寺北

里（除 16 号楼外）初始建设时未有上述建设手续文件。隆福寺北里 16 号楼初始建设时间为 2000 年，取得了《建设工程规划许可证》、《北京市建设工程开工证》、竣工验收文件；但由于时间久远，未能就隆福寺北里 16 号楼初始建设查询到当时的项目建议书批复、初步设计批复文件、可行性研究报告批复、规划验收文件、环评及环保验收文件、消防验收文件。隆福寺北里于 2016 年后陆续进行了改造，具体而言：就隆福寺北里 13 号、14 号楼改造取得了发改部门立项备案文件、《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、规划验收文件、消防验收文件、竣工验收文件，但未取得环评及环保验收文件；就隆福寺北里 25 号楼改造取得了《建设工程规划许可证》、规划验收文件，但未取得发改部门立项核准/备案文件、环评及环保验收文件；就隆福寺北里 9 号楼改造（截至本招募说明书出具之日，尚未实际施工）取得了发改部门立项核准批复文件及其延期文件、《建设工程规划许可证》及其延期文件，但截至本招募说明书出具之日，立项核准文件有效期已届满、未取得环评文件。

就隆福寺一期项目（含隆福大厦及隆福寺北里）上述投资管理手续缺失事宜，原始权益人北京新隆福已咨询相关政府部门并取得符合相关法律规定的复函，但未来仍存在被监管部门要求限期整改、面临行政处罚或罚款的风险，从而干扰项目正常运营进度，产生经济损失，进而对项目整体盈利能力造成不利影响。为此，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出的，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

8、实际用途与规划用途不一致的风险

集智未来项目的实际用途主要为按照办公使用。集智未来项目存在下述情况：

（1）量子银座 1 层实际存在一处约 500 平方米的区域用作机械车库，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 1.8%。根据原始权益人说明，集智未来原计划于 2026 年将前述车库改造为食堂，并用于对外经营。现因经营策略调整，暂停启动，后续若再启动该改造方案时，由集智未来根据届时有效的规则申请办理相关手续。

（2）量子银座 1 层实际存在两处分别为 100 平方米、40 平方米的区域出租予商户作为商铺使用，赁期限分别于 2030 年 6 月 14 日、2029 年 5 月 17 日届满，前述面积合计占量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.5%。

（3）量子银座 1 层实际存在一处原规划用途为直燃机房、99 平方米的区域用作数据机房，量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.36%，并用于经营。

（4）量子芯座 20 层机房部分区域约 63 平方米面积用作物业员工休息区，占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，未用于经营。

（5）量子银座 13 层存在一处原规划用途为游泳池的区域用作会议中心，面积为 685

平方米，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 2.48%。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。上述区域的实际用途与办公用途均属于“商业服务业用地”相关用途，且均服务于办公主用途。此外，上述量子银座相关区域合计面积占量子银座地上总建筑面积的比例约为 5.15%，上述量子芯座相关区域的面积占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，均小于《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定的 15%比例限制。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《集智未来项目回函》，该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

隆福寺一期项目隆福大厦及隆福寺北里部分区域的《土地使用权证》记载其所在宗地的土地用途为批发零售用地、《房屋所有权证》记载的用途为商业，隆福寺北里其他区域的《不动产权证书》记载用途为商务金融用地/商业。

根据原始权益人说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，隆福大厦的实际用途为按照商业、办公使用，隆福寺北里的实际用途为按照商业、办公使用。根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换。根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》载明，隆福寺一期项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

此外，为缓释上述风险，原始权益人北京国资/北京新隆福已出具《承诺函》，对于集智未来/隆福寺一期项目存在的实际用途与规划用途不一致问题，如相关主管部门要求项目公司整改，其将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由北京国资/北京新隆福或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出的，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由北京国资/北京新隆福或其指定方承担。

9、不动产项目装修改造事项的风险

集智未来项目的量子银座内存在通过装修改造增设了两部电梯（以下简称“加装电梯工程”），前述内部装修改造未履行相关建设和验收手续，存在建设工程未取得规划许可证件或者未按照规划许可证件许可内容进行建设的情形，可能面临被执法机关责令限期改正、处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款或限期拆除、或没收实物/违法收入并处该建设工程造价百分之十以下的罚款等处罚风险。虽然集智未来未就量子银座加装电梯工程

根据当时的规则办理《建设工程规划许可证》，但根据现行有效的《北京市规划和自然资源委员会关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194 号）及其附件《办理建设工程规划许可证豁免清单（第一批）》规定，加装电梯已豁免办理《建设工程规划许可证》，且根据《鉴定报告》（ZZHX-ZX2026041）加装电梯工程并未影响量子银座的结构安全，集智未来未就量子银座加装电梯工程根据当时的规则办理《建设工程规划许可证》不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项的请示的回函》（京规自海函〔2026〕230 号，以下简称“集智未来项目回函”），该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

此外，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求集智未来进行整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出的，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

隆福寺一期项目中，隆福寺北里 12 号楼、15 号楼的租户为便于出入管理，将其首层室外廊道的四周进行了封闭；隆福寺北里 18 号楼存在一处租户自建的通往楼栋屋顶的室外钢爬梯。上述事项未来存在面临被执法机关责令限期改正、拆除等风险。为此，北京新隆福已在《项目公司股权转让协议》中承诺，对于隆福寺一期项目存在的隆福寺北里 12、15 号楼租户封闭室外连廊、18 号楼租户自建室外钢爬梯等与竣工图纸不一致的事项，如相关主管部门要求召福商业整改，北京新隆福将督促召福商业尽快进行整改，所需费用全部由北京新隆福或指定方承担；若召福商业因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由北京新隆福或指定方承担。

10、增值税特殊税务风险

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），截至尽职调查基准日，集智未来项目出租租赁收入及服务费收入分别按 5%、6%征收率计算应纳税额。

关于租金收入的 5%征收率适用期限，根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）第三条第（二）项第 6 目规定，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，在 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间，仍可选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算缴纳增值

税。因此，集智未来项目在 2027 年底前可继续按 5%征收率缴纳租金增值税。根据 2026 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国增值税法》第十三条：“纳税人发生一项应税交易涉及两个以上税率、征收率的，按照应税交易的主要业务适用税率、征收率。”集智未来项目面临因增值税简易计税政策不再延续或因增值税法最新适用要求统一应税征收率而在存续期间上调租赁业务征收率为 9%的情形。

11、同区域内其他项目的竞争风险

本基金拟投资的不动产项目位于北京市海淀区、北京市东城区，区域内同类项目丰富，包括海淀区内的领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦，以及东城区内的王府 77、金宝大厦、华丽大厦、泓晟国际中心等，与标的项目存在一定的竞争关系。随着未来的市场竞争的进一步加剧，不动产项目与周边商业零售、办公项目在招商资源、目标客群产生重叠，进而对不动产项目销售额、经营收入产生不利影响。

12、不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》的规定，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%。在本基金存续期内，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，在本基金存续期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目后续计量拟采用成本法，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧而逐年递减，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，可能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造成重大不利影响。

四、与不动产项目相关的特别风险因素

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、政策变化、运营管理不善、租户支付能力发生变化无法支付租金、不可抗力等因素影响，存在因上述条件变化导致实际现金流大幅低于预测值，基金收益水平不佳的风险。

（一）租约集中到期与企业客户集中退租的风险

不动产项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2028 年，存在一定的集中到期风险。若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完成替代，不动产项目将面临一定的空置风险。同时，企业租户在项目未来运营过程中，无法排除部分企业租户因经营策略变化、重组、搬迁或缩减规模等各种原因选择退租的可能；若市场环境恶化，多个租户可能同时触发提前退租、租金减免等条款对项目运营造成叠加冲击。无论是集中到期还是提前退租，若运营管理机构和基金管理人未能制定妥善的招商策略、未能储备足够的潜在租户，都可能导致部分面积持续空置、出租率下降，进而严重影响租金收入和项目现金流，存在基金收益率不达预期的风险。

（二）租户履约风险

基金管理人已与运营管理机构形成明确的租金等收入的收缴管理机制，基金运作期内仍可能面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险。租户的经营情况关系到其续约及租金承受能力，若宏观经济情况、特定行业情况、租户经营情况出现下行趋势，将影响租户的履约能力、租金承受能力、续约意愿，进而对不动产项目的收入产生不利影响。

（三）重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的不动产项目存在重要现金流提供方租户，其中集智未来项目存在 1 个外部重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司，及首都信息发展股份有限公司等 7 家关联企业共同构成的关联重要现金流提供方；隆福寺一期项目存在 1 个外部重要现金流提供方华夏银行股份有限公司，及首都信息发展股份有限公司等 10 家关联企业共同构成的关联重要现金流提供方，若提前退租将引发现金流波动。运营管理机构已制定一揽子风险防范措施保障不动产项目现金流的稳定性，并且在不动产项目估值参数、可供分配现金流测算过程均予以考虑，但是无法排除由于市场环境等外部原因影响，导致空置面积的租赁去化情况不及预期的可能。同时也存在提前退租或违约租户支付的违约金可能无法覆盖不动产项目空置导致的全部租金损失，可能对不动产项目现金流产生较大不利影响的风险。

（四）可能出现租金减免所带来的风险

本基金发行后若有租金减免政策出台，周边同类型项目若进行了相应的租金减免，若不动产项目跟随政策进行相应的租金减免，则会直接减少租金收入；若不动产项目不跟随政策进行相应的租金减免，则相对于周边租金减免的同类资产的竞争优势将减弱，同样可能会对不动产项目的运营产生不利影响

（五）关联方租户风险

本基金投资的不动产项目存在多个关联方租户。截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目存在首都信息发展股份有限公司等 7 个关联方租户，其租金收入占该项目 2025 年度营业收入的比重为 14.31%；隆福寺一期项目存在首都信息发展股份有限公司等 10 个关联方租户，其租金收入占该项目 2025 年度营业收入的比重为 49.18%。关联方租户可能引致以下风险：

1、关联交易定价不公允的风险。尽管基金管理人及中介机构已对报告期内关联租赁的定价公允性进行核查，但在基金存续期间，若未来新增或续签的关联租赁合同未能严格遵循市场化原则，出现租金单价、免租期、租金调整机制等核心条款定价不公允、不合理的情况，将直接损害项目公司的租金收入水平，进而对基金可供分配金额及投资者收益造成不利影响。

2、利益冲突与决策风险。原始权益人及其关联方同时作为本基金的份额持有人、运营管理机构的关联方，并可能持有或运营其他同类商业不动产项目。在此多重角色下，可能在项目招商、租约续签、运营资源分配、资本性支出安排以及未来扩募资产收购等环节面临利益冲突。若相关决策未能始终坚持基金份额持有人利益优先的原则，可能发生利益输送或作出不利于本基金而有利于其自身或其他关联项目的判断，影响本基金运营的独立性与稳健性。

3、关联方依赖及集中度风险。隆福寺一期项目对关联方租户的租金收入依赖度较高（49.18%），关联方租户共同构成该项目的重要现金流提供方。尽管部分关联租户已签署长期租约（如延长至 2029 年或 2031 年），但若未来因关联方战略调整、经营状况变化或集团内部协同关系改变，导致其出现集中退租、缩减租赁面积或要求降租，将对相关项目的出租率、租金收入及现金流稳定性产生重大冲击。虽然运营管理机构已制定招商预案，但短期内大面积关联租户替换可能面临招商去化不及预期的风险。

4、关联方租户履约及提前退租风险。关联方租户的履约能力与其自身的经营和财务状况密切相关。若关联方出现经营困难，可能导致其拖欠租金、提前退租或租约到期后不再续租。尽管租赁合同通常设有保证金和违约金条款（如相当于 1-3 个月租金），但该等款项可能无法完全覆盖物业空置寻租期内的全部租金损失以及重新招商产生的相关成本，从而对项目现金流产生不利影响。

（六）运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及外部管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

1、直接或间接税务政策、法律法规的变化，不动产项目税项及其他法定支出的增加；

2、相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3、不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

4、保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

5、其他不可预见情况导致的支出增长。

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

（七）运营管理机构的管理风险

不动产项目运营管理机构的运营能力对不动产的收入水平起到至关重要的作用。运营管理机构所提供的良好服务能够增强项目吸引力，反之，若人员管理不善及操作失误，可能损害项目的价值和声誉。

不动产项目运营期间，可能存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

即使就不动产项目管理设有内控政策及程序，但这些措施可能不足以完全预防或发现不动产项目承租人或其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

（八）资产保险无法覆盖损失的风险

在本基金首次发行前，商业不动产项目已购置了财产一切险和公众责任险，保额已覆盖资产评估价值。基金存续期内，基金管理人和项目公司将为商业不动产项目足额购买财产一切保险和公众责任保险。虽然在基金运作期内，基金管理人与运营管理机构将根据商业不动产资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对商业不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生商业不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于资产评估值；不动产项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖商业不动产项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

（九）无法预测的支出的风险

对不动产项目进行的尽职调查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在不动产项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏及工程质量问题或违

法违规行为，可能会导致项目公司为此须额外支付开支，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。不动产项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能会导致不动产项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为无法被及时发现及防止。若出现上述情况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

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

（十）意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成损害的风险

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

本不动产证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和专项计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、专项计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于金融市场危机、政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化、火灾产生的风险等。目标不动产项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、火灾、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（十一）可租赁面积变动的风险

本基金投资的不动产项目为办公、商业类商业不动产。为满足潜在客户需求、提升客流量/出租率、租金水平，不动产在运营过程中可能对部分区域进行优化改造，包括调整办公布局、商铺布局、优化动线设计或升级业态组合。此外，不动产项目日常经营中也可能针对个别租户、商铺及周边区域进行动态调整。

上述改造升级可能导致不动产项目的可租赁面积发生变化。若调整后的租金单价未能相应提高，而可租赁面积相应减少，则可能对不动产项目的租金收入产生负面影响，进而影响本基金的收益表现。

（十二）项目公司与其他方共用房产和共用设备的风险

本基金投资的不动产项目（集智未来项目），与片区其他业主方持有的不动产之间存在

共用设施设备和房产的情况（具体包括消防系统、配电系统、暖通系统、给水系统和弱电系统等）。

因写字楼运营需求与其他业主方的需求可能存在差异，在共用类设施设备方面，则可能引发使用时段、使用优先级的冲突，以及维护责任划分、成本分摊比例的争议。

（十三）租赁合同特殊条款的风险

虽租赁合同中已设置免租期安排、就限制转租条款增加协商一致即可转租的条件，同时设置限制提前退租的条款以增强客户稳定性，但以上特殊条款设置仍不能避免不动产项目后续运营过程中出现租户提前退租、租金水平下降、经营不及预期的风险。

1、运营灵活性风险。本基金投资的不动产项目租赁合同中普遍存在限制转租、竞争排他、租赁期限限制等特殊条款。此类条款虽为商业惯例，旨在保障租赁关系的稳定性，但也可能在一定程度上制约运营管理机构根据市场趋势、消费偏好变化及时优化租户组合、调整业态布局和实施资产改造的灵活性。例如，转租限制条款要求承租人转租须经出租人书面同意，可能延缓低效租户的汰换和新业态的引入；竞争排他条款则限制了同类优质品牌的储备与引入。若运营管理机构因合同条款束缚而未能快速响应市场变化，可能影响项目租金坪效的提升和整体营收的最大化，进而对基金收益产生不利影响。尽管《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护客户关系并尽最大可能预防或缓释特殊条款的触发，但合同本身的刚性约束仍构成持续的运营灵活性风险。

2、免租期设置导致收入减少风险。为吸引租户入驻或作为续租谈判条件，本基金不动产项目的租赁合同中普遍设置了装修免租期或经营免租期条款。在免租期内，项目公司不向承租人收取租金，这将直接导致该特定期间的租金收入减少，对项目当期运营现金流产生直接影响。若未来因市场竞争加剧、招商环境变化或承租人议价能力提升，导致实际约定的免租期长于预期，或免租期租户占比过高，将进一步压缩项目的有效租金收入。此外，若承租人在免租期内或结束后因经营不善等原因提前退租，虽合同可能约定其需按比例返还已享受的免租期对应租金，但实际追索可能面临困难，从而放大收入损失。本基金在资产评估及现金流预测中已对免租期影响进行了审慎考虑，但免租期作为行业常规商务安排，其导致的收入减损风险将持续存在于基金存续期内。

为缓释上述风险，《运营管理服务协议》已约定运营管理实施机构负责签署并执行商业不动产项目运营的相关协议，以项目公司的名义签署相关合同（包括但不限于租赁意向书、新租租赁合同、续租合同、多经合同等），监控承租人的租赁合同执行情况。同时，在为目标资产提供运营管理服务期间，运营管理实施机构应尽最大努力打造目标资产市场口碑，提升目标资产市场形象，并夯实目标资产运营基础工作、落实目标资产维保以降低租户投诉情况，并维持目标资产物业正常运营，为租户提供良好的工作场地，并根据客户需要提供相应服务。

五、其他风险

（一）资产收购环节的尽职调查风险

进行不动产项目收购之前，基金管理人、计划管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，对不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《项目公司股权转让协议》的约定，原始权益人（即转让方）承诺已向资产支持专项计划（即受让方）披露了转让方所知悉或应当知悉的项目公司的财务、资产及或有负债等方面的情况，该等披露不存在虚假、故意遗漏或与事实不相符的情况。除根据交割审计所确认的项目公司的负债情况和项目公司日常经营所产生的负债、或有负债以及往来款项外，项目公司不存在任何其他负债、或有负债以及担保，原始权益人同时承诺，若任何主体向项目公司主张任何前述情况之外的、交割日前的或因交割日前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务的，或导致项目公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由原始权益人按照《项目公司股权转让协议》无条件全额承担。此外，原始权益人根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益，以确保基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，亦无法保证原始权益人可以充分履行相关承诺。

（二）资产处置环节的限制转让风险

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

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

在未来处置相关不动产资产的过程中，受限于相关政策规定及处置变现程序和届时市场环境的影响，处置工作的可实现性、完成时间和变现金额具有一定的不确定性，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利处置该等不动产资产的风险，或者最终实现的变现资产可能将无法弥补对不动产项目的投资本金，从而导致投资者的本金亏损或不能实现预期收益。

（三）土地使用权续期安排不确定性风险

根据不动产项目的相关证照和土地出让相关协议，集智未来项目不动产权证书记载的土

地使用权到期日分别为 2052 年 2 月 12 日、2053 年 2 月 16 日，隆福寺一期项目不动产权证书记载的土地使用权到期日分别为 2054 年 6 月 23 日、2065 年 5 月 31 日。本基金存续期为 40 年，存在商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。根据《民法典》、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修订）的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。

根据集智未来项目相关《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。土地使用权因本合同规定的出让年限届满，而受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准、依法提前收回和土地灭失等原因而终止，终止手续按照届时国家及北京市有关规定办理。”

根据隆福寺一期项目相关《国有建设用地使用权出让合同》，“本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准……出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。”

基金管理人和计划管理人将按《基金合同》、不动产项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定并于土地使用权期限届满前根据届时的政策法规、市场环境和不动产资产运营情况拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。如果基金份额持有人大会决定申请土地使用权延期并获政府部门批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人和计划管理人不保证土地使用权一定能够续期。若发生土地使用权到期后被要求承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金（如有）不足以覆盖不动产项目估值或

弥补经营损失的情况，不动产项目的运作可能受到不利影响。

特别地，根据《基金合同》及与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，在底层资产项目的建设用地使用权期限届满前，如基金份额持有人大会决定不对底层资产项目的建设用地使用权期限续期，原始权益人或其指定主体有权无偿受让底层资产项目，但应当自行承担因受让底层资产项目而产生的登记费用、税费等固有开支及成本。基金管理人应就移交和处置不动产资产事宜取得基金份额持有人大会的授权，并根据《项目公司股权转让协议》的约定实施。

针对集智未来项目和隆福寺一期项目因土地使用权到期时间不同，进而导致本基金的运作可能受到不利影响的风险，缓释措施如下：

1、在本次评估测算中未考虑不动产项目的残值，评估机构设定不动产资产的收益年期与土地使用权剩余使用年期一致，土地到期后假设建筑物残值为 0。

2、目前，不动产资产所在地的土地主管部门并未就商业用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。基金管理人将持续跟踪当地土地使用权政策变化情况，如有明确的土地使用权相关政策出台且对本项目土地使用权续期有重大影响，基金管理人将及时分析相关政策的影响并进行信息披露。

3、本基金存续期内，基金管理人将积极寻求并购符合基金投资范围和投资策略的其他不动产资产，以扩大基金的基础资产规模、分散基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。同时，原始权益人北京国资及关联方持有的其他同类资产将根据经营情况及发行要求择机启动扩募相关工作，如成功扩募发行，亦可有效缓释基金存续期内不动产资产土地使用权到期后未续期对基金运营的影响。

（四）租赁合同未备案风险

截至本招募说明书出具之日，本基金拟持有的不动产项目在履行的租赁合同均未办理租赁合同备案。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。由于《商品房屋租赁管理办法》为住房和城乡建设部发布的部门规章，不属于法律和行政法规，且《城市房地产管理法》第五十四条未规定办理租赁登记备案为房屋租赁合同的生效条件，因此《城市房地产管理法》有关房屋租赁合同办理登记备案的规定不属于《民法典》第一百五十三条“法律、行政法规的强制性规定”。根据《民法典》第五百零二条及《城市房地产管理法》第五十四条的规定，由于法律、行政法规未规定房屋租赁合同应当办理租赁登记

备案才生效,当地也未有房屋租赁合同备案对房屋租赁合同的效力性规定。同时,根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理房屋租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，依法成立的房屋租赁合同自成立时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等房屋租赁合同的效力。

因此，不动产项目租赁合同未办理登记备案手续，不影响租赁合同的效力，但可能会受到主管部门的行政处罚。

（五）同业竞争的风险

本基金的原始权益人为北京国资及北京新隆福。原始权益人或同一控制下的关联方持有并运营管理了在不动产项目所在同一行政区划范围内同类不动产项目，与本基金持有的不动产项目形成直接或间接的同业竞争关系，可能对投资人利益造成一定影响。

（六）关联交易或利益冲突的风险

本基金运作过程中，不排除本基金向原始权益人及其关联方等主体收购相关资产及委托其运营该等资产的情况。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易风险。

本基金运作过程中，基金管理人可能同时管理其他相同类型不动产项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时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。

此外，本基金持有的商业不动产项目的重要现金流提供方首都信息发展股份有限公司、首信云技术有限公司、北京软件和信息服务交易所有限公司、北京数字医信科技有限公司、北京数网链通科技有限公司、首信医联信息技术有限公司、北京数据集团有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京机器人融资租赁股份有限公司 、北京市国通资产管理有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司为原始权益人的关联方，该租赁行为构成关联交易。可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。此外，与原始权益人有关联关系的承租人还包括北京隆福文创商业管理有限公司。上述租约到期后，本基金持有的商业不动产项目可能与前述承租人进行租约续签，该续签租约构成关联交易行为。同时，基金管理人将委托原始权益人作为运营管理机构，协助基金管理人开展包含租约续签等工作内容在内的部分商业不动

产运营管理工作,此亦构成关联交易行为。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。

在基金存续期内，可能出现关联交易定价不公允、关联交易审批程序存在瑕疵的情况，从而影响基金份额持有人的利益。

（七）参与主体尽职履约风险

商业不动产基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在相关参与主体违约违规的风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（八）操作或技术风险

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

（九）特定声誉风险

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

（十）资产剥离涉及的风险

本次发行底层资产涉及集智未来项目资产剥离、隆福寺一期项目国有资产无偿划转两类资产重组操作，相关重组已履行完备的国资监管审批及内部决策程序，核心资产交割、权属转移及人员安置已基本完成，不存在实质法律障碍与明确潜在纠纷，但资产重组环节仍存在潜在风险，如：集智未来项目知识产权变更未能按期完成，影响资产重组全面落地的风险；本次重组相关税务处理不被主管税务机关认可,触发额外纳税义务、侵蚀项目现金流的风险；资产剥离划转后核心运营资源衔接不及预期，影响底层资产稳定运营的风险；重组事项后续被主管部门核查认定不合规，影响本次发行进程及资产合规性的风险。上述风险的发生，可能对本次发行推进、底层资产运营、基金收益及基金份额持有人合法权益产生重大不利影响。

（十一）经营资质续期的风险

本基金存续期间内，北京新隆福需要就隆福寺一期项目重新办理相关经营资质，存在未能完成办理继而影响项目合法合规经营的情况；此外，召福商业、集智未来经营资质可以根据相关法规在到期前续期换发，但仍可能因无法办理续期而影响不动产项目的合法合规经营，进而导致本基金的持续、正常运作受到不利影响。

为缓释上述风险，基金管理人与运营管理实施机构在运营管理服务协议中约定的运营管理实施机构服务内容包括：确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司、运营管理实施机构、物业管理方向相关主管机关及时申请办理、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关的各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营。若因运营管理统筹机构或运营管理实施机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理服务协议及补充协议约定的运营管理职责或协助职责，导致项目公司、商业不动产基金损失的，应赔偿委托方及商业不动产基金因此而遭受的实际损失。

第五章 不动产项目

第一节 不动产概况

一、不动产项目基本情况

本不动产基金拟持有的不动产项目为集智未来项目（包括量子芯座及量子银座）和隆福寺一期项目（包括隆福大厦及隆福寺北里）。截至 2025 年 12 月 31 日，上述项目的估值合计为 25.69 亿元，其中集智未来项目估值 11.05 亿元，隆福寺一期项目估值 14.64 亿元。

表 5-1 不动产项目概况表

项目	集智未来	
不动产项目名称	量子芯座	量子银座
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	办公	办公
项目所在地	北京市海淀区知春路 27 号	北京市海淀区知春路 23 号
资产范围	北京市海淀区知春路 27 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为 23,172.90 平方米，宗地面积 1,374.55 平方米	北京市海淀区知春路 23 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为 27,632.40 平方米，宗地面积 2,057.85 平方米
建设内容和规模	地上 1-19 层办公楼及地下室 B1、房上房	地上 1-16 层办公楼
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至 2025 年 12 月 31 日）	建筑面积：23,172.90 平方米 可供出租面积：23,005.27 平方米	建筑面积：27,632.40 平方米 可供出租面积：25,993.09 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2001 年 3 月 竣工时间：2001 年 7 月 投入运营时间：2002 年 2 月	开工时间：2001 年 7 月 竣工时间：2001 年 9 月 投入运营时间：2003 年 2 月
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2052 年 2 月 12 日止	国有建设用地使用权使用期限：2053 年 2 月 16 日止
剩余年限（截至 2025 年 12 月 31 日）	26.12 年	27.13 年
用地性质	办公用地	办公用地
时点出租率（截至 2025 年 12 月 31 日）	95.38%	94.30%
资产估值（截至 2025 年 12 月 31 日）	5.53 亿元	5.52 亿元
可供分配金额测算	2026年可供分配金额：49,929,131.12元 2027 年可供分配金额：51,108,499.80 元	
投保情况	财产一切险，保额为 1,200,000,000 元，保险期限自 2026 年 1 月 16 日起至 2027 年 1 月 15 日止 公众责任险，全单每次事故赔偿限额 5,000,000 元，保险期限自 2026 年 1 月 16 日起至 2027 年 1 月 15 日止	
项目权属	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司	
他项权利	无	无

项目	隆福寺一期项目	
不动产项目名称	隆福大厦及隆福寺北里部分区域	隆福寺北里其他区域
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	办公、配套商业	办公、配套商业
项目所在地	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号	
资产范围	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 13 幢的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为 69,678.80 平方米，宗地面积 12,916.27 平方米	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 16 幢 1 层等 5 套、北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 25 幢的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积合计为 5,199.03 平方米，宗地面积合计为 3,919.40 平方米
建设内容和规模	隆福大厦地上 9 层，首层为商业，2-8 层为办公及配套，9 层为展览展示，地下 2 层，局部 3 层，为地下车库及设备用房 隆福寺北里地上 1-6 层为商业及办公，局部地下 1 层为设备用房	
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至 2025 年 12 月 31 日）	建筑面积：74,877.83 平方米 可供出租面积：54,792.96 平方米	
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2015 年 9 月 竣工时间：2017 年 6 月	开工时间：2017 年 8 月 竣工时间：2019 年 7 月
	整体投入运营时间：2019 年 8 月	
使用期限	国有建设用地使用权：2054 年 6 月 23 日止	国有建设用地使用权：2065 年 5 月 31 日止
剩余年限（截至 2025 年 12 月 31 日）	28.48 年	39.41 年
用地性质	批发零售用地	商务金融用地
时点出租率（截至 2025 年 12 月 31 日）	82.65%	
剔除自用面积后时点出租率（截至 2025 年 12 月 31 日）	88.28%	
可供分配金额测算	2026年可供分配金额：69,657,689.87元 2027 年可供分配金额：71,808,229.93 元	
投保情况	财产一切险，保额为 1,224,313,524.59 元，保险期限自 2026 年 04 月 27 日起至 2027 年 04 月 26 日止；公众责任险，全单每次事故赔偿限额 8,000,000 元，保险期限自 2026 年 04 月 27 日起至 2027 年 04 月 26 日止	财产一切险，保额为 311,403,770.52 元，保险期限自 2026 年 04 月 2 日起至 2027 年 04 月 1 日止；公众责任险，全单每次事故赔偿限额 8,000,000 元，保险期限自 2026 年 04 月 2 日起至 2027 年 04 月 1 日止
项目权属	北京召福商业管理有限公司[7]	
他项权利	无	无

[7] 根据资产重组安排，北京新隆福文化投资有限公司已将隆福寺一期项目无偿划转至北京召福商业管理有限公司。

（一）集智未来项目

1、项目概况

集智未来项目包含量子芯座及量子银座两处办公楼宇，均位于北京市海淀区知春路区域。集智未来项目是位于北京市海淀区中关村核心区的标杆性人工智能企业聚集的商业办公楼宇，项目以“硬科技产业创新策源地”为定位，深度聚焦人工智能、集成电路、软件与信息技术等前沿领域，已形成显著的产业集聚效应与生态协同优势。项目已持续运营超 20 年，积累了深厚的客户基础与市场口碑，现金流历史记录持续、稳定。

图 5-1 量子芯座大厦

图 5-2 量子银座大厦

（1）项目区位

集智未来项目地处中关村科学城核心区，半径五公里内集聚北京大学、清华大学、北京航空航天大学等顶尖高校及科研院所。随着中关村电子一条街的兴起以及科技园区的建设，依托该区域特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，聚集了燧原科技、飞腾信息等众多人工智能科技企业，将持续受益于所属区域的科技产业发展。

（2）交通条件

集智未来项目紧邻地铁 10 号线与 13 号线换乘站知春路站，公共交通网络发达，四至道路成熟，无已知扩宽改造封闭计划，为科技人才汇聚提供了极致便利。

具体来看，周边城市交通主次干道包括：知春路、西土城路等；地铁线路：临近地铁 10 号线、13 号线知春路站，紧邻地铁昌平线辐射范围，出行高效便捷；公交线路：周边有 304 路、386 路、653 路、671 路、快速直达专线 38 路等多条公交线路经过；集智未来项目距北京北站约 5 公里，驱车约 20 分钟可抵达；距离北京站约 17 公里，驱车约 30 分钟可抵达，距离北京首都机场约 31 公里，驱车约 40 分钟可抵达，与多个北京市区核心交通枢纽较近。

图 5-3 集智未来项目周边环境

（3）周边环境和公共设施

集智未来项目周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境良好。该区域内教育配套有北京航空航天大学、北京市中关村中学等；医疗配套有中关村社区卫生服务中心（太阳园小区）、北京家恩德运医院、北京大学第三医院等；人文环境设施有知春公园、北京航空航天大学学院路校区航空航天博物馆、大钟寺古钟博物馆等；金融机构有招商银行、中国银行、中国工商银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西式餐馆。

2、项目亮点

集智未来项目自 2002 年投入运营以来，重点服务集成电路设计企业，属国家级孵化器，牵头承担国家“核高基”重大专项，累计服务包括兆易创新、北京君正、龙芯中科、歌尔声学、晓程科技等集成电路设计企业 200 多家次。

2016 年起根据北京市政府产业结构调整要求，集智未来项目确立人工智能作为新的产业发展方向，集聚人工智能新业态、打造新的产业服务体系，入驻企业常年稳定在 120 家左右，培育和服务了月之暗面、开普云、燧原科技、飞腾信息、中数睿智、柏睿科技、首都信息等知名企业，历获北京市人工智能产业创新基地、北京市小型微型企业创业创新示范基地、中国人工智能示范园区、首批“北京市未来产业育新基地”，北京市专精特新特色示范园区等市区级荣誉。

通过多年的培育，集智未来项目常年基本保持 90%以上的人工智能类企业入驻。其中国家级“小巨人”企业累计 11 家，省级专精特新企业累计 51 家，国高新企业累计 119 家，独角兽 2 家、准独角兽 1 家，已成为北京市人工智能产业服务高地和创新标杆。

图 5-4 集智未来项目人工智能企业名录

（二）隆福寺一期项目

1、项目概况

隆福寺一期项目包含隆福大厦及隆福寺北里区域，两区域地理位置相连，均位于北京市东城区隆福寺街。

图 5-5 项目概览图

（1）项目区位

项目地处隆福寺街，位于北京市东城区东四核心商圈，周边围绕着景山街道办事处、东城区政务服务相关单位、民航局等政府机关及政务服务单位，行政配套完善。

图 5-6 项目位置图

（2）交通条件

项目地处隆福寺街，自驾出行便利，临近东四北大街、东四西大街、朝阳门内大街等城市主干道，可快速通达王府井、CBD、金融街、三里屯等核心商圈与功能区。

项目地铁交通便利，紧邻地铁 5 号线与 6 号线换乘站—东四站，同时临近地铁 8 号线中国美术馆站，步行可达性强。

东四站作为 5 号线与 6 号线核心换乘站，站内设施完善、换乘便捷，5 号线可直达亚运村、天通苑等重点区域，6 号线可快速衔接通州副中心、车公庄、海淀等区域，8 号线贯通南北核心走廊，轨道出行高效便捷，大幅节省出行时间成本。

周边设有东四路口南、美术馆东、隆福寺等公交站点，途经 101 路、106 路、108 路、109 路、111 路、141 路、58 路、685 路等多条线路，公共交通便捷程度高。

项目距离北京站约 3.5 公里、距离北京南站约 9 公里、距离北京西站约 8 公里，距离北京首都国际机场约 25 公里，可快速衔接各类交通枢纽；结合多地铁优势，全方位满足跨区域及日常出行需求。

图 5-7 隆福寺一期项目周边地铁路线图

（3）周边环境和公共设施

项目地处隆福寺街，位于北京市东城区东四核心商圈，周边围绕着景山街道办事处、东城区政务服务相关单位、民航局等政府机关及政务服务单位，行政配套完善。

项目三公里范围集聚众多成熟办公物业与成熟居住社区，包括五矿广场、泓晟国际中心、华润大厦、东方广场、王府 77 等高端写字楼及什锦花园、钱粮胡同、东黄城根北街等成熟居住社区，商务氛围浓厚、居住圈层成熟。

教育配套方面，周边分布北京市第一六五中学、东直门中学附属雍和宫小学、东城区实验幼儿园等教育资源，教育体系完善。

医疗配套方面，临近首都医科大学附属北京中医医院、北京同力医院及周边社区卫生服务中心，医疗服务便捷可及。

休闲文化方面，坐拥中国美术馆、皇城根遗址公园、北海公园、景山公园等历史文化与城市休闲场所，文化底蕴深厚、景观资源优越。

商业配套方面，汇聚隆福寺商圈、王府井步行街等商业载体，餐饮业态丰富，涵盖京味特色、中西简餐、文创体验与精品零售，商业及公共服务配套成熟完善。

2、项目亮点

（1）项目定位优势

隆福寺一期项目所在的隆福寺项目作为北京国资与东城区政府联合推进的风貌保护与城市更新项目，以“保留历史轴线、延续建筑记忆”为核心，整体定位为“首都文化新中心”。隆福寺一期项目自 2019 年整体投入运营以来，先后荣获了“北京市级文化产业园区”“北京十大文化消费地标”“2022 年首届北京城市更新最佳实践奖”殊荣。凭借不可复制的区位优势、独特的文化基因与多元的商业生态，成为布局北京核心商圈、抢占文化消费风口的优选标的。

（2）项目历史文化优势

秉承“南有夫子庙，北有隆福寺”的百年盛誉，隆福寺源自明景泰三年的皇家寺院，历经从“诸市之冠”到现代文化地标的华丽转身，从庙会到东四人民市场，再到隆福大厦，隆福寺商圈始终是北京最具烟火气的地方之一。

作为北京老城复兴的鲜活样本，隆福寺项目深厚的历史积淀已转化为强劲的商业动能，传统和现代有机融合，具备极强的抗周期能力与流量吸附力。自 2019 年开业至今，已成功举办超 600 场线下文化活动，成为北京文化艺术领域的“活力引擎”。2026 年春节假期，隆福寺一期项目所在的隆福寺商圈累计客流近 85 万人次（日均超 10 万，峰值破 13 万），客流与销售双双创下历史新高。

隆福寺项目将历史记忆与当代艺术、在地文化与潮流生活深度融合。隆福寺一期项目的蝶变，不仅是一个商业项目的成功，更为北京老城复兴提供了一个“历史基因现代编码”的鲜活范本。

（3）项目区位优势

项目坐拥东城区东四路口西北角的核心区位，西连故宫，南接王府井，是“故宫—王府井—隆福寺”文化金三角的关键一极，更是承载六百年文脉、融合现代活力的文化艺术消费目的地，依托不可复制的区位与政策双重加持，项目已成为布局北京核心地段的优选标的，赋予了项目世界级的展示窗口效应。在国际交往层面，隆福寺一期项目同样扮演着重要角色。近年来，这里先后承办了北京市驻华使节招待会、福布斯中国 UNDER 30 十周年峰会、北京国际设计周等国际活动，成为展示首都魅力的“北京会客厅”。

（4）项目产业优势

隆福寺一期项目定位为“首都文化新中心”，共同构建起“办公+商业+文化”无界共生的产业生态。

隆福大厦作为项目核心办公载体，1 层为配套商业，2-8 层为办公及配套，9 层隆福文化中心，集办公、商业、文化活动于一体，汇聚了十余家文化、金融、科技企业，形成了以“文化金融、高端商务服务、数字科技”为核心的特色产业集群，与东城区“全国文化与金融合作示范区”建设深度契合。隆福寺北里作为项目活力的开放式文化街区，融合历史风貌与现代创意，汇集共享办公空间、美术馆、特色餐饮及国潮零售等多元业态，集“创意孵化、艺术展示、休闲消费”于一体。

隆福大厦内的金融与科技力量与隆福寺北里的文化街区互融互生，两者互为腹地，共同形成了一个闭环生态系统。北里街区提供丰富的内容场景与 IP 源头，赋予产业独特的精神内核。大厦内的金融机构依托地理优势，可近距离接触优质文化 IP 和前沿科技企业，打破信息壁垒，实现“资本找项目”的零距离对接与高效转化。

图 5-8 故宫-王府井-隆福寺 文化金三角

二、不动产项目合规性

（一）项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1、项目符合国家重大战略、国家宏观调控政策情况

2021 年 3 月，第十三届全国人民代表大会第四次会议批准通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，其中明确提出，要加快发展现代产业体系，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造数字经济新优势。同时，要求优化区域经济布局，促进京津冀、长三角、粤港澳大湾区等地区提升创新策源能力和全球资源配置能力。

2022 年 7 月，国家发改委发布《“十四五”新型城镇化实施方案》（发改规划〔2022〕960 号），明确提出走中国特色新型城镇化道路，优化城市功能空间布局，促进商务区提质增效。

2025 年 3 月，十四届全国人大三次会议上汇报的《政府工作报告》提出持续用力推动房地产市场止跌回稳，明确盘活存量用地和商办用房。

2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，将加强既有建筑改造利用作为重要任务，明确提出要加强、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，允许在不改变主体结构前提下转型为复合空间，推动建筑功能转换和混合利用。

2025 年 10 月，中共中央第二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，指出要坚持高质量发展原则，推动科技创新与产业创新深度融合，推动现代服务业优化升级，增强国内大循环内生动力和可靠性。

综上，集智未来项目和隆福寺一期项目主要为办公楼业态，是集聚科技创新、金融服务的重要平台。作为现代服务业集聚的核心载体，能够有效承接高端产业落地，推动科技创新与产业融合，契合国家推动高质量发展、深化改革开放、建设现代化经济体系的重大战略与宏观调控要求。

2、项目符合发展规划情况

2022 年 11 月，北京市规划和自然资源委员会、北京市商务局联合印发《北京市商业消费空间布局专项规划（2022 年-2035 年）》，提出构建“4+29+84+N”大都市商业消费空间体系，强调在国际消费体验区、城市消费中心等重点区域推动商务与商业深度融合，鼓励商务楼宇与周边商业配套、公共服务设施协同发展，打造功能复合、职住平衡、活力开放的综合性商务消费空间。

2023 年 9 月，北京市发展和改革委员会印发《加强腾退低效产业空间改造利用促进产

业高质量发展实施方案》，明确将低效商务楼宇改造列为重点支持方向，对符合条件项目给予固定资产投资补助（最高按投资额 10%）或贷款贴息支持，要求改造后引入高精尖产业、现代服务业等业态，同步实施绿色节能改造，项目交付后 1 年内入驻率不低于 80%。

2024 年 12 月，北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会联合印发《老旧低效楼宇更新实施办法（试行）》，依据《北京市城市更新条例》等法规，全面规范本市以办公、商业为主的老旧、低效楼宇更新活动，明确以规划引领、市场运作、绿色低碳、功能复合为原则，支持通过业态优化、设施升级、功能复合改造，提升楼宇产业贡献度与城市活力，为写字楼资产的更新升级与品质提升提供了明确指引。

综上，集智未来项目和隆福寺一期项目契合北京市商务楼宇更新提升的政策导向，能够承接北京“四个中心”建设所需的高端产业与现代服务业业态，通过优化商务服务、推动功能融合，助力区域产业集聚与能级提升，符合相关专项规划和区域规划要求。

3、本项目符合有关产业政策情况

根据国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，商务服务业范围内的“办公楼、写字楼、学校、医院、场馆、酒店、产业园区、商业综合体等物业管理”被纳入“鼓励类”的产业目录中。综上，集智未来项目和隆福寺一期项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》和相关行业政策规定。

（二）项目权属、他项权利以及解除安排

1、集智未来项目

集智未来项目的资产范围为集智未来持有的位于中国北京市海淀区知春路 23 号和 27 号的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

（1）量子芯座项目

1）国有建设用地使用权

2001 年 11 月 29 日，北京天鸿集团公司（以下简称“天鸿集团”）与北京国资签署了《楼宇买卖协议书》，载明天鸿集团以划拨方式取得位于北京市海淀区知春路大运村的地块使用权，其中包括量子芯座的土地使用权。天鸿集团经批准在上述地块合法建造了大运村 11 号楼（行政号为知春路 27 号，主体建筑物的性质为办公楼，属框架结构，建筑层数为 22 层），之后将该楼宇出售予北京国资并承诺在办理国有土地使用权由划拨变更为出让的手续后将其过户予北京国资。根据该协议，北京国资购买楼宇的用途为设立“北京集成电路设计园有限责任公司（暂定名称，集智未来曾用名）”，集智未来为该楼宇的产权拥有者，在其成立之前，由北京国资代为出资购买并享有相应权利，待集智未来成立后天鸿集团配合北京国资将该协议项下权利义务转至集智未来名下。2003 年 2 月 13 日，天鸿集团与原北京市国土资

源和房屋管理局签署了《北京市国有土地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2003）第 143 号），约定天鸿集团公司以协议出让方式取得量子芯座所在宗地用地面积为 1,374.55 平方米的国有建设用地使用权，宗地用途为办公用地。

2）房屋所有权

集智未来持有北京市规划和自然资源委员会于 2021 年 2 月 8 日核发的《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第 0007927 号），具体情况如下：

表 5-2 量子芯座项目权属情况

权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
房地坐落	海淀区知春路27号地下室等3套
权属性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	办公/无，办公
宗地面积	1,374.55平方米
使用权面积	23,172.9平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2052年2月12日止

3）权利限制及解除安排

根据集智未来说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查加盖北京市海淀区不动产登记中心档案资料专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，截至查询之日，量子芯座项目的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置担保物权。

（2）量子银座项目

1）国有建设用地使用权

2002 年 11 月 22 日，天鸿集团与集智未来签署了《楼宇买卖协议书》，载明天鸿集团以划拨方式取得位于北京市海淀区知春路大运村的地块使用权，其中包括量子银座的土地使用权。天鸿集团经批准在上述地块合法建造了大运村配套楼（行政号为知春路 23 号，用途和性质为办公楼，建筑层数为 13 层，局部 16 层），之后将该楼宇地上部分房屋（不含地下车库部分）出售予集智未来，并承诺在办理国有土地使用权由划拨变更为出让的手续后将其过户予集智未来。2003 年 2 月 17 日，天鸿集团与原北京市国土资源和房屋管理局签署了《北京市国有土地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2003）第 142 号），约定天鸿集团以协议出让方式取得量子银座所在宗地用地面积为 2,057.85 平方米的国有建设用地使用权，宗地用途为办公用地。

2）房屋所有权

集智未来持有北京市规划和自然资源委员会于2021年2月8日核发的《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第0007916号），具体情况如下：

表 5-3 量子银座项目权属情况

权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
房地坐落	海淀区知春路23号
权属性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	办公/办公
宗地面积	2,057.85平方米
使用权面积	27,632.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2053年2月16日止

3）权利限制及解除安排

根据集智未来说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查加盖北京市海淀区不动产登记中心档案资料专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，截至查询之日，量子银座项目的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置担保物权。

2、隆福寺一期项目

隆福寺一期项目的资产范围为北京新隆福持有的位于中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的房屋（包括地下车位）及其所占有范围内的国有土地使用权。

（1）隆福大厦及隆福寺北里部分区域

1）国有建设用地使用权

就隆福大厦及隆福寺北里部分区域（定义见下）用地，北京新隆福于 2013 年 4 月 15 日与北京国资、北京市隆福大厦签署了《隆福大厦资产无偿划转协议》，约定北京市隆福大厦将“位于北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的隆福大厦房、地产”（以下简称“隆福大厦及隆福寺北里部分区域”）无偿划转给北京新隆福，北京市隆福大厦负责向国有土地管理部门申请办理隆福大厦国有划拨地转出让用地的手续，并将土地权属登记无偿变更至北京新隆福名下。2014 年 6 月 24 日，北京市隆福大厦与原北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2014）第 0171 号）及其附件 4《补充协议》，约定北京市隆福大厦以协议出让方式取得隆福大厦及隆福寺北里部分区域所在宗地用地面积为 12,916.27 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 69,678.8 平方米的现状建筑物，宗地用途为批发零售。前述划拨转出让手续完成后，北京市隆福大厦依据上述《隆福大厦资产无偿划转协议》约定将隆福大厦及隆福寺北里部分区域无偿划转给北京新隆福。

根据北京新隆福与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署的《北京新隆福文化投资有限公司北京召福商业管理有限公司关于隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，约定北京新隆福将隆福寺一期项目（包含隆福大厦及隆福寺北里）以及相关的资产和负债（“标的资产”）无偿划转至召福商业。截至本招募说明书出具之日，前述无偿划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。

2）房屋所有权

召福商业持有北京市规划和自然资源委员会于 2026 年 3 月 31 日核发的《不动产权证书》（京（2026）东不动产权第 0005473 号），具体情况如下：

表 5-5 不动产权情况

权利人	北京召福商业管理有限公司
房地坐落	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢1至8层等[18]套
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	批发零售用地/商业
宗地面积	16,835.67平方米
房屋建筑面积	69,678.8平方米
使用期限	2054年6月23日止

3）权利限制及解除安排

根据原始权益人说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查加盖北京市东城区不动产登记中心不动产登记资料查询专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，截至查询之日，隆福大厦及隆福寺北里部分的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置担保物权。

（2）隆福寺北里其他区域

1）国有建设用地使用权

就隆福寺北里其他区域（定义见下）用地，北京新隆福于 2014 年 7 月 23 日与北京祥龙资产经营有限责任公司、北京国资、北京一商集团有限责任公司签署了《一商办公楼房、地产无偿划转协议》，约定北京一商集团有限责任公司将位于北京市东城区隆福寺街 95 号、北京市东城区钱粮胡同 38 号的办公楼房、地产（简称“隆福寺北里其他区域”）无偿划转给北京新隆福，协议生效后以北京一商集团有限责任公司名义办理一商北里的土地出让和无偿划转的相关手续，并将一商北里权属登记无偿变更至北京新隆福名下。2015 年 6 月 1 日，北京一商集团有限责任公司与原北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：京地出（合）字（2015）第 0078 号）及其附件 4《补充协议》（以下统称“隆福寺

北里其他区域土地出让协议”），约定北京一商集团有限责任公司以协议出让方式取得隆福寺北里其他区域所在宗地用地面积为 3,919.4 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 5,147.5 平方米的现状建筑物，宗地用途为商务金融。2020 年 3 月 30 日，北京新隆福与北京市规划和自然资源委员会签署了《补充协议》，将隆福寺北里其他区域土地出让协议约定的出让宗地总建筑面积由 5,147.5 平方米变更为 5,198.8 平方米。前述划拨转出让手续完成后，北京一商集团有限责任公司依据上述《一商办公楼房、地产无偿划转协议》约定将隆福寺北里其他区域无偿划转给北京新隆福。

根据北京新隆福与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署的《北京新隆福文化投资有限公司北京召福商业管理有限公司关于隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，约定北京新隆福将隆福寺一期项目（包含隆福大厦及隆福寺北里）以及相关的资产和负债（“标的资产”）无偿划转至召福商业。截至本招募说明书出具之日，前述无偿划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。

2）房屋所有权

召福商业持有北京市规划和自然资源委员会于 2026 年 3 月 31 日核发的《不动产权证书》（京（2026）东不动产权第 0005464 号），具体情况如下：

表 5-6 不动产权情况

权利人	北京召福商业管理有限公司
房地坐落	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号1-5层等[4]套
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	商务金融用地/商业
宗地面积	16,835.67平方米
房屋建筑面积	5,134.7平方米
使用期限	2065年5月31日止

召福商业持有北京市规划和自然资源委员会于 2026 年 3 月 31 日核发的《不动产权证书》（京（2026）东不动产权第 0005458 号），具体情况如下：

表 5-7 不动产权情况

权利人	北京召福商业管理有限公司
房地坐落	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号25幢
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/城镇平房
土地用途	商务金融用地/商业
宗地面积	16,835.67平方米
房屋建筑面积	64.33平方米

使用期限	2065年5月31日止

3）权利限制及解除安排

根据原始权益人说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查加盖北京市东城区不动产登记中心不动产登记资料查询专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，截至查询之日，隆福寺北里其他区域的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置担保物权。

鉴上，项目公司有权依法占有、使用不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

（三）保障不动产项目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、集智未来项目

集智未来项目已取得相关主管部门出具或核发的项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复、环境影响评价批复文件、建设项目选址意见书、《建设用地规划许可证》、建设用地批准书、《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、消防验收文件、竣工验收文件。未取得土地预审意见、环保验收文件，但根据现行规则已无需补办；未取得规划验收文件，但根据集智未来项目开发建设时适用的《城市规划法》，规划验收并非项目必备手续，故可不办理规划验收文件。

集智未来项目量子银座后续进行了游泳池改造工程、电梯加装工程，具体如下：

（1）量子银座游泳池改造工程

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来于 2004 年对量子银座 13 层游泳池进行了改造（以下简称“量子银座游泳池改造工程”）。量子银座游泳池改造工程已获得相关主管部门出具或核发的《北京市固定资产预备项目转为正式项目通知单》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、消防验收文件、竣工验收、规划验收文件，未取得环评手续及环保验收文件，具体如下：

根据量子银座游泳池改造工程建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日被修订）规定，依法应当编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，建设单位应当在开工建设前将环境影响报告书、环境影响报告表报有审批权的环境保护行政主管部门审批；未报批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的，由负责审批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令限期补办手续；逾期不补办手续，擅自开工建设的，责

令停止建设，可以处 10 万元以下的罚款。建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收；建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。根据上述规则，量子银座游泳池改造项目已不再纳入建设项目环境影响评价管理，无需补办竣工环保验收手续。

针对前述事项，集智未来已于 2026 年 3 月 3 日取得北京市海淀区生态环境局出具的《集智未来环保回函》，该函件载明，“集智未来项目依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

（2）量子银座加装电梯工程

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来于 2003 年、2023 年在量子银座 1-16 层分别加装了一部电梯（以下简称“量子银座加装电梯工程”），未取得如下投资建设手续：

1）发改部门的立项核准/备案文件

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，因历史遗留原因，量子银座 2003 年和 2023 年加装电梯工程未取得发改部门立项核准/备案文件。

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《国务院关于控制固定资产投资规模的若干规定》（国发[1986]74 号，1986 年 7 月 6 日实施，2016 年 6 月 25 日废止）第二条第（一）款第 1 项规定，建设项目必须先提出项目建议书（总投资三百万元以下的非生产性建设项目除外），项目建议书经批准后，进行可行性研究，编报大中型项目设计任务书时，必须附可行性研究报告（利用外资、引进技术项目只编报可行性研究报告），经过有资格的咨询公司评估，提出评估报告，再由国家计委审批，设计任务书或可行性研究报告经批准后，可以进行项目设计；要严格按照批准的设计概算进行建设，不得超过；上述规定未明确对应罚则。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会等 14 部门关于印发<关于规范社会投资低风险工程建设项目审批服务的若干规定>的通知》（京规自发〔2023〕228 号，2023 年 8 月 22 日实施，以下简称“《低风险工

程建设项目审批规定》”）、《企业投资项目核准和备案管理条例》（2017 年 2 月 1 日实施，现行有效），对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理；对前款规定以外的项目，实行备案管理；实行备案管理的项目，企业未依照本条例规定将项目信息或者已备案项目的信息变更情况告知备案机关，或者向备案机关提供虚假信息的，由备案机关责令限期改正；逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

基于上述，量子银座加装电梯工程未取得发改部门立项核准/备案文件，可能存在被主管部门责令限期改正或罚款的风险。

为缓释前述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

因此，管理人和律师认为，量子银座加装电梯工程未取得发改部门立项备案文件不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。

2）建设工程规划许可证

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《北京市城市规划条例》（1992 年 10 月 1 日实施，2009 年 10 月 1 日废止）规定，新建、扩建、改建、翻建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向市或者区、县规划局提出申请，由市或者区、县规划局根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证；未取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证或者违反上述许可证的规定进行建设，严重影响城市规划的，由市或者区、县规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或者其他设施，并可视其执行情况处以罚款；影响城市规划，尚可采取改正措施的，由市或者区、县规划局责令限期改正，并处以罚款。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《北京市城乡规划条例（2021 修正）》（2021 年 9 月 24 日实施）规定，本市范围内新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物以及城乡市政和交通工程应当符合城乡规划，依法取得规划许可；建设工程未取得规划许可证件或者未按照规划许可证件许可内容进行建设，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，执法机关责令限期改正，处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处该建设工程造价百分之十以下的罚款。

根据现行有效的《北京市规划和自然资源委员会关于实施办理建设工程规划许可证豁免

清单的函》（京规自函〔2023〕2194 号，2023 年 10 月 16 日实施，有效期 5 年）及其附件《办理建设工程规划许可证豁免清单（第一批）》规定，基于工程建设项目风险实施差别化的规划许可管理，对纳入豁免清单的项目免于办理建设工程规划许可证。加装电梯属于前述规定附件所列的“城市更新类中自有用地范围内，既有多层建筑加装电梯、楼梯、消防楼、无障碍设施工程”范围，管理人和律师认为，量子银座加装电梯工程根据现行规则已无需补办建设工程规划许可证。

为确认量子银座加装电梯工程是否存在工程风险，中质华兴（天津）建筑工程质量检测有限公司已出具《鉴定报告》（报告编号：ZZHX-ZX2026041），该报告记载，依据原设计图纸复核，量子银座 3#、4#电梯（位于地上一层~十六层 3~4/G~H 轴间区域）内一层~机房墙、柱、梁、板构件满足使用功能变更后承载力要求。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项的请示的回函》（京规自海函〔2026〕230 号，以下简称“集智未来项目回函”），该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

3）建筑工程施工许可证

根据量子银座 2003 年加装电梯时有效的《建筑工程施工许可管理办法（2001 修正）》（2001 年 7 月 4 日实施，2014 年 10 月 25 日被废止）规定，工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整我市建筑工程施工许可办理限额的通知》（2021 年 12 月 1 日实施，现行有效）规定，工程投资额在 100 万元以下（含）或建筑面积在 300 平方米以下（含）的建筑工程，可以不办理施工许可证。

基于上述，量子银座加装电梯工程的建筑面积合计为 148.04 平方米，管理人和律师认为量子银座加装电梯工程根据前述规则无需取得施工许可证。

4）规划验收文件

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《城市规划法》（1990 年 4 月 1 日实施，2008 年 1 月 1 日废止），城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。基于上述，量子银座 2003 年加装电梯工程根据竣工验收当时有效的法律法规，规划验收并非项目必备手续，可不办理规划验收文件。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《城乡规划法》（2019 修正）规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未

经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项的请示的回函》（京规自海函〔2026〕230 号），该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

5）环保验收文件

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日被修订），建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收；建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。根据现有规则，量子银座 2003 年加装电梯已不再纳入建设项目环境影响评价管理，无需补办竣工环保验收手续。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。量子银座 2023 年加装电梯基于前述规定不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理竣工环保验收手续。

就前述事项，集智未来已于 2026 年 3 月 3 日取得北京市海淀区生态环境局出具的《集智未来环保回函》，该函件载明，“集智未来项目依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

6）消防验收文件

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《中华人民共和国消防法》规定，按照国家工程建筑消防技术标准进行消防设计的建筑工程竣工时，必须经公安消防机构进行消防验收；未经验收或者经验收不合格的，不得投入使用。依法应当进行消防设计的建筑工程竣工时未

经消防验收或者经验收不合格、擅自使用的，责令限期改正，逾期不改正的，责令停止施工、停止使用或者停产停业，可以并处罚款。集智未来于 2003 年加装电梯工程未办理相应消防验收，存在被责令限期改正、停止使用、停产停业及罚款的风险。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用且现行有效的《公安消防部门深化改革服务经济社会发展八项措施》（2015 年 8 月 12 日实施，现行有效）规定，取消投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下（或者省级人民政府住房城乡建设主管部门确定的限额以下）的建设工程消防设计和竣工验收消防备案。根据上述规定，量子银座加装电梯工程的建筑面积合计为 148.04 平方米，根据现行有效法律规定，量子银座 2003 年加装电梯工程无需补办消防验收，量子银座 2023 年加装电梯工程无需办理竣工验收消防备案。

为缓释前述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为，量子银座加装电梯工程未办理消防验收不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。

根据集智未来说明，集智未来最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经律师查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2026 年 3 月 2 日，在前述网站公布的信息中，集智未来在报告期内不存在安全生产领域失信记录。

为缓释上述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求集智未来进行整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经济损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

就集智未来项目的合法合规性，管理人和律师认为：除上述已披露情况外，集智未来项目的投资建设不存在其他应当取得而未取得的合规手续；集智未来项目已取得全部关键合规手续或相关主管部门合规说明，符合《审核关注事项》第十二条相关规定；集智未来项目缺失上述手续对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营不构成实质性影响。

2、隆福寺一期项目

（1）隆福大厦

隆福大厦初始建设时间为1980年代，由于隆福大厦初始建设时相关固定资产投资建设手续法律制度尚不完善，因此未就隆福大厦初始建设工程取得相应的固定资产投资建设手续文件。

1）隆福大厦1993-1998年改造的合规手续

隆福大厦于1993-1998年进行了改造，并重新办理了房屋所有权证。隆福大厦于1993-1998年改造取得了北京市计划委员会及北京市城乡建设委员会的可行性研究报告批复、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》[8]、竣工验收文件[9]，未取得如下投资建设手续：

①项目建议书批复、初步设计批复文件

根据隆福大厦1993-1998年改造当时适用的《国务院关于控制固定资产投资规模的若干规定》（国发[1986]74号，1986年7月6日实施，2016年6月25日废止）第二条第（一）款第1项规定，建设项目必须先提出项目建议书（总投资三百万元以下的非生产性建设项目除外），项目建议书经批准后，进行可行性研究，编报大中型项目设计任务书时，必须附可行性研究报告（利用外资、引进技术项目只编报可行性研究报告），经过有资格的咨询公司评估，提出评估报告，再由国家计委审批，设计任务书或可行性研究报告经批准后，可以进行项目设计；要严格按照批准的设计概算进行建设，不得超过；上述规定未明确对应罚则。

根据现行有效的《企业投资项目核准和备案管理办法》（2017年4月8日实施，2023年5月1日部分修订）第四条的规定，根据项目不同情况，分别实行核准管理或备案管理；对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理；其他项目实行备案管理。根据上述现行有效法律规定，企业投资项目根据现有规则已无需再取得项目建议书批复、初步设计批复文件，隆福大厦无需补办项目建议书批复、初步设计批复文件。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行

[8] 隆福大厦1993-1998年改造时，关于《建设工程施工许可证》的相关制度尚不健全。根据当时适用的《北京市建设工程开工管理暂行办法》（1989年12月1日实施，1997年12月31日被修订）第二条、第五条规定，凡北京市行政区域内新建、改建、扩建、翻建房屋建设工程、市政建设工程和室内外装饰、房屋修缮工程开工，均按本办法管理；建设单位申请开工，须经其上级主管部门同意后，按照本办法规定的审批权限向市或区、县建委提出申请开工报告，填报建设开工审批表，并按照有关规定办理供水、供电、供热、供气、排水、工程质量监督等手续，缴纳建设费用，完成施工招标工作，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。隆福大厦就此取得了北京市建设管理委员会于1995年11月22日核发的《建设工程开工证》（编号：京建开字[95]第03908号）。

[9] 根据隆福大厦1993-1998改造当时适用的法律规定，竣工验收备案制度尚未建立。根据隆福大厦1993-1998改造当时适用的《中华人民共和国建筑法（1997）》第六十一条、七十九条规定，交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，负责工程质量监督检查或者竣工验收的部门及其工作人员对不合格的建筑工程出具质量合格文件或者按合格工程验收的，由上级机关责令改正，对责任人员给予行政处分。基于前述规定，隆福大厦1993-1998改造当时进行竣工验收的建筑工程必须符合规定的建筑工程质量标准，并且由负责工程质量监督检查或者竣工验收的部门出具质量合格文件。

整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为隆福大厦 1993-1998 年改造工程缺失项目建议书批复、初步设计批复文件，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

②规划验收文件

根据隆福大厦 1993-1998 年改造当时适用的《北京市城市规划条例》（1992 年 10 月 1 日实施，2009 年 10 月 1 日废止）第三十九条规定，建设单位在建设工程项目竣工后，应及时报请城市规划行政主管部门进行规划验收；但上述规定未明确相应罚则。

北京新隆福已取得北京市规划和自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，载明隆福寺一期项目“后续改造及现状符合土地管理及规划相关法律法规的规定，不存在因违反土地管理、规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

③环评及环保验收文件

根据隆福大厦 1993-1998 年改造当时适用的《建设项目环境保护管理办法》（1986 年 3 月 26 日实施，1999 年 7 月 12 日废止）第二十条、第二十二条规定，建设单位负责提出环境影响报告书或环境影响报告表；落实初步设计中的环境保护措施，负责项目竣工后防治污染设施的正常运转，建设项目在正式投产或使用前，建设单位必须向负责审批的环境保护部门提交环境保护设施竣工验收报告，说明环境保护设施运行的情况，治理的效果、达到的标准，经验收合格并发给“环境保护设施验收合格证”后，方可正式投入生产或使用；建设项目环境影响报告书或环境影响报告表、初步设计环境保护篇章未经环境保护部门审批、审查擅自施工的，除责令其停止施工，补办审批手续外，对建设单位及其单位负责人处以罚款，建设项目的环境保护设施未经验收或验收不合格而强行投入生产或使用，要追究单位和有关人员的责任。

北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于 2026 年 2 月 28 日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

④消防验收文件

根据隆福大厦 1993-1998 年改造当时适用的《建筑工程消防监督审核管理规定》（1997 年 3 月 1 日实施，2009 年 5 月 1 日废止）第九条、第二十八条规定，建设单位应当向公安消防监督机构提出工程消防验收申请，送达建筑消防设施技术测试报告、填写《建筑工程消

防验收申报表》，并组织消防验收，消防验收不合格的，施工单位不得交工，建筑物的所有者不得接收使用；建筑消防设施未经验收合格，擅自接收使用的，由公安机关责令改正，并可以对直接责任人员和主管人员处以一千元以下罚款，对拒不改正或者限期不改的，责令停止施工，已经完工的，责令停止使用。

隆福大厦于 2015-2019 年装修改造完成后已分别于 2017 年 6 月 9 日、2019 年 1 月 16 日取得两份《建设工程消防验收意见书》（编号：东公消验[2017]第 0068 号、东公消验[2019]0010 号），载明隆福大厦装修改造工程（总建筑面积 58,300 平方米、其中装修面积 13,044 平方米）、隆福大厦附属用房装修改造工程（装修面积 1,458.9 平方米）消防验收合格；根据北京新隆福向北京市东城区消防救援局申请调取的《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录》（编号：〔2025〕第 0464 号）、《北京市东城区消防救援局责令限期改正通知书》（编号：东四消限字〔2025〕第 000070 号）以及《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录（其他形式消防监督检查适用）》（编号：〔2025〕第 0490 号）载明，隆福大厦已依法通过消防验收。

根据北京市东城区消防救援局于 2026 年 5 月 9 日出具的《说明》，该文件载明“该公司所持隆福大厦，现状符合消防相关要求”。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为隆福大厦 1993-1998 年改造工程缺失消防验收文件，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

2）隆福大厦2015-2019年装修改造的合规手续

隆福大厦 2015-2019 年装修改造取得了《北京市规划委员会关于隆福大厦外立面装修规划意见的函》（编号：市规复[2015]226 号），并就其整体装修工程取得了《建筑工程施工许可证》、消防验收文件、竣工验收文件，未取得如下投资建设手续：

①发改部门立项核准/备案文件

根据隆福大厦 2015-2019 年装修改造当时适用的《北京市企业投资项目备案管理试行办法》（2005 年 8 月 31 日实施，现行有效）第一条规定，在本市行政区域内，不使用政府投资、在《北京市政府核准的投资项目目录细则》以外的国内企业投资建设项目，应按照本办法的规定，办理项目立项备案手续。

就上述规定中的“企业投资建设项目”，根据《企业投资项目核准和备案管理条例》（2017

年 2 月 1 日实施，现行有效）第二条的规定，企业投资项目是指企业在中国境内投资建设的固定资产投资项目，实行核准或者备案管理。根据国家发展和改革委员会官网交流互动板块 2024 年 6 月 27 日的留言选登内容[10]，针对装修工程是否属于“固定资产投资项目”的提问，国家发展和改革委员会投资司回复为“在项目管理实践中，一般不将单独的装修活动作为固定资产投资项目进行管理”。

基于上述，隆福大厦 2015-2019 年装修改造非为《北京市企业投资项目备案管理试行办法》项下的企业投资建设项目，非为需要取得企业投资项目备案文件的情形。

②建设工程规划许可证、规划验收文件

根据隆福大厦 2015-2019 年装修改造取得的由北京市规划委员会于 2015 年 2 月 12 日核发的《北京市规划委员会关于隆福大厦外立面装修规划意见的函》（编号：市规复[2015]226 号），载明“原则同意你公司在建筑高度、建筑面积不变的前提下，按照 2014 年 11 月专家论证通过并修改完善后的外立面装修方案进行装修。如工程涉及新、改、扩建、建筑规模、高度等变化，需办理相关规划许可”。根据原始权益人说明，隆福大厦 2015-2019 年装修改造不涉及新、改、扩建、建筑规模、高度等变化。根据隆福大厦 2015-2019 年装修改造取得的由北京市东城区住房和城市建设委员会于 2015 年 9 月 23 日（2017 年 6 月 7 日变更）、2018 年 7 月 31 日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：[2015]施[东]装字 0059 号、[2018]施[东]装字 0069 号），证载建设规模为 58,300 平方米，与产权证相比未增加建设规模。此外，该施工许可证附件记载隆福大厦 2015-2019 年装修改造工程系“无规证”，即隆福大厦 2015-2019 年装修改造工程未被要求办理《建设工程规划许可证》。基于上述，隆福大厦 2015-2019 年装修改造未被要求办理建设工程规划许可证，因此不涉及规划验收。

③环评及环保验收文件

根据隆福大厦 2015-2019 年装修改造当时有效的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2008）》（2008 年 10 月 1 日实施，2015 年 6 月 1 日废止）的第二条的规定，国家根据建设项目对环境的影响程度，对建设项目的环境影响评价实行分类管理；建设单位应当按照本名录的规定，分别组织编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表；写字楼的装修改造项目未被纳入环境影响评价分类管理体系，即隆福大厦 2015-2019 年装修改造在施工前不涉及编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表。根据隆福大厦 2015-2019 年装修改造竣工时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》（2017 年 10 月 1 日实施，现行有效）第十七条规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。基于前述规定，隆福大厦 2015-2019

[10] 详见国家发展和改革委员会官网（https://www.ndrc.gov.cn/hdjl/lyxd/202407/t20240723_1391897_ext.html）。

年装修改造未被纳入环境影响评价分类管理体系，不属于编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，不涉及办理环保验收手续。

北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于 2026 年 2 月 28 日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

④隆福大厦一层未取得营业前消防安全检查意见文件

根据《消防监督检查规定（2012 修订）》（2012 年 11 月 1 日实施，现行有效）第三十一条、三十三条规定，公安派出所对单位进行日常消防监督检查，检查内容应当包括建筑物或者场所是否依法通过消防验收或者进行竣工验收消防备案，公众聚集场所是否依法通过投入使用、营业前的消防安全检查；公安派出所发现被检查单位的建筑物未依法通过消防验收，或者进行竣工验收消防备案，擅自投入使用的；公众聚集场所未依法通过使用、营业前的消防安全检查，擅自使用、营业的，应当在检查之日起五个工作日内书面移交公安机关消防机构处理；公安派出所民警进行日常消防监督检查，应当填写检查记录，记录发现的消防安全违法行为、责令改正的情况。

根据北京新隆福向北京市东城区消防救援局申请调取的《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录》（编号：〔2025〕第 0464 号）、《北京市东城区消防救援局责令限期改正通知书》（编号：东四消限字〔2025〕第 000070 号）以及《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录（其他形式消防监督检查适用）》（编号：〔2025〕第 0490 号）文件载明，隆福大厦存在的消防问题[11]已完成整改，隆福大厦已依法通过消防验收，且依法通过公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查，即隆福大厦符合当时消防安全检查要求。

根据北京市东城区消防救援局于 2026 年 5 月 9 日出具的《说明》，该文件载明“该公司所持隆福大厦，现状符合消防相关要求”。

综上，管理人和律师认为，隆福大厦一层未取得营业前消防安全检查意见文件，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响，符合《审核关注事项指引》第十二条相关规定。

（2）隆福寺北里

隆福寺北里除 16 号楼外的其他房屋初始建设时间为 1970 至 1980 年代，由于当时相关

[11] 根据《北京市东城区消防救援局责令限期改正通知书》（编号：东四消限字[2025]第 000070 号），根据 2025 年 6 月 17 日的消防监督检查，发现隆福大厦存在地下三层 a 区消火栓箱体玻璃门损坏、地下三层 a 区常闭式防火门自然闭合不严的问题，并责令隆福大厦限期改正。根据《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录（其他形式消防监督检查适用）》（编号：[2025]第 0490 号），前述问题已于 2025 年 7 月 7 日完成整改并经消防监督检查合格。

固定资产投资建设手续法律制度尚不完善，因此除 16 号楼外的隆福寺北里未就初始建设工程取得相应的固定资产投资建设手续文件。

隆福寺北里 16 号楼初始建设已取得《建设工程规划许可证》《北京市建设工程开工证》[12]、竣工验收文件，未取得如下投资建设手续：

一是建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、土地预审意见、建设用地批准书，由于隆福寺北里取得对应土地使用权时相关固定资产投资建设手续法律制度尚不完善，因此未取得上述文件；

二是节能审查及节能验收文件，隆福寺北里 16 号楼于 2000 年初始建设时，节能审查及节能验收相关制度[13]尚未建立，因此隆福寺北里 16 号楼初始建设无需办理；

三是发改部门立项文件（项目建议书批复、初步设计批复文件、可行性研究报告批复）、消防验收文件，根据现行规定已无需取得；

四是未取得规划验收文件，就此北京新隆福已取得北京市规划和自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，载明隆福寺一期项目“后续改造及现状符合土地管理及规划相关法律法规的规定，不存在因违反土地管理、规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

五是未取得环评及环保验收文件，就此北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于 2026 年 2 月 28 日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

隆福寺北里 2016 年及后续进行了改造，涉及 9 号楼、13 号楼、14 号楼和 25 号楼，就 9 号楼、13 号楼、14 号楼取得了发改部门立项核准/备案文件，就 9 号楼、13 号楼、14 号楼和 25 号楼取得了《建设工程规划许可证》，就 13 号楼和 14 号楼取得了《建筑工程施工许可证》，就 13 号楼、14 号楼和 25 号楼取得了规划验收文件，就 13 号楼和 14 号楼取得了竣工验收文件和消防验收文件，未取得如下投资建设手续[14]：

[12] 根据隆福寺北里 16 号楼初始建设当时适用的《北京市建设工程开工管理暂行办法》（1989 年 12 月 1 日实施，1997 年 12 月 31 日被修订，2004 年 3 月 1 日实施）第二条、第五条规定，凡北京市行政区域内新建、改建、扩建、翻建房屋建设工程、市政建设工程和室内外装饰、房屋修缮工程开工，均按本办法管理；建设单位申请开工，须经其上级主管部门同意后，按照本办法规定的审批权限向市或区、县建委提出申请开工报告，填报建设开工审批表，并按照有关规定办理供水、供电、供热、供气、排水、工程质量监督等手续，缴纳建设费用，完成施工招标工作，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。

[13] 根据国务院发布的《国务院关于加强节能工作的决定》（2006 年 8 月 6 日生效）、国家发展和改革委员会发布《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（2006 年 12 月 12 日生效），要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度。

[14] 截至本招募说明书出具之日，隆福寺北里 9 号楼尚未施工，无需办理规划验收、竣工验收、消防验收、环评和环保验收文件。

1）发改部门立项核准/备案文件

①隆福寺北里 9 号楼改造项目（以下简称“9 号楼改造项目”）取得的立项文件期限已届满，但截至本招募说明书出具之日尚未开始施工。

根据北京市东城区发展和改革委员会于 2022 年 8 月 1 日出具的《关于一商后院 9 号建筑新建工程核准的批复》（京东城发改（核）〔2022〕15 号），该批复有效期为 2 年，在有效期内未办理年度投资计划或未取得延期批复的，逾期自动失效；北京市东城区发展和改革委员会后于 2024 年 7 月 9 日对 9 号楼出具了《关于一商后院 9 号建筑新建工程核准延期的批复》（京东城发改（核）〔2024〕21 号），载明前述批复文件的有效期延长至 2025 年 7 月 31 日。截至本招募说明书出具之日，9 号楼改造项目尚未实际开始施工。

根据现行有效的《企业投资项目核准和备案管理办法》（2017 年 4 月 8 日实施，2023 年 5 月 1 日部分修订）第三十八条规定，建设项目自核准机关出具项目核准文件或同意项目变更决定 2 年内未开工建设，需要延期开工建设的，项目单位应当在 2 年期限届满的 30 个工作日前，向项目核准机关申请延期开工建设；开工建设只能延期一次，期限最长不得超过 1 年。在 2 年期限内未开工建设也未按照规定向项目核准机关申请延期的，项目核准文件或同意项目变更决定自动失效。9 号楼改造项目后续拟开始实施的，需要再次申请发改委立项文件。

②隆福寺北里 25 号楼改造项目（以下简称“25 号楼改造项目”）未取得发改委立项核准/备案文件

根据隆福寺北里 25 号楼改造项目当时有效的《企业投资项目核准和备案管理条例》（2017 年 2 月 1 日实施）第三条、第十八条以及第十九条规定，对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理，前述规定以外的项目，实行备案管理；实行备案管理的项目，企业未依照本条例规定将项目信息或者已备案项目的信息变更情况告知备案机关，或者向备案机关提供虚假信息的，由备案机关责令限期改正，逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

但根据现行有效的《低风险工程建设项目审批规定》第三条第（一）款规定，低风险工程建设项目需要进行项目立项的，一律实行备案制，建设单位申请办理建设工程规划许可，即视为申请项目备案，在规划自然资源部门审核通过规划许可后，由系统自动完成备案。基于前述，25 号楼改造项目根据现行有效规则属于低风险工程建设项目范围，建设单位申请办理建设工程规划许可，即视为申请项目备案。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他

支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为25号楼改造项目根据当时的规则未办理发改部门立项备案不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

2）隆福寺北里9号楼、25号楼无需办理建筑工程施工许可证

根据隆福寺北里9号楼、25号楼改造项目当时适用的《建筑工程施工许可管理办法（2018修正）》（2018年9月28日实施，2021年3月30日修订）第二条规定，工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。

隆福寺北里9号楼建筑面积为126.4平方米、25号楼建筑面积为64.33平方米，根据上述规则，可以不申请办理建筑工程施工许可证。

3）隆福寺北里25号楼无需办理竣工验收文件

根据隆福寺北里25号楼改造项目当时适用的《关于印发<关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见>的通知》（2019年12月4日实施，2023年8月22日废止）第九条规定，工程投资额在100万元以下或建筑面积在300平方米以下（含300平方米）的建筑工程，工程监督机构不开展质量安全监督检查、不对工程竣工验收进行监督，仅需办理工程规划许可和不动产登记。

隆福寺北里25号楼建筑面积为64.33平方米，根据上述规则，可以不办理工程竣工验收。

4）隆福寺北里25号楼无需办理消防验收文件

根据隆福寺北里25号楼改造项目当时适用的《公安消防部门深化改革服务经济社会发展八项措施》（2015年8月12日实施，现行有效）第一条规定，取消投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下（或者省级人民政府住房城乡建设主管部门确定的限额以下）的建设工程消防设计和竣工验收消防备案。

隆福寺北里25号楼建筑面积为64.33平方米，根据上述规则，可以不办理竣工消防验收备案。

5）隆福寺北里13号楼、14号楼和25号楼未取得环评批复文件、无需办理环保验收文件

根据隆福寺北里13号楼、14号楼及25号楼改造项目当时适用的《中华人民共和国环境保护法（2014修订）》及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2015修订）》规定，房地产开发、宾馆、酒店、办公用房等涉及环境敏感区的应当编制环境影响评价报告表，此外情况下应当填报环境影响评价登记表；建设单位未依法提交建设项目环境影响评价文件或者环境影响评价文件未经批准，擅自开工建设的，由负有环境保护监督管理职责的部门责令

停止建设，处以罚款，并可以责令恢复原状。根据北京新隆福说明，隆福寺一期项目不涉及环境敏感区。基于上述规定，隆福寺北里 13 号楼、14 号楼及 25 号楼改造项目属于应当填报环境影响评价登记表的项目，但北京新隆福未依法提交建设项目环境影响评价文件，可能存在被环境保护监督管理职责的部门责令停止建设、处以罚款、责令恢复原状的风险。

根据上述改造项目竣工验收时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告，并应当依法向社会公开验收报告，就填报环境影响评价登记表的建设项目未要求建设单位进行自主环保验收。基于上述规定，隆福寺北里 13 号楼、14 号楼及 25 号楼改造项目不属于编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，无需由建设单位进行自主环保验收。

北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于 2026 年 2 月 28 日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

根据原始权益人说明，召福商业最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2026 年 3 月 16 日、3 月 18 日、3 月 23 日，在前述网站公布的信息中，召福商业在报告期内不存在安全生产领域失信记录。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

综上，就隆福寺一期项目的合法合规性，管理人和律师认为：除上述已披露情况外，隆福寺一期项目的投资建设不存在其他应当取得而未取得的合规手续；隆福寺一期项目已取得全部关键合规手续或相关主管部门合规说明，符合《审核关注事项》第十二条相关规定；隆福寺一期项目缺失上述手续对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营不构成实质性影响。

（四）使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

1、集智未来项目

（1）量子芯座项目

1）土地使用权取得的合法性、有效性

2001 年 11 月 29 日，北京天鸿集团公司（以下简称“天鸿集团”）与北京国资签署了《楼宇买卖协议书》，载明天鸿集团以划拨方式取得位于北京市海淀区知春路大运村的地块使用权，其中包括量子芯座的土地使用权。天鸿集团经批准在上述地块合法建造了大运村 11 号楼（行政号为知春路 27 号，主体建筑物的性质为办公楼，属框架结构，建筑层数为 22 层），之后将该楼宇出售予北京国资并承诺在办理国有土地使用权由划拨变更为出让的手续后将其过户予北京国资。根据该协议，北京国资购买楼宇的用途为设立“北京集成电路设计园有限责任公司（暂定名称，集智未来曾用名）”，集智未来为该楼宇的产权拥有者，在其成立之前，由北京国资代为出资购买并享有相应权利，待集智未来成立后天鸿集团配合北京国资将该协议项下权利义务转至集智未来名下。2003 年 2 月 13 日，天鸿集团与原北京市国土资源和房屋管理局签署了《北京市国有土地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2003）第 143 号），约定天鸿集团公司以协议出让方式取得量子芯座所在宗地用地面积为 1,374.55 平方米的国有建设用地使用权，宗地用途为办公用地。

根据原始权益人说明并核查加盖北京市海淀区不动产登记中心档案资料专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，量子芯座项目的国有建设用地使用权取得合法、有效。

2）土地使用权剩余期限

根据《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第 0007927 号）记载，国有建设用地使用为 2052 年 2 月 12 日止。截至 2025 年 12 月 31 日，办公用地土地使用权剩余期限约为 26.12 年。

（2）量子银座项目

1）土地使用权取得的合法性、有效性

2002 年 11 月 22 日，天鸿集团与集智未来签署了《楼宇买卖协议书》，载明天鸿集团以划拨方式取得位于北京市海淀区知春路大运村的地块使用权，其中包括量子银座的土地使用权。天鸿集团经批准在上述地块合法建造了大运村配套楼（行政号为知春路 23 号，用途和性质为办公楼，建筑层数为 13 层，局部 16 层），之后将该楼宇地上部分房屋（不含地下车库部分）出售予集智未来，并承诺在办理国有土地使用权由划拨变更为出让的手续后将其过户予集智未来。2003 年 2 月 17 日，天鸿集团与原北京市国土资源和房屋管理局签署了《北京市国有土地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2003）第 142 号），约定天鸿集团公司以协议出让方式取得量子银座所在宗地用地面积为 2,057.85 平方米的国有建设用地使用权，宗地用途为办公用地。

根据原始权益人说明并核查加盖北京市海淀区不动产登记中心档案资料专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，量子银座项目的国有建设用地使用权取得合法、有效。

2）土地使用权剩余期限

根据《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第 0007916 号）记载，国有建设用地使用为 2053 年 2 月 16 日止。截至 2025 年 12 月 31 日，办公用地土地使用权剩余期限约为 27.13 年。

2、隆福寺一期项目

（1）隆福大厦及隆福寺北里部分区域

1）土地使用权取得的合法性、有效性

就隆福大厦及隆福寺北里部分区域用地，北京新隆福于 2013 年 4 月 15 日与北京国资、北京市隆福大厦签署了《隆福大厦资产无偿划转协议》，约定北京市隆福大厦将“位于北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的隆福大厦房、地产”（简称“隆福大厦及隆福寺北里部分区域”）无偿划转给北京新隆福，北京市隆福大厦负责向国有土地管理部门申请办理隆福大厦国有划拨地转出让用地的手续，并将土地权属登记无偿变更至北京新隆福名下。2014 年 6 月 24 日，北京市隆福大厦与原北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2014）第 0171 号）及其附件 4《补充协议》，约定北京市隆福大厦以协议出让方式取得隆福大厦及隆福寺北里部分区域所在宗地用地面积为 12,916.27 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 69,678.8 平方米的现状建筑物，宗地用途为批发零售。前述划拨转出让手续完成后，北京市隆福大厦依据上述《隆福大厦资产无偿划转协议》约定将隆福大厦及隆福寺北里部分区域无偿划转给北京新隆福。

根据北京新隆福与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署的《北京新隆福文化投资有限公司北京召福商业管理有限公司关于隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，约定北京新隆福将隆福寺一期项目（包含隆福大厦及隆福寺北里）以及相关的资产和负债（“标的资产”）无偿划转至召福商业。截至本招募说明书出具之日，前述无偿划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。根据原始权益人说明并经核查加盖北京市东城区不动产登记中心不动产登记资料查询专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，隆福大厦及隆福寺北里部分区域的国有建设用地使用权取得合法、有效。

2）土地使用权剩余期限

根据《不动产权证书》（京（2026）东不动产权第 0005473 号）记载，土地使用期限为 2054 年 6 月 23 日止。截至 2025 年 12 月 31 日，隆福大厦及隆福寺北里部分区域土地使用权剩余期限约为 28.48 年。

（2）隆福寺北里其他区域

1）土地使用权取得的合法性、有效性

就隆福寺北里其他区域用地，北京新隆福于 2014 年 7 月 23 日与北京祥龙资产经营有限责任公司、北京国资、北京一商集团有限责任公司签署了《一商办公楼房、地产无偿划转协议》，约定北京一商集团有限责任公司将位于北京市东城区隆福寺街 95 号、北京市东城区钱粮胡同 38 号的办公楼房、地产（简称“隆福寺北里其他区域”）无偿划转给北京新隆福，协议生效后以北京一商集团有限责任公司名义办理一商北里的土地出让和无偿划转的相关手续，并将一商北里权属登记无偿变更至北京新隆福名下。2015 年 6 月 1 日，北京一商集团有限责任公司与原北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：京地出（合）字（2015）第 0078 号）及其附件 4《补充协议》（以下统称“隆福寺北里其他区域土地出让协议”），约定北京一商集团有限责任公司以协议出让方式取得隆福寺北里其他区域所在宗地用地面积为 3,919.4 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 5,147.5 平方米的现状建筑物，宗地用途为商务金融。2020 年 3 月 30 日，北京新隆福与北京市规划和自然资源委员会签署了《补充协议》，将隆福寺北里其他区域土地出让协议约定的出让宗地总建筑面积由 5,147.5 平方米变更为 5,198.8 平方米。前述划拨转出让手续完成后，北京一商集团有限责任公司依据上述《一商办公楼房、地产无偿划转协议》约定将隆福寺北里其他区域无偿划转给北京新隆福。

根据北京新隆福与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署的《北京新隆福文化投资有限公司北京召福商业管理有限公司关于隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，约定北京新隆福将隆福寺一期项目（包含隆福大厦及隆福寺北里）以及相关的资产和负债（“标的资产”）无偿划转至召福商业。截至本招募说明书出具之日，前述无偿划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。根据原始权益人说明并经核查加盖北京市东城区不动产登记中心不动产登记资料查询专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，隆福寺北里其他区域的国有建设用地使用权取得合法、有效。

2）土地使用权剩余期限

根据《不动产权证书》（京（2026）东不动产权第 0005464 号）、《不动产权证书》（京（2026）东不动产权第 0005458 号）记载，隆福寺北里其他区域土地使用期限为 2065 年 5

月 31 日止。截至 2025 年 12 月 31 日，土地使用权剩余期限约为 39.41 年。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

1、集智未来项目

集智未来项目的《不动产权证》记载其所在宗地的土地用途为办公用地，集智未来就集智未来项目对应取得的《不动产权证书》记载其房屋用途为办公。集智未来项目的《建设用地规划许可证》记载的用地项目名称为“公用设施用地”；集智未来项目的《建设工程规划许可证》记载的建设项目名称为“配套楼”和“1-3 号大学生公寓等 7 项”。

根据集智未来说明及基金管理人、计划管理人、法律顾问核查，集智未来项目的实际用途主要为按照办公使用；集智未来项目存在下述情况：

（1）量子银座 1 层实际存在 i.一处约 500 平方米的区域用作机械车库，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 1.8%；根据集智未来说明，原计划于 2026 年将前述车库改造为食堂，并用于对外经营。现因经营策略调整，暂停启动，后续若再启动该改造方案时，由集智未来根据届时有效的规则申请办理相关手续。管理人和律师认为，前述用途为量子银座楼内办公人员提供必要停车保障，属于办公功能的必要配套服务设施。

（2）量子银座 1 层实际存在两处分别为 100 平方米、40 平方米的区域出租予商户作为商铺使用，租赁期限分别于 2030 年 6 月 14 日、2029 年 5 月 17 日届满，前述面积合计占量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.5%。前述商铺为楼内办公人员提供餐饮、购物等便捷配套服务，属于办公功能的直接延伸，同时保留首层配套商业，服务于楼内办公人群及社会客流，以形成辐射周边的微生态圈也是存量写字楼的常态。

（3）量子银座 1 层实际存在一处原规划用途为直燃机房、99 平方米的区域用作数据机房，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.36%，并用于经营。从功能定位上，数据机房用以服务相关租户的数据存储、处理需求，系集智未来为其租户提供机房研发测试服务的重要内容，对办公主用途具有直接辅助支撑作用。

（4）量子芯座 20 层机房部分区域约 63 平方米面积用作物业员工休息区，占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，未用于经营。物业员工休息区属于办公楼的配套设施，可以满足服务于管理集智未来项目的后勤保障需求，属于内部的功能优化调整。

（5）量子银座 13 层存在一处原规划用途为游泳池的区域用作会议中心，面积为 685 平方米，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 2.48%。会议中心直接赋能楼内企业的核心商务活动，帮助入驻企业节约外部会务成本、提高办公效率，在功能定位上与办公主用途具有内在关联。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定，在规划实施阶段，实行性质兼容

正负面清单管理和比例管控，提升土地使用的灵活性和适应性，促进空间高效复合利用。项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系，应保持主用途的主导地位并优先实现，兼容用途应始终服务于主用途。居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。

上述区域的实际用途与办公用途均属于“商业服务业用地”相关用途，且上述区域合计面积占量子银座总建筑面积的比例约为 5.15%，上述量子芯座相关区域的面积占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，均小于《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定的15%比例限制。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《集智未来项目回函》，该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

综上，根据原始权益人说明并经基金管理人、计划管理人、法律顾问核查，集智未来项目的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。上述情况不会影响项目权属合法有效转移、持续稳定运营，符合《审核关注事项指引》第十二条相关规定。

2、隆福寺一期项目

隆福寺一期项目隆福大厦及隆福寺北里部分区域的《土地使用权证》记载其所在宗地的土地用途为批发零售用地、《房屋所有权证》记载的用途为商业，隆福寺北里其他区域的《不动产权证书》记载用途为商务金融用地/商业。

根据北京新隆福说明及基金管理人、计划管理人、法律顾问核查，隆福寺一期项目的实际用途为按照商业、办公使用。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换。商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换和商业服务业用途转换为公共服务用途的，结合城市功能需要和物业权利人意愿确定转换比例，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》载明，隆福寺一期项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

综上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为隆福大厦和隆福寺北里均可用于商业、办公用途，不会影响项目权属合法有效转移、持续稳定运营，符合《审核关注事项指引》第十二条相关规定。

（六）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性以及在不动产基金存续期间的展期安排

1、集智未来项目

集智未来经营集智未来项目的方式为将集智未来项目对外出租及提供相关服务。

由集智未来取得的《固定污染源排污登记回执》（登记编号：91110108735557416C001Z），载明有效期自 2021 年 5 月 19 日至 2026 年 5 月 18 日；集智未来已就前述回执完成续期，有效期自 2026 年 5 月 19 日至 2031 年 5 月 18 日。

集智未来与北京宝景物业管理有限公司（以下简称“宝景物业公司”）于 2025 年 8 月 1 日签署了《集智未来物业服务委托合同书》，约定宝景物业公司为集智未来提供物业服务。宝景物业公司已取得由北京市海淀区卫生健康委员会于 2023 年 1 月 12 日核发的《卫生许可证》（编号：海卫水监字〔2023〕第 6044 号），载明许可项目为“二次供水”，有效期自 2023 年 1 月 12 日至 2027 年 1 月 11 日止。就《卫生许可证》的续期换发路径，具体如下：根据《生活饮用水卫生监督管理办法（2016 修订）》（2016 年 6 月 1 日实施，现行有效）第二十条规定，供水单位卫生许可证由县级以上人民政府卫生计生主管部门按照该办法第十六条规定的管理范围发放，有效期四年；有效期满前六个月重新提出申请换发新证。

除上述经营资质外，集智未来的经营活动不涉及需要额外取得专项经营资质的情形，无相关经营资质期限、有效性及存续期展期安排事项。

2、隆福寺一期项目

根据原始权益人提供的资料及说明，召福商业经营隆福寺一期项目的方式为将隆福寺一期项目对外出租及提供相关服务。

召福商业已就从事前述业务取得如下经营资质：

召福商业已取得由北京市东城区国防动员办公室核发的《人防工程使用证》（编号：京【东】防用字 2026-B-071），载明有效期自 2026 年 4 月 23 日至 2029 年 4 月 22 日。就《人防工程使用证》的续期换发路径，具体如下：根据《北京市人民防空工程平时使用行政许可办法（2019）》（2019 年 10 月 1 日实施，现行有效）第十八条规定，人防工程平时使用许可事项需要申请延期的，申请人应当在该人防工程平时使用行政许可有效期届满 30 个工作日前，向原发证的区人民防空主管部门提交相应申请。

召福商业已取得由北京市水务局于 2026 年 4 月 21 日核发的《城镇污水排入排水管网许可证》（编号：城排 2026 字第 353 号），载明有效期自 2026 年 4 月 21 日至 2031 年 4 月 20 日。就《城镇污水排入排水管网许可证》的续期换发路径，具体如下：根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法（2022 修正）》（2023 年 2 月 1 日实施，现行有效）第十一条

规定，排水许可证有效期满需要继续排放污水的，排水户应当在有效期届满 30 日前，向城镇排水主管部门提出申请；城镇排水主管部门应当在有效期届满前作出是否准予延续的决定；准予延续的，有效期延续 5 年；排水户在排水许可证有效期内，严格按照许可内容排放污水，且未发生违反本办法规定行为的，有效期届满 30 日前，排水户可提出延期申请，经原许可机关同意，不再进行审查，排水许可证有效期延期 5 年。

此外，隆福寺一期项目无偿划转至召福商业后，召福商业、北京新隆福与北京新隆福物业管理有限公司（以下简称“隆福物管”）已签署《<隆福大厦地下区域租赁合同>主体变更补充协议》，约定由召福商业将隆福大厦地下一层至地下三层区域租赁给北京新隆福开展停车场经营，原《隆福大厦地下区域租赁合同》核心条款不变；截至本招募说明书出具之日，北京新隆福正在根据《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）》（2019 年 8 月 16 日实施，2021 年 5 月 25 日部分修订，现行有效）重新办理《北京市公共停车场经营备案证明》，预计将于近期完成。就《北京市公共停车场经营备案证明》的续期换发路径，具体如下：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）》（2019 年 8 月 16 日实施，2021 年 5 月 25 日部分修订，现行有效）第十四条规定，《经营性停车设施备案证明》有效期 1 年，一场一证；备案证明有效期届满前 30 日内，经营单位应当向区停车管理部门申请办理备案证明换发手续。

（七）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

集智未来项目和隆福寺一期项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营所必须的合规文件。

（八）其他合规事项

集智未来项目和隆福寺一期项目的合规情况和主要影响合规情况的事项已在本节前文进行披露，不适用除此以外的其他合规事项。

三、未入池资产的相关情况

集智未来项目和隆福寺一期项目不存在实现自身资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未纳入资产范围的情况，也不存在散售情形。

四、关于共用资产的相关情况

（一）集智未来项目

根据基金管理人和计划管理人核查、法律顾问出具的《法律意见书》以及工程顾问北京戴德梁行咨询有限公司（以下简称“戴德梁行咨询”）出具的《工程尽职调查报告》，量子芯座、量子银座由项目公司集智未来单独享有，项目公司存在与其他方共用设备类资产的情形。

表 5-10 不动产项目主要涉及共用设备情况

序号	机电系统	设备间名称	设备间位置	业态公用状态		
				量子银座	量子芯座	其他业态
1	消防	消防泵房	北京丽亭华苑酒店地下一层	√	√	√
2	消防	中控室	北京丽亭华苑酒店首层	√	√	√
3	消防	高位水箱间	量子芯座23层	√	√	√
4	消防	室外水泵接合器	/	√	√	√
5	配电	高压配电室	量子芯座地下一层	√	√	√
6	配电	总电表高压计量	量子芯座地下室配电室	√	√	√
7	暖通	空调机房	北京丽亭华苑酒店地下一层		√	√
8	暖通	冷却塔	量子芯座楼顶		√	√
9	暖通	锅炉房	北京丽亭华苑酒店顶层		√	√
10	给水	量子芯座生活水泵房	管理公寓地下一层		√	√
11	排水	园区共用雨污水管线	/	√	√	√

除招募说明书披露的集智未来存在与其他方共用消防泵房、中控室等设备类资产的情形外，项目公司不存在与其他方共用、共有其他资产的情形，亦不存在共有道路。根据《民法典》第二百七十四条规定，建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。基于前述规定，公用设施虽然属于包括集智未来在内的业主共有，但因前述设施实际未登记在集智未来产权名下，故此次入池资产范围未包括该等共用资产。

上述共用设备未直接提供现金流。根据项目公司集智未来与不动产项目的物业管理公司北京燕侨物业管理有限公司签署的《大运村公共区域物业服务合同》及《大运村公共区域物业服务合同之补充协议》，集智未来作为甲方，燕侨物业作为乙方，已就共用设备的后续安排作出明确约定，主要条款具体包括：

表 5-11 集智未来项目共用设备补充协议主要内容

项目	内容
甲方的权利义务	3.1 甲方有权对乙方就本协议约定的共用设施管理及服务质量进行检查，若不满足甲方要求或主合同约定的服务质量标准，甲方可要求乙方按期整改，并要求乙方承担由此造成的甲方全部损失； 3.2 因法律、法规或强制性规范变化以及因使用年限、正常运行损耗导致需对共用设施予以升级、改造的，甲方有权向乙方提出升级、改造需求，乙方应按照本补充协议第 4.2 条的约定及时组织双方协商，经双方一致同意实施方案后，由双方就具体方案及费用分摊等事宜另行签署书面协议，并由乙方具体落实对应方案；甲方应乙方要求并在甲方职责的合理范围内积极配合促成该方案的实施，确保甲方及其他使用方对共用设备设施的正常使用。

项目	内容
	3.3 甲方应根据主合同约定及时向乙方支付“大运村”公共区域总物业服务费用中甲方应分摊部分，前述费用已包含乙方对共用设施提供日常管理及服务维修的费用。对于本补充协议第 3.2 条所述需经双方另行签署书面协议的维修或升级改造项目，其费用应由双方根据该等书面协议约定另行支付。除本条约定的上述费用外，乙方不得就共用设施的维修管理向甲方收取任何其他费用。双方此前已就改造方案的费用分摊达成一致的，甲方同意仍执行前述费用分摊比例。
乙方的权利义务	4.1 乙方负责共用设施的运行和维护工作，确保共用设施保持安全、稳定、合法合规地运营，确保共用设施始终满足国家相关规范标准及集智未来项目稳定运营的要求； 4.2 因法律、法规或强制性规范要求以及因使用年限、正常运行损耗导致的必须对共用设施予以升级、改造的，乙方应及时组织甲方及该等共用设施的各使用方就改造方案进行协商。改造方案经双方一致同意后，双方应就具体实施方案、费用构成、支付安排及分摊比例等事宜另行签署书面协议，并由乙方负责实施改造工作。经双方验收合格后，甲方按照前述书面协议约定向乙方或升级、改造方支付其应分摊费用。在改造过程中，乙方应采取必要的安全防护措施，避免对集智未来项目的正常运营造成影响；若因升级改造工作影响集智未来项目正常运营或造成任何第三方损失的，由乙方承担全部赔偿责任；因甲方原因导致的施工方案、施工合同、费用分摊问题久拖不决或施工不符合改造要求所导致的损失，乙方不予承担；因第三方原因导致集智未来项目所遭受的损失，应由该第三方承担，具体追责方式由双方届时另行协商。 4.3 如乙方未按照 4.2 条要求对共用设施实施升级改造的，包括但不限于未按时响应、未按审核通过的计划实施、升级改造工程验收不合格且未按期整改的，甲方有权要求乙方继续履行并承担违约责任；如因此导致发生火灾、设备故障、人员伤亡等安全事故的，乙方应承担前述事故的全部及所有责任。乙方应就甲方受到的损失承担全部赔偿责任（包括但不限于整改、维修，承担全部支出、款项、费用、税款或整改成本以及由此导致的营业延迟、租金损失等临时性停产停业损失以及其他任何直接及间接损失）； 4.4 乙方应对甲方提出的服务质量问题积极协商并解决，如因乙方服务问题造成甲方损失的应由乙方承担全部损失； 4.5 乙方有权按照主合同第六条约定向甲方收取“大运村”公共区域总物业服务费用中甲方应分摊部分；对于本补充协议第 3.2 条约定需经双方另行签署书面协议的共用设施维修、升级或改造项目，乙方有权按照该等书面协议约定向甲方收取相应的分摊费用。乙方确认并知悉，除前述费用外，乙方将不会就共用设施管理及服务事宜另行向甲方收取任何费用。

基于上述，集智未来已对共用设备的管理责任、费用后续安排进行了明确的安排。同时，原始权益人北京国资承诺如下：“为进一步缓释项目共用设施设备和资产对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入不动产项目范围内的共用设施设备和资产不影响不动产项目的稳定运营；若因与不动产项目未入池资产所有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。”

（二）隆福寺一期项目

根据基金管理人和计划管理人核查、法律顾问出具的《法律意见书》以及工程顾问戴德梁行咨询出具的《工程尽职调查报告》，隆福寺一期项目由召福商业单独享有，不存在与其他方共用设备类资产的情形。

五、不动产项目转让有关事项

（一）项目转让情况

1、股权转让安排

具体内容详见本招募说明书之“第八章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”。

2、股权转让对价的支付及公允性

具体内容详见本招募说明书之“第八章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”。

（二）转让内部程序及国有资产转让程序

1、北京新隆福的内部授权

根据北京新隆福董事会于 2026 年 3 月 27 日通过的《董事会决议》，其已批准以隆福寺一期项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，议案中包括致祥商业、召福商业股权转让相关事项。

根据北京新隆福公司章程，就其转让致祥商业、召福商业股权事宜，需取得北京新隆福股东会审议批准。北京新隆福已于 2026 年 4 月 25 日召开股东会，同意为发行 REITs 之目的，通过非公开协议方式转让致祥公司、召福公司 100%股权，转让价格不低于国资评估备案价格，最终价格以实际成交为准。

2、北京国资的内部授权

根据北京国资董事会于 2026 年 3 月 25 日通过的《北京市国有资产经营有限责任公司董事会决议》，其已批准以北京国资和北京新隆福作为原始权益人，并分别以集智未来项目、隆福寺一期项目作为商业不动产项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，其中包括 SPV 公司、项目公司股权转让、不动产基金认购方案相关事项。

3、国有资产转让程序

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报

同级国有资产监督管理机构批准。根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）于 2026 年 4 月 21 日核发的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京市国有资产经营有限责任公司申报发行商业不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》（编号：京国资[2026]35 号），其已批准 SPV 公司、项目公司非公开协议转让相关事宜。

（三）转让限制情况

集智未来项目不存在转让限制条件或特殊规定和约定，隆福寺一期项目存在如下转让限制条件：

根据北京市国资委关于印发《关于进一步规范市管企业京内土地房屋资产处置、房屋出租及对外合作经营管理》的通知（京国资发〔2022〕12 号），（一）土地房屋资产处置是指土地再利用以及土地房屋转让，包括股权转让、合资合作和作价入股等情形导致国有企业失去土地房屋资产控制力的行为。（二）市管企业负责审批本企业及所属各级企业土地房屋资产处置事项。其中，独立宗地面积超过 5000 平方米的，须在实施前上报市国资委；独立宗地面积超过 10000 平方米或涉及市委市政府关注的重点领域、重点区域的，须在实施前报经市国资委上报市政府。

因隆福寺一期项目总用地面积超过了 10,000 平方米，所以北京新隆福应就转让召福商业 100%股权事宜取得北京市国资委批准，并由北京市国资委上报北京市人民政府。根据北京市国资委于 2026 年 4 月 21 日核发的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京市国有资产经营有限责任公司申报发行商业不动产投资信托基金（REITs）有关事项的批复》（编号：京国资[2026]35 号），其已批准召福商业 100%股权非公开协议转让相关事宜。根据北京市人民政府于 2026 年 4 月 17 日核发的《北京市人民政府关于北京市国有资产经营有限责任公司申报发行商业不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字〔2026〕5 号），该文件载明“对北京新隆福文化投资有限公司以北京召福商业管理有限公司 100%股权和北京市国有资产经营有限责任公司以北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司 100%股权转让方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）无异议。”

六、资产到期移交安排

（一）不动产项目权属期限

量子芯座项目，用途为办公用地，使用期限为 2052 年 2 月 12 日止。

量子银座项目，用途为办公用地，使用期限为 2053 年 2 月 16 日止。

隆福大厦及隆福寺北里部分区域，用途为批发零售用地，使用期限为 2054 年 6 月 23 日止。

隆福寺北里其他区域，用途为商务金融用地，使用期限为 2065 年 5 月 31 日止。

本基金存续期为 40 年，存在商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。根据《民法典》、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修订）的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。

根据集智未来项目相关《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。土地使用权因本合同规定的出让年限届满，而受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准、依法提前收回和土地灭失等原因而终止，终止手续按照届时国家及北京市有关规定办理。”

根据隆福寺一期项目相关《国有建设用地使用权出让合同》，“本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准……出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。”

基金管理人和计划管理人将按《基金合同》、不动产项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定并于土地使用权期限届满前根据届时的政策法规、市场环境和不动产资产运营情况拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。如果基金份额持有人大会决定申请土地使用权延期并获政府部门批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人和计划管理人不保证土地使用权一定能够续期。若发生土地使用权到期后被要求承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金（如有）不足以覆盖不动产项目估值或弥补经营损失的情况，不动产项目的运作可能受到不利影响。

特别地，根据《基金合同》及与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，在底层资产项目的建设用地使用权期限届满前，如基金份额持有人大会决定不对底层资产项目的建设用地使用权期限续期，原始权益人或其指定主体有权无偿受让底层资产项目，但应当自行承担因受让底层资产项目而产生的登记费用、税费等固有开支及成本。基金管理人应就移交和处置不动产资产事宜取得基金份额持有人大会的授权，并根据《项目公司股权转让协议》的约定实施。

（二）不动产项目的权利限制情况与解除安排

1、不动产项目的权利限制情况

参见本节“二、不动产项目合规性”之“（二）项目权属、他项权利及解除安排”。

2、不动产涉及的融资合同有关限制条件和解除

集智未来项目和隆福寺一期项目不涉及融资合同有关限制条件和解除

（三）关于基金期限的说明

本基金存续期为 40 年。

根据各不动产项目的《不动产权证书》，各不动产项目对应的土地使用期限如下所示：

1、量子芯座：土地使用期限自 2002 年 2 月 13 日至 2052 年 2 月 12 日；

2、量子银座：土地使用期限自 2003 年 2 月 17 日至 2053 年 2 月 16 日；

3、隆福大厦及隆福寺北里部分区域：土地使用期限自 2014 年 6 月 24 日至 2054 年 6 月 23 日；

4、隆福寺北里其他区域：土地使用期限自 2015 年 6 月 1 日至 2065 年 5 月 31 日。

所以，存在公募基金到期前不动产项目土地使用期限先到期的情形。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》第八十条，有下列情形之一的，基金合同终止：

1、基金合同期限届满而未延期；

2、基金份额持有人大会决定终止；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在六个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接；

4、基金合同约定的其他情形。

根据《基金合同》，有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5、第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

9、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10、《基金合同》约定的其他情形；

11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

基于上述规定及《基金合同》约定，若在公募基金存续期届满前，所有不动产项目的土地使用期限均届满且未续期，则将导致“本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营”或者“本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流”，从而触发《基金合同》终止；若仅是部分不动产项目的土地使用权期限届满且未续期，因各不动产项目相互独立，部分不动产项目土地使用期限到期不会导致土地使用期限未到期的不动产项目无法维持正常、持续运营或者难以产生持续、稳定现金流，因此，管理人及律师认为并不必然导致《基金合同》终止。

七、项目公司基本情况

（一）北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

1、主体资格

表 5-12 集智未来基本信息

公司名称	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
成立日期	2002-01-25
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人	宋家峰
注册资本	8,000.00万元
注册地址	北京市海淀区知春路27号
经营范围	一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；企业管理咨询；文化用品设备出租；礼品花卉销售；会议及展览服务；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；餐饮服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、简要历史沿革情况

2002 年 1 月 25 日，北京集成电路设计园有限责任公司（集智未来前身，以下简称“集成电路公司”）成立，初始注册资本 8,000.00 万元人民币，法定代表人为王玉喜，控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司，持股比例为 100.00%。

2006 年 6 月 21 日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由王玉喜变更为郝伟亚，并变更董事、监事等主要人员。

2008 年 9 月 11 日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由郝伟亚变更为徐哲并变更监事人员。

2010 年 8 月 17 日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由徐哲变更为马卫国，变更高管人员。

2011 年 8 月 31 日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由马卫国变更为张建康，变更董事、经理人员。

2016 年 6 月 15 日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由张建康变更为马卫国。

2020 年 12 月 3 日，集成电路公司发生公司名称变更，由“北京集成电路设计园有限责任公司”变更为“北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司”，变更监事人员。

2021 年 6 月 24 日，集智未来发生法定代表人变更，法定代表人由马卫国变更为樊晓慧，变更董事人员。

2025 年 5 月 29 日，集智未来发生法定代表人变更，法定代表人由樊晓慧变更为宋家峰，变更董事、监事人员。

项目公司自设立以来未发生过股权变动的情形。

3、股东情况

表 5-13 集智未来的股东情况

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	北京市国有资产经营有限责任公司	80,000,000.00	100.00
合计		**80,000,000.00**	**100.00**

截至本招募说明书出具之日，集智未来公司的股权结构如下：

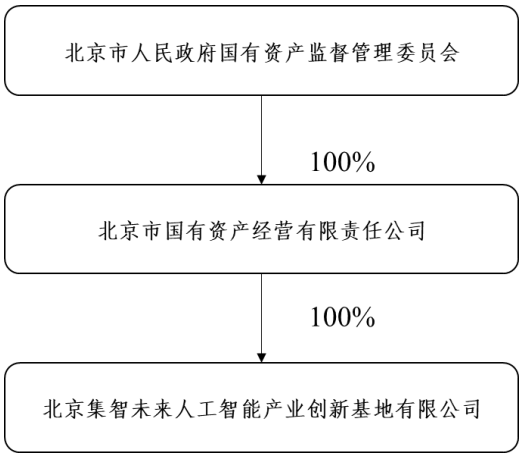


图 5-9 股权结构

截至本招募说明书出具之日，集智未来控股股东为北京国资，实际控制人为北京市国资委。

4、组织结构与内部控制情况

（1）组织架构

根据集智未来公司章程，其不设股东会、董事会与监事会。股东、党组织成员、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据集智未来公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

① 批准公司章程和章程修改方案；

② 决定公司的经营方针、发展战略与规划、投融资计划；

③ 委派或者更换公司的董事；决定由股东推荐或任命管理的企业主要负责人，并决定其报酬；

④ 制定公司年度经营业绩考核目标，并根据考核结果决定公司董事的薪酬和奖惩事项；

⑤ 向公司董事下达董事任期、年度经营业绩考核指标，并对公司董事的工作进行评价；

⑥ 审议批准公司的年度财务预算、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦ 审议批准公司投资额度在 1000 万元人民币（不含）以上的投资项目；

⑧ 对公司增加或减少注册资本作出决定；

⑨ 对发行公司债券作出决定；

⑩ 对公司分支机构的设立或者撤销作出决定；

⑪ 对公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑫ 审核批准公司融资和对外提供担保的方案；

⑬ 须报股东审核批准的产权转让、资产转让等资产交易或处置事项；

⑭ 审定公司年度工资总额；

⑮ 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

⑯ 国家法律、行政法规、公司章程和管理制度等规定的应该由股东审议的其他事项。

2）党组织

① 严格落实《中国共产党章程》第三十二条和《中国共产党支部工作条例（试行）》第九条规定的基本任务。

② 严格落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》第十二条规定的国有企业党支部主要职责。

③ 保证监督党和国家方针政策，市委市政府和北京国资党委的决策部署在本企业的贯彻执行。

④ 坚持党管干部原则与公司董事依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。研究决定管理权限内干部的任免或推荐。考察、任免党群干部；向公司董事、总经理推荐提名人选，或者对公司董事或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议；会同公司董事对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议。履行党管人才职责，实施人才强企战略。

⑤ 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，

并提出意见建议。

⑥ 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持公司纪检监察机构履行监督责任。

⑦ 上级党组织赋予的其它职责。

公司党支部委员会研究讨论是公司董事、总经理办公会决策“三重一大”事项的前置程序，重大经营管理决策事项须经公司党支部委员会研究讨论后，再由公司董事或总经理办公会作出决策。

3）董事

根据集智未来公司章程，公司不设董事会，设执行公司事务的董事一名，任期三年，由股东委派。董事任期届满，可以连任。

① 执行股东决定，接受股东的指导和监督，完成股东提出的工作目标和任务，向股东报告工作；

② 制订公司章程和章程修改方案；

③ 制订公司发展战略与规划、投融资计划；

④ 制订公司增加或减少注册资本的方案；

⑤ 制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

⑥ 制订公司发行债券、融资和对外提供担保的方案；

⑦ 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

⑧ 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

⑨ 决定公司内部管理机构、岗位设置、人员编制；

⑩ 决定公司薪酬战略和工资总额分配方案；

⑪ 决定公司总经理的聘任或解聘及报酬事项。根据公司总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、其他公司高级管理人员及其报酬事项；

⑫ 决定公司聘用、解聘承办公司年度财务审计业务的会计师事务所；

⑬ 审议批准公司经营计划、年度资产调整计划及年度资产调整计划之外新增的事项和总经理工作报告；

⑭ 审议批准公司年度审计计划、审计工作报告、重要审计报告；

⑮ 对公司总经理、副总经理、财务负责人、其他公司高级管理人员进行考核、重要奖惩等事项提出建议；

⑯ 审议批准公司 1000 万元人民币（含）以下的股权、基金投资项目以及项目主要内容发生较大变化和/或投资额超过投资决策金额 10%以上（但最终投资金额不得大于 1000 万元人民币）的投资事项；

⑰ 决定公司单项 1000 万元人民币（含）以下，400 万元人民币（含）以上的重要设备、技术引进、信息化建设投资、研究开发项目投资、重大固定资产购置、大宗物资采购、工程建设项目和购买服务；

⑱ 决定涉及交易金额 400 万元人民币（含）以上 3000 万元人民币（不含）以下的产权转让、资产转让等资产交易或处置方案；

⑲ 决定公司年度预算内 500 万元人民币（含）以上大额资金使用；

⑳ 决定公司年度预算外 100 万元人民币（含）以上大额度资金使用（业务经营方面）；公司年度预算外 40 万元人民币（含）以上的资金使用（业务经营之外）；

㉑ 决定公司的基本管理制度；

㉒ 股东授予的其他职权。

以上职权中涉及第二十一条中所述重大事项或重大问题的，应当事先经公司党支部委员会研究讨论，再由董事作出决定。

4）监事

根据集智未来公司章程，公司不设监事会和监事。

5）经理

根据集智未来公司章程，公司设总经理，由董事根据北京国资的有关决定聘任或解聘。经股东同意，董事可以兼任公司总经理。公司总经理行使下列职权：

① 主持召开公司总经理办公会议，落实董事决定并向董事报告工作；

② 主持公司的日常生产经营管理工作；

③ 拟订公司年度经营计划、年度投融资计划和投融资方案并组织实施；

④ 拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

⑤ 按照北京国资有关规定，拟订公司工资总额预算方案，依据审核结果，制订公司工资总额分配方案；

⑥ 拟订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦ 拟订公司发行债券、计划外融资和对外提供担保的方案；

⑧ 拟订公司内部机构设置方案；

⑨ 拟订公司薪酬战略；

⑩ 拟订公司的基本管理制度；

⑪ 制定公司的具体规章；

⑫ 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等其他高级管理人员；

⑬ 履行相关程序后决定聘任或者解聘除应当由董事决定聘任或者解聘以外的管理人员；

⑭ 决定公司副总经理（不含）以下员工的奖惩。

⑮ 董事授予的其他职权。

以上职权中涉及第二十一条中所述重大事项或重大问题的，应当事先经党支部委员会研究讨论，再由总经理作出决定。总经理在行使职权时，不得变更股东和董事的决议和决定，不得超越职权。

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至2025年12月31日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

5、财务会计制度和财务管理制度

集智未来已建立包括但不限于《财务管理制度》、《货币资金管理办法》、《成本费用管理制度》等相应制度，具备一系列较为完善的财务会计制度，因项目公司不存在对分公司、子公司投资，因此项目公司未单独设立分公司、子公司的财务管理制度。

6、资产独立性及财务独立性

（1）资产独立性情况

集智未来取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为项目公司的不动产权属证书，项目公司为该等不动产资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租目标不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

（2）财务独立性情况

资产反向剥离完成前，集智未来设置了财务会计部门并建立了独立的会计核算体系，具备资金、纳税、会计核算体系的独立性。

集智未来纳入不动产基金后，基金管理人向项目公司委派董事、经理、财务负责人，建

立独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税，拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及监管银行的审批和监督，保障了集智未来资金独立于运营管理机构。基金管理人、集智未来共同委托运营管理机构负责集智未来日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，基金管理人、集智未来主要承担监督与审核的职责，财务管理具体工作由运营管理实施机构具体负责，集智未来未设立除财务负责人外单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照运营管理机构的财务制度执行。因此，集智未来在纳入不动产基金后，集智未来具备资金、纳税、会计核算体系的独立性，同时依托于运营管理机构的财务会计部门或财务人员团队，可以满足不动产基金正常运作需要。

7、合法且完全持有不动产所有权的情况

集智未来合法且完全持有不动产所有权的情况详见“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产概况”之“二、不动产项目合规性”之“（二）项目权属、他项权利以及解除安排”

8、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人查询中国人民银行于 2026 年 2 月出具的《企业信用报告》及于 2026 年 4 月 22 日对国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、中国证监会北京证监局诚信信息查询（线下查询）、国家金融监管管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、北京市市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、商务部网站的查询结果，集智未来不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内项目公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，集智未来不涉及与不动产项目相关的失信记录。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查及集智未来确认，集智未来在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，亦不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（二）北京召福商业管理有限公司

1、主体资格

表 5-14 召福商业基本信息

公司名称	北京召福商业管理有限公司

公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	代丽娟
成立日期	2026-03-16
注册资本	10.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号32幢3层C区307室
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；企业管理；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、简要历史沿革情况

根据召福商业提供的工商底档及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，召福商业自设立后无登记变更事项。

3、股东情况

表 5-15 召福商业股东出资情况表

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京新隆福文化投资有限公司	10.00	100.00
合计		**10.00**	**100.00**

截至本招募说明书出具之日，召福商业股权结构如下：

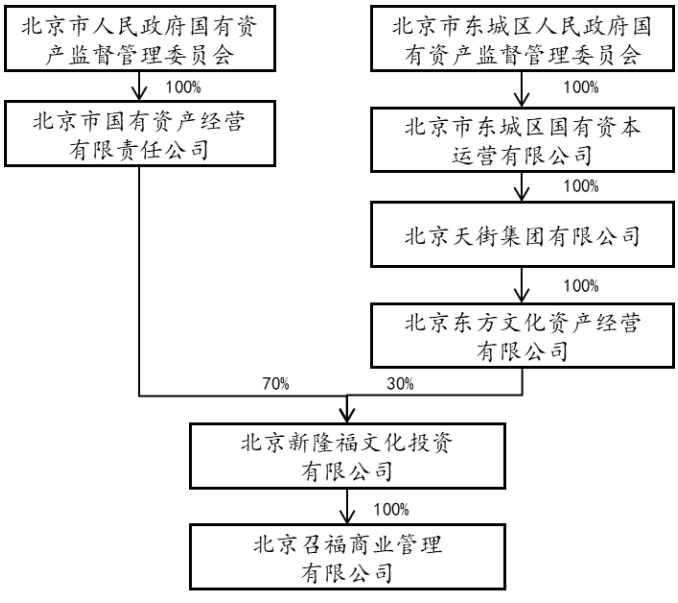


图 5-10 股权结构图

召福商业控股股东为北京新隆福，北京市国资委通过北京国资公司间接持有召福商业70%股权，实际控制人为北京市国资委。

4、组织结构与内部控制情况

（1）组织架构

根据召福商业公司章程，其不设股东会、董事会与监事会。股东、董事、经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据召福商业公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

① 决定公司的经营方针和投资计划；

② 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

③ 审议批准执行董事的报告；

④ 审议批准监事的报告；

⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑧ 对发行公司债券作出决议；

⑨ 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑩ 修改公司章程。

2）董事

根据召福商业公司章程，公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东选举产生。董事任期届满，可连选连任。执行董事行使下列职权：

① 负责向股东报告工作；

② 执行股东的决议；

③ 审定公司的经营计划和投资方案；

④ 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤ 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥ 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦ 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧ 决定公司内部管理机构的设置；

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

⑩ 制定公司的基本管理制度；

3）监事

根据召福商业公司章程，公司不设监事会和监事。

4）经理

根据召福商业公司章程，公司设经理，由执行董事决定聘任或解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

① 主持公司的生产经营管理工作；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

5、财务会计制度和财务管理制度

截至本招募说明书出具之日，隆福寺一期项目已完成资产重组，项目公司召福商业已建立包括但不限于《财务管理制度》、《货币资金管理办法》、《费用报销管理办法》等相应制度，具备一系列较为完善的财务会计制度。

6、资产独立性及财务独立性

（1）资产独立性情况

2026 年 3 月 31 日，北京新隆福已将隆福寺一期项目通过国有资产无偿划转的方式划转至召福商业。目前，召福商业已持有隆福寺一期项目并取得不动产权证书，为隆福寺一期项目的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租隆福寺一期项目的房屋所有

权及其占用范围内的土地使用权。

（2）财务独立性情况

召福商业已独立开立银行监管账户、建立独立的会计核算体系，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。召福商业已与租户签署换签协议，由监管账户直接收取租金收入。

7、合法且完全持有不动产所有权的情况

召福商业合法且完全持有不动产所有权的情况详见“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产概况”之“二、不动产项目合规性”之“（二）项目权属、他项权利以及解除安排”

8、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行于2026年3月24日出具的《企业信用报告》及于2026年4月22日对国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、国家金融监管管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、北京市市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、商务部网站的查询结果，召福商业不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内项目公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，召福商业不涉及与不动产项目相关的失信记录。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查及召福商业确认，召福商业在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，亦不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

八、不动产项目经营模式

（一）业务基本情况

量子芯座、量子银座为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营，具体为集智未来作为业主方持有量子芯座、量子银座，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。量子芯座、量子银座主要经营指标如下：

表 5-16 量子芯座和量子银座主要经营指标

单位：万元、元/平方米/天

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
营业收入合计	9,644.21	11,019.54	11,771.59
运营净收益（NOI）	7,115.79	7,900.09	9,057.59
运营净收益率（NOI Margin）	73.76%	71.67%	76.92%
年末出租率	94.81%	88.97%	91.27%
年末合同租金单价	6.32	7.29	8.03

注：

1、运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入（还原直线法调整）；

3、年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积；

4、年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和。

隆福寺一期项目为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营，具体为召福商业公司作为业主方持有隆福大厦、隆福寺北里，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。隆福寺一期项目主要经营指标如下：

表 5-17 隆福寺一期项目主要经营指标

单位：万元、元/平方米/天

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
营业收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营净收益（NOI）	8,035.14	8,726.51	8,713.05
运营净收益率（NOI Margin）	70.93%	71.17%	74.65%
年末出租率	82.65%	88.64%	63.87%
剔除自用面积后年末出租率	88.28%	94.67%	68.21%
年末合同租金单价	7.19	7.64	7.52

注：

1、运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入

3、年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积

4、年末出租率和年度加权平均出租率计算的可出租面积基础为 54,792.96 平方米。考虑该可出租面积包含了约 3,492.80 平方米北京新隆福自用部分（该等自用面积后续已由北京新隆福及实际使用方按照市场价格进行租赁处理）。因此，剔除自用面积后出租率计算的可出租面积基础为 51,300.16 平方米

5、年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积）

（二）盈利模式概况及主要运营策略

1、盈利模式概况

集智未来项目盈利模式主要依靠出租办公楼取得租金收入（含物业费及服务费），此外还向租户收取空调费收入及其他收入。

隆福寺一期项目盈利模式主要依靠出租办公楼及配套商业取得租金收入，此外还向租户收取相关服务收入。

2、主要运营策略

（1）集智未来项目

项目经营和招商策略围绕人工智能产业定位，采取"精准招商+精细化运营"的组合策略：

1）推广与招商政策

运营管理团队通过持续跟踪写字楼市场动态，定期开展同类项目对标调研，精准把握市场走势、竞品出租率及核心租赁条件等关键信息；同时，通过锚定项目年度经营目标与营销工作计划，系统化推进品牌推广、招商渠道搭建与维护、客户全生命周期跟进及租赁合同签约落地，全面提升招商效率与服务质量。

项目公司在精准招商方面的具体策略为：

产业聚焦：重点引进人工智能大模型研发企业、人工智能芯片研发企业、人工智能行业应用服务提供商等产业链上下游企业，培育量子科技、具身智能、脑机接口等未来产业、新型战略型产业企业发展；

圈层招商：通过与人工智能领域行业协会、科研院所、投资机构合作，搭建招商网络，精准对接目标企业；通过自身产业服务和活动举办，拓展品牌影响力，构建自主招商竞争力；

政策扶持：整合北京市及海淀区的产业扶持政策，为入驻企业提供一揽子政策支持服务，包括协助企业向相关部门申领政策补贴、申请税收优惠、申报相关资质等；

梯队引进：兼顾龙头企业、成长型企业和初创企业，形成合理的企业梯队结构，构建完整的产业生态。

2）运营管理策略

运营管理团队通过延续既定运营策略与核心管理团队，确保项目战略定位与经营思路的连贯性；通过前置开展到期租户续约洽谈、严控租户集中度风险，稳固项目出租率并提升未来收益水平；同时深化与核心大租户的长期战略合作，充分发挥其现金流“压舱石”作用，保障项目现金流持续稳定。

运营管理方面，运营管理机构全面统筹项目日常运营工作，涵盖经营预算编制、租务管理、财务核算、设施设备更新规划及物业服务合作方遴选等事项。物业管理方面，运营管理团队将选聘专业物业服务机构，提供保洁、安防、日常工程维修维保等标准化服务，并建立服务跟踪、定期考核与监督优化机制，以精细化管理保障运营服务品质。

项目公司在精细化运营方面的具体策略为：

精细化管理：高标准建立园区管理、管家服务、安全保障等运营管理体系，保证服务质量；

智能化运营：利用大数据技术打造智慧园区管理系统，实现企业管理、物业运营、安防监控、设施维护的智能化；

产业服务：定期组织行业沙龙、政策解读、技术研讨、项目对接、技术培训等产业服务活动，促进行业企业交流与入驻企业间的合作与资源共享；

动态调整：根据市场需求和产业发展趋势，及时调整招商方向和运营策略，保持项目市场化竞争力。

（2）隆福寺一期项目

项目经营和招商策略围绕采取“精准招商+精细化运营”的组合策略：

1）推广与招商政策

运营管理团队持续跟踪写字楼及商业市场动态，定期开展同类项目的调研，及时掌握市场趋势、竞品出租率及租赁核心要素，锚定项目年度经营目标与营销计划系统化推进品牌推广、招商渠道建设与维护、客户全周期跟进及租赁合同落地，实现招商效率与质量提升。

2）运营管理策略

运营管理团队将延续既有的运营策略与核心团队，保持项目战略定位与经营思路的连贯性。通过提前开展到期租户续约沟通、科学管控租户集中度风险，持续提升出租率与收益水平。同时，深化与大租户长期合作，充分发挥其“压舱石”作用，保障项目现金流的稳定。

在运营与物业管理方面，运营管理机构将全面负责项目的日常运营服务，涵盖经营预算制定、租务管理、财务核算、设备更新计划及物业合作方选聘等。物业管理方面，运营管理团队引入专业物业服务机构，提供保洁、安防、日常工程维修维保等标准化物业服务，并通过服务跟踪、定期评估与监督改进机制，以精细化管理保障运营服务品质。

（三）运营管理及现金流归集安排

不动产项目的运营管理和现金流归集安排详见本招募说明书之“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”。

（四）项目运营未来展望

1、不动产项目定位保持延续

本基金发行后，各项目将继续沿用原有的招商运营策略与产业发展方向。其中，集智未来项目持续聚焦人工智能产业定位，重点引进人工智能大模型研发、芯片研发、行业应用服务等产业链上下游企业，并积极培育量子科技、具身智能、脑机接口等未来产业；隆福寺一期项目延续其在写字楼及商业市场的战略定位，依托持续的市场跟踪与对标调研，系统化推进品牌推广与招商落地。各项目均在原有经营模式基础上平稳发展，保障投资者利益及整体

社会公共利益。

2、不动产项目运营管理保持不变

本基金发行后，各项目均由原运营管理核心团队继续负责运营管理，延续既定的运营策略与管理机制。集智未来项目继续统筹经营预算编制、租务管理、财务核算、设施设备更新规划及物业服务合作方遴选等工作，选聘专业物业服务机构提供标准化服务；隆福寺一期项目继续统筹经营预算制定、租务管理、财务核算、设备更新计划及物业合作方选聘等工作，引入专业物业服务机构提供保洁、安防、日常工程维修维保等标准化服务。

各项目运营管理机制及团队保持稳定，减少管理变动带来的增量成本，同时通过相关法律文件明确运营管理机构的权责义务及解聘更换条件。

3、设置合理且具有激励效果的运营管理机制

运营管理机构服务费用由固定费用与浮动费用两部分构成。

固定费用主要用于覆盖各项目招商运营及日常管理相关支出，包括招商佣金、管理人员薪酬及办公经费等维持项目平稳运行的必要开支。浮动费用与业绩指标挂钩，当运营管理机构实际完成业绩超过当年目标值时，将支付激励费用，以激励其在保障各项目持续平稳运营的基础上，进一步提升运营管理效能。

九、重要现金流提供方

集智未来项目和隆福寺一期项目的重要现金流提供方情况详见下表：

项目	重要现金流提供方类别	租户名称
集智未来	外部重要现金流提供方	飞腾信息技术（北京）有限公司
	关联重要现金流提供方	首都信息发展股份有限公司
		首信云技术有限公司
		北京软件和信息服务交易所有限公司
		北京数字医信科技有限公司
		北京数网链通科技有限公司
		首信医联信息技术有限公司
		北京数据集团有限公司
隆福寺一期	外部重要现金流提供方	华夏银行股份有限公司
	关联重要现金流提供方	首都信息发展股份有限公司
		北京中小企业融资再担保有限公司
		北京国华文科融资担保有限公司
		北京市国通资产管理有限责任公司
		北京工业发展投资管理有限公司

项目	重要现金流提供方类别	租户名称
		北京市国有资产经营有限责任公司
		北京新隆福物业管理有限公司
		北京国融创引私募基金管理有限公司
		北京京畿资产私募基金管理有限公司
		北京国融工发投资管理有限公司

（一）集智未来项目

1、关联重要现金流提供方

经基金管理人和计划管理人核查，集智未来项目的关联租户包括首都信息发展股份有限公司、首信云技术有限公司、北京软件和信息服务交易所有限公司、北京数字医信科技有限公司、北京数网链通科技有限公司、首信医联信息技术有限公司、北京数据集团有限公司，关联租户的租金收入占集智未来项目 2025 年营业收入的比例为 14.31%，共同构成集智未来项目的重要现金流提供方。

（1）首都信息发展股份有限公司

表 5-18 首都信息发展股份有限公司基本信息

公司名称	首都信息发展股份有限公司
社会统一信用代码	911100006336972074
成立日期	2000-07-14
公司类型	股份有限公司
法定代表人	余东辉
注册资本	28,980.86万元
注册地址	中国北京市海淀区西三环中路11号
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；软件开发；软件外包服务；数字技术服务；非居住房地产租赁；大数据服务；工业互联网数据服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口；对外承包工程；票务代理服务；科技中介服务；会议及展览服务；互联网设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；物联网技术服务；数据处理服务；网络与信息安全软件开发；物联网技术研发；量子计算技术服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；网络技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；互联网信息服务；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

首都信息发展股份有限公司（以下简称“首都信息”）成立于 1998 年，于 2001 年在香港联交所创业板上市（股票代码：01075.HK）。公司主要经营网络应用服务及系统集成，业务范围涵盖技术开发、技术咨询、技术服务、信息及网络系统集成、计算机软硬件销售、进出口业务等。公司核心业务分为三大板块：产品、软件开发及服务；行业解决方案；运营及运维服务。近年来，公司着力打造网络系统集成产品体系，包括云原生架构开发平台 CCAF、“红砥”大模型、“红磐”数据平台、“红藤”办公产品、“红顺”住房公积金系统、“诊安付”医保支付平台等，致力于为智慧政务、智慧民生、智慧企业、智慧健康四大领域提供一体化信息技术服务。

2）经营情况

首都信息深化“一核两台四域”业务格局，坚定推进“行业化、产品化、区域化”转型战略，技术研发商业化取得突破，业务结构优化成效初显，公司名列“北京市 2023 年第二批高新技术企业”、“北京市 2023 年企业技术中心”。

3）财务状况

根据首都信息发展股份有限公司 2025 年中期报告，截至 2025 年 6 月 30 日，总资产为 227,243.59 万元，归属于母公司股东的权益为 113,759.20 万元。2025 年上半年实现营业收入 68,075.39 万元，同比增长 26.50%；实现净利润 2,017.38 万元，公司流动比率为 1.43，速动比率为 1.28，资产负债率为 46.60%，财务状况相对稳健。作为北京市属国有控股信息技术服务企业，首都信息在智慧城市建设和政务信息化领域保持领先优势，具备持续发展的良好基础。

4）公司主体评级情况

首都信息暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

5）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

首都信息的直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 63.30%），与原始权益人存在关联关系。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，首都信息最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生

产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首都信息与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，首都信息履约能力稳定。

8）与本项目有关情况

首都信息于 2023 年入驻集智未来项目。截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息的租赁面积为 3,196.80 平方米，租赁面积占可出租面积的 6.52%。

表 5-19 重要现金流提供方首都信息租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比[15]	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首都信息	3,196.80	6.52%	462.47	4.80%	量子芯座	互联网信息服务

截至本招募说明书出具之日，首都信息在执行租赁合同到期日为 2028 年 4 月 30 日。根据租赁合同，如首都信息要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首都信息已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首都信息在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首都信息收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（2）首信云技术有限公司

表 5-20 首信云技术有限公司基本信息

公司名称	首信云技术有限公司
社会统一信用代码	91110108MA01CGBC5P
成立日期	2018-05-29
公司类型	有限责任公司
法定代表人	廖伟
注册资本	5,000.00万元
注册地址	北京市通州区台湖镇京通街9号211-2室
经营范围	技术开发、技术服务、技术转让、技术推广、技术咨询；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）；计算机系统

[15] 租赁面积占比=租户租赁面积/可租赁面积，下同。

	服务；基础软件服务；应用软件服务；软件开发；软件咨询；产品设计；设计、制作、代理、发布广告；销售计算机、软件及辅助设备、通讯设备、电子产品、自行开发的产品；互联网信息服务；第一类增值电信业务；基础电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；第一类增值电信业务、基础电信业务、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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

首信云技术有限公司（以下简称“首信云技术”）作为首都信息旗下云服务业务板块的核心力量，专注于云平台建设服务、政务云平台运营、信创云平台建设及数智创新服务。公司核心业务涵盖云平台建设与运营、政务云资源服务、云扩展服务、信创云服务、信息安全服务、信息系统运行维护等，为政企客户提供覆盖“需求、设计、实施、防护、运维”的全流程云解决方案。近年来，公司重点布局信创云与智算融合领域，形成包括 IaaS、PaaS、DaaS、MaaS 及数据库、安全等在内的全栈云服务能力，自主研发“国资监管链”产品，荣获国务院国资委 2025 智能监管业务模型优秀成果奖。

2）经营情况

首信云技术核心业务涵盖云平台建设与运营、政务云资源服务、云扩展服务、信创云服务、信息安全服务、信息系统运行维护等，公司名列“北京市 2023 年第三批高新技术企业”、“专精特新中小企业”。

3）公司主体评级情况

首信云技术暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

首信云技术为首都信息的控股子公司。首信云技术由首都信息认缴出资 1,850 万元（持股比例 37%），首都信息实缴出资 1,850 万元，占首信云技术实收资本的 68.52%；根据公司章程，股东按照实缴比例行使表决权、分取公司红利，且首信云技术董事会、监事均由股东会选举产生，总经理由董事会聘任，因此首都信息将首信云技术纳入合并报表范围，与原始权益人存在关联关系。

5）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于

前述信息渠道，首信云技术最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

6）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首信云技术与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首信云技术履约情况正常，除 2023 年因付款流程原因导致延迟 2 个月支付租金外，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况，并结合期末两个月收缴率情况，该租户收缴率均为 100%。从历史数据来看，首信云技术履约能力稳定。

7）与本项目有关情况

首信云技术于 2023 年入驻集智未来项目。截至 2025 年 12 月 31 日，首信云技术的租赁面积为 1965.06 平方米，租赁面积占可出租面积的 3.96%。

表 5-21 重要现金流提供方首信云技术租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首信云技术	1965.06	3.96%	323.85	3.36%	量子银座	互联网和相关服务

截至本招募说明书出具之日，首信云技术在执行租赁合同到期日为 2028 年 4 月 30 日。根据租赁合同，如首信云技术要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首信云技术已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首信云技术在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首信云技术收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（3）北京软件和信息服务交易所有限公司

表 5-22 北京软件和信息服务交易所有限公司基本信息

公司名称	北京软件和信息服务交易所有限公司
社会统一信用代码	9111010857524839XF
成立日期	2011-05-06
公司类型	有限责任公司
法定代表人	梁献军
注册资本	10,000.00万元
注册地址	北京市海淀区知春路27号12层1201-1212室
经营范围	互联网信息服务（互联网信息服务增值电信业务经营许可证有效期至2022年

	07月26日）；提供软件产品交易服务；技术咨询；技术服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心，PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）；基础软件服务；应用软件服务；软件咨询；销售计算机、软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、机械设备、电子产品；经济贸易咨询；投资咨询；企业管理咨询；软件的登记代理服务；会议服务；金融信息服务（未经许可不得开展金融业务）；版权转让；版权代理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京软件和信息服务交易所有限公司（以下简称“软交所”）成立于 2011 年 5 月 6 日，注册资本 1 亿元，是北京市属国有控股企业，作为 2010 年北京市政府工作报告中的第六十六号折子工程，由工业和信息化部、北京市经信委及海淀区政府共同策划设立。公司肩负“建设阳光透明的软件交易市场，促进信息化重大项目建设的透明度”“促进软件和信息服务产业发展，扶植自主创新，做大做强国产软件”两大使命。核心业务涵盖三大板块：一是信息化采购第三方服务，作为北京市正版软件服务工作站，提供操作系统、办公软件、工业设计软件等正版软件交易服务；二是知识产权综合服务平台，整合知识产权、工商、信用等多维度数据资源，提供知识产权质押融资等服务，累计为企业融资约 70 亿元；三是高科技产业服务，包括资质认证办理、标准研究及政府课题办理、信息化建设咨询、软件造价评估等。公司主导和参与制定了《软件过程能力成熟度模型》等数十项信息化相关国家标准和地方标准，有效解决软件交易中价格不透明、交易信息离散、技术门槛高等问题。

2）经营情况

截至 2024 年，软交所累计服务政府及企业用户超过 20000 家，累计交易额突破 1000 亿元，软件会员企业 8000 多家。

3）公司主体评级情况

软交所暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

软交所的最终控制方为北京国资，直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司持股 55.55%的子公司北京产权交易所有限公司，与原始权益人存在关联关系。

5）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于

前述信息渠道，软交所最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

6）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查软交所与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，软交所履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，软交所履约能力稳定。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，软交所的租赁面积为 639.36 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.30%。

表 5-23 重要现金流提供方软交所租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
软交所	639.36	1.30%	227.27	2.36%	量子芯座	批发和零售业

截至本招募说明书出具之日，软交所在执行租赁合同到期日为 2027 年 8 月 19 日。根据租赁合同，如软交所要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，软交所已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如软交所在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向软交所收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（4）北京数字医信科技有限公司

表 5-24 北京数字医信科技有限公司基本信息

公司名称	北京数字医信科技有限公司
社会统一信用代码	91110108MA01AJPR45
成立日期	2018-03-02
公司类型	有限责任公司
法定代表人	张智锋
注册资本	1,500.00万元
注册地址	北京市海淀区知春路23号12层1201室
经营范围	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；计算机系统服务；销售电子产品、计算机、软件及辅助设备；设计、制作、代理、发布广告。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政

	策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京数字医信科技有限公司（以下简称“数字医信”）成立于 2018 年 3 月 2 日，注册资本 1500 万元，是北京数字认证股份有限公司（股票代码：300579）的控股子公司，致力于医疗卫生领域的信息化和互联网化。公司核心业务涵盖医疗数据电子化生成、传输、管理和应用，为客户提供医疗数据电子签名管理平台、可信电子处方流转管理平台、医疗电子知情文书管理平台、可靠电子病案归档管理平台、家庭医生安全签约服务管理、就医后电子缴费凭证管理系统、互联网医疗可信监管服务系统、医疗机构办公自动化管理平台等八大产品体系。公司自主研发“医网签”产品，作为服务于医疗互联网应用的强身份认证和数字签名安全工具，基于北京数字认证最具价值的医护人员数字证书资源库，通过远程实名鉴证服务解决互联网医疗服务医师身份真实性问题，同时引入可靠的数字签名服务解决互联网医疗服务开展网上问诊及电子处方的法律瓶颈问题。公司以服务模式代替项目定制模式，以移动互联网的应用模式帮助医疗行业打造全新的办公理念和 IT 格局。

2）经营情况

截至 2025 年 6 月末，数字医信总资产为 0.44 亿元，营业收入 0.11 亿元，公司名列“专精特新中小企业”。

3）公司主体评级情况

数字医信暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

数字医信的最终控制方为北京国资，第一大控股股东为北京数字认证股份有限公司，持股比例 66.67%；原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司通过北京数据集团有限公司间接持有北京数字认证股份有限公司 26.24%股权，数字医信与原始权益人存在关联关系。

5）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，数字医信最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

6）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查数字医信与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，数字医信履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，数字医信履约能力稳定。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，数字医信的租赁面积为 982.54 平方米，租赁面积占可出租面积的 2.01%。

表 5-25 重要现金流提供方数字医信租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
数字医信	982.54	2.01%	193.52	2.01%	量子银座	科技推广和应用服务业

截至本招募说明书出具之日，数字医信在执行租赁合同到期日为 2026 年 12 月 31 日。根据租赁合同，如数字医信要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，数字医信已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如数字医信在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向数字医信收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（5）北京数网链通科技有限公司

表 5-26 北京数网链通科技有限公司基本信息

公司名称	北京数网链通科技有限公司
社会统一信用代码	91110000MAEDRDWU6N
成立日期	2025-03-25
公司类型	有限责任公司
法定代表人	樊晓慧
注册资本	16,500.00万元
注册地址	北京市海淀区中关村南大街5号1区689幢11层1123室
经营范围	一般项目：网络技术服务；计算机软硬件及辅助设备批发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京数网链通科技有限公司（以下简称“数网链通”）成立于 2025 年 3 月 25 日，注册资本 16,500 万元，直接面向国家战略和行业发展需要而生，致力于推动人工智能产业生态体系建设。公司核心业务是建设运营“数据流通利用增值协作网络”（以下简称“协作网络”），该网络是北京市承建国家数据局数据流通基础平台建设试点项目的主体工程，也是建设国家数据流通利用的核心节点和服务中枢。

2）经营情况

数网链通通过数场、区块链、隐私保护计算和可信数据空间等技术路线，解决高质量数据的可信流通和供需对接问题。公司经营范围包括网络技术服务、计算机软硬件及辅助设备批发、软件销售、技术服务与咨询、数据处理服务、企业管理咨询等，为人工智能产业发展提供高质量数据支撑。

3）公司主体评级情况

数网链通暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

数网链通的最终控制方为北京国资，第一大控股股东为北京数据集团有限公司，持股比例 60.61%；原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司通过北京数据集团有限公司持有数网链通 60.61%股权，数网链通与原始权益人存在关联关系。

5）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，数网链通最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

6）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查数网链通与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，数网链通履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，数网链通履约能力稳定。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，数网链通的租赁面积为 622.53 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.27%。

表 5-27 重要现金流提供方数网链通租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
数网链通	622.53	1.27%	75.31	0.78%	量子银座	软件和信息技术服务业

集智未来已启动与数网链通就续租安排进行谈判，截至本招募说明书出具之日，数网链通已与集智未来签署了补充租赁协议，明确延长租期至 2031 年 5 月 11 日。

（6）首信医联信息技术有限公司

表 5-28 首信医联信息技术有限公司基本信息

公司名称	首信医联信息技术有限公司
社会统一信用代码	91110106MA01A51E7B
成立日期	2018-01-26
公司类型	有限责任公司
法定代表人	张益谦
注册资本	5,000.00万元
注册地址	北京市东城区后永康胡同17号10号楼1层2086室
经营范围	软件开发；技术服务、技术转让、技术开发、技术推广、技术咨询；应用软件服务；计算机系统服务；经济信息咨询；产品设计；基础软件服务；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品；计算机系统集成；数据处理；互联网信息服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

首信医联信息技术有限公司（以下简称“首信医联”）成立于 2018 年 1 月 26 日，注册资本 5000 万元，是首都信息发展股份有限公司（股票代码：01075.HK）的全资子公司。公司专注于医疗大健康信息化领域，核心业务涵盖三大领域：一是医疗结算平台业务，连接商业保险公司、支付机构、医院、药店与公众，提供统一医疗结算服务，自主研发“信用医疗”综合结算平台，实现“先诊疗，后付费”模式；二是医疗信息化业务，为各类型医院、药店提供医院信息系统建设与运维服务、基础信息化设施建设服务，包括医保对账模块、回款管理模块、数据采集与治理等；三是医院增值信息化业务，主要为医院提供医保信息增值服务。公司被认定为高新技术企业、瞪羚企业、科技型中小企业，持有信息技术服务标准（ITSS）认证。

2）经营情况

首信医联被认定为高新技术企业、瞪羚企业、科技型中小企业，持有信息技术服务标准（ITSS）认证。

3）公司主体评级情况

首信医联暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

首信医联唯一控股股东为首都信息，首都信息直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 63.30%），首信医联与原始权益人存在关联关系。

5）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，首信医联最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

6）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首信医联与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首信医联履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，首信医联履约能力稳定。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，首信医联的租赁面积为 639.36 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.30%。

表 5-29 重要现金流提供方首信医联租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首信医联	639.36	1.30%	58.29	0.60%	量子芯座	软件和信息技术服务业

截至本招募说明书出具之日，首信医联在执行租赁合同到期日为 2028 年 5 月 31 日。根

据租赁合同，如首信医联要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首信医联已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首信医联在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首信医联收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

（7）北京数据集团有限公司

表 5-30 北京数据集团有限公司基本信息

公司名称	北京数据集团有限公司
社会统一信用代码	91110000MAEQE6BE34
成立日期	2025-07-22
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	郭永昊
注册资本	600,000.00万元
注册地址	北京市朝阳区北辰西路8号院2号楼1至14层101内2层209-1号
经营范围	一般项目：大数据服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；互联网数据服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；互联网安全服务；园区管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；网络与信息安全软件开发；信息安全设备制造；信息安全设备销售；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；信息系统集成服务；专业设计服务；计算机系统服务；智能控制系统集成；人工智能公共服务平台技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京数据集团有限公司（以下简称“北京数据集团”）是北京市人民政府批准设立的国有独资公司，由北京市国有资产经营有限责任公司履行出资人职责。公司定位于全国数据要素市场化和数据产业生态构建的核心载体，致力于打造世界一流的数据基础平台服务商。

2）经营情况

作为北京市数据要素市场化配置改革的“排头兵”，北京数据集团自成立以来发展迅速，重点开展数据基础平台建设、资源开发利用、流通交易及产业生态建设。

3）公司主体评级情况

北京数据集团暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京数据集团的实际控制人为北京国资，与原始权益人存在关联关系。

5）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，北京数据集团最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

6）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北京数据集团与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北京数据集团履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北京数据集团履约能力稳定。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京数据集团的租赁面积为 1,278.72 平方米，租赁面积占可出租面积的 2.61%。

表 5-31 重要现金流提供方北京数据集团租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北京数据集团	1,278.72	2.61%	39.37	0.41%	量子芯座	互联网和相关服务

集智未来已启动与北京数据集团就续租安排进行谈判，截至本招募说明书出具之日，北京数据集团已与集智未来签署了补充租赁协议，明确延长租期至 2031 年 12 月 16 日。

2、外部重要现金流提供方

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2025 年 12 月 31 日，飞腾信息技术（北京）有限公司在集智未来项目 2025 年度收入占比为 10.32%，构成集智未来项目的重要现金流提供方。

（1）基本信息

表 5-32 飞腾信息技术（北京）有限公司

名称	飞腾信息技术（北京）有限公司
成立日期	2021年9月7日
注册资本	1,000万元人民币
社会统一信用代码	91110108MA04EYBXX0
法定代表人	徐蛟
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	北京市海淀区知春路27号8层801-812室
经营范围	计算机技术开发、技术服务；信息系统技术服务；集成电路设计；计算机系统服务；信息技术咨询服务；软件开发；销售软件。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）主营业务

飞腾信息技术(北京)有限公司是飞腾信息技术有限公司持股比例100%的控股子公司。飞腾信息技术有限公司（以下简称“飞腾信息”）是 CPU 研发设计的国家队、国内领先的自主核心芯片提供商，由中国电子信息产业集团、天津市滨海新区政府和天津先进技术研究院 2014 年联合支持成立。目前公司总部设在天津，在北京、长沙、成都、广州、深圳、上海和西安设有子公司，在南京、武汉、银川、沈阳、海口等地设有办事处。

飞腾信息致力于通算处理器、智算处理器等高端芯片的研发设计和产业化推广，始终围绕国家战略需求和重大工程，以“聚焦信息系统核心芯片，支撑国家信息安全和产业发展”为使命，努力成为世界一流芯片企业，用中国芯服务社会。

飞腾芯片已在政务、金融、电信、电力、能源、交通、医疗和教育等多个关系国计民生的领域实现了规模应用，累计销售已超过 1300 万片，市场份额稳步递增，总体处于领先位置。

自成立以来，飞腾核心产品、团队已荣获国家科技进步一等奖、科技部重点领域创新团队、国资委央企科技创新团队、全国五一劳动奖状、中国青年五四奖章集体、天津市科技进步特等奖、电力科技进步一等奖、“中国芯”重大创新突破产品奖等众多荣誉奖项。

（3）资信情况

经基金管理人和计划管理人查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2026 年 3 月 13 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方飞腾信息在最近

三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（4）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司履约能力稳定。

（5）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2025 年 12 月 31 日，未发现飞腾信息技术（北京）有限公司与原始权益人存在关联关系。飞腾信息技术（北京）有限公司与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与量子芯座项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务及相关配套服务业务。

（6）与本项目有关情况

飞腾信息技术（北京）有限公司自 2021 年起入驻量子芯座。截至 2025 年 12 月 31 日，飞腾信息技术（北京）有限公司的租赁面积为 4,475.52 平方米，租赁面积占可出租面积的 9.13%。

表 5-33 重要现金流提供方飞腾信息租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
飞腾信息技术（北京）有限公司	4,475.52	9.13%	995.51	10.32%	量子芯座	IT技术服务

根据租赁合同，飞腾信息租赁到期日分别为 2026 年 6 月 30 日和 2027 年 1 月 31 日。经基金管理人及计划管理人与飞腾信息访谈了解，目前飞腾信息对该租赁空间及集智未来提供的各项服务整体满意，表达了对于继续租赁相关办公空间的积极意愿。集智未来计划于近期正式启动与飞腾信息就续租安排及相关协议条款谈判工作，力争尽快完成续租合同签署。结合飞腾信息历史租约、扩租情况及各方良好的合作关系，管理人合理认为飞腾信息具备续租的可实现性。

根据租赁合同，如飞腾信息要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，飞腾信息已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如飞腾信息在租

赁合同届满前提前退租，集智未来有权向飞腾信息收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

此外，本项目在评估时已假定该租户到期后退租并进行市场化招商，价格恢复市场租金并设置相应的空置期，亦可在一定程度上缓释飞腾信息退租事件对项目运营的影响。

（二）隆福寺一期项目

1、关联重要现金流提供方

经基金管理人和计划管理人核查，隆福寺一期项目的关联租户包括首都信息发展股份有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京机器人融资租赁股份有限公司[16]、北京市国通资产管理有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司，关联租户的租金收入占隆福寺一期项目 2025 年营业收入的比例为 49.18%，共同构成隆福寺一期项目的重要现金流提供方。

（1）首都信息发展股份有限公司

首都信息基本情况详见本招募说明书“第五章不动产项目”之“第一节不动产概况”之“九、重要现金流提供方”之“（一）集智未来项目”。

1）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首都信息与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，首都信息履约能力稳定。

2）与本项目有关情况

首都信息于 2018 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息的租赁面积为 5,807.00 平方米，租赁面积占可出租面积的 10.60%。

表 5-34 重要现金流提供方首都信息租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比[17]	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首都信息发展股份有限公司	5,807.00	10.60%	1,363.47	12.04%	隆福大厦	互联网信息服务

北京新隆福已启动与首都信息就续租安排进行谈判，截至本招募说明书出具之日，首都

[16] 该租户已于 2025 年 10 月 31 日退租。

[17] 租赁面积占比=租户租赁面积/可租赁面积，下同。

信息已与北京新隆福签署了补充租赁协议，明确延长租期至 2029 年 1 月 31 日。

（2）北京中小企业融资再担保有限公司

表 5-35 北京中小企业融资再担保有限公司

公司名称	北京中小企业融资再担保有限公司
社会统一信用代码	911100006819537546
成立日期	2008-11-12
公司类型	有限责任公司
法定代表人	郭燚涛
注册资本	3,100.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢7层D701
经营范围	许可项目：融资担保业务；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；非融资担保服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京中小企业融资再担保有限公司（以下简称“再担保公司”）是经国家工信部与北京市政府批准，在北京国资主导和组织实施下设立的全国首家省级再担保机构，2008 年 11 月 16 日挂牌成立，按照“政策性引导、公司化管理、市场化运作”的原则组建和运行，是北京市政府性融资担保体系建设的基础性平台，也是北京市实施公共财政政策和产业政策的重要载体。

2）经营情况

截至 2025 年底，再担保公司累计承保规模超过 7,900 亿元，覆盖的中小微企业（农户）超过 26.6 万户次，有力地推动了北京市中小微企业融资规模的不断扩大。2018 年 9 月，国家融资担保基金成立后，再担保公司作为全国首批 8 家合作的省级再担保机构，与其建立了业务合作关系，使北京市政策性担保体系纳入了国家担保体系中。截至 2025 年底，累计纳入国家融资担保基金的担保业务规模已达 2,424 亿元。

3）公司主体评级情况

再担保公司暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

再担保公司的最终控制方、直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 50.63%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查再担保公司与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025

年 12 月 31 日，再担保公司履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，再担保公司履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，再担保公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

再担保公司于 2019 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，再担保公司的租赁面积为 3,375.82 平方米，租赁面积占可出租面积的 6.16%。

表 5-36 重要现金流提供方再担保公司租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
再担保公司	3,375.82	6.16%	909.64	8.03%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与再担保公司签署了补充租赁协议，根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 4 月 30 日。

（3）北京国华文科融资担保有限公司

表 5-37 北京国华文科融资担保有限公司

公司名称	北京国华文科融资担保有限公司
社会统一信用代码	91110101592348691Q
成立日期	2012-3-14
公司类型	有限责任公司
法定代表人	罗功
注册资本	70,000.00万元
注册地址	北京市西城区马连道胡同1号10幢1层134
经营范围	许可项目：融资担保业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非融资担保服务；融资咨询服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和

	本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京国华文科融资担保有限公司（以下简称“国华文科”）成立于 2012 年 3 月，注册资本 7 亿元，已纳入首批认定政府性融资担保公司名单，拥有北京市金融局颁发的“融资担保业务经营许可证”。公司前身为北京国华文创融资担保有限公司，是全国首家文创专营担保机构，2019 年 7 月 18 日公司名称变更为现用名，为北京中小企业融资再担保有限公司全资子公司。

2）经营情况

截至 2025 年底，国华文科总计获得 22 家银行授信，授信总额 321 亿。荣获 2024 年北京市政府性融资担保、再担保机构绩效评价“优”等级。

3）公司主体评级情况

国华文科暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国华文科为再担保公司的全资子公司，与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国华文科与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国华文科履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国华文科履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，国华文科最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

国华文科于 2019 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，国华文科的租赁面积为 2,597.21 平方米，租赁面积占可出租面积的 4.74%。

表 5-38 重要现金流提供方国华文科租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国华文科	2,597.21	4.74%	628.61	5.55%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与国华文科签署了补充租赁协议，根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 6 月 30 日。

（4）北京市国通资产管理有限责任公司

表 5-39 北京市国通资产管理有限责任公司

公司名称	北京市国通资产管理有限责任公司
社会统一信用代码	91110000771551206B
成立日期	2005-2-2
公司类型	有限责任公司
法定代表人	丁海军
注册资本	200,000.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号2幢8层A801
经营范围	资产管理；投资及投资管理；投资咨询；企业管理咨询；财务顾问。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京市国通资产管理有限责任公司（以下简称“国通资产”）成立于 2005 年 2 月，注册资本 20 亿元，经北京市人民政府授权、原银监会备案，公司成为北京市首家可开展金融不良资产批量收购和处置业务的地方资产管理公司。2021 年 2 月，经原北京市地方金融监督管理局批复，公司成为全国首批参与单户对公不良贷款转让和个人不良贷款批量转让试点单位。

2）经营情况

截至 2024 年末，公司累计收购个贷不良资产规模超过 170 亿元，借款人分布 30 余个城市逾 44 万户，个贷业务投放项目数量及规模位居全国前十，受到行业广泛关注。公司积极践行国有企业社会责任，帮助“诚实而不幸”的债务人，特别为初入社会即背负债务的年轻人，或生活困顿群体提供帮扶政策，帮助其在力所能及范围内清偿债务、减轻负担、修复信用，重回健康生活轨道。

3）公司主体评级情况

国通资产暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国通资产的最终控制方和直接控制人为北京市国有资产经营有限责任公司（持股100.00%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国通资产与北京新隆福的租金支付流水，截至2025年12月31日，国通资产履约情况正常，历史租金收缴率100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国通资产履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年4月22日，于前述信息渠道，国通资产最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

国通资产于2021年入驻隆福寺一期项目。截至2025年12月31日，国通资产的租赁面积为2,362.34平方米，租赁面积占可出租面积的4.31%。

表5-40 重要现金流提供方国通资产租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国通资产	2,362.34	4.31%	634.47	5.60%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与国通资产签署了补充租赁协议，根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。

（5）北京工业发展投资管理有限公司

表5-41 北京工业发展投资管理有限公司

公司名称	北京工业发展投资管理有限公司

社会统一信用代码	91110000735110091R
成立日期	2002-2-28
公司类型	有限责任公司
法定代表人	岳鹏
注册资本	1,000,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号钱粮胡同38号2幢6层B601-1
经营范围	资产管理；投资及投资管理；投资咨询；企业管理咨询；财务顾问。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京工业发展投资管理有限公司（以下简称“北工投”）是北京市国有资产经营有限责任公司的全资子公司，成立于 2002 年，注册资本 100 亿元。累计投资项目 140 余项，为北京市重大投资项目的建设提供了重要支持；目前承担着北京京国盛投资基金（有限合伙）及北京高精尖产业发展基金两大母基金的管理，同时负责北京市中小企业公共服务平台的运营管理工作。

2）经营情况

北工投秉承市场化的投资理念，践行国企使命与责任，紧密围绕北京市关于落实首都城市战略定位、服务北京国际科创中心建设、等重大决策部署，着力构建北京国资基金管理体系，不断开拓进取，推动公司转型发展。目前已形成涵盖基金管理、产业投资、政府服务三大业务体系。

3）公司主体评级情况

北工投暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北工投的最终控制方和直接控制人为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北工投与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北工投履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北工投履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，北工投最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

北工投于 2021 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，北工投的租赁面积为 2,290.87 平方米，租赁面积占可出租面积的 4.18%。

表 5-42 重要现金流提供方北工投租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北工投	2,290.87	4.18%	555.42	4.90%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与北工投签署了补充租赁协议。根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 4 月 30 日。

（6）北京市国有资产经营有限责任公司

北京国资为原始权益人控股股东，存在关联关系。北京国资的主营业务情况、经营情况、主体评级情况、资信情况详见本招募说明书“第五章不动产项目”之“第三节原始权益人”。

1）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北京国资与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北京国资履约能力稳定。

2）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资的租赁面积为 1,708.46 平方米，租赁面积占可出租面积的 3.12%。

表 5-43 重要现金流提供方北京国资租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别

北京国资	1,708.46	3.12%	418.92	3.70%	隆福大厦	商务服务

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与北京国资签署了补充租赁协议。根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 6 月 30 日。

（7）北京国融工发投资管理有限公司

表 5-44 北京国融工发投资管理有限公司

公司名称	北京国融工发投资管理有限公司
社会统一信用代码	91110102101603185L
成立日期	1994-10-25
公司类型	有限责任公司
法定代表人	孙志刚
注册资本	5,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢6层C601-1
经营范围	投资管理；资产管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京国融工发投资管理有限公司（以下简称“国融工投”）是北京工业发展投资管理有限公司全资子公司，国融工发始终坚持把落实上级党组织各项决策部署作为重大政治责任。目前，公司紧紧围绕北京城市总体规划和上级公司“十四五”战略规划等相关部署，准确把握“十四五”时期面临的新形势、新要求，紧抓北京落实“五子”联动、加大力度推进北京国际科创中心、“两区”和全球数字经济标杆城市建设，业务聚焦基金、资金、咨询三大核心领域，协助政府做好高精尖领域、中小企业公共服务领域、产业和政策咨询等相关工作，取得了较好的成绩。

2）经营情况

国融工投累计管理财政投资资金 20 余亿元，管理投资企业 40 余家，包括中芯国际集成电路（北京）制造有限公司、中芯北方集成电路制造（北京）有限公司、龙芯中科技术股份有限公司、北京科华微电子股份有限公司、北京天科合达半导体股份有限公司。此外，国融工投作为专业私募股权基金管理机构，专业从事政府引导母基金管理及市场化私募股权基金投资管理。政府引导母基金管理方面，国融工发目前是北京高精尖产业发展基金、北京工艺美术发展基金的母基金受托管理机构。

3）公司主体评级情况

国融工投暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国融工投的最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国融工投与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国融工投履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国融工投履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，国融工投最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

国融工投于 2021 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，国融工投的租赁面积为 1,218.93 平方米，租赁面积占可出租面积的 2.22%。

表 5-45 重要现金流提供方国融工投租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国融工投	1,218.93	2.22%	322.29	2.85%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与国融工投签署了补充租赁协议。根据国双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 4 月 30 日。

（8）北京新隆福物业管理有限公司

表 5-46 北京新隆福物业管理有限公司

公司名称	北京新隆福物业管理有限公司
社会统一信用代码	91110101MA008Y9L2R

成立日期	2016-10-18
公司类型	有限责任公司
法定代表人	郭政
注册资本	500万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号隆福大厦32幢3层C302
经营范围	餐饮服务；物业管理；出租商业用房；组织文化艺术交流；承办展览展示、设计、制作、代理、广告发布；机动车公共停车场服务；会议服务；花卉租摆。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京新隆福物业管理有限公司（以下简称“隆福物管”）负责隆福寺项目日常管理、疫情防控、水电维修、保安保洁等工作。

2）经营情况

北京新隆福物业管理有限公司专注于提供高品质的基础物业管理与设施运维服务。公司核心业务聚焦于楼宇秩序维护、工程设备全生命周期管理、环境保洁绿化、消防安全管理及客户服务等标准化物业板块，主要服务于隆福大厦及隆福寺文化园区等核心资产。

3）公司主体评级情况

隆福物管暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

隆福物管的股东为北京新隆福文化投资有限公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查隆福物管与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，隆福物管履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，隆福物管履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，隆福物管最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生

产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福物管的租赁面积为 614.90 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.12%。

表 5-47 重要现金流提供方隆福物管租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
隆福物管	614.90	1.12%	99.47	0.88%	隆福大厦	物业管理

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与隆福物管签署了补充租赁协议。根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 3 月 31 日。

（9）北京国融创引私募基金管理有限公司

表 5-48 北京国融创引私募基金管理有限公司

公司名称	北京国融创引私募基金管理有限公司
社会统一信用代码	911101055891252944
成立日期	2011-12-31
公司类型	有限责任公司
法定代表人	陈俊宇
注册资本	10,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号2幢6层A602-1
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1）主营业务情况

北京国融创引私募基金管理有限公司（以下简称“国融创引”）作为北工投资子公司，主要负责市场化基金管理，采用市场化运作方式对外募集社会化资金设立基金，在全国范围内开展投资工作，按市场化要求衡量和追求经济回报。无兼营中基协界定的利益冲突的业务。

2）经营情况

国融创引目前在管基金 4 支，分别为北京北工建源新兴产业股权投资基金（有限合伙）、北京亦庄北工智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京北工科创股权投资基金合伙企

业（有限合伙）、北京北工科建股权投资基金合伙企业（有限合伙），合计认缴规模 28 亿元。

3）公司主体评级情况

国融创引暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国融创引的最终实控人为北京国资（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国融创引与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国融创引履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国融创引履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，国融创引最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，国融创引的租赁面积为 90.32 平方米，租赁面积占可出租面积的 0.16%。

表 5-49 重要现金流提供方国融创引租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国融创引	90.32	0.16%	23.88	0.21%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与国融创引签署了补充租赁协议。根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 4 月 30 日。

（10）北京京畿资产私募基金管理有限公司

表 5-50 北京京畿资产私募基金管理有限公司

公司名称	北京京畿资产私募基金管理有限公司
社会统一信用代码	91110107MA01RRC133
成立日期	2020-6-8
公司类型	有限责任公司
法定代表人	刘强
注册资本	1,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号2幢8层C801-102
经营范围	私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务。（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。）

1）主营业务情况

北京京畿资产私募基金管理有限公司（以下简称“北京京畿”）北京京畿资产私募基金管理有限公司是北京市国有资产经营有限责任公司旗下的私募股权、创业投资基金管理人，核心聚焦城市更新、特殊机遇投资等领域。

2）经营情况

北京京畿作为普通合伙人（GP）发起并管理了多只专项私募股权基金，重点聚焦困境企业重整。北京京畿福石重整壹号私募股权投资基金成立于 2023 年，认缴规模约 2 亿元人民币。该基金是公司为参与特定上市公司重整而设立的专项基金。北京京畿福石叁号私募股权投资基金成立于 2024 年 12 月，注册资本达 3 亿元人民币，显示公司在特殊机遇投资领域的持续布局能力。此外，公司还管理有“京畿创新壹号”等投向科技创新领域的基金产品。

3）公司主体评级情况

北京京畿暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

4）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京京畿的最终实控人为北京国资（持股 50.00%），与原始权益人存在关联关系。

5）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北京京畿与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北京京畿履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北京京畿履约能力稳定。

6）资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局

网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，北京京畿最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

7）与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京京畿的租赁面积为 258.08 平方米，租赁面积占可出租面积的 0.47%。

表 5-51 重要现金流提供方北京京畿租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北京京畿	258.08	0.47%	9.84	0.09%	隆福大厦	金融业

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福已与北京京畿签署了补充租赁协议。根据双方签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至 2031 年 4 月 30 日。

2、外部重要现金流提供方

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2025 年 12 月 31 日，华夏银行股份有限公司（以下简称“华夏银行”）在 2025 年度收入占比为 22.30%，是不动产项目的重要现金流提供方。

（1）华夏银行股份有限公司

1）基本信息

表 5-52 华夏银行股份有限公司

名称	华夏银行股份有限公司
成立日期	1992年10月14日
注册资本	1,591,492.8468万元人民币
社会统一信用代码	9111000010112001XW
法定代表人	杨书剑
企业类型	其他股份有限公司（上市）
注册地址	北京市东城区建国门内大街22号
经营范围	许可项目：银行业务；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2）主营业务情况

华夏银行 1992 年 10 月在北京成立，1996 年 4 月完成股份制改造，2003 年 9 月首次公开发行股票并上市交易，是全国第五家上市银行。截至 2025 年 6 月末，华夏银行在全国 120 个地级以上城市设立了 43 家一级分行，79 家二级分行，营业网点总数 952 家，员工 3.68 万人。华夏银行主营业务为面向企业客户和机构客户提供存款、贷款、投资银行、贸易金融、科技金融、绿色金融、养老金融、网络金融和现金管理、产业数字金融等专业化、特色化和综合化金融服务。同时，华夏银行还面向个人客户提供存款、贷款、借记卡、信用卡、财富管理、私人银行、电子银行、养老金融等多元化金融产品及服务，全方位满足个人客户的综合金融服务需求。

华夏银行 2023-2025 年营业收入分别为 932.07 亿元、971.46 亿元及 919.14 亿元，净利润分别为 268.45 亿元、281.96 亿元及 277.51 亿元，总资产分别为 42,547.66 亿元、43,764.91 亿元及 47,376.19 亿元，经营活动净现金流分别为 2,531.77 亿元、424.95 亿元及 690.63 亿元，公司整体经营稳定，资产规模稳步增长，盈利能力良好，具备持续经营能力。

3）资信情况

经基金管理人和计划管理人查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2026 年 4 月 22 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方华夏银行在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

4）历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查重要现金流提供方华夏银行与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，重要现金流提供方华夏银行履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方华夏银行履约能力稳定。

5）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2025 年 12 月 31 日，未发现华夏银行与北京新隆福存在关联关系。华夏银行与北京新隆福的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与隆福寺一期项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务等相关业务。

6）与本项目有关情况

华夏银行自 2018 年起入驻隆福大厦。截至 2025 年 12 月 31 日，华夏银行的租赁面积为 8,758.90 平方米，租赁面积占可出租面积的 15.99%。

表 5-53 重要现金流提供方华夏银行租赁情况

单位：平方米、万元

租户名称	截至2025年末租赁面积	截至2025年末租赁面积占比[18]	2025年收入	2025年收入占比	所属资产	产业类别
华夏银行股份有限公司	8,758.90	15.99%	2,526.42	22.30%	隆福大厦	货币金融服务

截至本招募说明书出具之日，华夏银行在执行租赁合同到期日为 2027 年 6 月 30 日，经基金管理人及计划管理人与华夏银行访谈了解，华夏银行对该租赁空间及北京新隆福提供的服务整体满意，华夏银行将在合同到期前 6 个月内部通过会议决议方式决策是否续租，并以书面形式向北京新隆福提出申请。

华夏银行已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如华夏银行在租赁合同届满前提前退租，项目公司有权向华夏银行收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。同时，租赁合同合同还约定“乙方承租标的物的期限满 3 年（即 2026 年 6 月 30 日）后，乙方可提前三个月书面通知甲方终止本合同或分别提前退租 2 层北侧、4 层整层两个租赁区域（包括先后退租其中任一部分），乙方退租部分的租期终止日，以乙方书面通知为准，退租部分的剩余租期不再执行，且乙方不承担任何违约责任（包括但不限于不承担任何费用、赔偿等）。”基于该条款，运营管理机构将至少提前三个月了解华夏银行的续租或退租情况，通过积极招商并提前准备相应替代租户等措施，压缩该租户退租后所产生的空置面积及空置时间，保障不动产项目运营的稳定性。

此外，本项目在评估时已假定该租户到期后退租并进行市场化招商，价格恢复市场租金并设置相应的空置期，亦可在一定程度上缓释华夏银行退租事件对项目运营的影响。

（三）租约到期和续租情况

截至本招募说明书出具之日，本项目重要现金流提供方[19]租赁合同续约具体情况如下：

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积
隆福寺一期项目	华夏银行股份有限公司	2023/7/1	2027/6/30	8,758.90	因距离到期时间较长，拟于合同到期前进行续租谈判	
	首都信息发展股份有限公司	2024/1/1	2026/6/30	5,807.00	2029/1/31	5,807.00
	北京中小企业融资再担保有限公司	2025/5/1	2026/4/30	3,375.82	2031/4/30	3,375.82

[18]租赁面积占比=租户租赁面积/可租赁面积。

[19] 以 2025 年 12 月 31 日节点的重要现金流提供方进行分析

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积
	北京国华文科融资担保有限公司	2025/7/1	2026/6/30	1,838.98	2031/6/30	2,597.21
				758.23		
	北京市国通资产管理有限责任公司	2025/2/1	2026/1/31	1,784.57	2031/1/31	1,784.57
		2025/2/1	2028/11/9	577.76	2031/4/30	577.76
	北京工业发展投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	2,290.87	2031/4/30	2,290.87
	北京市国有资产经营有限责任公司	2025/7/1	2027/6/30	1,708.46	2031/6/30	1,708.46
					2031/3/31	537.96
	北京新隆福物业管理有限公司	2025/4/1	2027/3/31	614.90	2031/3/31	2,090.80
	北京国融创引私募基金管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	90.32	2031/4/30	90.32
	北京京畿资产私募基金管理有限公司	2025/7/10	2028/11/9	258.08	2031/4/30	258.08
	北京国融工发投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	1,218.93	2031/4/30	1,218.93
集智未来项目	飞腾信息技术（北京）有限公司	2024/5/6	2026/6/30	1,918.08	针对2026年到期部分已初步达成续约意向，针对2027年到期部分拟于合同到期前三个月进行续租谈判	
		2025/1/16	27/1/31	2,557.44		
	首都信息发展股份有限公司	2023/7/15	2028/4/30	3,196.80	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判	
	首信云技术有限公司	2023/7/15	2028/4/30	1,965.06	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判	
	北京软件和信息服务交易所有限公司	2025/8/20	2027/8/19	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判	
	北京数字医信科技有限公司	2023/8/15	2025/12/31	982.54	2026/12/31	469.39
	北京数网链通科技有限公司	2025/8/1	2026/7/31	622.53	2031/5/31	622.53
		2025/5/12	2026/5/11			
	首信医联信息技术有限公司	2025/6/1	2028/5/31	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判	
	北京数据集团有限公司	2025/11/17	2026/12/16	1,278.72	2031/12/16	1,278.72
					2031/3/31	982.54

隆福寺一期项目的全部关联重要现金流提供方已完成续租合同的签署，首都信息续租合同到期时间为2029年，其余关联方租户合同到期时间为2031年，租赁合同均设置明确违约金与赔偿责任，若发生提前退租，可有效弥补租金损失，缓释冲击。

外部重要现金流提供方华夏银行将根据《租赁合同》约定，如果华夏银行续租，将在租赁合同到期六个月前，以书面形式提出申请。此外，根据管理人与华夏银行的访谈，其表示对现有服务满意，并将在合同到期前按程序决策。

集智未来项目的关联重要现金流提供方中，首都信息、首信云技术、软交所、首信医联因剩余租期较长，暂未展开续租合同谈判工作。数网链通、北京数据集团已完成续租合同的签署，合同到期时间均为 2031 年。租赁合同均设置明确违约金与赔偿责任，若发生提前退租，可有效弥补租金损失，缓释冲击。

外部重要现金流提供方飞腾信息租赁合同将于 2026 年 6 月 30 日、2027 年 1 月 31 日分别到期，根据管理人访谈，飞腾信息已表达续租意向，将根据内部决策在合同到期前 1-2 个月确定。

（四）可替代性

集智未来项目与隆福寺一期项目的运营稳定性及现金流可持续性，不仅依赖于与现有重要现金流提供方的稳定合作关系，更得益于项目本身优越的资源禀赋、成熟的运营体系以及系统化的租户储备，确保了在重要租户发生变动时具备较强的可替代性与风险抵御能力。

1、重要现金流提供方的基本情况与稳定性保障

两个项目共存在 4 家重要现金流提供方（按 2025 年度收入占比超过 10%口径计算），具体构成及稳定性措施如下：

项目	重要现金流提供方类型	代表租户	2025 年收入占比	已采取的稳定性保障措施
集智未来项目	外部重要现金流提供方	飞腾信息技术（北京）有限公司	10.32%	1.保证金与违约金：已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，若提前退租需支付等额违约金。 2.续租沟通：经访谈，租户对服务满意并表达续租积极意愿，近期已沟通确认续租及扩租谈判。 3.招商预案：若不续租，运营管理机构将至少提前 3 个月启动招商，围绕人工智能产业定位招商并精准替代。
	关联重要现金流提供方（7 家关联企业）	首都信息发展股份有限公司等	14.31%	1.已锁定长期租约：已与北京数据集团、数网链通签署补充协议，将租期延长至 2031 年。 2.特殊退租条款：部分协议约定，承租方若提前退租，需负责为拟退租面积寻找新租户，且新租约条件不低于原合同，否则无权终止协议，极大增强了租约稳定性。 3.历史履约良好：关联租户历史租金收缴率 100%，资信状况良好。
隆福寺一期项	外部重要现金流提供方	华夏银行股份有限	22.30%	1.保证金与违约金：已缴纳相当于 3 个月租金的保证金。

项目	重要现金流提供方类型	代表租户	2025 年收入占比	已采取的稳定性保障措施
目		公司		2.提前通知机制：合同约定，租满 3 年后，可提前 3 个月通知退租部分区域且不承担违约责任。运营管理机构可据此提前了解意向并启动招商。 3.续租决策流程：银行表示满意当前服务，将在合同到期前 6 个月决策是否续租。
	关联重要现金流提供方（10 家关联企业）	首都信息发展股份有限公司等	49.18%	1.大面积锁定长期租约：已与首都信息（延长至 2029 年）、北京国华文科融资担保有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等多家关联方签署补充协议，将租期普遍延长至 2029 年至 2031 年。 2.高度分散：关联方由 10 家企业构成，单个关联方收入占比最高为首都信息（12.04%），内部结构分散，无过度依赖单一关联方的情形。 3.历史履约优异：所有关联方历史租金收缴率均为 100%，无不良信用记录。

2、重要现金流提供方的可替代性分析

尽管重要租户收入占比较高，但本项目具备独特的资源禀赋、丰富的租户储备资源。

（1）项目具备独特的资源禀赋与吸引力

集智未来项目：定位为北京市人工智能产业创新基地，是国家级孵化器，享有明确的产业集聚效应和政策支持，对人工智能产业链企业具备天然吸引力。

隆福寺一期项目：位于“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角核心位置，是城市更新标杆项目，具备历史文化标签和区位稀缺性，在周边区域竞争优势独特，对文化、金融、创意类企业有较强吸引力。

（2）租户储备资源丰富

租户数量多：截至 2025 年末，集智未来项目有租户 113 家，隆福寺一期项目有租户 39 家。

系统化租户储备：运营管理机构已建立潜在租户资源库。集智未来项目通过产业聚焦、圈层招商，与人工智能行业协会、科研院所、投资机构合作，持续储备产业链上下游优质企业。隆福寺一期项目通过行业渠道，前瞻性储备符合其文化金融、商务服务定位的高成长性企业。

历史去化能力验证：运营管理机构通常提前启动到期租户的续租洽谈或备选租户储备，具备成熟的招商流程和高效的换租去化能力。

十、行业及竞争情况

（一）行业监管政策对不动产项目的影响分析

1、项目公司所属行业

项目公司北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司所属行业为办公楼运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），不动产项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”，包括各类单位和居民住户的营利性房地产租赁活动。

项目公司北京召福商业管理有限公司所属行业为办公楼及商业配套运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），不动产项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”，包括各类单位和居民住户的营利性房地产租赁活动。

2、行业法律法规

办公楼运营领域目前尚未设立覆盖全国的统一行业监管机构，行业整体采用国家宏观调控统筹、各相关行政主管部门依职能分工监管的管理模式。办公楼运营行业不属于准入制行业，无需特定经营资质、行业经营许可证或牌照。

从国家行政监管层面，国家发展改革委、住房和城乡建设部、自然资源部及各级市场监督管理部门等，按照法律法规及自身职能分工，对房地产租赁经营行业开展宏观指导与监督管理，工作范畴主要包括产业政策与行业发展规划编制、土地及不动产管理、项目建设与运营管控、市场秩序规范维护等方面。

针对商业办公类不动产具体项目，地方各级人民政府及本级发展改革、住房城乡建设、自然资源和规划等相关职能部门，依法对项目的立项、用地、规划、建设及后续运营全流程，实施对应的行政审批、备案管理与监督管控。

3、行业支持政策

商业不动产项目所在行业的主要法律法规及政策如下：

表 5-54 办公楼行业法律法规及相关政策

时间	政策层级	政策文件	发布部门	核心内容
2025年10月	中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建	中共中央政治局	坚持高质量发展原则，推动科技创新与产业创新深度融合，推动现代服务业优化升级，增强国内大循环内生动力和可靠性。

时间	政策层级	政策文件	发布部门	核心内容
		议》		
2025年10月	中央	《城市商业提质行动方案》	商务部等5部门	推动存量商业设施改造，支持将符合条件的改造项目纳入城市更新行动；引导商业设施优化环境、完善功能，推动城市商业从规模扩张向质量提升转型。
2025年5月	中央	《关于持续推进城市更新行动的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，推动建筑功能转换和混合利用；鼓励政策性银行对符合条件的城市更新项目提供支持。
2022年7月	中央	《“十四五”新型城镇化实施方案》	国家发改委	明确提出走中国特色新型城镇化道路，优化城市功能空间布局，促进商务区提质增效。
2021年3月	中央	《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	国务院	加快构建双循环新发展格局，稳妥推进金融领域开放；推进商务楼宇功能拓展和融合发展，支持存量商务楼宇分区分类兼容多元功能。
2008年1月	北京	《北京市房屋租赁管理若干规定》	北京市人民政府	明确了公安机关、建设（房屋）行政部门、工商行政管理部门等的管理职责，明确了出租人应当自与承租人订立房屋租赁合同之日起7 日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理房屋出租登记手续

（二）行业发展情况及发展趋势

1、全国房地产市场概况

根据国家统计局数据，2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%；其中，住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。

供应端方面，2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%。其中，住宅施工面积 460,123 万平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 42,984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60,348 万平方米，下降 18.1%。其中，住宅竣工面积 42,830 万平方米，下降 20.2%。

销售端方面，2025 年，新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%；其中住宅销售额下降 13.0%。

库存方面，2025 年末商品房待售面积 76,632 万平方米，比上年末增长 1.6%，比 11 月末回落 1.0 个百分点。其中，住宅待售面积增长 2.8%。

2、办公楼运营行业的发展情况

（1）市场环境

当前，中国办公楼运营行业正处于一个深度调整与结构性重塑的关键阶段，整体市场供应充足，但拥有核心竞争力，可提供完善运营服务的办公楼仍然较为稀缺。

在宏观政策层面，行业迎来了多重利好叠加的窗口期。国家持续推进新型城镇化与城市更新行动，为存量楼宇的改造升级提供了广阔空间。绿色建筑政策与“双碳”目标的绑定，促使写字楼向低碳化、可持续方向转型。与此同时，地方政府通过容积率奖励、税收返还等措施，积极扶持楼宇经济发展，优化商务区营商环境。

当前，商业写字楼产品正从单一功能向多元化、专业化方向发展，TOD 模式、总部型办公、特色产业园区等细分业态层出不穷。技术应用层面，智慧化已成为标配，物联网、大数据和 AI 技术的深度融合，不仅实现了能源管理与安防系统的智能化，更通过数字孪生技术重塑了楼宇的运维逻辑。ESG 理念的深入贯彻，使得绿色认证楼宇在租金溢价和出租速度上展现出明显优势。

此外，办公模式的变革也在重塑市场环境。随着混合办公和灵活办公的普及，企业更加看重办公空间的灵活性与服务附加值。这迫使业主方和运营商从单纯的“空间提供者”向“生产力赋能平台”转型，通过构建“空间即服务”的生态，整合法律、财税、人力资源等企业服务，以提升资产的运营效率和抗风险能力。总体而言，当前的市场环境正倒逼行业从粗放式的规模扩张转向精细化的运营增值，资产质量、运营能力和服务生态成为了决定竞争力的核心要素。

（2）市场容量

中国办公楼运营行业已步入存量优化与规模扩张并行的深度发展周期，整体市场规模稳居万亿级高位，并持续保持稳健增长态势。当前市场格局呈现出显著的结构性分化特征，一线城市依托成熟的商务生态与高端产业集聚效应，始终占据市场核心地位，而以杭州、成都为代表的新一线城市则凭借新兴产业的快速崛起，成为市场扩容的重要增长极。

需求端的动能转换正深刻重塑市场内涵。科技型企业和战略性新兴产业已跃升为租赁需求的主力军，推动办公空间向定制化、专业化方向迭代升级。与此同时，灵活办公理念的普及催生了共享办公等新兴业态，为市场注入了新的活力与弹性。在此背景下，行业竞争逻辑已从单纯的规模比拼转向运营质量与服务效能的较量，市场正加速从“空间提供者”向“服务与价值赋能平台”转型，形成以核心资产为基石、以多元需求为导向的现代化市场格局。

（3）市场细分

办公楼属于不动产，2025 年，北京市房地产交易情况如下：

2025 年，北京市共成交各类用地 94 宗，共计 750.34 万平方米，同比减少 15.9%。其中，成交住宅用地 40 宗，共计 359 万平方米，同比减少 24%；商办用地 14 宗，共计 119.41 万平方米，同比减少 34%。北京市共收入土地出让金 1,603.62 亿元，同比下降 8%。北京市各类用地楼面均价为 39,754 元/平方米，同比上涨 20%。商办用地楼面均价 18,106 元/平方米，同比下降 28%。

北京作为京津冀的核心城市，针对国际交往中心、科技创新中心等“四个中心”建设取得了相当快速的进展，因此也极大推动了北京优质办公楼市场的稳健发展。北京市优质办公楼核心商务区主要分布在中心城区及重点功能区。随着北京市产业结构的不断调整和升级，以 TMT、金融、专业服务业为代表的企业对办公楼的需求日趋旺盛，非核心商务区的优质办公楼也在近年有较大的发展。目前，市级核心商务区主要分布在中心城区核心板块与重点功能区，其中中心城区包括朝阳 CBD、西城金融街核心区，重点功能区则主要是中关村区域和丽泽金融商务区，各核心区域依托自身产业优势，形成了差异化的办公楼聚集格局。

（4）进入壁垒

办公楼运营行业呈现出较高的结构性与策略性双重壁垒，新进入者面临显著挑战。行业对资本实力要求严苛，不仅需要承担高额的初始购置或长期租赁成本，还须具备强大的持续资金支持能力以应对长周期回报与高空置风险。同时，成熟运营商已建立起覆盖多渠道的租户资源网络与品牌信誉体系，在客户获取、定价权及资产增值方面占据优势。此外，项目获取常依赖于对稀缺地段资源的早期锁定与政府、业主方的深度合作关系，进一步限制了新进者的市场切入空间，整体呈现出“资本密集、资源依赖、门槛高企”的特征。

（5）市场化程度

办公楼运营行业是一个高度市场化的领域，其运作深度嵌入在宏观经济环境与城市发展的脉络之中。市场供需关系是决定其发展态势的核心力量，而不同区域、不同能级城市之间的市场表现呈现出显著的分化特征。

（6）行业利润水平及未来变动情况

当前办公楼运营行业整体利润水平承压，多数运营商面临营收下滑与出租率分化并存的挑战。2024 至 2025 年间，受宏观经济波动、新增供应集中释放及企业办公需求调整等多重因素影响，行业普遍采取“以价换量”策略，导致租金收入下行，部分企业营收同比降幅显著。尽管科技、金融等核心行业仍提供一定需求支撑，但整体盈利空间受限。展望未来，市场调整周期预计将持续至 2026 年，短期内利润水平仍将处于低位。随着“商改租”政策推进、资产证券化步伐加快以及绿色低碳与数字化运营的深入融合，优质资产与具备强运营能力的企业有望在结构性变革中提升盈利韧性。长期来看，行业将逐步从规模扩张转向运营效率驱动，利润水平或将企稳回升，但整体复苏仍需依赖宏观经济改善与供需关系再平衡。

3、办公楼运营行业的供求状况

当前办公楼运营行业正经历深度调整，市场分化日益加剧，业主方普遍面临去化压力与租金下行的双重挑战。

从全国范围来看，2025 年重点 13 城平均空置率已超过 25%，其中一线城市甲级写字楼空置率相对较低但仍在上升，如北京甲级写字楼空置率同比下降 1.9 个百分点至 19.1%。上海甲级写字楼空置率达 23%。广州 2025 年甲级写字楼市场空置率为 23.3%。

需求端表现疲软且结构分化明显。TMT（科技、媒体、电信）、专业服务成为需求主力，其中 TMT 行业租赁需求最为旺盛，占比高达 36%-38.5%，人工智能、大数据、云计算等细分领域保持活跃，为市场带来结构性增量需求。值得注意的是，企业选址行为发生显著变化，“降本增效”成为核心诉求，企业更倾向于 0-5 年楼龄、4-6 元/天租金的性价比物业，小面积需求（2000 平方米以内）占比高达 49%，较 2024 年增加 4.9 个百分点。

市场分化特征愈发明显。一线城市核心商务区（如北京中关村、上海南京西路）表现相对稳健，空置率已降至 10%-16%，而新兴区域（如上海前滩、广州琶洲）则面临较大压力。北京市场呈现“西部去化、东部供应”的错配格局，增量需求高度集中在西部子市场，但 2026 年新增供应 90%集中在东部子市场。与此同时，杭州、成都等新一线城市凭借产业优势和政策红利，正成为全国化布局企业的写字楼出租新选择，市场活力显著增强。

随着 2025 年新增供应高峰过去，市场供需矛盾将逐步缓解，但 2026 年部分城市仍将面临较大供应压力。预计人工智能、生物医药等新质生产力企业租赁面积占比将逐步提升，深圳、杭州等科创重镇或将受益。市场将从“价格战”转向“价值战”，业主方需通过精细化管理、数据驱动决策，聚焦高价值租户，提供定制化解决方案，才能在激烈的市场竞争中突围。

整体来看，行业正面临深刻的结构性调整，办公楼运营市场整体供过于求，空置率及租金收益承压，但区域分化和行业轮动异常显著。在区域上，一线城市核心商圈凭借强大的经济韧性和产业集聚效应，优质写字楼仍具保值潜力，租金表现出一定的抗跌性；部分二线城市及非核心区则面临供应过剩的压力，空置率高企，去化周期延长的问题。在行业上，需求端的正在发生代际更迭，传统的金融与房地产行业需求收缩，企业对选址更趋谨慎，成本控制成核心考量；而以人工智能、大数据、生物医药、新能源等的新兴产业正成为租赁需求的“新势力”，但它们对办公空间提出了更高的要求，不再满足于单纯的物理容器，而是追求能够赋能企业发展的生产力工具。如部分人工智能企业对办公楼出租方是否可以提供其他增值服务，如算力租赁、算力备案、科教资源、政府沟通等等提出了更高需求。因此，短期内市场仍将承压，但长期看，随着供应增速放缓和新经济企业成长，供需有望趋于新平衡。

4、竞争状况

当前，办公楼运营行业正经历一场由供需失衡引发的深度结构性调整，市场竞争格局呈

现出“总量承压、分化加剧、存量博弈”的显著特征。整体市场供过于求的局面导致空置率维持高位，租金水平持续下行，业主方为争夺有限的存量企业租户，竞争已进入白热化阶段，降租、延长免租期及提供定制化装修成为普遍的“以价换量”策略。

在此背景下，市场竞争逻辑发生了根本性转变，从单纯的“空间提供”向“产业生态服务”升级。一线城市核心商务区及部分新一线城市凭借其强大的经济韧性与产业集聚效应，成为市场分化的胜负手。特别是以人工智能、生物医药、新能源、跨境电商为代表的“新质生产力”产业，正逐步取代传统金融与互联网，成为支撑市场需求的核心力量。这些高成长性企业对办公空间的品质提出了更高要求，推动市场向绿色化、智能化、健康化方向发展，拥有LEED/WELL 认证及先进物联网管理系统的高品质楼宇展现出更强的抗跌性和吸引力。

5、行业未来发展趋势

当前，中国办公楼运营行业正处于一个深度调整与结构性重塑的关键阶段，整体市场供应充足，但拥有核心竞争力，可提供完善运营服务的办公楼仍然较为稀缺。2025 年作为这一转型期的标志性年份，市场在经历供需博弈的阵痛后，显现出结构性回暖的积极信号，为2026 年及未来的复苏积蓄着力量。

从宏观运行来看，市场正告别过去依赖增量扩张的粗放模式，步入存量提质与精细化运营的新阶段。尽管部分城市因新增供应集中放量导致空置率处于高位，但需求收缩的态势已接近尾声。尤其在 2025 年第四季度，多个城市写字楼市场净吸纳量环比显著增长，租金下跌幅度收窄，显示出市场活力的边际改善。这一变化背后，是政策层面的有力托底与金融工具的创新突破。同时，“十五五”规划对 AI、芯片、量子等未来产业的聚焦，也为写字楼需求端注入了强劲的内生动力。

需求结构的深刻变革是当前行业发展最显著的特征。传统的金融、专业服务与 TMT 三大行业依然是市场需求的压舱石，合计贡献了近六成的租赁需求。然而，新的增长引擎正在崛起，特别是人工智能、生物医药、新能源等战略性新兴产业展现出旺盛的扩张意愿。其中，AI 相关企业表现尤为突出，在部分一线城市，其租赁需求已占据 TMT 行业新租及搬迁需求的三分之一以上，成为驱动市场回暖的核心力量。与此同时，企业对办公空间的认知也在发生根本性转变，办公场所不再仅仅是物理容器，而是被视为提升组织效率与员工体验的战略接口，降本增效与灵活办公成为企业决策的核心考量。

市场格局的重塑体现在空间分布与资产价值的重构上。传统的单一核心商务区正面临新兴商务区的有力挑战。像上海前滩、徐汇滨江、北京丽泽等新兴板块，凭借楼宇设施新、性价比高及政策集聚等优势，吸引了大量从成熟商圈溢出的产业与企业，展现出更强的租金韧性与去化能力。这种区域分化态势，标志着市场价值逻辑已从单纯的“地段为王”转向“运营为王”与“体验至上”。业主方必须通过提升绿色建筑标准、引入智能化管理、优化场所服务

等手段，来增强资产的软实力与竞争力，以应对租户日益理性和精细化的选址需求。

展望未来，写字楼行业的发展将更加注重质量与效率的双轮驱动。随着 2026 年全球经济结构性挑战的持续，中国经济的稳健运行与产业升级将成为支撑市场复苏的根本动力。在这一进程中，资产证券化将加速推进，绿色低碳与 ESG 理念将深度融入运营实践，而办公空间的功能也将更加复合多元。对于市场参与者而言，把握政策红利，深耕运营效率，拥抱技术创新，将是穿越周期、赢得未来的关键所在。

当前，办公楼运营行业正处于深度调整与转型重塑的关键阶段。其发展前景由多重因素共同塑造，既面临严峻挑战，也孕育着结构性机遇。其中，影响行业未来发展的有利与不利因素如下：

（1）有利因素

政策红利持续释放，构建发展新支撑。国家层面及地方政府的政策支持为行业注入了强劲动力。一方面，“十五五”规划中关于新型城镇化、城市更新行动的部署，为老旧楼宇改造和品质提升提供了明确方向。另一方面，REITs 产品推出，为开发商盘活存量资产、实现资金回笼提供了全新的退出渠道。此外，多个城市出台的楼宇经济扶持政策、绿色建筑补贴及容积率奖励等措施，进一步优化了行业发展环境。

产业结构升级，新兴动能驱动新需求。随着数字经济、绿色经济的蓬勃发展，写字楼租户结构正经历深刻变革。人工智能、生物医药、新能源、集成电路等战略性新兴产业企业扩张意愿强烈，成为租赁需求的主力军。这些企业对高品质、定制化、智能化办公空间的需求旺盛，推动了市场从“物理容器”向“生产力工具”的功能升级，为行业带来了持续的增量活力。

技术深度融合，赋能运营新效率。5G、AI、物联网等前沿技术在写字楼领域的广泛应用，正在重塑行业运营模式。智能楼宇管理系统、数字孪生技术等不仅提升了能源管理、安防监控的效率，降低了运维成本，还通过提供个性化服务增强了租户粘性。智慧化转型已成为提升资产价值和竞争力的核心手段。

ESG 理念深入人心，塑造资产新价值。在“双碳”目标引领下，ESG（环境、社会和治理）理念已成为衡量写字楼资产质量的重要标尺。获得 LEED、WELL 等绿色认证的项目展现出显著的租金溢价和更高的出租率。投资者和租户对绿色低碳、健康安全办公环境的偏好，倒逼存量资产进行节能改造，也引导新增供应向高标准看齐，从而提升了整个行业的资产质量。

（2）不利因素

供需结构失衡，去化压力持续存在。近年来，尤其在部分二线城市和一线城市新兴商务区，写字楼供应量集中放量，而实体经济需求恢复相对缓慢，导致市场整体面临供过于求的压力。全国平均空置率处于高位，去化周期延长，市场竞争加剧。这迫使业主方不得不采取降价、放宽租赁条件等策略，对资产收益构成了直接挑战。

宏观环境不确定性，影响企业扩张意愿。全球经济格局的深度调整、地缘政治风险以及部分行业自身的周期性调整，使得企业在办公空间决策上趋于保守。远程办公和混合办公模式的常态化，使得企业对物理空间的依赖程度降低，人均办公面积需求缩减，“降本增效”成为许多企业的核心诉求，这在一定程度上抑制了新增租赁需求的释放。

市场分化加剧，老旧资产面临淘汰。市场资源正加速向核心地段、高品质的新建项目聚集，而位置偏远、设施陈旧、服务落后的存量项目则面临被边缘化的风险。这种“马太效应”使得老旧楼宇的改造升级迫在眉睫，但高昂的改造成本和复杂的产权关系又构成了现实障碍，处理不当将导致资产价值大幅缩水。

（三） 所属行业季节性、周期性特征

办公楼运营行业作为商业地产的重要细分领域，其发展态势与宏观经济环境、产业结构调整及城市发展格局紧密相连。虽然该行业在资产持有上具有长期性，但其运营表现受市场供需关系与经济周期的影响，呈现出独特的周期性、季节性与区域性特征。

1、周期性特征

办公楼市场是经济发展的“晴雨表”，其周期性特征与宏观经济周期高度相关，呈现出明显的“滞后性”与“放大性”。

在经济繁荣期，企业扩张意愿强烈，金融、TMT 等行业对高品质办公空间的需求旺盛，带动写字楼出租率上升，租金水平水涨船高，市场呈现供不应求的态势。此时，开发商投资热情高涨，新增供应量增加。然而，当经济进入下行或调整周期，企业缩减成本，缩减办公面积或放缓扩张计划，需求端的萎缩会迅速传导至写字楼市场，导致空置率上升，租金下行压力加大。特别是近年来，受远程办公、混合办公模式的冲击，以及部分行业（如互联网、教培）的周期性调整，办公楼市场面临着更复杂的供需再平衡过程。

2、区域性特征

受我国区域经济发展不平衡及产业结构差异的影响，办公楼运营行业呈现出高度的区域性与分化性特征。

从全国范围看，一线城市（北上广深）及核心二线城市是办公楼市场的主要集聚区。这些城市产业基础雄厚，总部经济、金融服务业与高新技术产业高度发达，对甲级写字楼需求旺盛，市场成熟度高，租金水平与出租率相对稳定。特别是核心商务区与新兴金融区，凭借强大的产业集聚效应，形成了“核心资产”的护城河。

相比之下，部分二线城市及三四线城市则面临较大的市场压力。一些城市因过度依赖房地产开发，写字楼供应量远超实际需求，导致空置率高企，运营困难。此外，不同区域的产业结构差异也决定了写字楼需求的行业构成，如北京以金融、央企总部为主，深圳以科技、

创新企业为主，上海则以跨国公司、专业服务机构为主，这种行业构成的差异进一步加剧了区域市场的分化。

在城市内部，办公楼市场也呈现出“多中心化”与“梯度化”的趋势。核心商圈凭借高端配套与品牌效应占据价值链顶端，而新兴商务区或城市副中心则通过政策扶持与成本优势，承接从核心区溢出的中型企业和成长型企业的扩张需求，形成了不同层级的市场梯队。

3、季节性特征

办公楼运营管理的收入主要来源于租金与物业管理费，虽然合同周期较长，但市场交易活跃度与租赁决策节奏呈现出明显的季节性特征。

全年来看，办公楼租赁市场通常在第一季度迎来“小阳春”。受春节后企业扩张、搬迁及新一年度预算落地的影响，3-4 月往往出现租赁需求的集中释放，特别是科技、金融等行业的扩租潮，带动市场活跃度回升。随后的第二季度，市场进入平稳期，企业选址决策周期较长，需求释放相对温和。进入第三季度，受暑期因素影响，部分企业的行政与搬迁工作放缓，市场活跃度可能略有下降，属于传统的“淡季”调整期。而第四季度则是市场的“冲刺期”与“博弈期”，为了完成年度去化目标，业主方往往会加大优惠力度，提供更长的免租期或装修补贴，吸引有年底结算需求的企业入驻，同时这也是存量租户续租或退租决策的集中爆发期。

随着灵活办公与联合办公模式的普及，传统长租市场的季节性波动在一定程度上被平滑，短租与灵活租赁需求在节假日和暑期反而可能出现阶段性上涨，形成了新的季节性补充。

（四） 所属行业运营模式及产品类型

1、行业特有的经营模式

当前，我国办公楼行业正处在从“粗放式招租”向“精细化运营”与“资产价值管理”深度转型的关键阶段。行业内主要存在以下几种商业模式：

（1）传统开发销售模式（开发+销售）：这是早期办公楼去化的主流路径，开发商通过获取土地建设办公楼，随后将整层或整栋物业出售给企业自用或投资客，通过一次性交易实现资金回笼和开发利润。该模式周转快，能迅速覆盖高昂的土地与建安成本，但受宏观调控和市场周期影响极大，且在当前市场环境下，大宗交易难度加大，去化周期显著拉长。

（2）持有运营模式（开发+持有）：越来越多的头部企业转向此模式，即在核心地段自持优质办公楼资产，通过长期租赁获取稳定的现金流。盈利来源从单一的开发差价转变为“租金收益+资产增值+退出回报”。随着公募 REITs 等金融工具的逐步完善，该模式正迈向“开发-培育-证券化退出”的成熟闭环，不仅提升了资产流动性，也倒逼企业提升运营管理能力以增强资产估值。

（3）轻资产与服务模式（管理+服务）：面对重资产运营的压力，行业催生了多元化

的轻资产路径。这包括为中小业主提供品牌输出与管理咨询，或通过整租形式获取物业经营权再分租，以及发展联合办公等灵活空间业务。盈利主要来源于管理费、咨询费、租金差价及运营增值服务（如企业服务、智慧楼宇系统服务）。该模式资本投入少，抗周期能力强，核心竞争力在于品牌影响力、运营效率及资源整合能力。

十一、不动产项目所在区域竞争情况

（一）所在区域宏观经济历史和趋势情况

1、国家宏观经济环境

2025 年，我国国民经济运行总体平稳、稳中有进，国内生产总值（GDP）实现 5.0%的稳健增长，发展质量持续提升，全年经济社会发展主要预期目标顺利完成。展望 2026 年，在当前政策支持持续加力与经济内生动能稳步修复的背景下，预计全年经济增速仍将保持在5%左右的合理区间，并有望呈现“前低后高”的逐步回升态势。

2026 年宏观经济运行中，名义 GDP 与实际 GDP 的关系预计将出现积极变化。随着稳增长政策效果进一步显现，物价水平有望逐步脱离低位运行状态。预计在第二至三季度，名义 GDP 增速有望稳步回升并可能超过实际 GDP 增速，整体通胀指标（如 CPI、PPI）有望实现温和上涨。这一趋势与中央经济工作会议提出的“促进物价合理回升”、“推动社会再生产良性循环”的政策导向高度契合。

中央经济工作会议明确提出，经济工作在政策取向上要坚持“稳中求进、提质增效”，注重存量政策与增量政策的集成发力，加大逆周期和跨周期调节力度，持续提升宏观经济治理效能。这意味着既要充分用好“两重”“两新”、化债、降准降息等现有政策工具，也要根据形势变化适时推出新的增量政策。在逆周期调节方面，强调不搞“大水漫灌”和强刺激，注重政策的前瞻性、灵活性和可持续性，为未来应对外部风险留出政策空间。

财政政策将继续保持积极取向，维持必要的财政支出强度、赤字规模与政府债务总量。预计 2026 年财政政策力度总体与 2025 年相近，广义财政赤字规模可能小幅扩张至约 12 万亿元，广义赤字率预计在 8.5%—9%之间。具体来看，预算赤字率安排预计为 4%，对应赤字规模约 5.8 万亿元；新增地方政府专项债券规模或在 4.5 万亿至 5 万亿元；特别国债发行预计为 0.5 万亿元；超长期特别国债发行约 1.5 万亿元。值得关注的是，对经济增速产生直接影响的更多是赤字增速而非赤字绝对规模。考虑到广义财政赤字增幅可能收窄，加之政策边际效应递减，2026 年财政政策对经济增长的拉动作用或将较 2025 年有所减弱。若上半年经济出现超预期下行压力，财政政策有望在下半年进一步加力。

2、京津冀宏观经济环境

（1）区域经济稳中向好，发展动能不断集聚

从宏观数据看，2025 年京津冀地区生产总值达 11.99 万亿元，其中北京 5.2 万亿元（+5.4%）、天津 1.85 万亿元（+4.8%）、河北 4.93 万亿元（+5.6%），三地增速均高于全国平均水平。

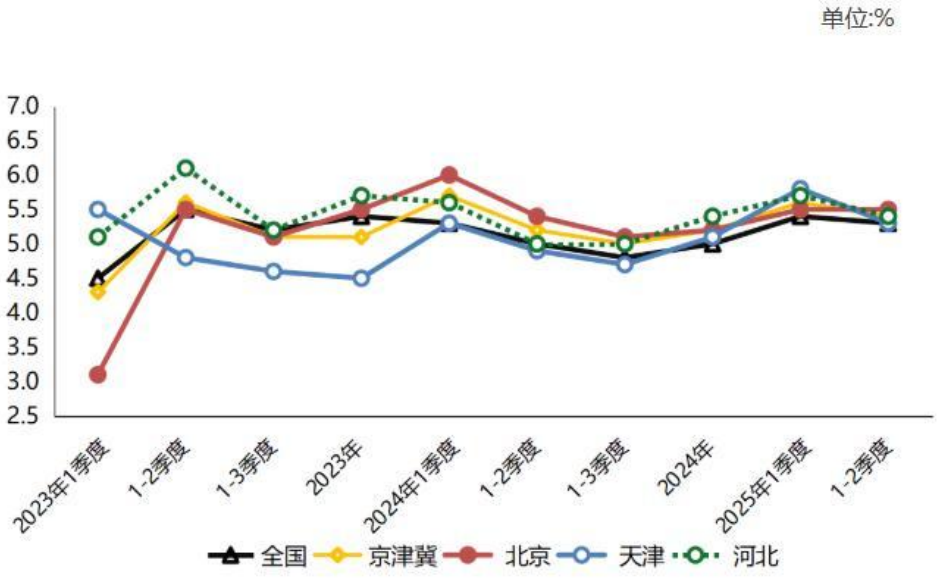


图 5-11 2023 年以来京津冀地区生产总值增速

生产领域增势较好，高端领域贡献突出。从工业看，三地规模以上工业增加值分别增长 7.0%、5.1%和 7.4%。高精尖产业显现活力，北京、河北规模以上工业战略性新兴产业增加值分别增长 16.8%和 10.6%，北京、天津规模以上高技术制造业增加值占规模以上工业的比重分别为 32.9%和 16.4%，同比分别提高 0.3 个和 1.7 个百分点。北京锂离子电池、新能源汽车、医疗仪器设备及器械产量成倍增长，天津电子计算机整机、服务机器人增长超 2 成，河北锂离子电池增长 69.3%。从服务业看，京津冀地区实现服务业增加值 4.1 万亿元，同比增长 5.5%。现代服务业有力支撑，北京信息传输、软件和信息技术服务业，金融业分别增长 11.1%和 8.1%，对服务业增长的贡献率合计超 8 成；天津信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业均实现两位数增长，河北信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长 9.0%和 6.6%，均高于服务业平均水平。

政策措施持续发力，需求领域逐步恢复。从投资看，三地固定资产投资（不含农户）同比分别增长 14.1%、5.5%和 6.5%，企业加快技术改造和产能升级，三地设备购置投资分别增长 99%、29.1%和 53.2%。高技术产业投资活跃，三地高技术服务业投资分别增长 1.2 倍、14.3%和 40.9%，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 1.6 倍、17.5%和 69.4%，带动作用明显。从消费看，京津冀地区实现社会消费品零售总额 16097.8 亿元，同比增长 0.7%，其中北京和天津分别下降 3.8%和 0.7%，河北增长 5.8%。消费品“以旧换新”政策继续显效，三地限额以上单位家用电器和音像器材类商品零售额分别增长 4.6%、12.2%和 9.5%，津冀通讯器材类商品分别增长 45.4%和 47.0%，京津文化办公用品类商品分别增长 3.1%和 13.7%。

（2）双轮驱动汇聚合力，新“两翼”建设迸发动力

加快推进协同创新和产业协作。国家一体化算力网络京津冀枢纽张家口算力中心项目主体完工，举办首届“京津冀数字经济协同创新与融合发展”专题论坛，汇聚区域算力、智能制造、网络安全、人工智能融合应用等领域企业、园区、协会，构建起三地数字经济交流合作的重要平台。2025 年上半年，天津来自京冀的产业项目到位金额 1990.4 亿元，占全部产业项目到位金额近 5 成。4 月京津冀国家技术创新中心智能网联新能源汽车创新中心在顺义挂牌成立，京津冀智能网联新能源汽车科技生态港顺义园区重点推进项目 20 余个，9 个项目完成签约。北京中关村机器人产业创新中心与唐山高新区围绕 90 余家企业需求开展“卡脖子”技术联合攻关，唐山机器人共享工厂开放共享 800 台套高端设备，吸引京津研发团队入驻。

新“两翼”建设取得积极进展。北京城市副中心持续引企扩容。2025 年上半年，北京城市副中心所在的通州区地区生产总值增长 12.5%，固定资产投资（不含农户）增长 18.7%，均高于全市平均水平。2025 年以来新增重点在谈项目 400 个，已注册重点企业 230 个，累计落地央企二三级公司、市属国企 176 家，“两区”新增入库项目 2375 个、落地 204 个，其中入库外资项目 86 个、落地 47 个，均居全市前列。雄安新区加速建设未来之城。雄安高新区挂牌成立一周年，新质生产力创新中心、未来科创城轨道智慧交通联合实验室等 7 个平台项目揭牌，一批创新企业、高端商业正式入驻，形成“科技+产业+服务”的全链条布局。

从产业协同角度看，京津冀正加速构建"六链五群"产业协同发展新格局，京津冀大力发展氢能、生物医药、网络安全和工业互联网、高端工业母机、新能源和智能网联汽车、机器人六大产业链（“六链”）。北京加速推进燕东集成电路生产线、小米汽车工厂等重点项目投产，发布全球首个纯电驱拟人奔跑的全尺寸人形机器人“天工”，以及全球首个新一代量子计算云平台“夸父”。2024 年，天津 12 条重点产业链增加值合计占规模以上工业增加值的 82.1%，比上年提高 2.3 个百分点。特色产业链集聚效应凸显，航空航天、车联网、信息技术应用创新、生物医药产业链增加值分别增长 26.0%、22.4%、21.4%和 14.6%。河北借助资源、应用场景等优势，促成阿里张北大数据、京车造车基地等项目成功落地并投产。

京津冀围绕集成电路、网络安全、生物医药、电力装备、安全应急装备五大产业集群（“五群”），全力推进世界级产业集群建设。截至 2024 年，京津冀生命健康集群、保定电力及新能源高端装备集群已成功迈进“国家队”，两大产业集群产值在全国占比均超 20%。新一代信息技术应用创新（网络安全）产业集群规模占全国的 50%以上，对国产四大 CPU 发展路线中的三种实现全面覆盖，与麒麟、统信两大国产操作系统全面适配，并实现上百万款软件产品的兼容。凭借预测预警、防控防护等领域的突出优势，安全应急装备集群中的高端防护装备、特种机器人等产品已处于全国领先水平。

随着“六链五群”进程的加速推进，京津冀三地积极推动产业链、创新链深度融合与有效衔接，在实践中形成了多种创新模式，如中关村海淀园秦皇岛分园的“4：2：2”利益共享模

式、北京·沧州渤海新区生物医药产业园的跨区域监管创新模式、芦台经济开发区的“飞地”经济实践、北京（曹妃甸）现代产业发展试验区的共建共享探索等。京津冀三地产业链群发展态势良好，重点产业发展稳步提升，催生京津冀发展新动能。2025 年前三季度，京津冀地区实现工业增加值 1.9 万亿元，同比增长 6.3%。2025 年京津冀新能源产业链规模突破 1 万亿元，安全应急装备集群产值目标 3000 亿元，京津冀机器人产业链集聚企业 1100 余家，年营收超 600 亿元。产业协同带动了区域商业地产需求结构变化，科技企业成为办公楼市场租赁主力。2025 年北京办公楼租赁需求中，高科技行业占整体交易面积的 34%，金融行业占 22%，专业服务业占 16%。

高科技行业中，人工智能、大数据、芯片研发等领域的企业表现尤为活跃。以中关村为例，该区域已形成"AI 算法-算力-应用"产业链集群，入驻企业可共享英伟达 GPU 算力池，研发效率提升 40%，这种产业集聚效应进一步吸引了相关企业入驻。雄安新区中关村科技园通过"千企雄安行"活动对接 9000 余家企业，引入百度智能云、浪潮智慧城市等项目，2025 年推动不少于 60 家高成长型企业入驻园区，为区域商业地产市场注入新动能。

在这一背景下，京津冀商业地产市场将加速从增量规模竞争转向存量价值重构。北京核心区商业地产将受益于科技企业扩张，租金与空置率有望企稳回升；环京区域商业地产将面临产业支撑不足的挑战，但部分承接北京科技成果转化的区域有望率先突围；雄安新区商业地产将依托央企疏解与科技创新，形成特色商业生态。未来政策将更注重区域协同与产业融合，推动京津冀形成"以首都为核心的世界级城市群"和"全国创新驱动经济增长新引擎"，为商业地产市场带来新的发展机遇。

3、北京市宏观经济环境

北京市，位于中国华北地区，华北平原北端，中华人民共和国的首都，中央直辖市，全国政治、文化、国际交往中心，也是京津冀协同发展核心引擎城市。北京市下辖 16 个市辖区，市域土地总面积约 16,410.5 平方千米。

从城市战略定位来看，北京市是国务院批复确定的全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，兼具世界著名古都、全球数字经济高地、国际消费中心城市、国家文化创新引领区等多重属性。

（1）北京市地区生产总值（GDP）

北京市，作为中华人民共和国的首都和中央直辖市，地区生产总值总量长期稳居全国前列，增速长期保持稳健，是全国经济增长的核心引擎和高质量发展的重要标杆。北京市经济结构持续优化，以科技创新、文化创意和高端服务业为引领，驱动全国经济高质量发展。2025 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，全市经济保持平稳运行，生产需求稳中向好，就业物价保

持稳定，居民收入稳步增加，新质生产力培育壮大，高质量发展取得积极成效，实现“十四五”圆满收官。

根据地区生产总值统一核算结果，2025 年全年实现地区生产总值 52,073.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。分产业看，第一产业实现增加值 109.2 亿元，下降 0.7%；第二产业实现增加值 7,187.4 亿元，增长 3.5%；第三产业实现增加值 44,776.9 亿元，增长 5.8%。

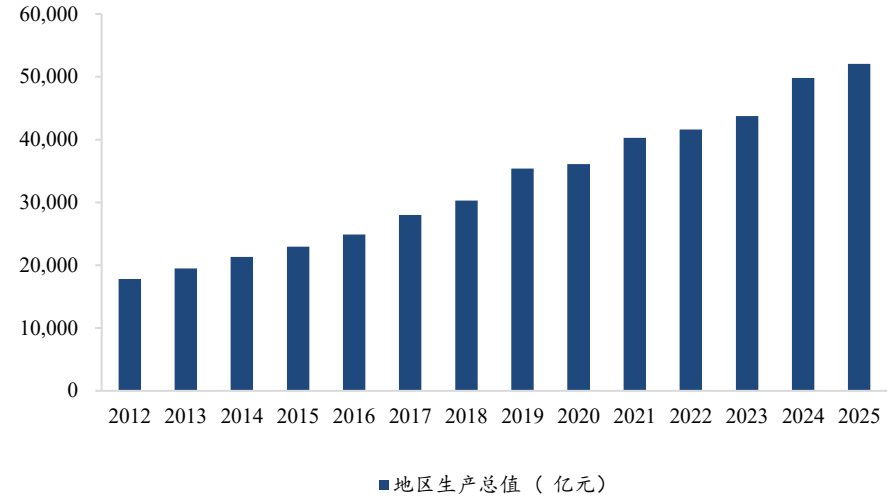


图 5-12 北京市地区生产总值

数据来源：北京市统计局

（2）北京市固定资产投资

根据北京市统计局数据显示，2025 年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.5%。其中，设备购置投资增长 66.0%，占固定资产投资比重为 32.3%，同比提高 11.7 个百分点，基础设施投资下降 1.6%，房地产开发投资下降 15.5%。分产业看，第一产业投资增长 6.3%；第二产业投资增长 4.3%；第三产业投资增长 5.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业投资分别增长 83.0%和 8.5%；“投资于人”稳步推进，教育、文化体育和娱乐业投资分别增长 30.7%和 30.1%。高技术产业投资保持活跃，增长 40.1%，其中高技术服务业投资增长 64.9%，互联网企业算力设备更新等领域加大投入。

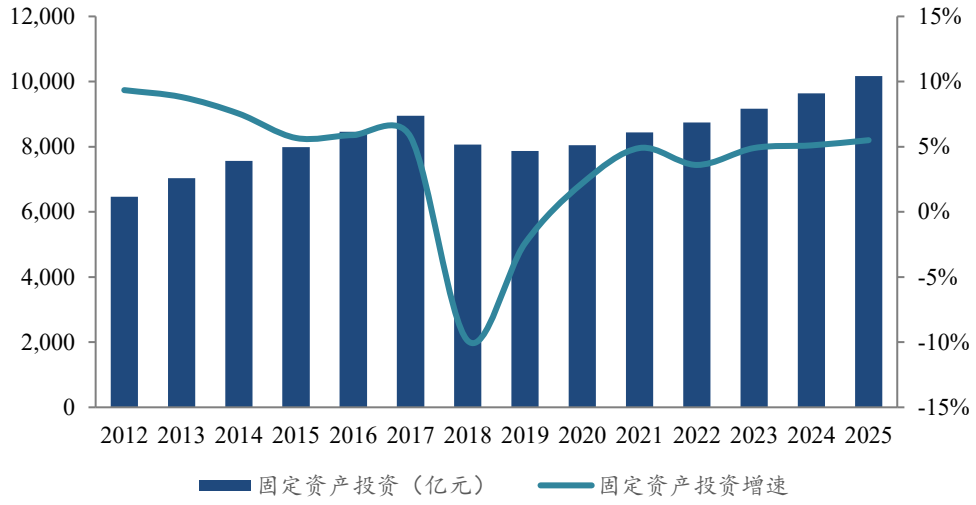


图 5-13 北京市固定资产投资[20]

数据来源：北京市统计局

（3）北京市产业结构分析

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2025年北京市第三产业增加值为44,776.9亿元，占北京市GDP的86.0%，各产业构成为0.2∶13.8∶86.0。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

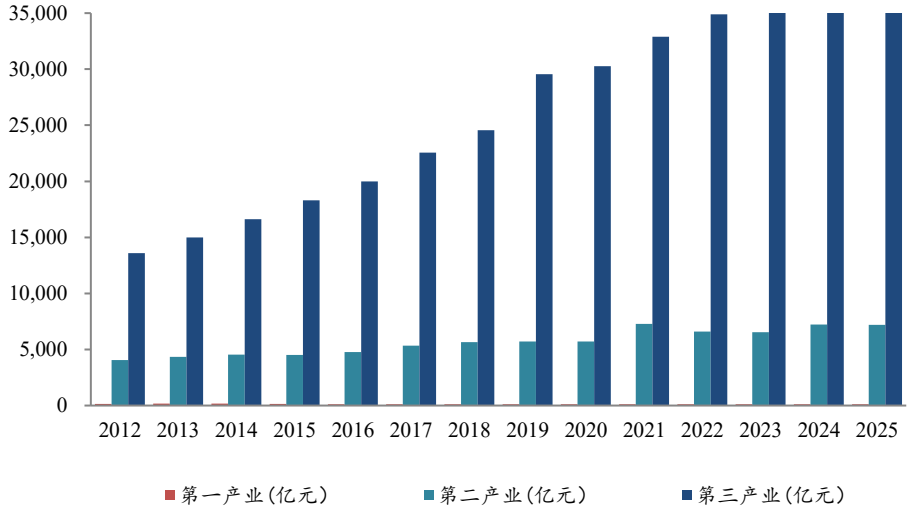


图 5-14 北京市各产业生产总值

数据来源：北京市统计局

（4）北京市居民收入与支出水平

根据北京市统计局数据显示，2025 年全市居民人均可支配收入 89,090 元，比上年名义

[20] 2023 年、2024 年及 2025 年北京市固定资产投资数据根据增长幅度计算得出。

增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 4.4%。其中，工资性收入增长 4.9%，经营净收入增长 3.2%，财产净收入增长 0.7%，转移净收入增长 4.9%，工资性收入和转移净收入成为居民收入增长的主要支撑。

城乡收入差距持续缩小，2025 年城镇居民人均可支配收入 96,292 元，比上年增长 4.1%，农村居民人均可支配收入 42,012 元，比上年增长 5.4%，农村居民收入增速高于城镇居民 1.3 个百分点。

消费方面，2025 年全市居民人均消费支出 50,667 元，比上年增长 1.8%,其中，城镇居民人均消费支出 54,122 元，增长 1.7%，农村居民人均消费支出 28,081 元，增长 2.7%。

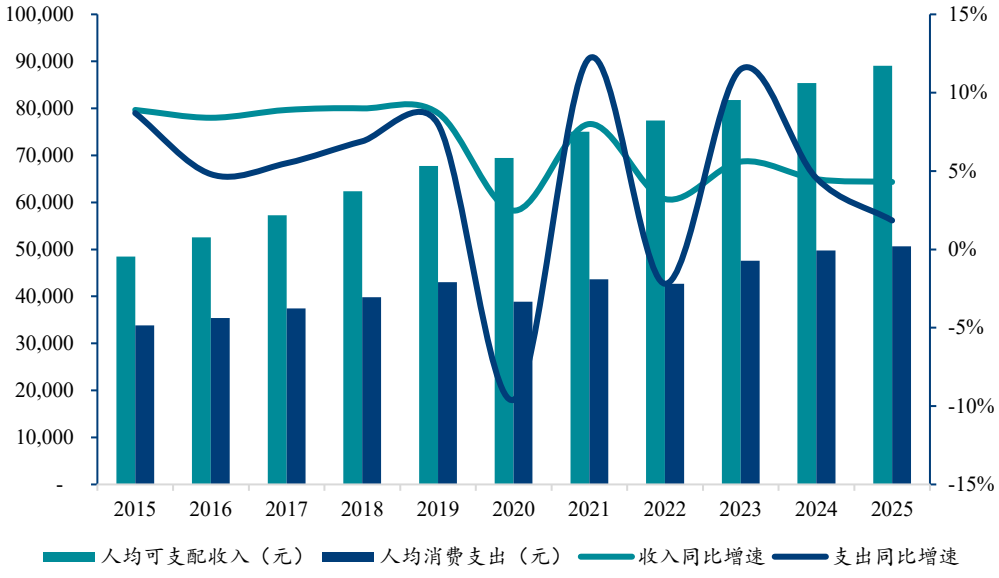


图 5-15 北京市居民人均可支配收入和人均消费支出

数据来源：北京市统计局

（5）北京市消费价格指数

2025 年，北京市 CPI 总体低位平稳运行，总指数由上年上涨 0.1%转为下降 0.1%。其中，扣除食品和能源的核心 CPI 比上年上涨 0.4%。

食品价格降幅收窄。2025 年，食品价格比上年下降 2.0%，降幅较上年收窄 0.2 个百分点，影响总指数下降约 0.28 个百分点，是带动 CPI 下降的主要因素。其中，鲜菜供应稳定，价格下降 4.2%，影响总指数下降约 0.08 个百分点；生猪产能充足，猪肉价格由上年上涨 6.8%转为下降 6.8%；奶类、食用油、粮食和鸡蛋价格降幅在 3.1%-7.3%之间；水产品和鲜果价格均由上年下降转为上涨，涨幅分别为 1.8%和 0.4%。

工业消费品价格由降转涨。2025 年，工业消费品价格由上年下降 0.1%转为上涨 0.4%，影响总指数上涨约 0.12 个百分点。其中，“两新”政策效果释放，家电换新需求增加，带动大型家用器具价格同比由上年下降 2.1%转为上涨 1.9%,其中，洗衣机、冰箱、空调器、抽油

烟机、空气净化器等家电价格涨幅在 1.0%-5.0%之间；受国际贵金属价格持续高位传导，金、铂金及银饰品价格分别上涨 45.0%、29.9%和 11.7%，涨幅比上年均有所扩大；受国际原油价格波动影响，汽、柴油价格分别下降 7.3%和 7.8%；在汽车迭代升级加速和消费政策带动下，新能源小汽车和燃油小汽车价格同比分别下降 6.1%和 2.9%。

服务价格持平。2025 年，服务价格由上年上涨 0.9%转为持平。其中，文旅出行类服务价格有所下降,旅行社收费价格由上年上涨 10.2%转为下降 6.4%，宾馆住宿价格下降 6.8%，降幅比上年扩大 4.1 个百分点,飞机票价格下降 0.1%，降幅比上年收窄 1.4 个百分点；受需求较高及人工成本刚性上涨影响，家庭服务、养老服务、装潢维修、教育服务等生活性服务价格均有所上涨，涨幅分别为 9.6%、1.2%、1.0%和 0.8%。

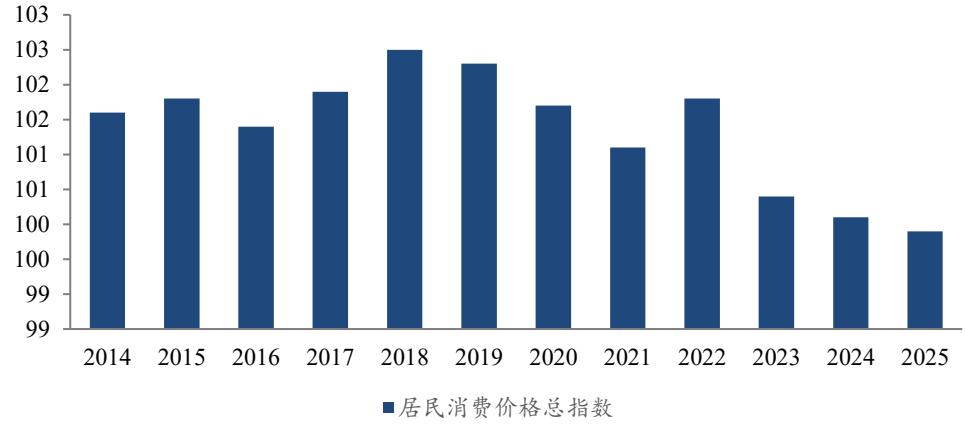


图 5-16 北京市居民消费价格总指数

数据来源：北京市统计局

（6）北京市人口及城镇化水平分析

北京市作为中华人民共和国的首都、中央直辖市和“四个中心”战略核心承载地，人口规模与城镇化水平均居全国前列，彰显超大城市治理的标杆效应。

截至 2025 年末，北京市常住人口 2,180 万人，比上年末减少 3.2 万人。其中，城镇人口 1,924.9 万人，占常住人口的比重为 88.3%。

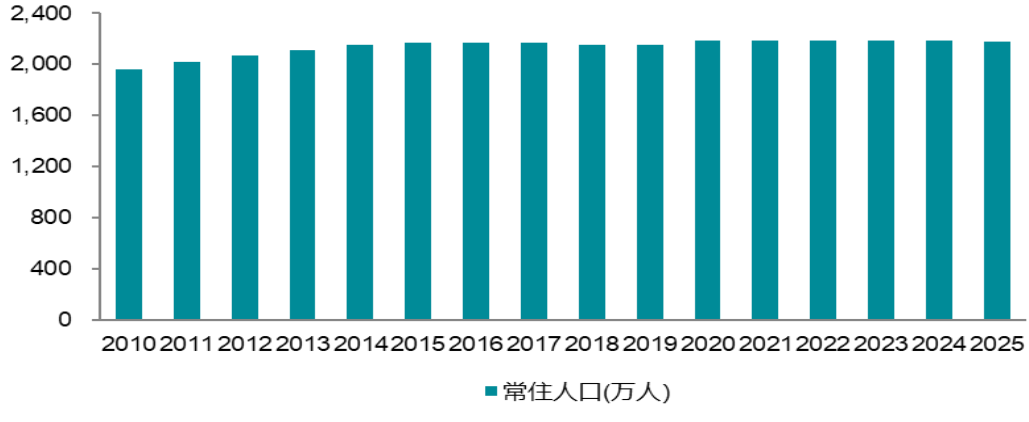


图 5-17 北京市常住人口

数据来源：北京市统计局

（7）北京市产业发展分析

北京市作为国家科技创新中心和全球数字经济高地，产业体系呈现“创新引领、文化赋能、高端集聚、全球协同”的高质量发展新格局。2024 年，北京市信息传输、软件和信息技术服务业增加值 8,500 亿元，同比增长 8.2%；文化创意产业增加值 12,000 亿元，同比增长 6.5%；高端制造业增加值 4,800 亿元，同比增长 3.5%，三大核心产业贡献率 60.2%（较 2018 年提升 8.1 个百分点），成为驱动经济高质量发展的“三驾马车”。2025 年，预计信息传输业增加值达 9,000 亿元（增速 8.5%），文化创意产业增加值 12,800 亿元（增速 6.7%），高端制造业增加值 5,000 亿元（增速 4.2%），产业能级持续跃升，彰显首都经济的全球竞争力与战略定力。

（8）北京市“十五五”规划

北京市“十五五”规划（2026-2030 年）以“全球数字经济标杆城市、世界创新中心引领区”为核心定位，锚定“高质量发展、高水平开放、高效能治理”三位一体目标，成为全国首个将碳中和目标（2030 年碳达峰）与全球创新标准深度融合的国家级规划范本。2026 年，北京市地区生产总值预计突破 5.0 万亿元，同比增长 5.0%；三次产业结构进一步优化，第三产业比重提升至 89.5%，数字经济增加值占比突破 40%（较 2025 年提升 2.5 个百分点），成为全球城市可持续发展的“北京方案”核心载体。2030 年，规划目标实现地区生产总值 6.8 万亿元，同比增长 6.2%，三次产业比重达 85.0:8.5:7.5，碳强度较 2020 年下降 45%，以“创新-绿色-开放”三位一体驱动模式，引领全球超大城市现代化治理新范式。

（9）北京市城市总体规划

依据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，规划指明了北京未来的发展方向，对人口、空间、交通、市政、绿化、旧城保护等各项重要问题做出了解答。规划由 6 个部分组成，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹 4 个中心环节，紧紧围绕疏解非首都功能。为了对接京津冀区域“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间格局，本市也对城市集中建设空间和功能结构进行优化重组，也就形成了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

一核：首都功能核心区

首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

一主：中心城区

中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1,378 平方公里。

一副：北京城市副中心

北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线

中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

多点：5 个位于平原地区的新城

多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

一区：生态涵养区

生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

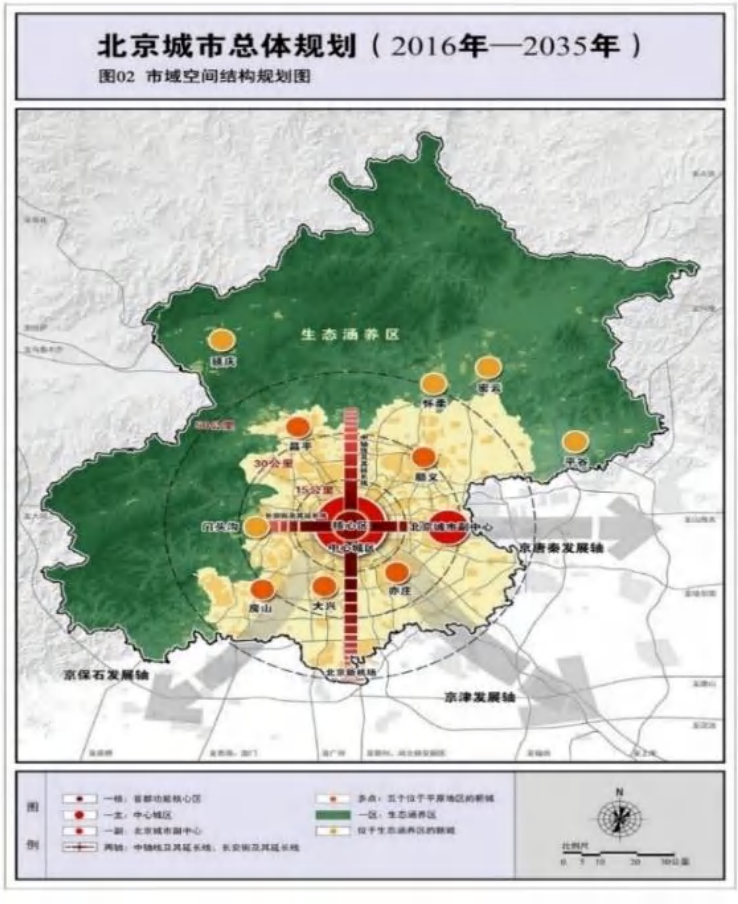


图 5-18 “一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构模型

资料来源：戴德梁行

（二） 区域内可比竞品分析

1、集智未来项目

集智未来项目地处区域内核心地带，周边 1 公里半径内、且区域通达性较好的办公物业主要有领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦。根据市场调研，区域内其他办公物业的定位较模糊，且无孵化器业态。可比项目人工智能行业聚集度、项目产业服务、项目自身特色、经营表现等方面较标的项目较差，集智未来项目在周边区域内具有独特优势。

图 5-19 竞争性物业分布图

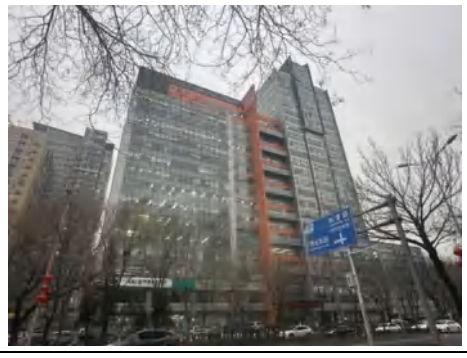
资料来源：戴德梁行

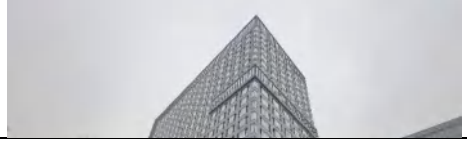
知春路区域预计 2026-2028 年无新增写字楼项目入市。部分老旧工业项目预计改造后作为办公出租，例如中交海淀科创园，由原北京一二零一印刷厂老旧厂房改造，预计于 2026 年入市，带来约 4.8 万方的新增供应，该项目距离本项目直线距离约 1.6 公里，不临主路，预计不构成直接竞争关系。因此可视范围内，项目所在区域内暂无规划竞争性物业入市。

表 5-55 集智未来项目所在区竞争性物业

竞争性物业一		
项目名称	领航科技大厦	
物业位置	北京市海淀区知春路58号	
建成时间	2008年	
开发商	领航置业发展有限公司	
楼层	地上17层，地下-3层	
建筑面积	约4.4万平方米	
写字楼档次	优质	
单层面积	2,500平方米	
标准层高	3.6-5.2米	

出租率	90%
使用率	63%
物业公司	艺术品大厦物业管理公司
对外报价	5.5-6元/平方米/天
代表租户	北京希瑞亚斯科技有限公司、北京元年科技股份有限公司、海淀区灵动科技有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：快速直达专线38路、专168路、386路、579路等 轨道交通：地铁10号线知春里站467米
周边配套	商业：新中关购物中心、金五星购物广场 酒店：如家精选酒店（北京中关村东路店）、京仪大酒店、北京丽亭华苑酒店 公共设施：知春公园、铁轨音乐森林、大钟寺古钟博物馆
项目评价	该项目与本项目直线距离约900米，属于知春路区域，与本项目存在一定竞争关系。该项目建成时间与本项目接近，在楼宇品质、景观视野、城市面貌上强于本项目，但该项目距离北京航空航天大学有一定距离，周边商业配套有限、租户对应行业较复杂。
竞争性物业二	
项目名称	锦秋国际大厦
物业位置	北京市海淀区知春路6号
建成时间	2004年
开发商	北京锦秋知春房地产开发有限公司
楼层	A座24层，B座18层
建筑面积	约7.4万平方米
写字楼档次	优质
单层面积	1,800平方米
标准层高	4.2米
出租率	约90%
使用率	约70%
物业公司	北京锦秋物业管理有限责任公司
对外报价	6.5-7元/平方米/天
代表租户	中国石油化工集团有限公司、风行网（北京风行在线技术有限公司）、北京惠每云科技有限公司、探路者控股集团股份有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：快速直达专线38路、386路、579路、601路等 轨道交通：距离地铁10号线、昌平线西土城站约500米
周边配套	商业：东升乡居住商业项目、同观商业中心 酒店：如家精选酒店（北京中关村东路店）、京仪大酒店 公共设施：知春公园、铁轨音乐森林、大钟寺古钟博物馆
项目评价	该项目与本项目直线距离约500米，属知春路区域，与本项目存在一定竞争关系。该项目建成时间与本项目接近，在楼宇品质、景观视野、城市面貌上强于本项目，但该项目租户包含多家投资咨询机构、国企及公益组织等，对应行业较复杂。
竞争性物业三	
项目名称	唯实大厦
物业位置	北京市海淀区学院路39号
建成时间	2009年





开发商	北京航空航天大学、北京北航天华产业集团	
楼层	地上22层、地下3层	
建筑面积	约7.3万平方米	
写字楼档次	优质	
单层面积	2,600平方米	
标准层高	3.2米	
出租率	约85%	
使用率	约70%	
物业公司	北京中湾智地物业管理有限公司	
对外报价	7-8元/平方米/天	
代表租户	北京天华航宇科技有限公司、北京民航天宇科技发展股份有限公司、极芯通讯技术（安吉）有限公司等	
交通状况	有多条公交线路通过：94路、375路、386路、478路、603路等 轨道交通：距离地铁10号线、昌平线西土城站约400	
周边配套	商业：东升乡居住商业项目、同观商业中心、牡丹商业街 酒店：唯实国际文化交流中心、轻居酒店（北京中关村西土城地铁站店） 公共设施： 航天航空博物馆、中国电信博物馆、元土城遗址公园	
项目评价	该项目与本项目直线距离约750米，属知春路区域，与本项目存在一定竞争关系。该项目建成时间较本项目较近，内设酒店，在楼宇品质、景观视野、城市面貌上强于本项目，位于北京航空航天大学，片区研发氛围浓厚，但无明确产品定位。	

2、隆福寺一期项目

隆福寺一期项目地处东四区域内核心地带，周边办公物业多为甲级写字楼，包括王府77、金宝大厦、华丽大厦、泓晟国际中心等，与标的物业存在一定的竞争关系；周边商业物业多为临街商铺及文创园区配套，与标的物业存在一定的竞争关系，但是竞品数量有限。标的物业作为北京国资公司与东城区政府联合推进的风貌保护与城市更新项目，在周边区域具有独特优势。

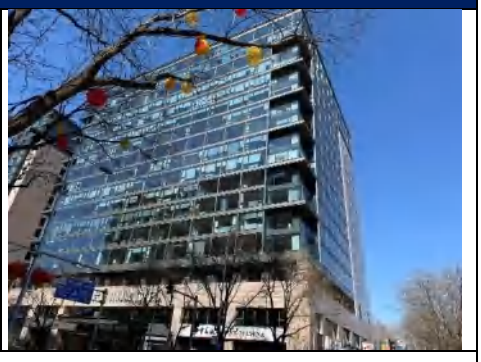
图 5-20 竞争性物业分布图

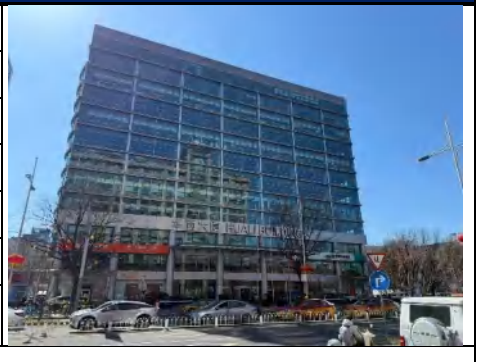
资料来源：戴德梁行

表 5-56 隆福寺一期项目所在区域竞争性物业

竞争性物业一		
项目名称	王府77	
物业位置	北京市东城区王府井大街77号	
建成时间	2023年	
开发商	北京京洋房地产开发有限公司	
楼层	地上9层，地下5层	
建筑面积	约5万平方米	
业态	写字楼	
单层面积	1,800-2,200平方米	
标准层高	3.7-4.2米	
入驻率	70-75%	
使用率	70%	
物业公司	高力国际	
对外报价	6.5-7.5元/平方米/天	
代表租户	平安银行、中国式现代化研究院等	
交通状况	有多条公交线路通过：3路；4路；13路；42路；60路；118路；612等 轨道交通：地铁8号线中国美术馆站450米	

周边配套	商业：银泰中心、澳门中心 酒店：北京金茂万丽酒店（王府井店）、国际艺苑大酒店 公共设施：皇城根遗址公园、景山公园
项目评价	该项目与本项目直线距离约700米，与本项目在相同的商务区，区位条件相似，存在一定竞争关系。
竞争性物业二	
项目名称	金宝大厦
物业位置	北京市东城区金宝街89号
建成时间	2004年
开发商	富华国际集团有限公司
楼层	地上17层、地下3层
建筑面积	约5万平方米
业态	写字楼
单层面积	3,000平方米
标准层高	3.6米
入驻率	75-80%
使用率	70%
物业公司	北京富华行物业管理有限公司
对外报价	7-8元/平方米/天
代表租户	北京骏东汽车销售服务有限公司、浙江贝因美科工贸股份有限公司、北京智威品锐广告有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：106路、108路、110路、111路等 轨道交通：距离地铁5号线灯市口站约300米
周边配套	商业：金宝汇购物中心、北京apm、王府井喜悦购物中心 酒店：北京丽晶酒店、北京丽亭酒店（王府井店） 公共设施：皇城根遗址公园、东单公园
项目评价	该项目与本项目直线距离约1,100米，与本项目在相同的商务区，区位条件相似，存在一定竞争关系。
竞争性物业三	
项目名称	华丽大厦
物业位置	北京市东城区金宝街58号
建成时间	2000年
开发商	北京富华永利房地产开发有限公司
楼层	地上12层、地下2层
建筑面积	约2.6万平方米
业态	写字楼
单层面积	1,900平方米
标准层高	2.8米
入驻率	75-80%
使用率	约75%
物业公司	富华行物业管理有限公司
对外报价	6-7元/平方米/天



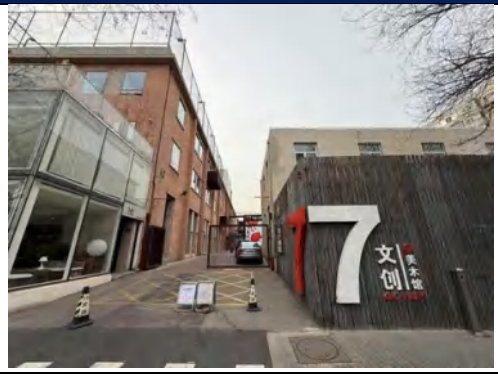


代表租户	平安银行股份有限公司北京分行、上海奥美广告有限公司北京分公司、上海奥美商务咨询有限公司北京分公司、北京富华金宝中心有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：39路、52路、106路、108路等 轨道交通：距离地铁5号线灯市口约700米
周边配套	商业：金宝汇购物中心、银河SOHO 酒店：如家酒店（北京王府井协和医院店）、中安之家酒店连锁北京东单宾馆 公共设施：东单公园、日坛公园
项目评价	该项目与本项目直线距离约1,300米，与本项目在相同的商务区，区位条件相似，存在一定竞争关系。

竞争性物业四

项目名称	雪莲亮点文创园	
物业位置	北京市东城东四南大街15号	
建成时间	2019年	
开发商	北京雪莲亮点一五一七文化发展有限公司	
楼层	地上5层	
建筑面积	约1.1万平方米	
业态	文创园区	
入驻率	90-95%	
对外报价	5-9元/平方米/天	
交通状况	有多条公交线路通过：84、106路等 轨道交通：距离地铁5号线、6号线东四站约150米	
项目评价	雪莲亮点文创园位于东四南大街，距标的仅约500米，为旧改文创园，客群以小型文创、新媒体公司为主，与标的同属东四文创集群，但体量较标的项目较小，引入品牌知名度与业态丰富度程度相对不足，客群辐射范围相对有限，且地标性弱。	

竞争性物业五

项目名称	77文化创意产业园	
物业位置	北京市东城区美术馆后街77号	
建成时间	2014年	
开发商	北京东方道朴文化资产运营管理有限公司	
楼层	地上3层	
建筑面积	约1.3万平方米	
业态	文创园区	
入驻率	95%	
对外报价	6-8元/平方米/天	
交通状况	有多条公交线路通过：4路、13路等 轨道交通：距离地铁6号线、8号线南锣鼓巷站约800米	
项目评价	77文化创意产业园位于美术馆后街，距标的约800米，为老厂房改造的影视戏剧主题文创园，客群侧重影视传媒、艺术工作室，文创属性突出，但体量较标的项目较小，引入品牌知名度与业态丰富度程度相对不足，客群辐射范围相对有限，且地标性弱。	

（三） 区域核心客群特征和需求情况

1、北京市及区域房地产市场

（1）北京市房地产开发投资及增速

2020-2025 年北京市房地产开发投资呈现波动趋势，其中 2021 年为近五年最高，达到 6,524.2 亿元，2025 年为近 5 年以来最低点，全市房地产开发企业本年到位资金 4,416.10 亿元。

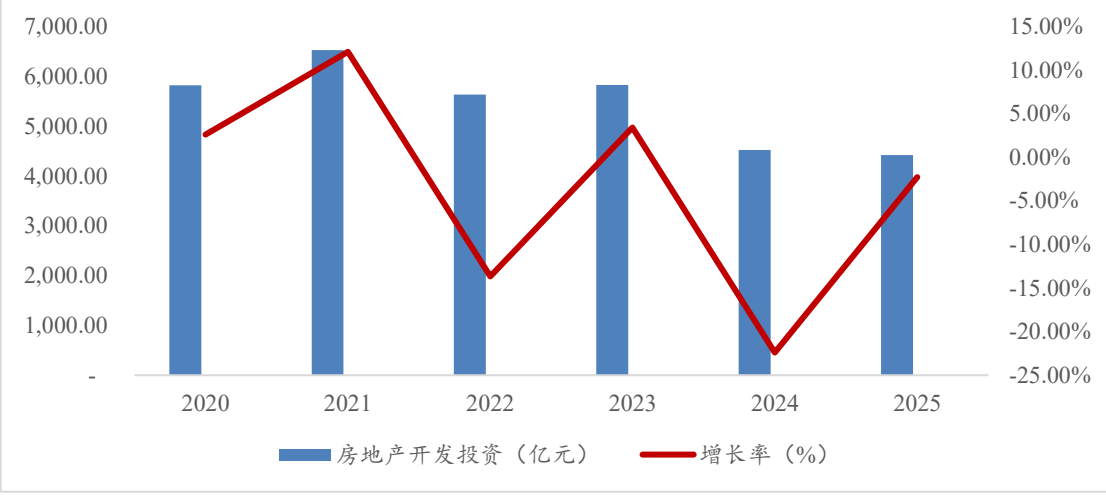


图 5-21 北京市 2020-2025 年房地产开发投资及增长率

数据来源：北京市统计局

（2）北京市土地市场

根据数据统计，2025 年北京市共成交出让地块 95 宗，成交建设用地面积 4,447,900 平方米，同比减少 13.75%；出让的规划建筑面积 7,988,500 平方米，同比减少 9.67%。

在住宅用地方面，2025 年全年，北京市住宅地成交 40 宗，土地出让金 14,274,200 万元，平均溢价率为 6.6%。比去年的 41 宗减少了 2.44%，土地出让金比去年减少了 8.16%。根据成交楼面均价来看，今年地价整体有较为明显的增长。2025 年，40 宗住宅用地平均楼面价为 39,754 元/平方米，比去年同期增长了 20.32%。

2025 年全年，北京市共有 12 宗商服用地成交，成交建设用地面积达 336,000 平方米，同比下降 21.2%，成交规划建筑面积 787,500 平方米，楼面地价为 14,986 元/平方米，平均溢价率为 0%。

2025 年全年，北京市共成交工业类用地 41 宗，成交建设用地面积约 2,069,600 平方米，同比下降 10.36%；成交规划建筑面积约 3,360,800 平方米，同比上升 8.21%；成交楼面价 1,148 元/平方米，相比去年同期下降 23.42%。

2、北京市写字楼市场概况

（1）市场概述及分布特点

目前，北京市写字楼主要分布在五个核心商圈和五个新兴商圈。其中，核心商圈包括中央商务区（CBD）、东二环、金融街、燕莎、中关村；新兴商圈包括望京-酒仙桥、亚奥、亦庄、丽泽及其他。北京市甲级写字楼主要分布于五大核心商圈，中央商务区存量最多，金融街租金最高且空置率最低。

图 5-22 北京市甲级（含超甲级）写字楼主要分布

资料来源：戴德梁行

表 5-57 北京市核心商圈介绍

商圈名称	商圈特征	重点项目
中央商务区	国贸的建设是北京东部涉外办公领域全面启动的一个标志。区域以公司总部为核心，以外资金融保险机构、电信业、国际传媒、咨询服务机构为配套的产业生态链。区域内的写字楼档次以甲级为主，且大多为各开发商建成后自行管理且仅对外出租，是北京市甲级写字楼最集中的区域。	国贸一二三期，中国尊、财富金融中心、环球金融中心、嘉里中心
燕莎	燕莎商务区临近使馆区，涉外氛围浓厚，是传统的涉外商务区，区域内的产业链条以制造加工、商贸物流、能源化工等传统商务产业为主。该区域部分写字楼年代相对较早，外资租户居多，且承租面积大，稳定性高。	盈科中心、启皓中心、燕莎中心等
东二环	东二环早期借势朝外和王府井商圈发展，之后一些国企进入该区域，2003年开始筹建东二环商务区，总部聚集效应凸显，该区域也被称为国企一条街。同时区域临近外交部和机场，区域汇集了北京写字楼市场上很多早期的写字楼项目，在当时为外资企业办公选址的热点项目。	五矿大厦、华润大厦、信达中心、昆泰国际中心等
金融街	金融街是北京市第一个大规模整体定向开发的金融产业功能区。目前金融街成为了国有大型企业、国内知名银行机	英蓝国际金融中心、金融街中心、中国人

	构、政府主要金融监管部门及组织机构的汇集地。该商务区内的写字楼项目多数以自用为主。银行类企业、金融机构、IT、电信企业、一些国有大型企业及政府机构的总部云集于此。	寿广场等
中关村	中关村商务区依托其特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，一直以来是国内的IT企业及跨国公司研发总部的首选之地。区域吸引了很多高新技术领域内的中小企业、孵化器等成长型企业，企业扩张需求较多。代表租户主要涉及高新科技、电子信息行业等。	融科资讯中心、中国电子大厦、清华科技大厦等

资料来源：戴德梁行

（2）北京甲级写字楼市场概述

1）甲级写字楼主要商圈供需分析

截止到 2025 年第四季度，北京市甲级写字楼总存量达 1,368.0 万平方米。五大核心商圈甲级写字楼总存量为 868.7 万平方米，其中中央商务区存量占比最高为 23.5%，存量为 321.7 万平方米；其次是金融街存量占比为 12.0%，存量为 163.8 万平方米。

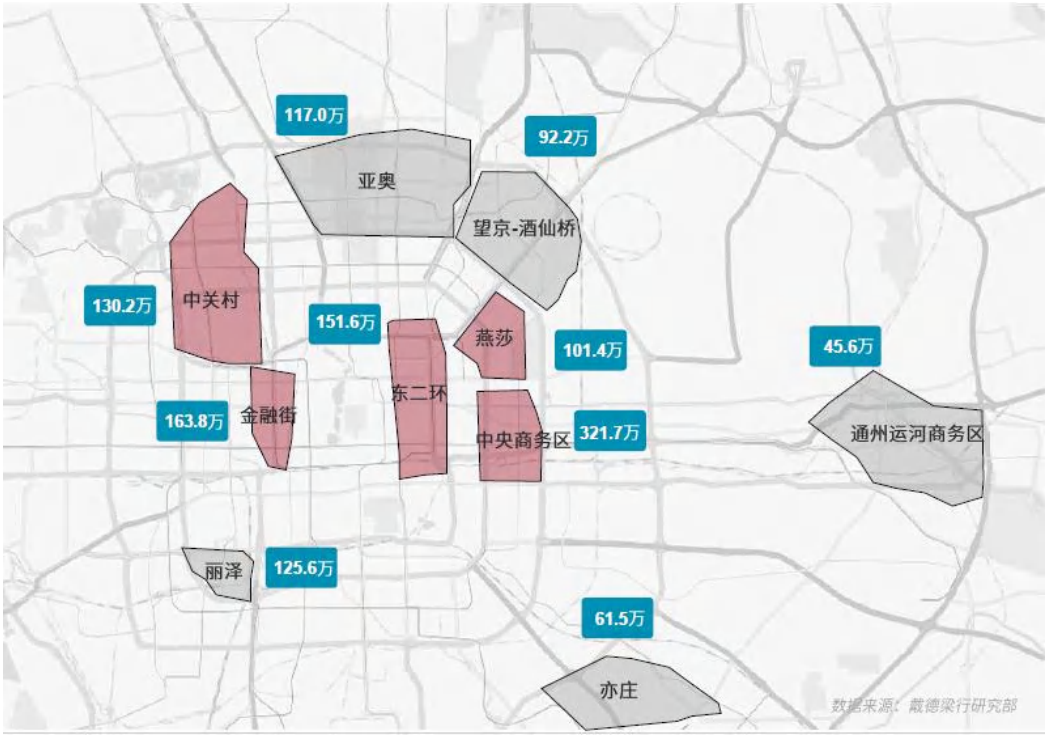


图 5-23 北京全市各商圈甲级写字楼存量情况

资料来源：戴德梁行

从市场供应方面来看，2007 年至 2009 年供应和吸纳出现了高峰，年均供应量在 89 万平方米以上。其主要原因是经济的快速发展和奥运到来，促进企业的发展以及对写字楼的需求。2012 年至 2014 年受到经济危机影响，新增供应较少。2015 年后，传统商务区高端项目入市和新兴商务区逐步发展带动全市写字楼供应，年供应量猛增至 91.2 万平方米。从 2019 年开始整体供大于求的状态较明显，虽然 2021 年吸纳量有一定的补齐，但 2022 年净吸纳量降到 2014 年以来的新低。2023 年全年北京写字楼市场总供应量达 60.7 万平方米，较 2022

年全年上涨 43.2%，新增项目绝大多数位于新兴商圈。2024 年全年累计新增供应量达到 27.3 万平方米，分别较 2023 年和 2022 年全年下降 55%和 35.6%。

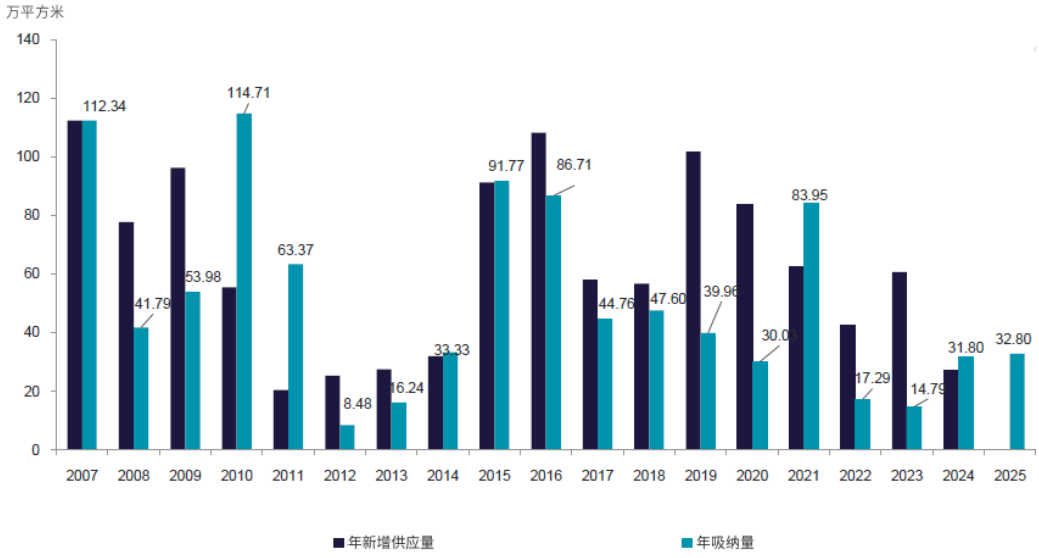


图 5-24 北京市甲级写字楼年度新增供应量及净吸纳量分析

资料来源：戴德梁行

从市场吸纳方面来看，由于 2010 年至 2014 年连续五年的低供应量，需求受到抑制，市场供不应求。因此，伴随着 2015 年供应放量，需求也得到释放。而 2016 年，无论市场吸纳还是新增供应，市场趋势较为稳定。2022 年，受经济下行压力和外部环境不确定性等多重因素影响，部分企业出现缩减面积和退租的现象，北京全市和五大核心商圈市场全年净吸纳量分别为减少 11.2 万和 8.8 万平方米。2023 年，市场仍处于缓慢恢复期，部分企业仍出现退租和缩减面积的现象，全年北京全市净吸纳量为 14.8 万平方米 同比下降 14.5% 。2024 年全市和五大核心商圈去化趋势较 2023 年和 2022 年全年有所好转，净吸纳量分别为 31.8 万和 17.5 万平方米。2025 年自年初至今由于市场没有新增供应入市，因此市场处于存量持续去化阶段。2025 年全市净吸纳量共计为 32.8 万平方米，历史 2016 至 2025 年平均每年净吸纳量为 43 万平方米。

近十年整体来看，2016 年至 2025 年，北京全市每年平均净吸纳量为 43 万平方米、新增供应 60.1 万平方米。

2）甲级写字楼租金及空置率

受经济下行压力的影响，北京写字楼市场租金自 2018 年四季度开始呈下调趋势。目前，降本增效和以价换量继续成为租户和业主在企业运营上的主旋律。截至 2025 年，北京写字楼市场租金水平继续处于下行区间，全市租金环比下降 4.6%，同比下降 36.1%至每月每平方米人民币 205.62 元。

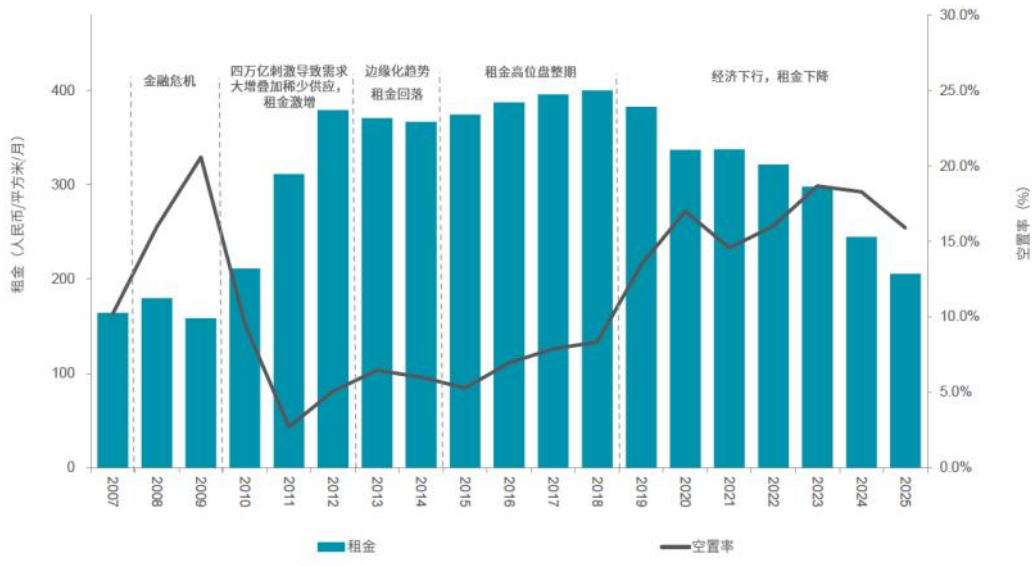


图 5-25 历年全市租金和空置率走势

资料来源：戴德梁行

从不同商务区分区来看，五大核心商圈租金环比下降 5.6%，同比下降 18.6%至每月每平方米人民币 235.96 元。其中，中央商务区的租金为人民币每平方米每月 219.22 元；燕莎区域的租金为人民币每平方米每月 189.28 元；东二环区域的租金为人民币每平方米每月 204.78 元；金融街区域的租金为人民币每平方米每月 337.53 元；中关村区域的租金为人民币每平方米每月 264.86 元。其中，金融街区域的租金水平同比下降幅度最大为 25.5%，同三年前对比已下探 44.3%。

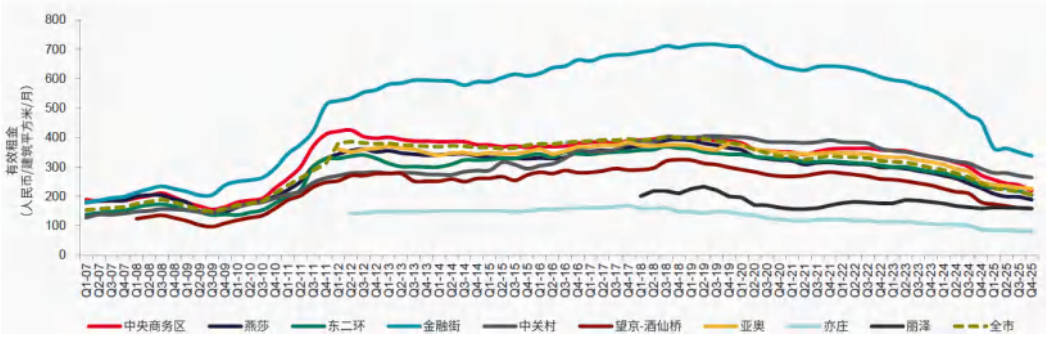


图 5-26 北京全市甲级写字楼主要商圈历史趋势

资料来源：戴德梁行

2025 年，继续受企业新增需求不足以及退租和缩减面积现象持续的影响，全市季度净吸纳量仅为 32.8 万平方米。自年初至今由于市场没有新增供应入市，因此市场处于存量持续去化阶段。全市空置率较 2024 年底下降 2.4 个百分点至 15.9%。

五大核心商圈空置率环比微降 1.7 个百分点至 10.4%，其中燕莎空置率最高为 18%；其次为中央商务区和东二环商圈，分别为 12.7%和 11.1%；中关村的空置率为 4.9%，金融街商圈空置率最低为 4.8%。

图 5-27 北京全市甲级写字楼市场空置率走势

资料来源：戴德梁行

（3）北京乙级写字楼市场概述

1）乙级写字楼主要商圈供需分析

截止到 2025 年第四季度，北京市乙级写字楼总存量达 1,030.4 万平方米。五大核心商圈甲级写字楼总存量为 577.0 万平方米，其中中央商务区存量占比最高为 19.2%，存量为 198 万平方米；其次是望京-酒仙桥，存量占比为 14.8%，存量为 151.9 万平方米。

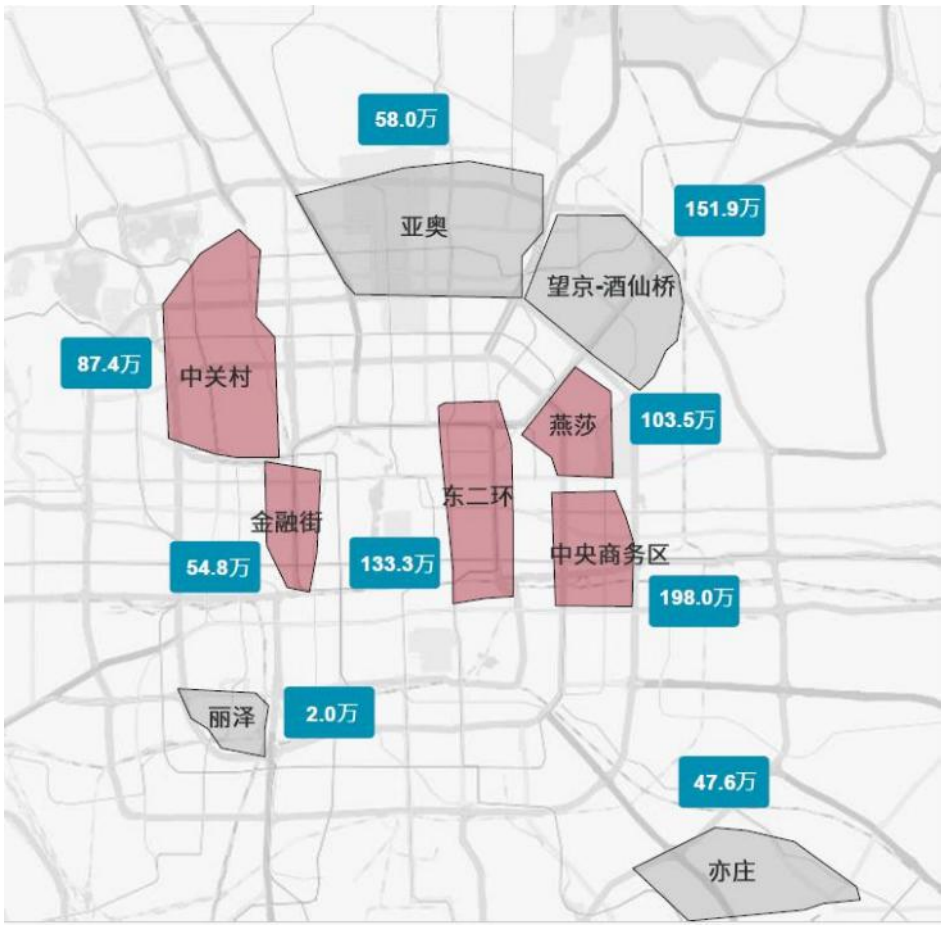


图 5-28 北京全市各商圈乙级写字楼存量情况

资料来源：戴德梁行

从市场供应方面来看，2007 年至 2008 年供应出现了高峰，其主要原因是经济的快速发展和奥运到来，促进企业的发展以及对写字楼的需求。近 10 年每年新增供应量约为 20.5 万平方米。

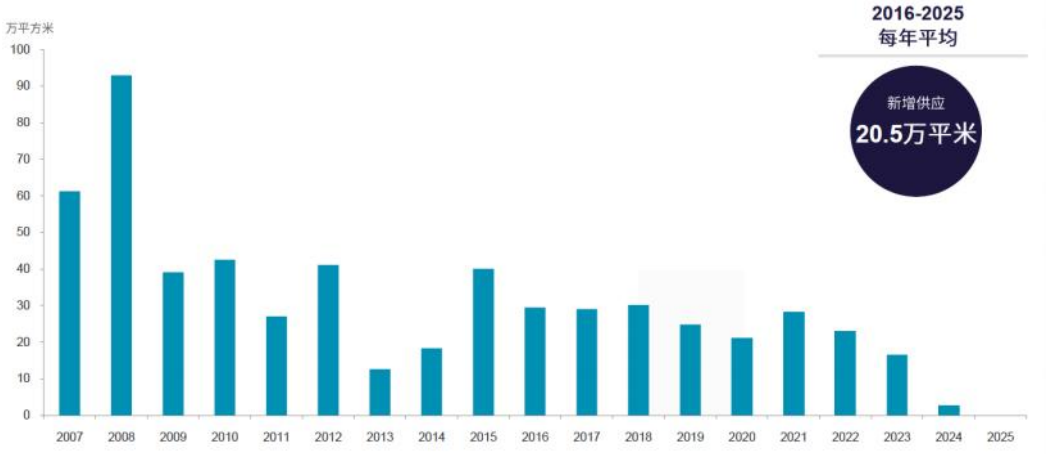


图 5-29 北京市乙级写字楼年度新增供应量

资料来源：戴德梁行

2）乙级写字楼租金及空置率

受经济下行压力的影响，北京写字楼市场租金自 2018 年四季度开始呈下调趋势。目前，降本增效和以价换量继续成为租户和业主在企业运营上的主旋律。截至 2025 年，北京写字楼市场租金水平继续处于下行区间，全市租金环比下降 1.7%，同比下降 13.2%至每月每平方米人民币 137.03 元。

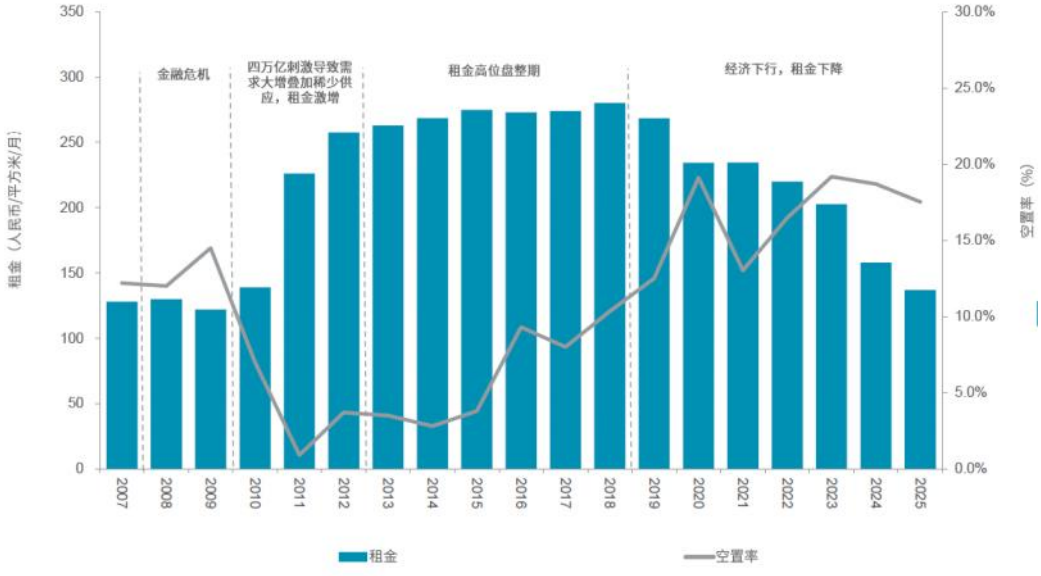


图 5-30 历年全市租金和空置率走势

资料来源：戴德梁行

从不同商务区分区来看，五大核心商圈租金环比下降 2%，同比下降 15.5%至每月每平方米人民币 147.54 元。其中，中央商务区的租金为人民币每平方米每月 137.67 元；燕莎区域的租金为人民币每平方米每月 142.63 元；东二环区域的租金为人民币每平方米每月 148.57 元；金融街区域的租金为人民币每平方米每月 222.47 元；中关村区域的租金为人民币每平方米每月 167.79 元。其中，金融街区域的租金水平同比下降幅度最大为 22.4%，同三年前对比已下探 41.5%。

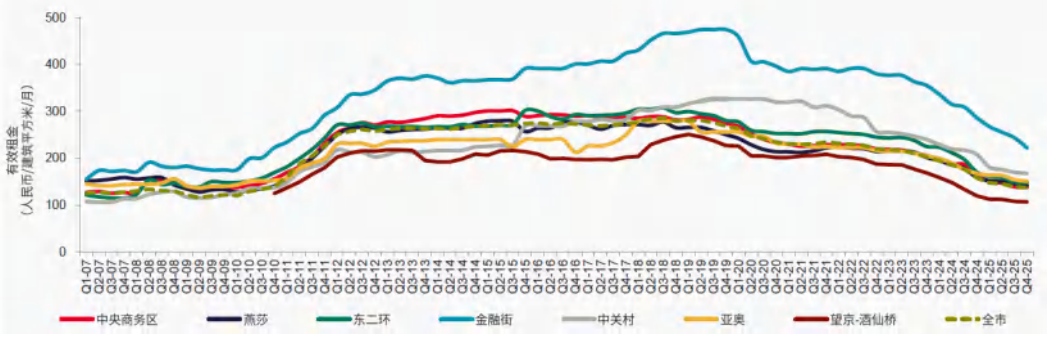


图 5-31 北京全市乙级写字楼主要商圈历史趋势

资料来源：戴德梁行

2025 年，全市乙级写字楼空置率较 2024 年底下降 1.2 个百分点至 17.5%。

五大核心商圈空置率环比上升 0.7 个百分点至 15.6%，其中燕莎空置率最高为 21.5%；其次为东二环商圈和中央商务区，分别为 16.8%和 15.4%；金融街的空置率为 5.3%，中关村空置率最低为 4.4%。

图 5-32 北京全市乙级写字楼市场空置率走势

资料来源：戴德梁行

（4）未来供应及展望

近期市场无新增供应入市。存量市场业主迫于自身业绩压力或将为企业租户提供更多签约福利或特价单元，预计 2026 年市场租金和空置率水平均将延续现状趋势进一步下调。未来三年，市场将继续迎来约 188 万平方米的未来供应。

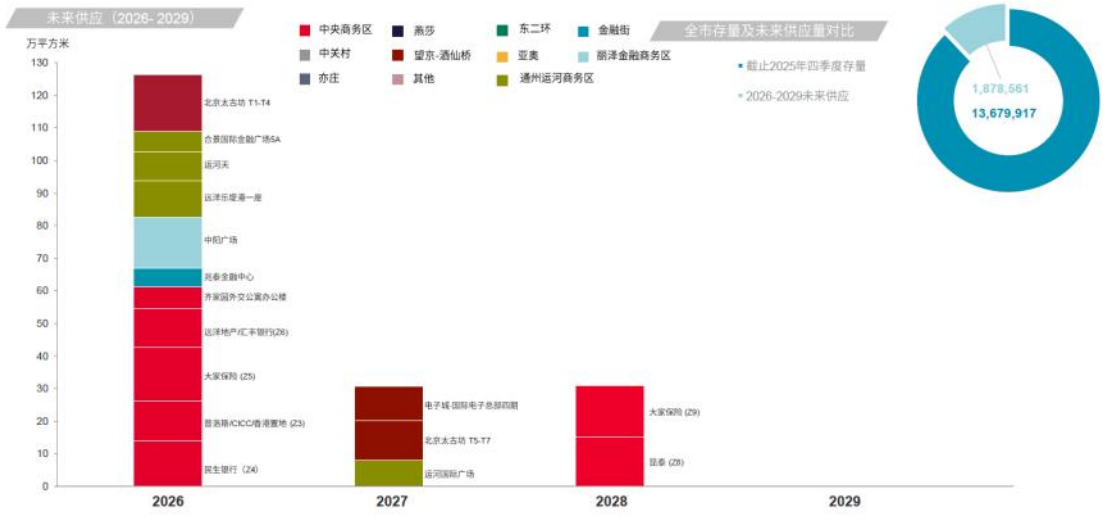


图 5-33 北京市写字楼未来供应

资料来源：戴德梁行

（四） 区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

1、集智未来项目

（1）海淀区概况

海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，面积 431 平方千米。

海淀区地处华北平原的北部边缘地带，兼有山地平原，地势西高东低。山地海拔 100 米至 1,278 米，平原海拔 50 米左右。15%的面积是山地，85%是平原，水域面积在北京近郊区居第一位。

截至 2025 年末，海淀区常住人口 311.1 万人，比上年末减少 1.1 万人。其中，常住外来人口 102.7 万人，占常住人口的比重为 33.0%。常住人口出生率 5.00‰，死亡率 3.96‰，自然增长率 1.04‰。

根据地区生产总值初步核算结果，2025 年，海淀区实现地区生产总值 13691.4 亿元，占北京市全市生产总值的 26.3%。按不变价格计算，同比增长 7.2%，总量和贡献量持续保持全市第一。

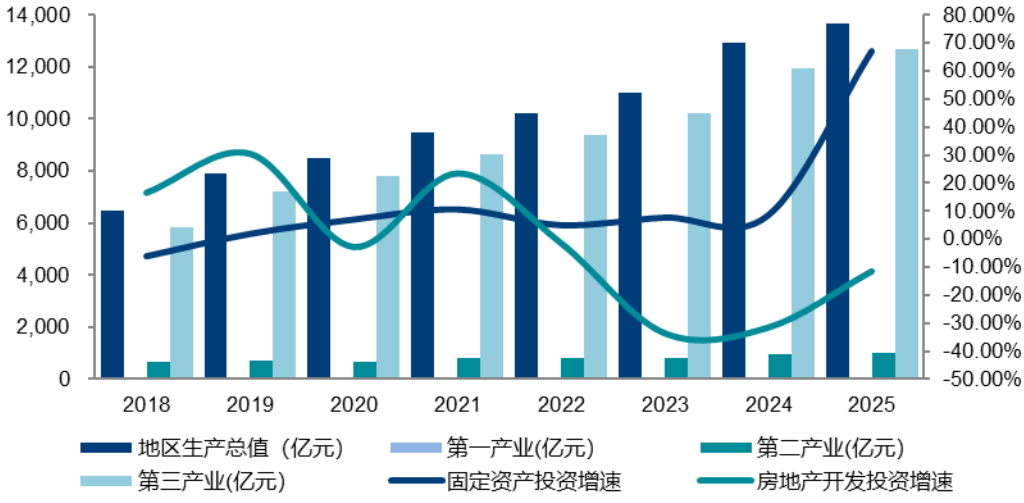


图 5-34 海淀区各产业生产总值及固定资产投资[21]

数据来源：北京市海淀区人民政府

根据北京市海淀区人民政府数据显示，2025 年全区居民人均可支配收入 110,396 元，同比增长 4.4%，比北京市全市居民人均可支配收入高 21,306 元。2025 年年全区居民人均消费支出 67,229 元，同比增长 2.9%。

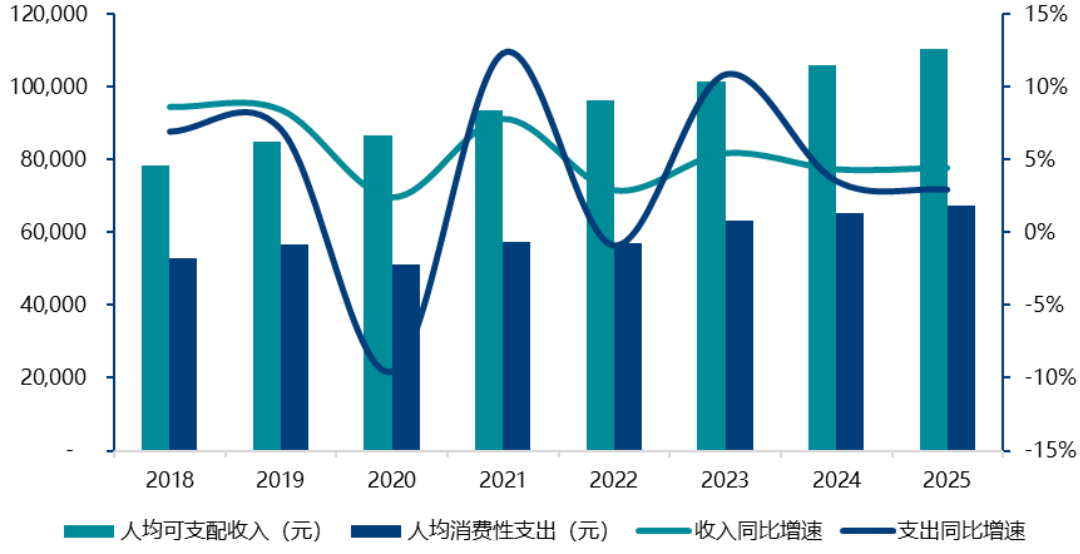


图 5-35 海淀区居民人均可支配收入和消费性支出

数据来源：北京市海淀区人民政府

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

[21] 海淀区各产业生产总值及固定资产投资 2025 年数据暂未发布。

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

（2）中关村商务区概况

本项目所在的知春路区域属北京市核心商务区——中关村商务区。中关村商务区依托其特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，一直以来是国内的 IT 企业及跨国公司研发总部的首选之地。区域吸引了很多高新技术领域内的中小企业、孵化器等成长型企业，企业扩张需求较多。代表租户主要涉及高新科技、电子信息行业等。

存量方面，中关村商业区甲级写字楼现有存量约为 130.2 万平方米，乙级写字楼现有存量约为 87.4 万平方米。

新增入市方面，中关村商业区本季度无新增供应入市。

新增供应方面，中关村商业区 2026-2028 年预计无新增供应入市。

空置率方面，2025 年第四季度，中关村商务区甲级写字楼空置率为 4.9%，较上季度下降 0.8 个百分点；乙级写字楼空置率为 4.4%，较上季度上升 1.2 个百分点。

有效租金方面，本季度中关村商务区甲级写字楼有效租金为人民币 264.86 元每平方米每月，环比下降 2.1%；乙级写字楼为人民币 167.79 元每平方米每月，环比下降 1.4%

（3）知春路区域概况

本项目所在的知春路区域位于海淀区东南部中关村科技园海淀园，因临近知春里得名。随着中关村电子一条街的兴起以及科技园区的建设，知春路逐渐成为互联网创业的核心区。门户时代的新浪、金山、小米、字节跳动、美团、暴风影音等众多科技企业曾在此起步或设立总部。位于中关村大街和知春路交叉口的中发电子市场见证了“中关村电子一条街”的发展变迁。知春路区域距离中关村约 3 公里，距离首都机场约 31 公里，距离北京站约 17 公里。区域核心优质写字楼分布如下：

图 5-36 知春路区域主要写字楼分布图

资料来源：戴德梁行

表 5-58 区域核心优质物业概况

所在区域	项目名称	开业年份	建筑规模（平方米）
海淀区	希格玛大厦	1998	49,000
海淀区	锦秋国际大厦	2004	74,000
海淀区	盈都大厦	2004	36,000
海淀区	首享科技大厦	2005	40,000
海淀区	领航科技大厦	2008	44,000
海淀区	京仪科技大厦	2008	18,000
海淀区	唯实大厦	2009	73,000
海淀区	北航致真大厦	2014	227,000
海淀区	中国卫星通信大厦	2016	65,000
海淀区	京东科技大厦	2022 年改造	69,000

（4）市场供需变化及区域竞争态势对项目出租率、租金水平及租户稳定性产生的具体影响

1）区域市场存量竞争为主，新增供应有限

本项目属于中关村科学城核心区域，该区域发展较早，商务办公存量整体趋于饱和，区域新增写字楼供应极为有限，市场发展以存量楼宇优化、改造升级及盘活利用为主。根据市场调研，该区域近 3 年平均新增供应仅约 3.9 万平方米，增量投放稀缺，未来 3 年无新增商业项目入市。根据北京市海淀区分区规划（2017 年—2035 年），中关村科学城核心区域属于成熟建成区，实施严格减量管控，因此周边建设供地较少，市场长期以存量竞争为主要格局，无大规模新增供应带来的冲击。

2）人工智能产业聚集，需求稳定

海淀区作为北京市人工智能产业核心承载区，产业优势突出，初步估算 2025 年全年，

海淀区实现地区生产总值 13,691.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%，目前已有超 2,000 家人工智能企业。同时海淀区 TMT 行业需求占比达 17.5%，处于全市头部水平。依托硬核科创产业基底，TMT、人工智能、集成电路等科创企业成为区域写字楼核心需求支撑。根据市场调研，项目所在区域写字楼出租率常年维持在高位，截至 2025 年 4 季度，区域写字楼空置率约为 4.9%，需求具备一定支撑、需求相对旺盛、处于全市较低水平。

3）项目市场化运营，租金单价随市场动态调整

集智未来项目地处中关村科学城核心区，半径五公里内集聚北京大学、清华大学、北京航空航天大学等顶尖高校及科研院所，坐拥得天独厚的科教资源与产业积淀，项目通过多年稳定运营，依靠清晰的产业定位增强租户粘性，形成明显的差异化竞争优势，尽管面临市场租金下行压力，对项目形成价格牵制，难以独立于区域行情大幅提价，但优质稳定的客户粘性使其在一定程度上能够抵御市场普跌压力、增强租户留存能力。2024 年开始，集智未来项目根据市场情况下调租金定价，下调幅度与区域市场基本一致，下调后价格更具市场竞争力，也更有利于项目长期稳定运营。

综上，综合区域供需格局、市场竞争态势及项目运营表现来看，集智未来项目在存量竞争为主、价格筑底的市场环境中，展现出一定的抗风险能力与核心竞争优势。区域市场近期内新增供应有限，为项目营造了稳定的竞争环境。

2、隆福寺一期项目

（1）东城区概况

隆福寺一期项目位于北京市东城区。东城区地处北京市中心城区东部，面积 41.84 平方千米。东部、北部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接；东西最宽处 5.2 千米，南北最长处 13.0 千米。全区设东华门、景山、交道口、安定门、北新桥、东四、朝阳门、建国门、东直门、和平里、前门、崇文门外、东花市、天坛、体育馆路、龙潭、永定门外 17 个街道，另设有王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。

2024 年末全区常住人口 70.1 万人，比上年末减少 0.2 万人，降幅为 0.28%。其中，常住外来人口 14.8 万人，比上年末减少 0.1 万人，降幅为 0.67%，占常住人口的比重为 21.1%。常住人口密度为 16755 人/平方公里，比上年末减少 47 人/平方公里。年末全区户籍人口 99.4 万人。

初步核算，2025 年实现地区生产总值 3808.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.4%，其中，第三产业实现增加值 3750.4 亿元，增长 4.5%，占全区经济总量的 98.5%；第二产业实现增加值 58.4 亿元，下降 4.2%，占全区经济总量的 1.5%。

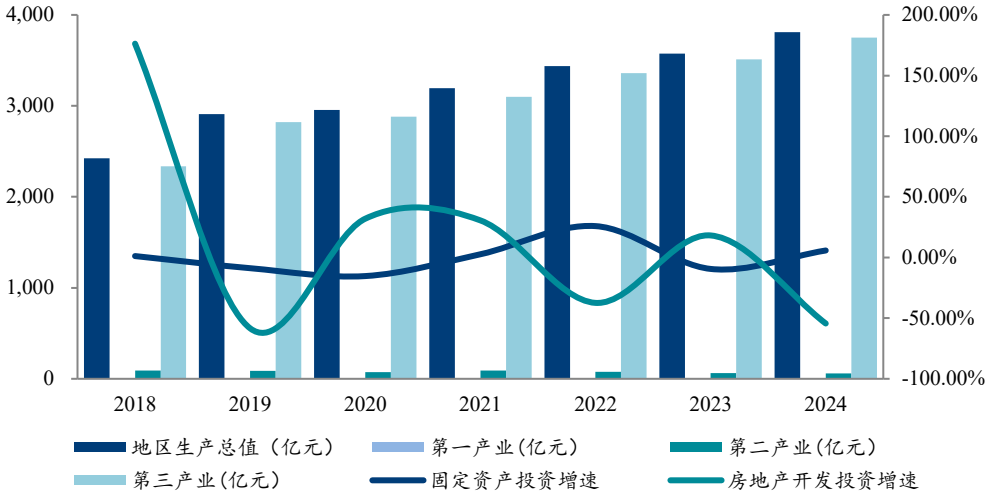


图 5-37 东城区各产业生产总值及固定资产投资[22]

数据来源：北京市东城区人民政府

根据北京市东城区人民政府数据显示，2025 年全区居民人均可支配收入 102,694 元，同比增长 3.0%，比北京市全市居民人均可支配收入高 13,604 元。2025 年全区居民人均消费支出 62,837 元，同比增长 1.5%。

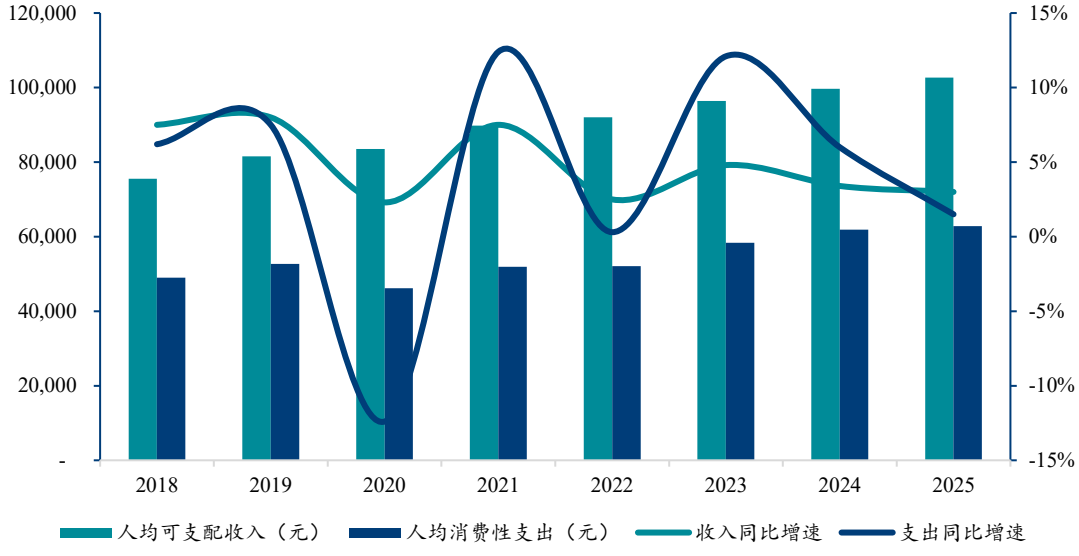


图 5-38 东城区居民人均可支配收入和消费性支出

数据来源：北京市东城区人民政府

道路交通方面，东城区内有二环路、建国门内大街、地安门东大街、广渠门内大街等；铁路有京沪铁路、京哈铁路等；轨道交通有北京地铁 1 号线、北京地铁 2 号线、北京地铁 5 号线、北京地铁 13 号线等。

东城区是北京市基础教育标杆区域，优质中小学资源高度集聚，拥有史家小学、府学胡

[22] 东城区 2025 年各产业生产总值及固定资产投资数据暂未发布。

同小学、北京二中、五中分校、一七一中学等全市知名的顶尖初高中及小学，基础教育办学质量稳居全市前列，完善且优质的教育体系凝聚了大量高知家庭与专业人才。同时东城区是央企总部、金融机构的核心集聚地之一，中国石油天然气股份有限公司、华润置地投资有限公司、中信建投证券股份有限公司等龙头企业汇聚于此，高知就业人群密集，形成了优质教育+高端产业的人才集聚效应。

东城区是北京文物古迹最为集中的区域之一。辖区内共有不可移动文物 365 项，其中：全国重点文物保护单位 37 项，占北京市的 27%；市级文物保护单位 76 项，占全市 30%；区级文物保护单位 53 项；尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 199 项。著名的新北京十六景中的“天安丽日”、“紫禁夕晖”，古老而又神秘的秘宗禅林雍和宫、元明清三代的最高学府国子监，“左祖右社”的太庙、社稷坛、探索天空奥秘的北京古观象台、鸣金擂鼓报时台的钟鼓楼、正气浩存的文天祥祠、北大红楼等早已名扬海内外，此外还有毛泽东、茅盾、老舍、宋庆龄等一批名人故居。此外还有北京居民四合院。

（2）区域优质办公物业概述

本项目所在的东四区域属北京市东二环商务区，是北京核心城区内仅次于金融街与 CBD 的第三大央企总部与金融产业聚集区，以 “央企总部 + 金融保险 + 高端商务” 为核心特征。

存量

东二环商务区甲级写字楼现有存量约为 151.6 万平方米，乙级写字楼现有存量约为 133.3 万平方米。

新增入市

东二环商务区本季度无新增供应入市。

新增供应

东二环商务区 2026-2028 年预计无新增供应入市。

空置率

2025 年第四季度，东二环甲级写字楼空置率为 11.1%，较上季度上升 0.1 个百分点；乙级写字楼空置率为 16.8%，较上季度下降 4.2 个百分点。

有效租金

本季度东二环甲级写字楼有效租金为人民币 204.78 元每平方米每月，环比下降 6.3%；乙级写字楼为人民币 148.57 元每平方米每月，环比下降 0.7%。

资料来源：戴德梁行

图 5-39 东四区域主要写字楼分布图

表 5-59 区域核心优质办公物业概况

所在商务区	项目名称	开业年份	建筑规模（平方米）
东二环	华润大厦	1999	71,000
东二环	华丽大厦	2000	26,000
东二环	东方广场	2004	309,000
东二环	金宝大厦	2005	50,000
东二环	天润财富中心	2016	76,000
东二环	泓晟国际中心	2023 年改造	76,000
东二环	王府 77	2023	50,000

（3）区域优质商业物业概述

本项目所在的东四区域临近王府井商圈，是北京最核心的历史级商业和商务中心，兼具顶级地段、历史底蕴与高端商办资源。

存量

王府井商圈商业零售物业现有存量约为 45 万平方米。

新增入市

王府井商圈本季度无新增供应入市。

新增供应

王府井商圈 2026-2028 年预计无新增供应。

空置率

2025 年第四季度，王府井商圈商业物业空置率为 3.86%。

有效租金

本季度王府井商圈商业物业有效租金为人民币 800-2,000 元每平方米每月。

图 5-40 王府井商圈主要商业物业分布图

表 5-60 区域核心商业优质物业概况

所在商圈	项目名称	开业年份	建筑规模（平方米）
王府井	王府井百货大楼	1955	28,000
王府井	王府半岛酒店	1989	7,000
王府井	东安市场	1998	40,000
王府井	新东安广场	1998	90,000
王府井	东方新天地	2000	120,000
王府井	王府井时尚广场	2007	50,000
王府井	金宝汇	2009	40,000
王府井	王府中环	2017	50,000

（4）市场供需变化及区域竞争态势对项目出租率、租金水平及租户稳定性产生的具体影响

1）区域市场以存量竞争为主，项目具备错位竞争优势

隆福寺一期项目属于东城区东四核心区域，该区域发展较早，商务办公存量整体趋于饱

和，区域新增写字楼供应极为有限，市场发展以存量楼宇优化、改造升级及盘活利用为主。根据市场调研，该区域未来 3 年无新增商业项目入市，市场长期以存量竞争为主要格局，无大规模新增供应带来的冲击。

项目立足历史印记，通过文商旅复合空间的打造，形成复合产业集群，与东四区域传统商务办公形成一定错位竞争，具备稀缺性。

2）核心区需求稳健，隆福寺一期项目出租率持续优于区域平均

东城区作为首都功能核心区，第三产业占比超 98%，居民人均可支配收入领先全市，为高端办公和品质消费提供了稳定需求。项目定位精准对接了文化金融、创意经济等新兴增长领域的需求。

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析

一、不动产项目经营及财务情况

（一）经营及财务情况概览

报告期内，集智未来项目、隆福寺一期项目资产规模保持稳定，金额下降主要系投资性房地产折旧所致；集智未来项目报告期内资产负债率保持稳定，受宏观环境影响，盈利指标略有下降，但毛利率保持稳定，显示出项目稳健持续的运营能力。隆福寺一期项目报告期内资产负债率稳定，盈利指标略有波动。主要财务指标如下：

表 5-61 报告期主要财务指标

单位：万元，%

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
集智未来项目			
总资产（万元）	39,072.66	40,214.94	41,593.55
资产负债率（%）	11.65	10.38	10.65
营业毛利率（%）	73.07	75.71	78.32
营业收入（万元）	9,644.21	11,019.54	11,771.59
净利润（万元）	4,255.35	5,064.90	5,654.06
经营活动产生现金流量净额（万元）	5,927.70	6,615.70	6,128.70
EBITDA（万元）	7,270.17	8,331.61	9,057.68
隆福寺一期项目			
总资产（万元）	110,937.98	113,918.77	116,193.17
资产负债率（%）	2.91	3.25	3.49
营业毛利率（%）	69.27	72.29	70.51
营业收入（万元）	11,327.67	12,262.02	11,672.38
净利润（万元）	4,039.82	4,680.79	4,312.96
经营活动产生现金流量净额（万元）	7,517.56	9,413.70	11,200.91
EBITDA（万元）	8,788.25	9,619.88	9,127.64

集智未来项目盈利模式主要依靠出租办公楼取得租金收入，此外还向租户收取相关服务收入、空调费收入及其他收入。根据租赁合同约定，项目公司每期按照合同约定单价及对应面积收取固定金额的租金收入。报告期内，集智未来项目出租率保持稳定，但受市场环境影响，租金单价有所下降，但运营净收益率稳定在 70%以上，运营能力良好。

隆福寺一期项目盈利模式主要依靠出租办公楼及配套商业取得租金收入，此外还向租户收取相关服务收入。根据租赁合同约定，项目公司一般是每期按照合同约定单价及对应面积收取固定金额的租金收入，部分租户采用“基础租金+营业额抽成”两者取高的模式，与商户利益绑定。报告期内，隆福寺一期项目出租率及租金保持稳定，运营稳定良好。两项目主要经营指标如下：

表 5-62 项目主要经营指标

项目	2025年度/末	2024年度/末	2023年度/末
集智未来项目			
营业收入合计	9,644.21	11,019.54	11,771.59
运营净收益（NOI）	7,115.79	7,900.09	9,057.59
运营净收益率（NOI Margin）	73.78%	71.69%	76.94%
年末出租率	94.81%	88.97%	91.27%
年末合同租金单价（元/平方米/天）	6.32	7.29	8.03
隆福寺一期项目			
营业收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营净收益（NOI）	8,035.14	8,726.51	8,713.05
运营净收益率（NOI Margin）	70.93%	71.17%	74.65%
年末出租率	82.65%	88.64%	63.87%
剔除自用面积后年末出租率	88.28%	94.67%	68.21%
年末合同租金单价（元/平方米/天）	7.19	7.64	7.52

注： 1）运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加
2）运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入

（二） 经营及财务情况及分析

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司所持有的将用于公开募集不动产证券投资基金的不动产项目的备考汇总财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考汇总资产负债表，2025 年度、2024 年度、2023 年度的备考汇总利润表、备考汇总现金流量表，以及相关备考汇总财务报表附注（以下简称备考汇总财务报表），并出具了标准无保留意见的《北京国资商业不动产投资信托基金 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考汇总审计报告》。

投资者认购本基金时，应认真阅读《北京国资商业不动产投资信托基金 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考汇总审计报告》全文。

备考汇总财务报表如下：

表 5-63 备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
流动资产：	-	-	-
货币资金	-	-	-
应收账款	1,454.10	1,190.60	923.10
预付款项	-	5.57	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其他流动资产	0.24	0.22	224.09
流动资产合计	**1,454.33**	**1,196.38**	**1,147.18**
非流动资产：	-	-	-
投资性房地产	146,357.74	150,484.98	153,895.40
固定资产	2,057.40	2,289.80	2,560.94
无形资产	135.46	158.08	180.71
递延所得税资产	5.71	4.46	2.48
非流动资产合计	**148,556.31**	**152,937.33**	**156,639.54**
资产总计	**150,010.64**	**154,133.71**	**157,786.72**
流动负债：	-	-	-
应付账款	127.29	166.05	313.45
预收款项	1,810.52	1,795.20	1,526.14
应付职工薪酬	83.36	96.00	87.69
应交税费	133.52	53.71	71.12
其他应付款	5,630.91	5,771.48	6,487.45
流动负债合计	**7,785.60**	**7,882.43**	**8,485.84**
非流动负债：	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**7,785.60**	**7,882.43**	**8,485.84**
净资产:	-	-	-
净资产合计	**142,225.04**	**146,251.28**	**149,300.88**
负债和净资产总计	**150,010.64**	**154,133.71**	**157,786.72**

表 5-64 备考汇总利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**20,971.88**	**23,281.56**	**23,443.97**
二、营业总成本	**9,908.84**	**10,281.85**	**10,230.01**
其中：营业成本	6,078.85	6,075.27	5,994.33
税金及附加	2,423.36	2,631.52	2,791.73
销售费用	327.51	415.86	417.43
管理费用	1,079.12	1,159.20	1,026.52
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
加：其他收益	2.17	2.48	71.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4.98	-7.92	3.52
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	**11,060.22**	**12,994.26**	**13,289.35**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,060.22	12,994.26	13,289.35
减：所得税费用	2,765.06	3,248.57	3,322.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,295.17	9,745.70	9,967.01
六、综合收益总额	8,295.17	9,745.70	9,967.01

表 5-65 备考汇总现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	22,669.41	25,514.53	26,187.03
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,874.20	1,560.60	2,275.81
经营活动现金流入小计	24,543.61	27,075.13	28,462.84
购买商品、接受劳务支付的现金	2,077.76	1,990.24	1,336.73
支付给职工以及为职工支付的现金	855.54	905.19	783.20
支付的各项税费	6,127.00	6,606.52	6,595.45
支付其他与经营活动有关的现金	2,038.04	1,543.79	2,417.85
经营活动现金流出小计	11,098.35	11,045.73	11,133.22
经营活动产生的现金流量净额	**13,445.26**	**16,029.40**	**17,329.61**
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	910.31	1,330.34	339.29
投资活动现金流出小计	910.31	1,330.34	339.29
投资活动产生的现金流量净额	**-910.31**	**-1,330.34**	**-339.29**
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
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	**12,534.96**	**14,699.06**	**16,990.33**
加：期初现金及现金等价物余额	-	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	**12,534.96**	**14,699.06**	**16,990.33**

1 、集智未来项目

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司所持有的位于北京市海淀区知春路的量子银座大厦和量子芯座大厦及相关必要资产的备考财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2025 年度、2024 年度、2023 年度的备考

利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称集智未来备考财务报表），并出具了标准无保留意见的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》。

投资者认购本基金时，应认真阅读《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》全文。

（1）集智未来备考财务报表

1）资产负债表

表 5-66 集智未来项目近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	-	-	-
应收账款	688.63	358.29	443.67
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**688.63**	**358.29**	**443.67**
非流动资产：	-	-	-
投资性房地产	37,426.49	38,841.96	40,037.95
固定资产	818.93	855.21	930.24
无形资产	135.46	158.08	180.71
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	3.14	1.39	0.98
非流动资产合计	**38,384.03**	**39,856.65**	**41,149.89**
资产总计	**39,072.66**	**40,214.94**	**41,593.55**
流动负债：			
应付账款	52.10	83.53	230.01
预收款项	1,702.79	1,371.92	898.65
应付职工薪酬	75.82	87.94	80.08
应交税费	23.19	11.55	39.77
其他应付款	2,698.21	2,620.42	3,183.27
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**4,552.11**	**4,175.35**	**4,431.78**
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**4,552.11**	**4,175.35**	**4,431.78**

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
所有者权益：	-	-	-
净资产	34,520.55	36,039.58	37,161.78
净资产合计	**34,520.55**	**36,039.58**	**37,161.78**
负债和所有者权益合计	**39,072.66**	**40,214.94**	**41,593.55**

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同

2）利润表

表 5-67 集智未来项目近三年备考利润表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业总收入	**9,644.21**	**11,019.54**	**11,771.59**
二、营业总成本	**3,963.70**	**4,265.28**	**4,232.93**
其中：营业成本	2,597.34	2,676.98	2,552.00
税金及附加	805.78	935.33	1,110.62
销售费用	49.98	113.42	68.76
管理费用	510.59	539.55	501.56
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
加：其他收益	0.32	0.56	4.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7.03	-1.62	-3.93
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	**5,673.80**	**6,753.21**	**7,538.74**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	**5,673.80**	**6,753.21**	**7,538.74**
减：所得税费用	1,418.45	1,688.30	1,884.69
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	**4,255.35**	**5,064.90**	**5,654.06**
六、综合收益总额	**4,255.35**	**5,064.90**	**5,654.06**

3）现金流量表

表 5-68 集智未来项目近三年备考现金流量表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023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	10,728.98	12,318.11	11,679.76
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,597.86	1,010.48	1,647.38
经营活动现金流入小计	12,326.84	13,328.60	13,327.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,565.83	1,643.77	1,191.38
支付给职工以及为职工支付的现金	367.49	376.47	332.26

项目	2025年度	2024年度	2023年度
支付的各项税费	2,691.27	3,236.60	3,497.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,774.54	1,456.06	2,177.50
经营活动现金流出小计	**6,399.14**	**6,712.90**	**7,198.44**
经营活动产生的现金流量净额	**5,927.70**	**6,615.70**	**6,128.70**
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	161.10	432.57	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	161.10	432.57	-
投资活动产生的现金流量净额	-161.10	-432.57	-
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
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	**5,766.60**	**6,183.13**	**6,128.70**
加：期初现金及现金等价物余额	**-**	**-**	**-**
六、期末现金及现金等价物余额	**5,766.60**	**6,183.13**	**6,128.70**

（2）经营业绩及财务状况分析

1）营业收入分析

表 5-69 集智未来项目近三年备考营业收入构成

单位：万元，%

项目	2025年度	2024年度	2023年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	5,866.09	60.82	7,909.45	71.78	9,335.51	79.31
服务收入	3,556.07	36.87	2,973.75	26.99	2,314.84	19.66
空调收入	94.74	0.98	-	-	-	-
多经收入	18.19	0.19	22.61	0.21	18.91	0.16
其他收入	109.12	1.13	113.73	1.03	102.34	0.87
合计	**9,644.21**	**100.00**	**11,019.54**	**100.00**	**11,771.59**	**100.00**

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目备考营业收入分别为 11,771.59 万元、11,019.54 万元和 9,644.21 万元，2023 年度和 2024 年度收入相对稳定，2025 年度收入有所下降，主要受宏观经济调整及区域市场变化的影响，集智未来项目下调了部分客户的租金所致。2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末合同租金单价口径来看，集智未来合并统计分别为 8.03、7.29 和 6.32 元/平方米/天；2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度合同加权平均租金单价角度来看，集智未来合并统计分别为 8.39、7.73 和 6.63 元/平方米/天，呈一定下降趋势。综合年末租金单价和加权平均合同单价，报告期内营业收入受市场影响有一定下降。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租赁收入占比分别为 79.31%、71.78%和 60.82%，服务收入占比分别为 19.66%、26.99%和 36.87%，租赁收入占比逐年下降但服务收入占比逐年上升，主要原因系 2023 年 9 月集智未来被北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会认定为第三批北京市科技企业孵化器，公司对于租户服务水平逐步提升，逐步调整了租金和服务费结构所致。租赁收入和服务收入作为项目的主要收入来源，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，两项收入小计占比分别为 98.97%、98.76%和 97.70%。多经收入为集智未来为租户提供配套园区服务的相关收入，金额较小；空调收入和其他收入采用净额法确认收入和成本，故收入金额较低。

为提升租户质量、优化产业生态，针对历史上引入的部分中小型租户企业在合同到期时项目公司选择不再与之续约，而是积极导入优质企业。如 2023 年飞腾信息扩租、2025 年引入数据集团等优质租户，其承租面积原为中小型租户承租，租金单价相对较高。此外，为了满足优质企业办公需求，提升双方合作黏性，项目公司还为其预留了部分装修免租期，并结合市场情况适当降低了租金单价。该产业招商策略虽在短期造成租金下滑，但租户经营状况及信用资质优化，项目长期现金流更具可持续性。当前采取的适当降租、预留装修免租期等行为主要系项目公司为应对短期市场竞争所采取的灵活策略，并非常态化管理动作，不会对项目运营造成持续影响。

2）营业成本构成及变动情况分析

表 5-70 集智未来近三年备考营业成本构成

单位：万元，%

项目	2025年度	2024年度	2023年度

	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
租赁成本	2,589.83	26.85	2,628.10	23.85	2,486.60	21.12
服务成本	7.51	0.08	33.88	0.31	40.71	0.35
空调成本	-	-	15.00	0.14	24.68	0.21
多经成本	-	-	-	-	-	-
其他成本	-	-	-	-	-	-
营业成本合计	2,597.34	26.93	2,676.98	24.29	2,552.00	21.68

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来营业成本分别为 2,552.00 万元、2,676.98 万元和 2,597.34 万元，其中租赁成本占营业收入比重分别为 21.12%、23.85%和 26.85%，是营业成本的主要组成部分，空调收入和其他收入采用净额法确认收入和成本，故成本金额较低；多经成本为项目公司提供的园区配套服务，如会议服务和售卖柜等相关成本，金额较小，体现在其他成本费用中。

3）营业成本及费用构成及变动情况分析

表 5-71 集智未来近三年备考营业成本及费用构成

单位：万元，%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧及摊销	1,596.37	16.55	1,578.41	14.32	1,518.93	12.90
物业管理服务费	869.84	9.02	941.55	8.54	905.43	7.69
运营管理支出	134.99	1.40	189.80	1.72	166.43	1.41
职工薪酬	355.37	3.68	384.33	3.49	342.79	2.91
能源费	187.59	1.95	189.78	1.72	137.33	1.17
财产保险	6.74	0.07	6.73	0.06	7.87	0.07
其他	7.01	0.07	39.35	0.36	43.54	0.37
营业成本及费用	**3,157.91**	**32.74**	**3,329.95**	**30.22**	**3,122.32**	**26.52**

营业成本及费用占营业收入的比重分别为 26.52%、30.22%和 32.74%，主要构成为折旧摊销、物业管理服务费及职工薪酬。营业成本及费用占比逐年增加主要系营业收入逐年下降，但营业成本费用相对稳定所致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目折旧摊销成本分别为 1,518.93 万元、1,578.41 万元和 1,596.37 万元，占营业收入的比重分别为 12.90%、14.32%和 16.55%，折旧摊销金额三年基本保持稳定，占营业收入比重逐年升高的原因是营业收入逐年降低所致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目物业管理服务费分别为 905.43 万元、941.55 万元和 869.84 万元，占营业收入的比重分别为 7.69%、8.54%和 9.02%，物业管理服务费三年基本保持稳定，物业管理费占营业收入比重逐年升高的原因是营业收入逐年降低所

致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目职工薪酬分别为 342.79 万元、384.33 万元和 355.37 万元，占营业收入的比重分别为 2.91%、3.49%和 3.68%，职工薪酬保持基本稳定，职工薪酬占营业收入比重逐年升高的原因是营业收入逐年降低所致。

4）税金及附加构成及变动情况分析

表 5-72 集智未来项目近三年备考税金及附加构成

单位：万元，%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
房产税	737.95	7.65	853.34	7.74	1,018.85	8.66
土地使用税	7.20	0.07	6.29	0.06	8.24	0.07
印花税	7.85	0.08	10.56	0.10	15.86	0.13
城市维护建设税	30.61	0.32	37.59	0.34	38.54	0.33
教育费附加	13.12	0.14	16.11	0.15	16.52	0.14
地方教育费附加	8.74	0.09	10.74	0.10	11.01	0.09
环境保护税	0.31	0.00	0.69	0.01	1.59	0.01
合计	805.78	8.36	935.33	8.49	1,110.62	9.43

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，项目税金及附加分别为 1,110.62 万元、935.33 万元和 805.78 万元，主要为房产税、城市维护建设税、教育附加税等，占营业收入比重分别为 9.43%、8.49%和 8.36%，占比相对稳定。

5）重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

根据集智未来备考财务报表，集智未来项目不涉及重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

6）主要资产情况以及重大变动分析

表 5-73 集智未来项目近三年备考资产结构

单位：万元，%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
应收账款	688.63	1.76	358.29	0.89	443.67	1.07
流动资产合计	**688.63**	**1.76**	**358.29**	**0.89**	**443.67**	**1.07**
非流动资产：						
投资性房地产	37,426.49	95.79	38,841.96	96.59	40,037.95	96.26
固定资产	818.93	2.10	855.21	2.13	930.24	2.24

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	135.46	0.35	158.08	0.40	180.71	0.46
递延所得税资产	3.14	0.01	1.39	0.00	0.98	0.00
非流动资产合计	**38,384.03**	**98.24**	**39,856.65**	**99.11**	**41,149.89**	**98.93**
资产总计	**39,072.66**	**100.00**	**40,214.94**	**100.00**	**41,593.55**	**100.00**

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目备考资产规模分别为 41,593.55 万元、40,214.94 万元和 39,072.66 万元，整体资产规模保持稳定。从资产结构上来看，主要由非流动资产构成。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，流动资产余额分别为 443.67 万元、358.29 万元和 688.63 万元，占总资产的规模比例分别为 1.07%、0.89%和 1.76%，全部为应收账款，主要系按照会计准则以权责发生制原则确认的租赁收入与实际租金收款之间的时间性差异。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，非流动资产余额分别为 41,149.89 万元、39,856.65 万元和 38,384.03 万元，占总资产的规模比例分别为 98.93%、99.11%和 98.24%，占比较为稳定。非流动资产主要为投资性房地产及固定资产，其中投资性房地产系量子芯座和量子银座大厦，固定资产主要系自用的房屋及建筑物。各期末投资性房地产账面价值分别为 40,037.95 万元、38,841.96 万元和 37,426.49 万元，主要受折旧摊销影响账面净值逐年下降。

7）主要负债情况

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，总负债规模全部为流动负债，金额分别为 4,431.78 万元、4,175.35 万元和 4,552.11 万元，基本保持稳定，主要系预收账款及其他应付款。

表 5-74 集智未来项目近三年备考负债结构

单位：万元，%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	52.10	1.14	83.53	2.00	230.01	5.19
预收款项	1,702.79	37.41	1,371.92	32.86	898.65	20.28
应付职工薪酬	75.82	1.67	87.94		80.08	1.81
应交税费	23.19	0.51	11.55	0.28	39.77	0.90
其他应付款	2,698.21	59.27	2,620.42	62.76	3,183.27	71.83
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**4,552.11**	**100.00**	**4,175.35**	**100.00**	**4,431.78**	**100.00**

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	4,552.11	100.00	4,175.35	100.00	4,431.78	100.00

① 流动负债情况

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，预收款项分别为 898.65 万元、1,371.92 万元和 1,702.79 万元 ，主要系按照会计准则以权责发生制已收取但尚未确认为收入的租金，2024 年和 2025 年增长主要由于当年某租户重新签订租赁协议之前预付的新合同项下租金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，其他应付款余额分别为 3,183.27 万元、2,620.42 万元和 2,698.21 万元 ，主要系押金及保证金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，应交税费余额分别为 39.77 万元、11.55 万元和 23.19 万元 ，应交税费主要为企业所得税。

②逾期未偿还债项情况

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目不存在逾期未偿还债项。

审计机构根据相关编制基础出具了标准无保留意见的备考审计报告，基金管理人、计划管理人结合行业属性及项目自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现项目公司重要财务报表科目存在不合理情况。

（3）其他调查事项说明

1）资产负债表日后事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至 2025 年末，集智未来项目无重大资产负债表日后事项。

2）或有事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至 2025 年末，集智未来项目无或有事项。

3）可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至 2025 年末，集智未来项目无可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁。

4）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至 2025 年末，集智未来项

目不存在其他资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排。

5）其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至 2025 年末，集智未来项目不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

2 、隆福寺一期项目

（1）隆福寺一期备考财务报表

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了北京新隆福文化投资有限公司所持有的位于北京市东城区东四的一期隆福大厦、隆福寺北里的备考财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2025 年度、2024 年度、2023 年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称隆福寺一期备考财务报表），并出具了标准无保留意见的《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》。

投资者认购本基金时，应认真阅读《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》全文。

1）资产负债表

表 5-75 隆福寺一期项目近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
流动资产：	-	-	-
货币资金	-	-	-
应收账款	765.46	832.31	479.43
预付款项	-	5.57	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	0.24	0.22	224.09
流动资产合计	**765.70**	**838.09**	**703.52**
非流动资产：	-	-	-
投资性房地产	108,931.25	111,643.02	113,857.45
固定资产	1,238.46	1,434.58	1,630.70
递延所得税资产	2.56	3.08	1.50
非流动资产合计	**110,172.28**	**113,080.68**	**115,489.65**
资产总计	**110,937.98**	**113,918.77**	**116,193.17**
流动负债：	-	-	-
应付账款	75.19	82.52	83.44

项目	2025年度	2024年度	2023年度
预收款项	107.73	423.28	627.48
应付职工薪酬	7.53	8.06	7.61
应交税费	110.33	42.16	31.35
其他应付款	2,932.70	3,151.06	3,304.19
流动负债合计	**3,233.49**	**3,707.08**	**4,054.07**
非流动负债：	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**3,233.49**	**3,707.08**	**4,054.07**
净资产:	**-**	**-**	**-**
净资产合计	**107,704.49**	**110,211.69**	**112,139.10**
负债和净资产总计	**110,937.98**	**113,918.77**	**116,193.17**

注：数字四舍五入可能导致尾差，下同

2）利润表

表 5-76 隆福寺一期项目近三年备考利润表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业总收入	**11,327.67**	**12,262.02**	**11,672.38**
二、营业总成本	**5,945.14**	**6,016.57**	**5,997.08**
其中：营业成本	3,481.51	3,398.29	3,442.33
税金及附加	1,617.58	1,696.19	1,681.12
销售费用	277.52	302.44	348.67
管理费用	568.53	619.65	524.96
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
加：其他收益	1.85	1.92	67.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2.05	-6.31	7.45
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**5,386.43**	**6,241.06**	**5,750.61**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**5,386.43**	**6,241.06**	**5,750.61**
减：所得税费用	1,346.61	1,560.26	1,437.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**4,039.82**	**4,680.79**	**4,312.96**
六、综合收益总额	**4,039.82**	**4,680.79**	**4,312.96**

3）现金流量表

表 5-77 隆福寺一期项目近三年备考现金流量表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023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	11,940.43	13,196.42	14,507.27
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	276.34	550.12	628.42
经营活动现金流入小计	**12,216.77**	**13,746.54**	**15,135.69**
购买商品、接受劳务支付的现金	511.93	346.47	145.35
支付给职工以及为职工支付的现金	488.04	528.72	450.94
支付的各项税费	3,435.73	3,369.92	3,098.15
支付其他与经营活动有关的现金	263.50	87.73	240.35
经营活动现金流出小计	**4,699.21**	**4,332.83**	**3,934.78**
经营活动产生的现金流量净额	**7,517.56**	**9,413.70**	**11,200.91**
二、投资活动产生的现金流量：	**-**	**-**	**-**
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	749.21	897.77	339.29
投资活动现金流出小计	**749.21**	**897.77**	**339.29**
投资活动产生的现金流量净额	**-749.21**	**-897.77**	**-339.29**
三、筹资活动产生的现金流量：	**-**	**-**	**-**
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动现金流出小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**
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	**6,768.36**	**8,515.93**	**10,861.63**
加：期初现金及现金等价物余额	——	——	——
六、期末现金及现金等价物余额	**6,768.36**	**8,515.93**	**10,861.63**

（2）经营业绩分析及财务状况分析

1）营业收入分析

表 5-78 隆福寺一期项目近三年营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	11,227.57	99.12	12,229.85	99.74	11,623.71	99.58
多经收入	100.10	0.88	32.17	0.26	48.67	0.42
营业收入合计	**11,327.67**	**100.00**	**12,262.02**	**100.00**	**11,672.38**	**100.00**

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目营业收入分别为 11,672.38 万元、12,262.02 万元和 11,327.67 万元，隆福寺一期项目的收入窄幅区间内波动，2025 年收入较上年有所减少，主要系受宏观经济调整及区域市场环境影响，项目对部分客户租金进行了适度下调。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租赁收入占比分别为 99.58%、99.74%和 99.12% ，多经收入占比分别为 0.42%、0.26%和 0.88%。租赁收入始终为项目的核心收入来源；多经收入占比较小，旨在通过提供增值服务优化租户体验，进而增强租赁粘性。

2）营业成本及主要费用分析

表 5-79 隆福寺一期项目近三年备考营业成本及主要费用构成

单位：万元，%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧及摊销	3,401.82	30.03	3,378.83	27.56	3,377.03	28.93
运营管理支出	100.91	0.89	79.22	0.65	103.62	0.89
职工薪酬	494.70	4.37	535.75	4.37	461.61	3.95
推广活动费	323.90	2.86	303.31	2.47	346.94	2.97
财产保险	-	-	20.09	0.16	23.40	0.20
其他	6.22	0.05	3.18	0.03	3.37	0.03
合计	**4,327.56**	**38.20**	**4,320.38**	**35.23**	**4,315.96**	**36.98**

注：本表为营业成本、销售费用、管理费用的明细构成及占营业收入比重

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，营业成本及主要费用合计分别为 4,315.96 万元、4,320.38 万元和 4,327.56 万元，占营业收入的比重分别为 36.98%、35.23%和 38.20%，主要构成为折旧及摊销、运营管理支出、职工薪酬、推广活动费、财产保险等。近三年付现成本分别为 925.74 万元、941.55 万元和 938.93 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.17%、7.68%和 8.04%，基本稳定。

其中：2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目运营管理支出分别为 103.62 万元、79.22 万元和 100.91 万元，占营业收入的比重分别为 0.89%、0.65%和 0.89%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目职工薪酬分别为 461.61 万元、535.75 万元和 494.70 万元，占营业收入的比重分别为 3.95%、4.37%和 4.37%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目推广活动费用分别为 346.94 万元、303.31 万元和 323.90 万元，占营业收入的比重分别为 2.97%、2.47%和 2.86%。

3）税金及附加分析

表 5-80 隆福寺一期项目近三年税金及附加情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
房产税	1,482.01	13.08	1,609.32	13.12	1,583.10	13.56

土地使用税	50.66	0.45	50.66	0.41	50.66	0.43
印花税	19.35	0.17	23.58	0.19	47.09	0.40
城市维护建设税	38.24	0.34	7.10	0.06	-	-
教育费附加	16.39	0.14	3.04	0.02	-	-
地方教育费附加	10.93	0.10	2.03	0.02	-	-
文化事业建设费	-	-	0.45	0.00	0.26	0.00
合计	1,617.58	14.28	1,696.19	13.83	1,681.12	14.40

隆福寺一期项目税金及附加主要为房产税，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，房产税分别为1,583.10万元、1,609.32万元和1,482.01万元 ，占营业收入比重分别为13.56%、13.12%和 13.08%。

4）重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

本项目不涉及重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

5）主要资产情况以及重大变动分析

表 5-81 隆福寺一期项目近三年资产结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
应收账款	765.46	0.69	832.31	0.73	479.43	0.41
预付款项	-	-	5.57	0.00	-	-
其他流动资产	0.24	0.00	0.22	0.00	224.09	0.19
流动资产合计	**765.70**	**0.69**	**838.09**	**0.74**	**703.52**	**0.61**
非流动资产：						
投资性房地产	108,931.25	98.19	111,643.02	98.00	113,857.45	97.99
固定资产	1,238.46	1.12	1,434.58	1.26	1,630.70	1.40
递延所得税资产	2.56	0.00	3.08	0.00	1.50	0.00
非流动资产合计	**110,172.28**	**99.31**	**113,080.68**	**99.26**	**115,489.65**	**99.39**
资产总计	**110,937.98**	**100.00**	**113,918.77**	**100.00**	**116,193.17**	**100.00**

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目总资产规模分别为 116,193.17 万元、113,918.77 万元和 110,937.98 万元，整体资产规模保持稳定。

隆福寺一期项目主要为非流动资产，截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，非流动资产余额分别为 115,489.65 万元、113,080.68 万元和 110,172.28 万元，占总资产的规模比例分别为 99.39%、99.26%和 99.31%。流动资产余额分别为 703.52 万元、838.09 万元和 765.70 万元，占总资产的规模比例分别为 0.61%、0.74%和 0.69%。

① 流动资产分析

表 5-82 项目近三年流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	765.46	99.97	832.31	99.31	479.43	68.15
预付款项	-	-	5.57	0.66	-	-
其他流动资产	0.24	0.03	0.22	0.03	224.09	31.85
流动资产合计	**765.70**	**100.00**	**838.09**	**100.00**	**703.52**	**100.00**

隆福寺一期项目流动资产主要为应收账款，截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，应收账款余额分别为 479.43 万元、832.31 万元和 765.46 万元，占流动资产比重分别为 68.15%、99.31%和 99.97%。该应收账款系按照会计准则以权责发生制原则确认的租赁收入与实际租金收款之间的时间性差异，相关账龄均在一年以内。

② 非流动资产分析

表 5-83 项目近三年非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	108,931.25	98.87	111,643.02	98.73	113,857.45	98.59
固定资产	1,238.46	1.12	1,434.58	1.27	1,630.70	1.41
递延所得税资产	2.56	0.00	3.08	0.00	1.50	0.00
非流动资产合计	**110,172.28**	**100.00**	**113,080.68**	**100.00**	**115,489.65**	**100.00**

隆福寺一期项目非流动资产主要为投资性房地产，截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，分别为 113,857.45 万元、111,643.02 万元和 108,931.25 万元，占非流动资产比重分别为 98.59%、98.73%和 98.87% 。

6）主要负债情况

表 5-84 项目近三年负债结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	75.19	2.33	82.52	2.23	83.44	2.06
预收款项	107.73	3.33	423.28	11.42	627.48	15.48
应付职工薪酬	7.53	0.23	8.06	0.22	7.61	0.19
应交税费	110.33	3.41	42.16	1.14	31.35	0.77
其他应付款	2,932.70	90.70	3,151.06	85.00	3,304.19	81.50
一年内到期的非流动	-	-	-	-	-	-

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债						
流动负债合计	**3,233.49**	**100.00**	**3,707.08**	**100.00**	**4,054.07**	**100.00**
非流动负债：						
非流动负债合计						
负债合计	**3,233.49**	**100.00**	**3,707.08**	**100.00**	**4,054.07**	**100.00**

截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目总负债中均为流动负债，金额分别为 4,054.07 万元、3,707.08 万元和 3,233.49 万元 ，主要系预收款项及其他应付款。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，预收款项分别为 627.48 万元、423.28 万元和 107.73 万元，主要系已收取但尚未确认为收入的租金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，其他应付款余额分别为 3,304.19 万元、3,151.06 万元和 2,932.70 万元，主要系押金及保证金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，应交税费余额分别为 31.35 万元、42.16 万元和 110.33 万元，2025 年末应交税费主要为增值税及附加。

7）逾期未偿还债项情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目不存在逾期未偿还债项。

审计机构根据相关编制基础出具了标准无保留意见的备考审计报告，基金管理人、计划管理人结合行业属性及项目自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现项目公司重要财务报表科目存在不合理情况。

3、其他调查事项说明

1）资产负债表日后事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经北京新隆福说明，截至 2025 年末，隆福寺一期项目无重大资产负债表日后事项。

2）或有事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经北京新隆福说明，截至尽职调查基准日，隆福寺一期项目无或有事项。

3）可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁

经基金管理人、计划管理人适当核查并经北京新隆福说明，截至尽职调查基准日，隆福寺一期项目无可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁。

4）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

经基金管理人、计划管理人适当核查并经北京新隆福说明，截至 2025 年末，隆福寺一期项目不存在其他资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排。

5）其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

经基金管理人、计划管理人适当核查并经北京新隆福说明，截至 2025 年末，隆福寺一期项目不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（三）对不动产项目有重大影响的会计政策和估计

1、会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本项目备考汇总财务报表中投资性房地产包括已出租的房屋及建筑物、配套设施及装修改造等。

本项目备考汇总财务报表中投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧。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 5-85 投资性房地产折旧表

类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	50 年	5.00	1.90
配套设施	10-20 年	0.00	5-10
装修改造	5-20 年	0.00	5-20

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3、固定资产

本项目备考汇总财务报表中的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本项目备考汇总财务报表中对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本项目备考汇总财务报表中固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

表 5-86 固定资产折旧表

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋及建筑物	50 年	5%	1.9
2	机器设备	3-5 年	0.00	19.40-32.33
3	电子设备	3-5 年	0.00	19.40-32.33
4	运输工具	5 年	0.00	19.40
5	办公设备	3-10 年	0.00	9.70-32.33

本项目备考汇总财务报表中于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

4、无形资产

本项目备考汇总财务报表中无形资产包括软件，按照成本进行初始计量，其中，外购的无形资产，按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合

同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

5、重要会计政策和会计估计的变更

（1）本项目自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本项目备考汇总财务报表中不产生影响。

（2）本项目自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本项目备考汇总财务报表不产生影响。

（3）本项目自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。本项目执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

6、税项

（1）主要税种及税率

表 5-87 主要税种税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%、6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税；
房产税	从价计征的按照房产原值的 70%为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米 24 元/年。

（2）优惠税率

根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023年第1号）规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。本项目符合上述税收优惠条件。

本项目于2023年9月被北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会认定为第三批北京市科技企业孵化器，根据《财政部税务总局科技部教育部关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120号）《财政部国家税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公2022年第4号）《财政部税务总局科技部教育部关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》（财政部税务总局科技部教育部公告2023年第42号），本项目自2023年10月起至2027年12月31日止，对孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税，对向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

二、项目租赁情况分析

（一）租户数量及集中度分析

1、行业分布情况

截至2025年12月31日，集智未来项目共有113个租户，租户所在行业以“科学研究和技术服务业”以及“信息传输、软件和信息技术服务业”为主，分布相对集中，彰显项目打造人工智能产业创新基地的项目定位。隆福寺一期项目共有 39 个租户，租户行业以“金融业”“租赁和商务服务业”“信息传输、软件和信息技术服务业”为主，具体如下：

表 5-88 租户行业分布

行业	租户数量	租赁面积（平方米）	占已出租面积比例	占可出租面积比例
集智未来项目				
科学研究和技术服务业	65	19,678.93	42.36%	40.16%
信息传输、软件和信息技术服务业	26	17,687.91	38.08%	36.10%
租赁和商务服务业	8	1,835.57	3.95%	3.75%
批发和零售业	6	1,397.74	3.01%	2.85%
公共管理、社会保障和社会组织	3	1,756.23	3.78%	3.58%
制造业	2	397.95	0.86%	0.81%
金融业	1	1,513.10	3.26%	3.09%
教育	1	1,918.08	4.13%	3.91%

行业	租户数量	租赁面积（平方米）	占已出租面积比例	占可出租面积比例
交通运输、仓储和邮政业	1	268.22	0.58%	0.55%
小计	**113**	**46,453.73**	**100.00%**	**94.81%**
空置	/	2,544.63	/	5.19%
合计	**/**	**48,998.36**	**/**	100.00%
隆福寺一期项目				
金融业	7	18,661.59	41.21%	34.06%
租赁和商务服务业	12	13,230.94	29.22%	24.15%
信息传输、软件和信息技术服务业	4	6,936.61	15.32%	12.66%
文化、体育和娱乐业	5	2,117.88	4.68%	3.87%
交通运输、仓储和邮政业	1	1,212.25	2.68%	2.21%
批发和零售业	2	914.16	2.02%	1.67%
住宿和餐饮业	5	858.80	1.90%	1.57%
科学研究和技术服务业	2	739.28	1.63%	1.35%
房地产业	1	614.90	1.36%	1.12%
小计	**39**	**45,286.41**	**100.00%**	**82.65%**
空置	/	9,506.55	/	17.35%
合计	**/**	**54,792.96**	**/**	**100.00%**

2、集中度分析

（1）集智未来项目

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目合计租户 113 家，其中有 1 个外部重要现金流提供方，项目整体收入及现金流具有一定的分散性，2025 年度租赁收入占比排序的前十大租户如下：

表 5-89 集智未来 2025 年度前十大租户情况

序号	租户名称	租户行业	租金收入占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
1	飞腾信息技术（北京）有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	10.32%	4,475.52	9.13%
2	前十大租户 2	科学研究和技术服务业	9.54%	3,067.60	6.26%
3	前十大租户 3	金融业	5.93%	1,513.10	3.09%
4	首都信息发展股份有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	4.82%	3,196.80	6.52%
5	前十大租户 5	教育	4.73%	1,918.08	3.91%
6	前十大租户 6	信息传输、软件和信息技术服务业	4.72%	2,641.14	5.39%
7	前十大租户 7	科学研究和技术服务业	4.31%	1,776.05	3.62%
8	首信云技术有限公	信息传输、软件和	3.37%	1,965.06	4.01%

序号	租户名称	租户行业	租金收入占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
	司	信息技术服务业			
9	北京软件和信息服务交易所有限公司	批发和零售业	2.47%	639.36	1.30%
10	前十大租户 10	科学研究和技术服务业	2.15%	1,134.99	2.32%

以上租户的租赁合同到期时间较为分散，无集中换租风险，运营管理机构通常提前 6 个月至 1 年启动洽谈或备选租户。

（2）隆福寺一期项目

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目合计租户 39 家，有 1 个外部重要现金流提供方，项目整体收入及现金流具有一定的分散性，2025 年度的租赁收入占比排序的前十大租户如下：

表 5-90 隆福寺一期项目前十大租户情况

序号	租户名称	租户行业	租金收入占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
1	华夏银行股份有限公司	金融业	22.30%	8,758.90	15.99%
2	首都信息发展股份有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	12.04%	5,807.00	10.60%
3	北京中小企业融资再担保有限公司	金融业	8.03%	3,375.82	6.16%
4	前十大租户4	服务	7.90%	4,215.50	7.69%
5	北京市国通资产管理有限责任公司	金融业	5.60%	2,362.33	4.31%
6	北京国华文科融资担保有限公司	金融业	5.55%	2,597.21	4.74%
7	北京机器人融资租赁股份有限公司	金融业	5.34%	2,313.06	4.22%
8	北京工业发展投资管理有限公司	租赁和商务服务业	4.90%	2,290.87	4.18%
9	前十大租户9	租赁和商务服务业	4.50%	3,506.45	6.40%
10	北京市国有资产经营有限责任公司	租赁和商务服务业	3.70%	1,708.46	3.12%

以上租户的租赁合同到期时间较为分散，无集中换租风险，运营管理机构通常提前 6 个月至 1 年启动洽谈或备选租户。

（二）租赁期限分析

1、集智未来项目

（1）租约到期情况

截至 2025 年 12 月 31 日，在租租约到期时间分布相对集中，主要集中在 2026 年-2027 年，到期面积占比分别为 52.82%和 32.31%，主要系不动产项目历史租约分布较为平均，客户根据市场和自身情况确定合同期限，具体如下：

表 5-91 集智未来项目 2025 年末在执行租赁合同到期时间分布

量子芯座	**到期时间**	**到期面积（平方米）**	**占比**
	2026年	11,671.14	53.19%
	2027年	5,979.30	27.25%
	2028年及以后	4,290.98	19.56%
	合计	**21,941.42**	**100.00%**
量子银座	**到期时间**	**到期面积（平方米）**	**占比**
	2026年	12,865.37	52.49%
	2027年	9,030.53	36.84%
	2028年及以后	2,616.41	10.67%
	合计	**24,512.31**	**100.00%**
合计	**到期时间**	**到期面积（平方米）**	**占比**
	2026年	24,536.51	52.82%
	2027年	15,009.83	32.31%
	2028年及以后	6,907.39	14.87%
	合计	**46,453.73**	**100.00%**

表 5-92 集智未来项目 2025 年末在执行租赁合同期限及 2025 年租金收入分布情况

项目	租赁期限	租赁面积		2025 年租金收入	
量子芯座	**租期**	**租赁面积（平方米）**	**占比**	**金额（万元）**	**占比**
	0-2 年（不含）	6,532.40	29.77%	493.68	14.96%
	2-3 年（不含）	4,956.84	22.59%	845.99	25.63%
	3 年及以上	10,452.18	47.64%	1,961.39	59.42%
	合计	21,941.42	100.00%	3,301.05	100.00%
量子银座	**租期**	**租赁面积（平方米）**	**占比**	**金额（万元）**	**占比**
	0-2 年（不含）	8,555.32	34.90%	697.21	17.89%
	2-3 年（不含）	8,784.18	35.84%	1,518.85	38.98%
	3 年及以上	7,172.81	29.26%	1,680.40	43.13%
	合计	24,512.31	100.00%	3,896.45	100.00%
合计	**租期**	**租赁面积（平方米）**	**占比**	**金额（万元）**	**占比**
	0-2 年（不含）	15,087.72	32.48%	1,190.88	16.55%
	2-3 年（不含）	13,741.02	29.58%	2,364.83	32.86%
	3 年及以上	17,624.99	37.94%	3,641.79	50.60%
	合计	46,453.73	100.00%	7,197.50	100.00%

集智未来项目租约于 2026、2027 年集中到期，主要由于本项目历史形成了中短期租约占主导的租约结构，报告期内签约合同主要也为中短期租约，中短期租约大多集中在 2026、2027 年到期，该情况与报告期内各年到期情况接近。报告期内，2023 年、2024 年、2025 年租约到期面积分别为 32,734.88 平方米、23,595.13 平方米和 30,424.56 平方米，虽然各年到期面积大，但各年均实现了较大面积的续租及新签租约，因而报告期内均保持了较高的出租率水平，2023 年、2024 年、2025 年末出租率分别为 91.27%、88.97%、94.81%。结合本项目 2025 年 12 月 31 日在执行的租赁合同来看，到期面积略低于报告期各年到期面积，租约到期分布较为合理，与本项目历史经营情况相近，未来到期面积并不构成项目运营稳定的重大影响。

（2）加权平均剩余租期

经统计，截至 2025 年 12 月 31 日，量子芯座在租租约加权平均剩余租期 1.20 年，量子银座在租租约加权平均剩余租期 1.05 年，集智未来项目整体在租租约加权平均剩余租期为 1.13 年。加权剩余租期相对较短，符合本项目以中短期租约为主的运营特点，具有合理性，并不构成对项目运营稳定的重大影响。

（3）免租期协定与平均免租期时长

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目整体在租租约的面积加权平均免租期时长为 34.72 天，其中：量子芯座在租租约的免租期主要为 1-3 个月，在租租约的面积加权平均免租期时长 37.73 天/年；量子银座在租租约的免租期主要为 1-3 个月左右，在租租约的面积加权平均免租期时长 30.74 天/年。

（4）到期租约去化情况

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来到期租约去化表现良好，租约到期面积分别为 32,734.88 平方米、23,595.13 平方米和 30,424.56 平方米，新签租约面积分别为 14,414.83 平方米、12,703.00 平方米和 11,231.49 平方米，u 租约加权平均期限分别为 1.94 年、1.43 年和 1.48 年，退租后平均去化时间分别为 4.00 个月、3.93 个月和 4.50 个月。

报告期内，集智未来项目展现了较高的续租水平，有效降低了退租空窗期，为底层资产提供了稳定的现金流保障，各年均保持了较高的出租率水平。具体如下：

表 5-93 集智未来到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	30,424.56	23,595.13	32,734.88
续租面积（平方米）	21,196.84	11,032.28	17,320.39
退租面积（平方米）	9,227.72	12,562.85	15,414.49
续租率（%）	69.67%	46.76%	52.91%

新签面积（平方米）	11,231.49	12,703.00	14,414.83
新签和续签租约加权平均期限（年）	1.48	1.43	1.94
退租后平均去化时间（月）	4.50	3.93	4.00
年末出租率（%）	94.81	88.97	91.27

1）量子芯座

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座到期租约去化表现良好，租约到期面积分别为 12,416.62 平方米、9,948.50 平方米和 13,299.44 平方米，新签租约面积分别为 6,817.53 平方米、6,221.02 平方米和 5,284.85 平方米，新签和续签租约加权平均期限分别为 2.29 年、1.83 年和 1.39 年，退租后平均去化时间分别为 4.66 个月、4.01 个月和 4.66 个月。

量子芯座续租率呈上升趋势，2025 年突破 58%，逐步向高留存项目靠拢，租户稳定性持续改善，各年均保持了较高的出租率水平。

表 5-94 量子芯座到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	13,299.44	9,948.50	12,416.62
续租面积（平方米）	7,770.57	3,891.56	4,487.76
退租面积（平方米）	5,528.87	6,056.94	7,928.86
续租率（%）	58.43%	39.12%	36.14%
新签面积（平方米）	5,284.85	6,221.02	6,817.53
新签和续签租约加权平均期限（年）	1.39	1.83	2.29
退租后平均去化时间（月）	4.66	4.01	4.66
年末出租率（%）	91.86	88.33	95.38

2）量子银座

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子银座租约到期面积分别为 20,318.26 平方米、13,646.63 平方米和 17,125.12 平方米，新签租约面积分别为 7,597.30 平方米、6,481.98 平方米和 5,946.64 平方米，新签和续签租约加权平均期限分别为 1.74 年、1.17 年和 1.54 年，退租后平均去化时间分别为 3.40 月、3.87 月和 4.36 月。

量子银座续租率长期稳定在 50%以上，2025 年达到 78.40%，是典型的高留存优质写字楼项目，各年均保持了较高的出租率水平。

表 5-95 量子银座到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	17,125.12	13,646.63	20,318.26
续租面积（平方米）	13,426.27	7,140.72	12,832.63
退租面积（平方米）	3,698.85	6,505.91	7,485.63
续租率（%）	78.40%	52.33%	63.16%

新签面积（平方米）	5,946.64	6,481.98	7,597.30
新签和续签租约加权平均期限（年）	1.54	1.17	1.74
退租后平均去化时间（月）	4.36	3.87	3.40
年末出租率（%）	90.74	89.55	94.30

（5）已到期及即将到期租户的最新洽谈进展、续签及新签租约情况

对于到期租户，运营管理团队积极主动开展商务洽谈，以续租或换租方式实现高效去化，整体表现较为优异。

自2026年初至3月31日，集智未来项目合计到期面积2,069.18平方米，已完成881.03平方米续租合同签署，新签1,589.55平方米租赁合同，已出租面积由2025年末的46,453.73平米增加至2026年3月末的46,855.13平米，共增加401.40平方米。据此，时点出租率已由2025年12月31日的94.81%提升至2026年3月31日的95.63%，加权平均出租率由2025年度的91.90%提升至2026年一季度的91.97%。

集智未来项目 2026 年二季度内即将到期的合约共 43 份，涉及 35 个租户，租赁面积 8,661.62 平方米，均为非关联方，且多数为在此租赁多年的老客户。运营管理机构已就二季度到期合同与租户进行沟通，其中：已同意续租（含续租后扩租客户）及新签的客户租赁面积占 57.86%，正在沟通续租的客户租赁面积比例为 20.23%，剩余租赁面积洽商及签约工作正在稳步推进中。

（6）储备租户情况

为保障项目运营稳定及现金流的可持续性，运营管理机构针对集智未来项目，已建立并执行一套系统化的租户储备与管理策略。该策略旨在通过深化与现有核心租户的合作关系，并前瞻性储备潜在优质租户，以有效应对租约到期及市场变化风险。具体措施如下：

1）深化与现有大租户的战略合作，稳固现金流“压舱石”

A.强化日常沟通与全周期服务：运营管理团队与首都信息、飞腾信息等核心大租户保持常态化、高频次的沟通，及时掌握其业务发展动态与空间需求变化。通过提供定制化的运营服务（如优化空间布局、完善会议中心与机房等硬件配置），精准匹配其业务需求，深度增强租户粘性。

B.前置启动续租谈判，锁定长期租约：针对租约即将到期的核心租户，运营管理机构提前启动续约洽谈。对于集智未来项目，已与关联方租户北京数据集团、数网链通签署补充协议，将租期延长至2031年，与外部重要现金流提供方飞腾信息保持积极沟通，其已表达续租意愿，近期拟签订合同。

2）构建多元化潜在租户储备体系，保障持续去化能力

A.产业聚焦与圈层招商，储备目标客户：对于集智未来项目，围绕人工智能产业定位，通过与行业协会、科研院所、投资机构合作搭建招商网络，重点引进人工智能大模型研发、芯片设计、行业应用等产业链上下游企业，同时培育量子科技、具身智能等未来产业，形成合理的龙头企业与成长型企业梯队。

B.建立并维护潜在租户资源库：运营团队通过持续市场调研、参与行业活动、维护中介渠道等方式，与各目标行业内的众多品牌商及企业保持长期紧密联系，积累了丰富的潜在客户资源，确保在需要时能够快速启动定向招商。

综上，运营管理机构通过“稳固现有大租户”与“储备潜在优质租户”双管齐下的策略，形成了租户管理的良性循环，为项目运营的长期稳定及现金流的可持续性提供了有力保障。

（7）集中到期与换租风险缓释措施

集智未来项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2027 年，存在一定的集中到期风险。考虑到集智未来项目历史租约主要为 3 年内中短期租约，集智未来项目租赁合同集中到期存在一定合理性。结合集智未来项目历史经营情况来看，在中短期租约占比较高的情况下，每年均面临一定面积的租约到期，但结合项目高续租率及较强的面积去化能力，各年均保持了较高的出租率水平，项目已形成了中短期租约但持续衔接的动态稳定状态。虽然未来两年面临集中到期，但考虑到本项目已进入动态稳定的运营状态，未来租约集中到期不构成对项目稳定运营的重大影响。

基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：运营管理机构已就续约事项持续开展沟通，增强谈判、加强招商力度，换签长期租约，降低租约集中到期率；此外，为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

2、隆福寺一期项目

（1）租约到期情况

截至 2025 年 12 月 31 日，在租租约到期时间分布相对集中，主要集中在 2026 年-2027 年，到期面积占比分别为 45.16%和 37.80%。

表 5-96 隆福寺一期项目 2025 年末在执行租赁合同到期时间分布

到期时间	到期面积（平方米）	占比
2026年	20,452.22	45.16%
2027年	17,120.32	37.80%
2028年及以后	7,713.87	17.03%
合计	**45,286.41**	**100.00%**

表 5-97 隆福寺一期项目 2025 年末在执行租赁合同期限及 2025 年租金收入分布情况

租赁期限	租赁面积		租金收入	
	到期面积（平方米）	占比	金额	占比
0-2年（不含）	8,259.69	18.24%	2,221.90	21.41%
2-3年（不含）	15,301.02	33.79%	3,516.95	33.89%
3年及以上	21,725.70	47.97%	4,639.52	44.70%
总计	**45,286.41**	**100.00%**	**10,378.37**	**100.00%**

隆福寺一期 2026 年、2027 年及以后的到期面积逐年下降，集中到期发生在 2026 年及 2027 年，均为历史自然形成的租约到期。参考报告期的租赁到期情况、续租情况及去化情况，隆福寺一期运营已进入稳定向好状态，集中到期风险可控。

（2）加权平均剩余租期

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目在租租约加权平均剩余租期 1.78 年。

（3）免租期协定与平均免租期时长

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期在租租约的免租期主要为 1-3 个月，在租租约的面积加权平均免租期时长为 28.73 天/年。

（4）到期租约去化情况

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目到期租约去化表现良好，2023 年度、2024 年度及 2025 年度租约到期面积分别为 18,230.99 平方米、11,487.56 平方米和 17,903.69 平方米。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期续租面积分别为 9,373.80 平方米、10,773.74 平方米和 14,557.14 平方米，续租面积逐年增长，续租率分别为 51.42%、93.79%、81.31%，在 2025 年到期面积达到 17,903.69 平方米情况下，续租率达到 81.31%，体现了项目较强的客户粘性，也构成了项目未来稳定的运营基础。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期新签租约面积分别为 7,086.52 平方米、5,920.51 平方米和 3,674.64 平方米，新签租约面积下降是在续租面积逐年提升的情况下出现的。从平均去化时间来看，由 2023 年平均 4.78 月已逐步缩短至 2025 平均 3.40 月，项目去化效率显著提升，显示了项目吸引力及招商能力的提升。

2023 年、2024 年及 2025 年新签和续签租约加权平均期限分别为 3.44 年、6.45 年和 4.09 年，项目租约显著延长，有利于项目稳定性进一步提升。

整体来看，隆福寺一期项目展现了较高的续租水平，有效降低了退租空窗期，为底层资产提供了稳定的现金流保障。

表 5-98 隆福寺一期项目到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	17,903.69	11,487.56	18,230.99
续租面积（平方米）	14,557.14	10,773.74	9,373.80
退租面积（平方米）	3,346.55	713.82	8,857.19
续租率（%）	81.31%	93.79%	51.42%
新签面积（平方米）	3,674.64	5,920.51	7,086.52
新签和续签租约加权平均期限（年）	4.09	6.45	3.44
退租后平均去化时间（月）	3.40	5.44	4.78
年末出租率（%）	82.65	88.64	63.87
剔除自用面积后年末出租率（%）	88.28	94.67	68.21

（5）已到期及即将到期租户的最新洽谈进展、续签及新签租约情况

自 2026 年初至 3 月 31 日，隆福寺一期项目合计到期面积 4,766.13 平方米，已完成 4,766.13 平方米续租合同签署，新签 5,692.93 平方米租赁合同，已出租面积共增加 5,692.93 平方米。据此，时点出租率已由 2025 年 12 月 31 日的 82.65%提升至 2026 年 3 月 31 日的 93.04%，加权平均出租率由 2025 年的 88.01%提升至 2026 年一季度的 90.60%。

隆福寺一期项目 2026 年二季度内无即将到期的合约。

（6）储备租户情况

为保障项目运营稳定及现金流的可持续性，运营管理机构针对隆福寺一期项目，已建立并执行一套系统化的租户储备与管理策略。该策略旨在通过深化与现有核心租户的合作关系，并前瞻性储备潜在优质租户，以有效应对租约到期及市场变化风险。具体措施如下：

1）深化与现有大租户的战略合作，稳固现金流“压舱石”

A.强化日常沟通与全周期服务：运营管理团队与华夏银行、首都信息等核心大租户保持常态化、高频次的沟通，及时掌握其业务发展动态与空间需求变化。通过提供定制化的运营服务，精准匹配其业务需求，深度增强租户粘性。

B.前置启动续租谈判，锁定长期租约：针对租约即将到期的核心租户，运营管理机构提前启动续约洽谈。对于隆福寺一期项目，已与首都信息、北京国华文科融资担保有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国通资产管理有限责任公司等多家关联方签署补充协议，将租期普遍延长至 2029 年至 2031 年，与外部重要现金流提供方华夏银行保持密切沟通，其已表示对现有服务满意，并将在合同到期前按程序决策。

2）构建多元化潜在租户储备体系，保障持续去化能力

A.产业聚焦与圈层招商，储备目标客户：对于隆福寺一期项目，依托“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角的区位稀缺性，聚焦文化金融、创意设计、商务服务等业态，通过行业渠

道、产业场景精准对接符合项目定位的优质机构与企业。

B.建立并维护潜在租户资源库：运营团队通过持续市场调研、参与行业活动、维护中介渠道等方式，与各目标行业内的众多品牌商及企业保持长期紧密联系，积累了丰富的潜在客户资源，确保在需要时能够快速启动定向招商。

综上，运营管理机构通过“稳固现有大租户”与“储备潜在优质租户”双管齐下的策略，形成了租户管理的良性循环，为项目运营的长期稳定及现金流的可持续性提供了有力保障。

（7）集中到期与换租风险缓释措施

不动产项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2027 年，存在一定的集中到期风险。考虑到不动产项目历史租约主要为 1-3 年中短期租约，本项目租赁合同集中到期存在一定合理性。

结合报告期内租约到期、续签及新签情况，即使在报告期内到期面积较大的情况下，续签面积逐年提升、新签去化效率显著优化、同时续签及新签租约期限有所延长，体现了隆福寺一期项目逐渐提升的运营能力。虽然 2026 年面临一定的集中到期，但结合前期较高的续租能力和较强的去化效率，隆福寺一期项目具备化解到期租赁面积压力的能力。

结合项目实际情况，基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）前置与剩余期限较短的租户沟通续租意向，当前有多家租户已明确续租意向并签署补充租赁协议，如首都信息发展股份有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国通资产管理有限责任公司等；2）在执行租赁合同通过沟通租户换签长期租约，降低租约集中到期率，当前已有多家租户已明确可延长租期并签署补充租赁协议，如北京市国有资产经营有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等；3）针对办公业态，一方面，通过构建全周期企业服务体系深度增强租户粘性，降低流失率；另一方面，全面拓宽招商渠道，前瞻性储备高成长性优质企业资源，确保持续去化；针对商业业态，结合市场消费趋势变化，积极引进客流吸附力高的新兴品牌，以此重塑项目核心竞争力，激发商业经营活力。此外，为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

（三）租约类型分析

1、集智未来项目

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，集智未来项目租金收取模式全部为固定租金模式。

2、隆福寺一期项目

隆福寺一期项目包括隆福大厦及隆福寺北里。隆福大厦一层为配套商业，二层及以上为办公及配套。隆福寺北里包含办公和配套商业。配套商业包括餐饮、文化体验店、专卖店等，采用两者取高或抽成租金两者方式，办公及配套租户采用固定租金模式，具体情况如下：

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中固定租金的租赁面积分别为 31,414.77 平方米、44,683.80 平方米和 42,447.00 平方米，面积占比分别为 89.77%、92.01%和 93.73%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中两者取高商户的租赁面积分别为 2,403.23 平方米、2,707.13 平方米和 2,095.78 平方米，面积占比分别为 6.87%、5.57%和 4.63%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中抽成租金商户的租赁面积分别为 1,175.60 平方米、1,175.60 平方米和 743.63 平方米，面积占比分别为 3.36%、2.42%和 1.64%。抽成租金商户普遍为文化体验业态商户。

分类	指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
固定租金商户	租赁面积（平方米）	42,447.00	44,683.80	31,414.77
	占比	93.73%	92.01%	89.77%
两者取高商户	租赁面积（平方米）	2,095.78	2,707.13	2,403.23
	占比	4.63%	5.57%	6.87%
抽成租金商户	租赁面积（平方米）	743.63	1,175.60	1,175.60
	占比	1.64%	2.42%	3.36%
合计	租赁面积（平方米）	45,286.41	48,566.53	34,993.60
	占比	100.00%	100.00%	100.00%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中固定租金商户的营业收入分别为 10,871.28 万元、11,324.52 万元和 10,479.76 万元，占比分别为 93.14%、92.35%和 92.51%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中两者取高商户的营业收入分别为 699.24 万元、847.34 万元和 698.99 万元，分别为 5.99%、6.91%和 6.17%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中抽成租金商户的营业收入分别为 53.18 万元、57.99 万元和 48.81 万元，占比分别为 0.46%、0.47%和 0.43%，抽成租金商户营业收入占比小。

分类	指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
固定租金商户	营业收入	10,479.76	11,324.52	10,871.28
	占比	92.51%	92.35%	93.14%
两者取高商户	营业收入	698.99	847.34	699.24
	占比	6.17%	6.91%	5.99%

分类	指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
抽成租金商户	营业收入	48.81	57.99	53.18
	占比	0.43%	0.47%	0.46%
多经合作方	营业收入	100.10	32.17	48.67
	占比	0.88%	0.26%	0.42%
合计	营业收入	11,327.67	12,262.02	11,672.38
	占比	100.00%	100.00%	100.00%

（四）出租率分析

1、集智未来项目

（1）年末出租率

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末出租率口径来看，集智未来合并统计分别为 91.27%、88.97%和 94.81%，三年平均为 91.68%；量子芯座分别为 91.86%、88.33%和 95.38%，三年平均为 91.85%；量子银座分别为 90.74%、89.55%和 94.30%，三年平均为 91.53%。

量子银座设有人工智能孵化空间，故量子银座存在两种租赁模式，非孵化空间部分按照建筑面积出租，孵化空间部分按照工位个数向客户出租。2023-2025 年，按建筑面积租赁部分年末平均出租率 94.57%，按工位个数（还原为建筑面积）年末平均出租率 74.64%。

表 5-99 集智未来年末出租率

时间		2025 年末	2024 年末	2023 年末	2023-2025 年末平均
集智未来		94.81%	88.97%	91.27%	91.68%
其中：量子芯座		95.38%	88.33%	91.86%	91.85%
其中：量子银座	**整体出租率**	94.30%	89.55%	90.74%	91.53%
	其中：按照面积部分	95.94%	92.87%	94.90%	94.57%
	按照工位部分	83.93%	72.44%	67.55%	74.64%

注：年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算出租率

（2）年度加权平均出租率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度加权平均出租率口径来看，集智未来合并统计分别为 84.99%、89.39%和 91.90%，三年平均为 88.76%；量子芯座分别为 87.39%、96.49%和 94.59%，三年平均为 92.82%；量子银座分别为 82.87%、83.12%和 89.51%，三年平均为 85.17%。

表 5-100 集智未来年度加权平均出租率

时间	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
集智未来	91.90%	89.39%	84.99%	88.76%

其中：量子芯座		94.59%	96.49%	87.39%	92.82%
其中：量子银座	整体出租率	89.51%	83.12%	82.87%	85.17%
	其中：按照面积部分	91.22%	87.05%	85.09%	87.79%
	按照工位部分	78.68%	62.90%	70.48%	70.69%

注：年度加权平均出租率=（年度已出租面积*年度出租天数）/（年度可出租面积*365 天）；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算出租率

2、隆福寺一期项目

（1）年末出租率

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目出租率分别为 63.87%、88.64%和 82.65%，2023-2025 年年末平均出租率为 78.39%。

隆福寺一期项目历史整体出租率较低主要系历史上包含较大面积的北京新隆福自用部分。若剔除该自用面积影响，2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目的市场出租率分别为 68.21%、94.67%和 88.28%，2023-2025 年年末平均出租率为 83.72%。

该自用部分面积后续已由北京新隆福及其关联方，按照市场价格进行租赁处理。

表 5-101 隆福寺一期项目年末出租率

项目	2025年末	2024年末	2023年末	2023-2025年末平均
年末出租率	82.65%	88.64%	63.87%	78.39%
剔除自用面积后年末出租率	88.28%	94.67%	68.21%	83.72%

注：年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积。

（2）年度加权平均出租率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目年度加权平均出租率分别为 81.54%、86.90%和 88.01%，2023-2025 年年度加权平均出租率平均为 85.48%。

出租率较低，主要历史存在北京新隆福较大自用面积，考虑剥离自用面积后，2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目合并统计年度加权平均出租分别为 87.10%、92.82%和 94.00% ，2023-2025 年年度加权平均出租率平均为 91.31%。

表 5-102 隆福寺一期项目年度加权平均出租率

项目	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
平均出租率	88.01%	86.90%	81.54%	85.48%
剔除自用面积后平均出租率	94.00%	92.82%	87.10%	91.31%

注：年度加权平均出租率=（年度已出租面积*年度出租天数）/（年度可出租面积*365 天）

（五）租金情况分析

1、集智未来项目

（1）年末合同租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末合同租金单价口径来看，集智未来合并统计分别 8.03、7.29 和 6.32 元/平方米/天，量子芯座分别为 8.09、7.39 和 6.12 元/平方米/天，量子银座分别为 7.97、7.20 和 6.50 元/平方米/天。

表 5-103 集智未来年末合同平均租金单价

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）[23]			
	2025 年末	2024 年末	2023 年末	三年末平均	2025 年末	2024 年末	2023 年末	三年末平均
集智未来	6.32	7.29	8.03	7.21	192.20	221.70	244.18	219.36
量子芯座	6.12	7.39	8.09	7.20	186.06	224.65	246.10	218.93
量子银座	6.50	7.20	7.97	7.22	197.71	218.85	242.31	219.62
其中：按照面积	6.46	7.23	8.00	7.23	196.57	219.95	243.25	219.92
按工位	6.77	6.87	7.75	7.13	205.97	208.97	235.85	216.93

注：年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

（2）年末有效租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末有效加权平均租金单价口径来看，集智未来合并统计分别为 7.75、6.91 和 5.93 元/平方米/天，量子芯座分别为 7.79、6.89 和 5.61 元/平方米/天，量子银座分别为 7.72、6.94 和 6.22 元/平方米/天。

表 5-104 集智未来年末有效平均租金单价

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025 年末	2024 年末	2023 年末	三年末平均	2025 年末	2024 年末	2023 年末	三年末平均
集智未来	5.93	6.91	7.75	6.87	180.41	210.30	235.84	208.85
量子芯座	5.61	6.89	7.79	6.76	170.52	209.54	236.80	205.62
量子银座	6.22	6.94	7.72	6.96	189.27	211.03	234.91	211.74
其中：按照面积	6.15	6.95	7.79	6.96	186.97	211.26	236.84	211.69
按工位	6.77	6.87	7.29	6.98	205.97	208.97	221.72	212.22

注：年末有效平均加权租金单价=（有效租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中有效租金单价为考虑免租期后按直线法计算的租金、服务费、物业费之和；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

[23] 因本项目签署的租赁合同约定租赁单价多以天为单位，如无特殊说明，后续对租金统计分析的口径主要以元/平方米/天为准。

（3）年度合同租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度合同加权平均租金单价角度来看，集智未来合并统计分别为 8.39、7.73 和 6.63 元/平方米/天，量子芯座分别为 8.62、7.83 和 6.55 元/平方米/天，量子银座分别为 8.17、7.63 和 6.70 元/平方米/天。

表 5-105 集智未来年度合同平均加权租金单价

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均
集智未来	6.63	7.73	8.39	7.58	201.59	235.25	255.12	230.65
量子芯座	6.55	7.83	8.62	7.67	199.33	238.29	262.09	233.24
量子银座	6.70	7.63	8.17	7.50	203.70	232.12	248.61	228.14
其中：按照面积	6.69	7.67	8.24	7.53	203.44	233.34	250.55	229.11
按工位	6.76	7.35	7.74	7.28	205.58	223.49	235.49	221.52

注：年度合同平均加权租金单价=（合同租金单价（全含）*租用面积*租期）/（租用面积*租期）；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

（4）年度有效租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度有效加权平均租金单价角度来看，集智未来合并统计分别为 8.20、7.40 和 6.25 元/平方米/天，量子芯座分别为 8.42、7.46 和 6.06 元/平方米/天，量子银座分别为 7.99、7.35 和 6.43 元/平方米/天。

表 5-106 集智未来年度有效平均加权租金单价

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均
集智未来	**6.25**	**7.40**	**8.20**	**7.28**	**190.08**	**225.21**	**249.36**	**221.55**
量子芯座	**6.06**	**7.46**	**8.42**	**7.31**	**184.26**	**226.77**	**256.17**	**222.40**
量子银座	**6.43**	**7.35**	**7.99**	**7.26**	**195.52**	**223.62**	**243.00**	**220.71**
其中：按照面积	6.38	7.39	8.11	7.29	194.16	224.79	246.55	221.83
按工位	6.76	7.08	7.20	7.01	205.58	215.30	219.06	213.31

注：年度有效平均加权租金单价=（有效租金单价（全含，按直线法考虑免租期后的单价）*租用面积*租期）/（租用面积*租期）；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

（5）最近一期签约合同实际租金单价

2025 年量子芯座签约面积 13,055.42 平方米，平均租金单价 6.66 元/平方米/天，平均有效租金单价 6.18 元/平方米/天。

2025 年量子银座签约面积 19,372.91 平方米，平均租金单价 6.02 元/平方米/天，平均有效租金单价 5.74 元/平方米/天。

表 5-107 量子芯座、量子银座 2025 年签约合同实际租金单价

位置	签约面积（平方米）	平均租金单价（元/平方米/天）	平均有效租金单价（元/平方米/天）
量子芯座	13,055.42	6.66	6.18
量子银座-整体	19,372.91	6.02	5.74
-按面积出租部分	16,054.46	5.89	5.56
-按工位出租部分	3,318.45	6.64	6.64

注：量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

（6）与可比项目租金水平对比情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市调报告，项目周边办公租金水平区间为 5.5-8 元/平方米/天，2025 年末量子芯座办公租金为 6.12 元/平方米/天，量子银座（整体）租金为 6.50 元/平方米/天，与可比项目租金水平基本一致。

表 5-108 可比办公项目租金情况

可比项目	领航科技大厦	锦秋国际大厦	唯实大厦
竣工年份	2008年	2004年	2009年
建筑面积（平方米）	约4.4万平方米	约7.4万平方米	约7.3万平方米
租金水平（元/平方米/天，全含）	5.5-6元/平方米/天	6.5-7元/平方米/天	7-8元/平方米/天
出租率	约90%	约90%	约85%

（7）租金增长率

量子芯座 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 8.09 元/平方米/天调整到 6.12 元/平方米/天，年复合增长率为-13.05%。

量子银座 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 7.97 元/平方米/天调整到 6.50 元/平方米/天，年复合增长率为-9.74%。

（8）租金收缴率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 98.34%、99.44%和 99.89%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 100.00%、99.94%和 99.89%。

（9）租金结算方式

截至 2025 年 12 月 31 日，结合不动产项目在租合同与项目公司、运营管理机构日常管理工作流程，租金支付结算方式如下：

1）租金支付

A.承租方通常在起租日前支付首期租金、服务费、物业费（如有）及空调费（如有）。

B.后续租金支付方式：承租方应在上一个费用支付结算期到期前十五（15）日内支付下一期租金、物业费及服务费。

2）保证金

承租方应在起租日前缴付保证金，一般为 3 个月租金金额作为保证金。

3）支付节奏

租金、服务费支付结算周期为：按月度支付，每月度费用按月度实际天数计算；空调费支付期为每半年（6 个月）支付一次。

2、隆福寺一期项目

（1）年末合同租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目统计合同平均租金单价分别为 7.52、7.64 和 7.19 元/平方米/天。

表 5-109 隆福寺一期项目年末合同平均租金单价

时间	2025 年末	2024 年末	2023 年末	三年平均
按天统计（元/平方米/天）	7.19	7.64	7.52	7.45
按月统计（元/平方米/月）	218.83	232.50	228.70	226.68

注：年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积）

（2）年末有效租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目年末有效加权平均租金单价分别为 7.48、7.60 和 6.99 元/平方米/天。

表 5-110 隆福寺一期项目年末有效平均租金单价

时间	2025 年末	2024 年末	2023 年末	三年平均
按天统计（元/平方米/天）	6.99	7.60	7.48	7.36
按月统计（元/平方米/月）	212.74	231.04	227.37	223.72

注：年末有效平均加权租金单价=（有效租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中有效租金单价为考虑免租期后按直线法计算的租金

（3）年度合同租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目年度合同加权平均租金单价分别为 7.67、7.65 和 7.36 元/平方米/天。

表 5-111 隆福寺一期项目年度合同平均加权租金单价

时间	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年平均
按天统计（元/平方米/天）	7.36	7.65	7.67	7.56

时间	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年平均
按月统计（元/平方米/月）	223.78	232.84	233.30	229.97

注：年度合同平均加权租金单价=（合同租金单价（全含）*租用面积*租期）/（租用面积*租期）

（4）年度有效租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目合并统计年度有效加权平均租金单价分别为 7.66、7.61 和 7.23 元/平方米/天。

表 5-112 隆福寺一期项目年度有效平均加权租金单价

时间	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年平均
按天统计（元/平方米/天）	7.23	7.61	7.66	7.50
按月统计（元/平方米/月）	220.06	231.41	232.85	228.11

注：年度有效平均加权租金单价=（有效租金单价（全含，按直线法考虑免租期后的单价）*租用面积*租期）/（租用面积*租期）

（5）最近一期签约合同实际租金单价

2025 年隆福寺一期项目签约面积 18,231.78 平方米，平均租金单价 7.10 元/平方米/天，平均有效租金单价 6.95 元/平方米/天。

（6）与可比项目租金水平对比情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市调报告，项目周边租金水平区间为 5-8 元/平方米/天，隆福寺一期项目 2025 年末租金单价 7.19 元/平方米/天，与可比项目租金水平基本一致。

（7）租金增长率

隆福寺一期项目 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 7.52 元/平方米/天调整到 7.19 元/平方米/天，年复合增长率为-2.35%。

（8）租金收缴率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租金收缴率分别为 100.00%、96.84%和 95.76%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，分别为 100.00%、98.83%和 97.39%。

（9）租金结算方式

截至 2025 年 12 月 31 日，结合集智未来项目在租合同与运营管理机构日常管理工作流程，租金支付结算方式如下：

1）租金支付

①写字楼承租方：租赁期限内租金按付款期，乙方应于每个付款期的第一个月的 10 日

前（如遇法定节假日可顺延至法定节假日结束后的第 1 个工作日）将当期租金汇入甲方指定银行账户。

②商铺承租方：基本租金、推广费（如有）、收银设备使用费（如有）按“预付”方式支付，以结算周期结算。其中，首期租金乙方应于本合同签订后 7-10 个工作日内支付；此后每期租金，甲方于每个结算周期开始前 10 日向乙方发出缴费通知，乙方应于当月公历二十五日或之前按缴费通知要求预付下一期租金。

③商铺抽成租金中高出基本租金的部分按月支付，具体支付金额为：按照本合同约定比例依据月销售额核算月抽成租金后，扣除按月核算的基本租金之后的金额。甲方于每月十日或之前向乙方发出书面缴款通知书。乙方应于当月二十五日或之前按缴费通知要求将相关款项汇至甲方指定账户。

2）保证金

承租方在合同签订之日起 7-10 个工作日内，缴付保证金，一般为 1-3 个月租金金额作为保证金。

3）支付节奏

租金结算周期分为月度、季度、半年、一年不等，不满月费用按月度实际天数计算。推广费通常一年支付一次。

（六）关联方租户分析

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目共有 7 个关联方租户尚在承租，占可租赁面积比例 19.03%，隆福寺一期项目共有 10 个关联方租户尚在承租，占可租赁面积比例 37.09%，具体如下（2025 年内发生关联租赁交易但 2025 年底前已退租的关联方，本处不予统计）：

表 5-113 关联方租户情况

序号	公司名称	租赁面积（平方米）	占可出租面积比例（%）
集智未来项目			
1	首都信息发展股份有限公司	3,196.80	6.52
2	首信云技术有限公司	1,965.06	4.01
3	北京软件和信息服务交易所有限公司	639.36	1.30
4	北京数字医信科技有限公司	982.54	2.01
5	北京数网链通科技有限公司	622.53	1.27
6	首信医联信息技术有限公司	639.36	1.30
7	北京数据集团有限公司	1,278.72	2.61
合计		9,324.37	19.03
隆福寺一期项目			

序号	公司名称	租赁面积（平方米）	占可出租面积比例（%）
1	北京国华文科融资担保有限公司	2,597.21	4.74
2	首都信息发展股份有限公司	5,807.00	10.60
3	北京国融工发投资管理有限公司	1,218.93	2.22
4	北京国融创引私募基金管理有限公司	90.32	0.16
5	北京工业发展投资管理有限公司	2,290.87	4.18
6	北京中小企业融资再担保有限公司	3,375.82	6.16
7	北京市国有资产经营有限责任公司	1,708.46	3.12
8	北京市国通资产管理有限责任公司	2,362.34	4.31
9	北京京畿资产私募基金管理有限公司	258.08	0.47
10	北京新隆福物业管理有限公司	614.90	1.12
合计		**20,323.93**	**37.09**

具体关联交易详见本招募说明书“第八章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四 报告期关联交易”。

（七）政府类租户分析

1、集智未来项目

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目存在一家政府类租户，为国家卫生健康委能力建设和继续教育中心（简称“卫健委中心”）。根据集智未来与其在 2025 年 10 月 17 日签署的《办公用房租赁项目合同》，租赁面积为 1,918.08 平方米，租赁期限为 2025 年 10 月 18 日-2026 年 10 月 17 日，免租期为 1 个月，支付安排为每 3 个月支付一次，保证金为 3 个月租金。该租户 2025 年度贡献收入为 456.13 万元，占当年收入 4.73%，占比较低，对不动产运营稳定性不构成重大影响。

（1）基本信息

表 5-114 政府类租户基本情况

政府类租户名称	国家卫生健康委能力建设和继续教育中心
注册资本	10万元人民币
社会统一信用代码	121000007178319368
法定代表人	张建兵
机构类型	事业单位

（2）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查卫健委中心与集智未来的租金支付流水及相关财务记录，截至 2025 年 12 月 31 日，国家卫生健康委能力建设和继续教育中心履约情况正常，报告期内历史租金收缴率 100%。尽管租赁合同中约定了因财政拨款延迟可协商延期付款的条款，但实际执行中，国家卫生健康委能力建设和继续教育中心均能按时或经协商后及时支付各项费用，不存在恶意拖欠或违约情形。

（3）合同签署情况

截至 2025 年 12 月 31 日，国家卫生健康委能力建设和继续教育中心租赁面积为 1,918.08 平方米，占项目可租赁面积的 3.91%。国家卫生健康委能力建设和继续教育中心自 2020 年起入驻量子芯座，已连续承租超过 5 年，租赁关系稳定。

（4）与其他租户的差异情况及市场化原则核查

经比对，本项目中政府类租户（卫健委中心）与其他市场化租户在租金价格、支付安排等方面不存在重大差异：

在租金价格方面，卫健委中心当前合同租金单价位于市场租金合理范围之内，与同楼层、同品质的市场化租户相比无显著偏离，定价公允。

在支付安排方面，卫健委中心执行季付（预付）的支付方式，不存在针对政府类租户的特殊优待。卫健委中心合同中关于“因财政拨款延迟可协商延期付款”的条款，系针对其事业单位财政资金拨付流程特殊性的合理反映，该约定仅涉及付款时间弹性，并未改变租金单价、计费面积等核心商业条款，也未豁免其最终支付义务。项目公司与其他市场化租户的合同中，除个别另有约定外，通常不包含此类条款，构成政府类租户与其他租户在支付安排上的部分差异。

在免租期及保证金方面，卫健委中心享有 30 天装修免租期，保证金为 90 天租金，与项目公司对其他同规模市场化租户的免租期及保证金政策基本一致，不存在重大差异。

在其他义务方面，卫健委中心需签署并遵守《物业管理公约》《治安、消防安全承诺书》《“集智未来”园区企业服务协议》等园区统一管理规定，与其他租户承担同等义务。

综上，除财政拨款延迟付款条款系反映政府类租户特殊性外，卫健委中心的租金价格、免租期、保证金及管理义务等方面与其他市场化租户基本一致，其定价遵循了公开、公平、公正的市场化原则，不存在显失公允的情形。

2、隆福寺一期项目

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目存在两家政府类租户，分别为冶金工业经济发展研究中心、冶金工业信息中心。其中：

冶金工业经济发展研究中心租赁面积 579.78 平方米，租赁期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027

年 12 月 31 日（含首尾两日），租金按季度支付，无免租期。该租户 2025 年度贡献营业收入为 106.78 万元，占当年收入 0.94%，占比较低，对不动产运营稳定性不构成重大影响。

冶金工业信息中心原租赁面积 328.26 平方米，该单元租赁于 2025 年 3 月 31 日到期。冶金工业信息中心因扩租搬迁至新单元，新租赁面积为 457.83 平方米，租赁日期 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日（含首尾两日），免租期 6 个月。该租户 2025 年度贡献营业收入（含已到期的 328.26 平方米租赁面积）为 60.30 万元，占当年收入 0.53%，占比较低，对不动产运营稳定性不构成重大影响。

（1）基本信息

表 5-115 政府类租户基本情况

政府类租户名称	冶金工业经济发展研究中心	冶金工业信息中心
注册资本	973万元人民币	2,257万元人民币
社会统一信用代码	12100000400004502C	12100000400001715C
法定代表人	李拥军	付静
机构类型	事业单位	事业单位

（2）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查冶金工业经济发展研究中心、冶金工业信息中心与北京新隆福的租金支付流水及相关财务记录，截至 2025 年 12 月 31 日，冶金工业经济发展研究中心、冶金工业信息中心履约情况正常，报告期内历史租金收缴率 100%，不存在恶意拖欠或违约情形。

（3）合同签署情况

截至 2025 年 12 月 31 日，冶金工业经济发展研究中心租赁面积为 579.78 平方米，占项目可租赁面积的 1.06%，其自 2022 年起入驻隆福寺一期项目，连续承租超过 4 年；冶金工业信息中心租赁面积为 457.83 平方米，占项目可租赁面积的 0.84%，其自 2022 年起入驻隆福寺一期项目，连续承租超过 4 年。

（4）与其他租户的差异情况及市场化原则核查

经比对，本项目中政府类租户与其他市场化租户在租金价格、支付安排等方面不存在重大差异：

在租金价格方面，根据项目公司提供的租赁合同数据，政府类租户与隆福寺北里区域内市场化租户的租金单价近似，定价公允。

在支付安排方面，政府类租户执行季付（预付）的支付方式，不存在针对政府类租户的特殊优待。

在免租期、保证金方面及其他义务方面，本项目中政府类租户与其他市场化租户均根据实际情况协商确定免租期，缴纳保证金并遵守《承租人手册》、《装修手册》等北京新隆福的管理规定，与其他租户承担同等义务。

（八）隆福寺一期项目配套商业分析

1、运营模式与收入情况

（1）运营模式

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业总可出租面积为 11,391.13 平方米，配套商业均为出租模式，不涉及联营模式。租金收取方式分固定租金、固租与抽成两者取高、抽成租金 3 种方式。

（2）租户行业分布

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业租户业态分为餐饮、文娱及配套、零售及其他，租赁面积占比分别为 24.28%、 22.26%、14.35%和 39.11%。

租赁业态	租赁面积		租金收入	
	面积（平方米）	占比	金额（万元）	占比
其他	3,772.45	39.11%	511.18	29.07%
餐饮	2,341.77	24.28%	673.92	38.33%
文娱及配套	2,147.60	22.26%	176.88	10.06%
零售	1,384.41	14.35%	396.22	22.54%
总计	**9,646.23**	**100.00%**	**1,758.21**	**100.00%**

（3）各类租金收费模式下的租赁面积及收入情况

隆福寺一期项目配套商业租金收取方式分固定租金、固租与抽成两者取高、抽成租金三种方式。三种模式的租户数量及占比、租赁面积及占比具体情况如下：

2025 年度				
租金收费模式	**租户数量（个）**	**租户数量占比**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**
固定租金	7	30.43%	6,752.93	70.01%
两者取高	14	60.87%	2,149.67	22.29%
抽成租金	2	8.70%	743.63	7.71%
总计	**23**	**100.00%**	**9,646.23**	**100.00%**
2024 年度				
租金收费模式	**租户数量（个）**	**租户数量占比**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**
固定租金	8	30.77%	6,389.16	61.13%
两者取高	16	61.54%	2,887.02	27.62%
抽成租金	2	7.69%	1,175.60	11.25%

总计	26	100.00%	10,451.78	100.00%
2023 年度				
租金收费模式	租户数量（个）	租户数量占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
两者取高	16	66.67%	2,583.12	41.71%
固定租金	6	25.00%	2,433.72	39.30%
抽成租金	2	8.33%	1,175.60	18.98%
总计	24	100.00%	6,192.44	100.00%

（4）运营收入与运营净收益率

收入占比方面，隆福寺一期项目配套商业分业态租户的收入情况及占比如下：

2025 年度		
租赁业态	收入合计	收入占比
餐饮	673.92	38.33%
其他	511.18	29.07%
零售	396.22	22.54%
文娱及配套	176.88	10.06%
总计	1,758.21	100.00%
2024 年度		
租赁业态	收入合计	收入占比
餐饮	910.58	48.67%
零售	399.21	21.34%
其他	425.04	22.72%
文娱及配套	136.19	7.28%
总计	1,871.02	100.00%
2023 年度		
租赁业态	收入合计	收入占比
餐饮	804.98	61.85%
零售	356.83	27.42%
文娱及配套	139.70	10.73%
总计	1,301.50	100.00%

配套商业与隆福寺一期办公业态为整体运营，未单独拆分成本核算，因此配套商业的 NOI Margin 不具备独立统计条件。2023 年、2024 年、2025 年隆福寺一期整体的 NOI Margin 分别为 74.65%、71.17%、70.93%。

2、租户情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业，均为出租模式，不涉及联营模式。租金收取方式分固定租金、固租与抽成两者取高、抽成租金 3 种方式。

（1）年末出租率

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目配套商业出租率分别为 54.36%、91.75%和 84.68% ，2023-2025 年年末平均出租率为 76.93%。

隆福寺一期项目配套商业 2023 年年末出租率较低主要系文娱及配套业态商户受疫情影响停业、退租，2024 年末出租率上升至 91.75%。

隆福寺一期项目配套商业面积中存在北京新隆福自用部分。若剔除该自用面积影响，隆福寺一期项目的配套商业 2025 年末时点出租率为 89.04%。

项目	2025年末	2024年末	2023年末	2023-2025年末平均
年末出租率	84.68%	91.75%	54.36%	76.93%

注：年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积。

（2）年度加权平均出租率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项配套商业年度加权平均出租率分别为 60.85%、87.74%和 87.46% ，2023-2025 年年度加权平均出租率平均为 78.68%。

隆福寺一期项目配套商业 2023 年年末出租率较低主要系文娱及配套业态商户受疫情影响停业、退租，2024 年年度平均出租率上升至 87.74%。

隆福寺一期项目配套商业面积中存在北京新隆福自用部分。若剔除该自用面积影响，隆福寺一期项目的配套商业 2025 年度加权平均出租率为 91.96%。

项目	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
平均出租率	87.46%	87.74%	60.85%	78.68%

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业在租租约到期时间分布分散。租约合同期限结构合理，且以 2028 年及以后到期为主。租约合同到期情况如下：

到期时间	到期面积	到期面积占比	金额	占比
2026 年	1,367.87	14.18%	282.20	18.50%
2027 年	1,400.33	14.52%	449.30	29.45%
2028 年及以后	6,878.03	71.30%	794.30	52.05%
合计	**9,646.23**	**100.00%**	**1,525.80**	**100.00%**

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业在租租约 3 年及以上的租约合同占比为 88.86%，具体情况如下：

租赁期限	租赁面积		租金收入	
租期	面积（平方米）	占比	金额（万元）	占比
0-2 年（不含）	410.09	4.25%	29.16	1.91%
2-3 年（不含）	664.29	6.89%	184.38	12.08%
3 年及以上	8,571.85	88.86%	1,312.25	86.00%
总计	**9,646.23**	**100.00%**	**1,525.80**	**14.70%**

（3）加权平均剩余租期

截至2025年12月31日，隆福寺一期项目配套商业在租租约加权平均剩余租期4.33年。

（4）免租期协定与平均免租期时长

截至2025年12月31日，隆福寺一期配套商业在租租约的免租期主要为1-3个月，在租租约的面积加权平均免租期时长为27.41天/年。

（5）到期租约去化情况

2023年度、2024年度及2025年度，隆福寺一期项目配套商业到期租约去化表现良好，2023年度、2024年度及2025年度租约到期面积分别为2,070.67平方米、3,259.05平方米和3,590.63平方米。

2023年度、2024年度及2025年度，隆福寺一期配套商业续租面积分别为621.30平方米、1,943.71平方米和176.77平方米，续租面积逐年增长，续租率分别为30.00%、59.64%和4.92%。2024年的续租率超50%，体现了项目较强的客户粘性，2025年续租率低，与项目商业氛围逐步成熟，项目主动更换低坪效大租户的招商运营策略有关。

2023年度、2024年度及2025年度，隆福寺一期配套商业新签租约面积分别为7,086.52平方米、5,920.51平方米和3,674.64平方米。

2023年及2024年去化周期较长，主要系原美术馆租户退租后，该物业由北京新隆福收回自营，直至2025年中，该物业重新引入新租户。

整体来看，隆福寺一期项目配套商业展现出良好的去化能力与合理的租约结构，运营团队采取的主动运营模式及系统性的招商策略，为底层资产提供了稳定的现金流保障。

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	3,590.63	3,259.05	2,070.67
续租面积（平方米）	176.77	1,943.71	621.30
退租面积（平方米）	3,413.86	1,315.34	1,449.37
续租率（%）	4.92%	59.64%	30.00%
新签面积（平方米）	3,674.64	5,920.51	7,086.52
新签和续签租约加权平均期限（年）	4.32	8.63	2.35
退租后平均去化时间（月）	1.16	3.11	26.70

3、租金情况

（1）年末合同租金单价

2023年末、2024年末及2025年末隆福寺一期项目配套商业统计合同平均租金单价分别为6.43、6.25和5.96元/平方米/天。如剔除体验业态租金单价较低的影响，则配套商业2025年末平均租金为7.43元/平方米/天。

（2）最近一期签约合同实际租金单价

2025年隆福寺一期配套商业项目签约面积3,674.64平方米，平均租金单价区间多为5-13元/平方米/天。

（3）与可比项目租金水平对比情况

截至2025年12月31日，根据评估机构调研，项目周边类似物业租金水平在5-15元/平方米/天之间，隆福寺一期项目配套商业租金单价在此区间，为合理水平。

（4）租金增长率

隆福寺一期项目2023年末至2025年末合同租金单价从6.43元/平方米/天调整到5.96元/平方米/天，年复合增长率为-3.75%，系2025年引入了多个大面积文化体验业态商户，若剔除该部分面积租户，2025年末合同租金单价为7.43元/平方米/天，年复合增长率为7.50%

（5）租金收缴率

2023年度、2024年度及2025年度，隆福寺一期项目配套商业租金收缴率分别为100.00%、92.31%和97.22%。

2023年度、2024年度及2025年度，按照期末2个月内完成清缴情况下，分别为100.00%、92.54%和98.66%。

（九）其他

报告期内，集智未来项目、隆福寺一期项目均不存在享受补贴情况，不存在整租情况，不存在租金减免优惠情况。

三、项目租赁合同特殊条款

（一）不动产项目租赁合同特殊条款情况

经审阅集智未来与集智未来项目2025年末承租人分别签署的房屋租赁合同（简称“集智未来项目租赁合同”）、北京新隆福与隆福寺一期项目2025年末承租人分别签署的房屋租赁合同（就其中正在履行的租赁合同，在隆福寺一期项目划转至召福商业后，已统一换签至召福商业继续履行，简称“北京新隆福租赁合同”，与集智未来项目租赁合同合称“不动产项目租赁合同”），不动产项目租赁合同中约定的租赁期限均未超过《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的租赁期限不得超过二十年的限制，该等租赁合同均存在限制转租条款、提前退租条款、装修免租期条款；集智未来项目租赁合同均未约定优先购买权条款、北京新隆福租赁合同除隆福物管外均未约定优先购买权条款。不动产项目租赁合同中前述特殊条款的实质内容基本相同，在具体的装修免租期期限、提前退租通知期限及违约金金额方面略有不同。该等租赁合同中的特殊条款概述如下：

表 5-116 项目租赁合同特殊条款

提前退租条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，承租人擅自解除租赁合同的，承租人已付保证金不予退还，且承租人还应向出租人支付相当于保证金金额的违约金。 与部分承租人约定，因承租人原因导致租赁合同提前解除的，约定按照实际租赁时长比例享有免租期（含装修期）并于合同解除之日前向出租方补足上述多享有的免租期（含装修期）内的租金和服务费； 与部分承租人约定，因承租人原因导致租赁合同提前解除的，不再享有免租期（含装修免租期）并应于租赁合同解除之日前向出租人补足免租期内的租金、服务费； 与部分承租人约定，承租人若违反本合同约定，导致本合同提前解除的，承租人不再享有免租期并应于合同解除之日向甲方补足免租装修期内的租金。
	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，因承租人原因导致租赁合同提前解除的，除非满足租赁合同约定之条件或另行达成其它协议，承租人中途退租或单方解除租赁合同的，即构成承租人的严重违约，出租人有权要求承租人继续履行租赁合同或/并就所发生的损失向承租人索赔、要求承租人支付损失赔偿金或相应金额违约金、已支付的所有租金及物业管理费不予退还或取消承租人免租期； 与部分承租人约定租期满 3 年后可提前三个月书面通知终止租赁合同或提前退租部分区域且不承担违约责任； 与部分承租人约定承租人非依法律法规或本合同约定提前解除合同的，应至少提前 3 个月（如租赁期限超过 3 年(含 3 年)，则为 6 个月）书面通知甲方，出租人有权不予退还承租人缴纳的租赁保证金；若承租人未提前通知出租人的，租赁保证金作为违约金一部分不予退还，同时承租人应另行支付相当于租赁保证金金额的款项作为赔偿出租人的空置费。若以上不足赔偿出租人损失的，承租人予以补足； 与部分承租人约定，非本合同规定的情况，承租人擅自解除本合同的，提前 3 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 1 个月租金的违约金；提前 2 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 2 个月租金的违约金；提前 1 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 3 个月租金的违约金。 与部分承租人约定出租人有权经营期限的前十二（12）个月后的任何时候经提前三（3）个月通知承租人调换店铺位置或终止本合同，并不承担任何补偿、赔偿责任：a.承租人在经营期限内的任意连续若干月的月销售额低于上一年的月平均销售额；b.承租人在上一年度出租人项目的“平均月坪效”排名中位于相关品类“平均月坪效”排名的末尾5%。其中，上一年度的平均月坪效是指当年各月份的月坪效的平均值，月坪效月销售额/使用面积；c. 连续若干月销售业绩持续减少。
免租期条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，出租人给予部分承租人5天至6个月不等期限的免租期（含装修期），在上述免租期（含装修期）内，出租人不向承租人收取租金、服务费，但承租人仍须按租赁合同约定支付其它费用（包括但不限于电费等）并承担租赁合同项下的责任和义务。
	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，出租人给予部分承租人1个月至4个月不等期限的装修期，在装修期内，乙方需自行承担物业服务费、装修管理费、装修押金、装修 垃圾清运费以及装修及/或经营活动而产生的政府税费及其他费用(如水费、电费、燃气费、 电话费等)； 出租人给予部分承租人1个月至10个月不等期限的免租期，免租期内承租人无需支付租金，但仍需支付物业费等费用，如承租人提前终止双方合作或因承租人原因导致双方合作提前终止的，承租人不得再向甲方主张免租期相关事宜。
限制转租条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，除一个承租人有权向关联公司转租外，其余全部承租人在承租期内不得将其租赁标的转租、转借或以任何其他方式提供给第三方；承租人违反合同，擅自将租赁标的以转租、转借等形式提供给第三人使用，若因此造成租赁标的毁坏的，承租人应负损害赔偿责任；未经出租人书面同意，承租人将租赁标的转租给第三人或交给第三人使用的，因承租人违约或因承租人发生租赁合同约定的终止事项，出租人有权立即解除本合同，承租人已支付的保证金不予退还，承租人还应支付欠缴的标的款、违约金等相关费用并赔偿出租人

	的全部损失；本合同自出租人解除合同的书面通知到达承租人之日起终止。
	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，除非租赁合同另有约定或得到出租人书面同意，承租人不得转让、分租或转租标的物全部或其任何部分或将该标的物之任何权益给予其它第三方； 与部分承租人约定，在提前通知出租人的情况下，承租人可以将标的物部分或全部转租给承租人的子公司等承租人关联方，但承租人需向出租人提供相应公司的资质文件外；承租人擅自转租租赁标的、转让租赁标的承租权或与他人交换各自承租的租赁标的，出租人有权解除合同、收回租赁标的并要求足额赔偿、承租人已支付的所有租金及物业管理费均不予退还。 与部分承租人约定，经出租人书面同意转租的，转租合同终止期不得超过本合同的终止期，承租人应保证其转租人不将转租商铺再行转租，且并不因此而减免承租人应承担的本合同的义务，同时承租人应明确受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。
优先购买安排条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，出租人与承租人未就优先购买安排条款相关事宜进行明确约定；《民法典》第七百二十六条规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。”根据前述规定，承租人对承租房屋享有同等条件下的优先购买权。但不动产项目租赁合同未就优先购买安排条款进行明确约定，不影响本次发行中向专项计划进行股权转让的合法性。
	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，除隆福物管未就优先购买安排条款相关事宜进行明确约定，其余承租人均明确同意放弃对租赁标的全部或任何部分同等条件下的优先购买权。

（二）优先购买权条款不会构成对本次转让的限制安排

根据集智未来项目租赁合同，未明确约定优先购买权，本次发行交易安排以转让集智未来100%股权的形式整体出售集智未来项目，未单独出售承租人承租的租赁房屋，不属于前述《民法典》规定项下承租人对承租房屋享有优先购买权的情形，优先购买权不会对本次集智未来项目公司股权转让产生影响。此外，集智未来项目基金存续期间租赁合同均将增加放弃优先购买权条款，未来承租人将不享有优先购买权，因而优先购买权不会对商业不动产项目处置构成法律障碍。

根据隆福寺一期租赁合同的约定，承租人均已明确同意放弃对租赁标的全部或任何部分同等条件下的优先购买权。因此，优先购买权设置不会对本次隆福寺一期资产转让产生影响，隆福寺一期资产已转让至召福公司。此外，由于租赁合同中各承租人已明确放弃优先购买权，因此在基金存续期内本基金拟采用资产处置的方式处置隆福寺一期资产时，相关承租人不享有优先购买权，不会对商业不动产项目处置构成法律障碍。

综上，管理人和律师认为优先购买权不会对集智未来项目及隆福寺一期项目处置构成法律障碍。

（三）提前退租条款对项目运营稳定性及收益确定性的影响

集智未来项目租赁合同约定，若承租人擅自解除合同，出租人有权不予退还保证金，并

可要求承租人支付相当于保证金金额的违约金。如因承租人原因导致合同提前解除，除部分承租人按实际租赁时长比例享有免租期并补足相应租金及服务费外，其余承租人均不再享有免租期（含装修免租期），并须在合同解除前补足免租期内的租金或租金及服务费。

隆福寺一期项目租赁合同约定，承租人中途退租或单方解除合同构成严重违约，出租人有权要求继续履行合同、索赔损失、主张违约金，并可不予退还已付租金及物业费、取消免租期。与部分承租人约定租期满 3 年后可提前三个月通知终止合同或部分退租且不承担违约责任。与部分承租人约定承租人非依法律法规或本合同约定提前解除合同的，应至少提前 3 个月（如租赁期限超过 3 年（含 3 年），则为 6 个月）书面通知甲方，出租人有权不予退还承租人缴纳的租赁保证金；与部分承租人约定，非本合同规定的情况，承租人擅自解除本合同的，提前 3 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 1 个月租金的违约金；提前 2 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 2 个月租金的违约金；提前 1 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 3 个月租金的违约金；与部分承租人约定出租人有权经营期限的前十二（12）个月后的任何时候经提前三（3）个月通知承租人调换店铺位置或终止本合同，并不承担任何补偿、赔偿责任：a.承租人在经营期限内的任意连续若干月的月销售额低于上一年的月平均销售额；b.承租人在上一年度出租人项目的“平均月坪效”排名中位于相关品类“平均月坪效”排名的末尾 5%。其中，上一年度的平均月坪效是指当年各月份的月坪效的平均值，月坪效月销售额/使用面积；c. 连续若干月销售业绩持续减少。

该等约定有利于约束承租人稳定履约，降低承租人随意退租对项目现金流的影响，在承租人违约退租时可有效弥补项目公司租金损失，提升项目运营收益的稳定性。

（四）免租期条款对项目稳定经营的影响

项目公司基于租赁合同期限的不同适度给予租户一定时间的免租期。

集智未来项目出租人给予部分承租人 5 天至 6 个月不等的免租期（含装修期），免租期内免收租金及服务费，但承租人仍需承担电费等其他费用及合同义务。

隆福寺一期项目给予部分承租人享有 1 个月至 4 个月装修期并需支付装修期租金、管理费、物业费等相关费用；给予部分承租人享有 1 个月至 10 个月不等期限的免租期，免租期内无需支付租金但需支付物业费。合同同时约定，如因承租人原因导致合作提前终止，承租人不得再主张免租期相关权益。

上述条款为市场通行特殊条款，适当的免租期设置有助于提升项目招商效果，不影响不动产项目处置或转让的相关安排。

（五）限制转租条款对项目管理及资产处置的影响

集智未来项目合同除 1 个便利店租户有权向关联公司转租外，其余全部明确约定承租人不得转租、转借租赁标的，未经出租人书面同意擅自转租的，出租人有权立即解除合同、不

予退还保证金，并要求承租人支付欠缴款项、违约金及赔偿全部损失。隆福寺一期项目原则上禁止承租人转让、分租或转租。与部分承租人约定经提前通知后可将标的部分或全部转租予其子公司等关联方，并需提供相应资质文件。承租人擅自转租的，出租人有权解除合同、收回标的并要求赔偿，已付租金及物业费不予退还。与部分承租人约定，经甲方书面同意转租的，转租合同终止期不得超过合同的终止期，乙方应保证其转租人不将转租商铺再行转租，且并不因此而减免乙方应承担的本合同的义务，同时乙方应明确受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。

基于上述条款，若因租户实际业务要求转租的，在与项目公司协商并达成一致后可实施转租行为，并不会对项目运营产生实质影响。

综上，经审阅不动产项目租赁合同，管理人认为租赁合同的特殊条款对不动产项目运营及处置不构成实质影响。

四、租赁合同备案情况

本项目涉及的租赁合同存在未根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令〔第6号〕）规定在租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。由于《商品房屋租赁管理办法》为住房和城乡建设部发布的部门规章，不属于法律和行政法规，且《城市房地产管理法》第五十四条未规定办理租赁登记备案为房屋租赁合同的生效条件，因此《城市房地产管理法》有关房屋租赁合同办理登记备案的规定不属于《民法典》第一百五十三条“法律、行政法规的强制性规定”。根据《民法典》第五百零二条及《城市房地产管理法》第五十四条的规定，由于法律、行政法规未规定房屋租赁合同应当办理租赁登记备案才生效，当地也未有房屋租赁合同备案对房屋租赁合同的效力性规定。同时，根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理房屋租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，依法成立的房屋租赁合同自成立时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等房屋租赁合同的效力。

根据《商品房屋租赁管理办法》（2011 年 2 月 1 日实施，现行有效）第十四条、二十三条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案；否则由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。基于上述，项目公司就其出租的物业未办理备案登记存在被主管机关责令限期改正、处以罚款的风险。

根据项目公司提供的说明，历史经营中客户未强制要求办理房屋租赁合同备案手续且未办理不影响租赁合同的效力，因此项目公司暂未办理相关备案手续。

在运营管理服务协议生效后，基金管理人将督促运营管理实施机构尽快办理租赁合同备案手续。

作为风险缓释措施，《运营管理协议》中已约定由运营管理实施机构就租赁合同办理备案登记。若运营管理实施机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理服务协议及补充协议约定的运营管理职责，导致项目公司、商业不动产基金损失的，应赔偿委托方及商业不动产基金因此而遭受的实际损失。

五、租约调整计划

为保障项目持续稳定运营，不动产项目积极与租户接洽，拟定续约预案并持续推进续租合同签订，以降低短期租约到期带来的衔接中断风险。截至本招募说明书出具之日，集智未来项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京数据集团有限公司及北京数网链通科技有限公司，均约定将租赁期限延长至 2031 年。隆福寺一期项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京国华文科融资担保有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京市国通资产管理有限责任公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等，租赁期限延长至 2029 年-2031 年。

六、资产选取原因

除持有本资产外，根据北京国资、北京新隆福的书面确认，原始权益人、原始权益人控股股东及本项目实际控制人持有的其他北京地区同类资产情况如下表所示：

表 5-117 原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他北京地区同类资产情况

序号	名称	开始运营时间	所在位置	建筑面积（平方米）	2025 年租金收入（万元）	2025 年末出租率
1	南海绿茵国际	2023 年	大兴区	95,979.00	1,230.80	42%
2	北科建怀柔国际科创中心	2022 年	怀柔区	50,441.00	279.03	60%
3	北科建亦庄科创园	2022 年	亦庄	93,249.34	2,529.40	68%
4	海泰大厦	1999 年	海淀区	11,000.00	自用	——
5	北京市海淀区花园路小关街 120 号	2023 年	海淀区	1,486.18	自用	——
6	隆福寺南坊	2025 年	东城区	45,561	786.14	81%
7	隆福寺东院	2025 年	东城区	42,051	756.21	91%
8	长虹影院	2023 年	东城区	7,207	608.97	100%

注：因各公司营业收入类型情况多样，以上仅统计租赁营收情况

隆福寺一期项目核心围绕办公与消费融合。业态布局以成熟稳定的核心品类为主，汇集写字楼、美术馆、特色主题餐厅、精品配套商业等，整体业态精简且聚焦，避免多元业态带来的运营波动，自开业以来已形成成熟的运营体系。根据隆福寺一期备考财务报表，隆福寺一期项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度，备考营业收入分别为 11,672.38 万元、12,262.02

万元和 11,327.67 万元，净利润分别为 4,030.63 万元、4,404.34 万元及 3,822.07 万元，盈利水平显著优于北京新隆福自有的同区域同类项目，且运营时间较长。从 2025 年度营业收入角度，隆福寺一期项目在北京国资持有的同类资产中排名第一。

集智未来项目位于北京市海淀区知春路23号（量子银座大厦）及27号（量子芯座大厦），地处海淀区中关村核心区域，方圆五公里分布着多所重点高校，紧邻北京航空航天大学，距离地铁 13 号线与 10 号线的换乘站知春路站仅 100 米，区位优势显著；根据集智未来项目的备考审计报告，集智未来项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度，备考营业收入分别为 12,577.43 万元、11,019.54 万元和 9,644.21 万元，净利润分别为 6,224.17 万元、5,033.22 万元和 4,219.60 万元，盈利水平显著优于北京国资自有的同区域同类项目，且运营时间较长。从 2025 年度营业收入角度，集智未来项目仅次于隆福寺一期项目，在北京国资持有的同类资产中排名第二。

因此，与其他项目相比，隆福寺一期、集智未来项目具有显著的区位优势，盈利能力较强。故选择以上两个项目作为不动产基金资产具有合理性。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

本基金的原始权益人 1 为北京国资，原始权益人 2 为北京新隆福。截至本招募说明书出具之日，原始权益人的具体情况如下：

表 5-118 原始权益人 1 基本信息

企业名称	北京市国有资产经营有限责任公司
注册地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
注册资本	3,000,000 万元
成立时间	1992-09-04
统一社会信用代码	911100004005921645
企业类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	资产管理；项目投资；投资管理。（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。）
营业期限	2001-04-25 至无固定期限
股权结构	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%
注册地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
通讯地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
通讯方式	010-83751100

表 5-119 原始权益人 2 基本信息

企业名称	北京新隆福文化投资有限公司
注册地址	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
注册资本	251,000 万元
成立时间	2012-08-03
统一社会信用代码	91110000051418 95XW
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
营业期限	2012-08-03 至无固定期限
股权结构	北京国资持股 70%，北京东方文化资产经营有限公司持股 30%
注册地址	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
通讯地址	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
通讯方式	010-87987800

二、原始权益人 1——北京国资

（一）设立、存续和历史沿革情况

北京国资前身北京市国有资产经营公司是 1992 年在全国国有资产管理体制改革的背景下设立、隶属于北京市财政局的事业单位，是财政部门国有资产价值管理的延伸，对北京市多种重要国有股权与债权等进行管理。成立时注册资金为 500 万元，系北京市国有资产管理局（现已被北京市人民政府国有资产监督管理委员会取代）主管的全民所有制企业。

北京国资历史沿革事件主要如下：

表 5-120 北京市国有资产经营有限责任公司历史沿革情况

北京国资历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 9 月 4 日	设立	北京国资前身北京市国有资产经营公司是 1992 年成立，成立时注册资金为 500 万元，系北京市国有资产管理局（现已被北京市人民政府国有资产监督管理委员会取代）主管的全民所有制企业。
2	1993 年 6 月 1 日	增资	北京市财政局向北京国资前身北京市国有资产经营公司拨入资金至 2,500 万元，注册资金变更为 2,500 万元
3	2001 年 4 月 25 日	改制、更名	北京国资改制为国有独资公司，注册资本为 15 亿元，企业名称变更为“北京市国有资产经营有限责任公司”
4	2003 年 9 月 8 日	增资	北京国资的注册资本增加至 500,000 万元
5	2017 年 9 月 28 日	增资	北京国资以资本公积转增股本的形式将注册资本变更为人民币 1,000,000 万元，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人对北京国资实缴出资人民币 1,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权
6	2025 年 11 月 30 日	增资	北京国资以资本公积和未分配利润转增股本的形式将注册资本变更为人民币 3,000,000 万元，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人对北京国资实缴出资人民币 3,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权。

北京国资历史沿革中的重要事件如下：

根据北京市国有资产管理局于 1993 年 5 月 17 日出具的《资金信用证明》，北京市财政局向北京国资前身北京市国有资产经营公司拨入资金至 2,500 万元。北京国资前身北京市国有资产经营公司于 1993 年 6 月 1 日完成工商变更登记，注册资金变更为 2,500 万元。

经北京市人民政府于 2000 年 11 月 24 日下发的《关于同意组建北京市国有资产经营有限责任公司的批复》（京政函[2000]161 号）批准，北京国资于 2001 年 4 月 25 日改制为国有独资公司，注册资本为 15 亿元，企业名称变更为“北京市国有资产经营有限责任公司”。

根据北京国资于 2003 年 8 月 12 日召开的第一届董事会第二十五次临时会议决议并经北京市人民政府批准，北京国资的注册资本增加至 500,000 万元。北京国资于 2003 年 9 月 8 日完成相应的工商变更登记并换领新的《企业法人营业执照》。

北京国资以资本公积转增股本的形式将注册资本变更为人民币 1,000,000 万元。2017 年 4 月 6 日，北京国资取得了国务院国有资产监督管理委员会和北京市人民政府国有资产监督管理委员会颁发的《国有出资企业产权登记证》，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人对北京国资实缴出资人民币 1,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权。北京国资已于 2017 年 9 月 28 日就上述注册资本变更办理工商变更登记手续。

北京国资以资本公积和未分配利润转增股本的形式将注册资本变更为人民币 3,000,000 万元。2025 年 11 月 30 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责对北京国资实缴出资人民币 3,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权。北京国资已于 2026 年 4 月 2 日就上述注册资本变更办理工商变更登记手续。

（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1 、股权结构

截至本文件出具之日，北京国资股权结构图如下：

2 、控股股东与实际控制人情况

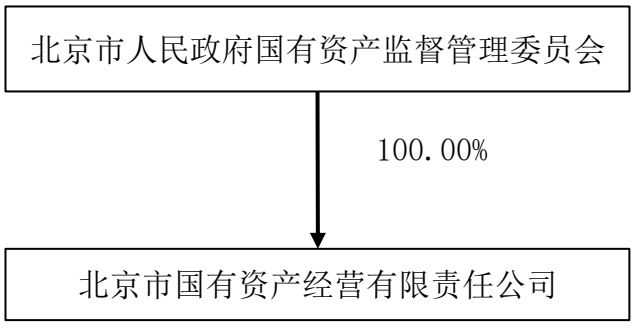


图 5-41 北京国资股权结构图

截至本招募说明书出具之日，北京国资控股股东及实际控制人为北京市国资委，持有公司 100%的股份；公司的股权不存在被质押或其他权利争议的情形。

（三）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

北京国资作为国有独资公司，一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司共设置党委工作部门、董事会工作机构、经营管理部门等 15 个部门。

组织结构图如下：

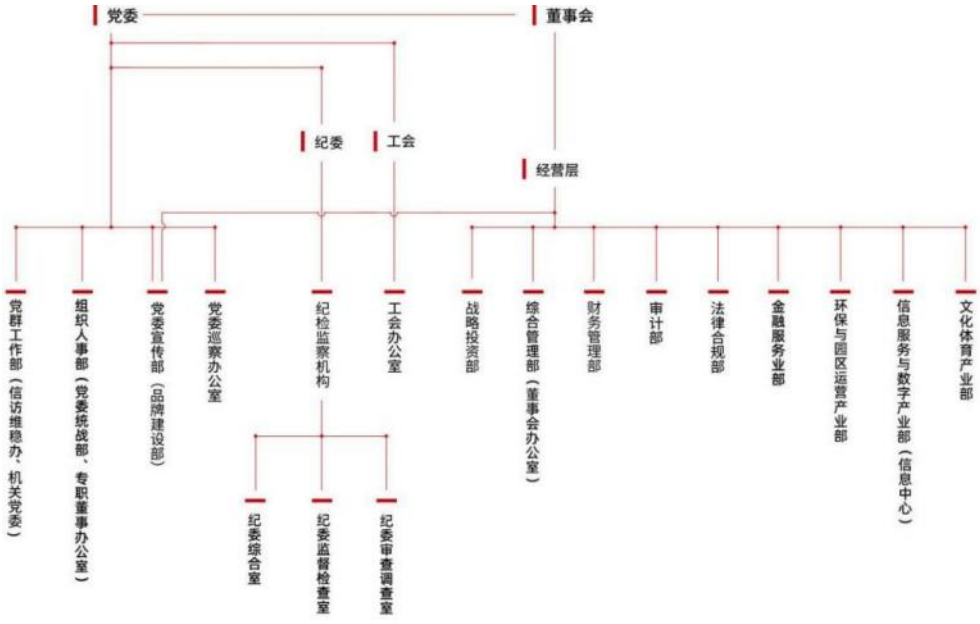


图 5-42 北京国资组织架构图

2、治理结构

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会设战略与投资委员会，薪酬与考核委员会，审计、法治与风险管理委员会，并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会。经理层是公司的执行机构，对公司和董事会负有忠实义务、勤勉义务。

北京国资不设股东会，市国资委依法对公司行使下列职权：

（1）审核公司发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；

（2）对公司年度投资计划实行备案管理，审核列入负面清单特别监管类的投资项目；

（3）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（4）根据工作需要听取董事会工作报告并质询；

（5）批准公司年度财务预算方案、决算方案；

（6）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

（7）对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，审核公司业绩考核和收入分配重大事项；

（8）决定公司增加或者减少注册资本方案；

（9）决定公司年度债券发行计划；

（10）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方

案；

（11）决定公司章程的制定和修改；

（12）按照规定权限对公司、部分子公司国有产权变动事项进行批准，对相应资产评估进行核准或备案；

（13）按照规定权限对重大会计政策、会计估计变更方案等事项进行备案；

（14）对公司年度财务决算报告进行核查，对重大事项进行抽查检查；

（15）法律、行政法规规定的其他职权。

2、董事会

北京国资设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 7 至 13 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会或其他民主形式选举产生。董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：

（1） 制定贯彻党中央、国务院、市委市政府决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；

（2）制订公司发展战略和规划；

（3）制订公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额以上的投资项目；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）制订年度债券发行计划；

（8）制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

（9）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

（10）制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；

（13）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

（14）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪

酬分配事项；

（15）制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（市国资委另有规定的，从其规定），批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案，按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；

（16）制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足市国资委资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

（17）决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

（18）审议批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；

（19）审议批准公司担保事项；

（20）建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理；决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（21）指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划、审计工作报告和重要审计报告；

（22）制订董事会的工作报告；

（23）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

（24）决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

（25）审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

（26）决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

（27）法律、行政法规规定或者市国资委授权行使的其他职权。

3、经理层

北京国资经理层成员一般为 4 至 6 人，不超过 7 人，设总经理 1 名，总会计师 1 名。经理层是公司的执行机构，总经理对董事会负责并行使下列职权：

（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

（2）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；

（3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

（4）根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（5）拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

（6）拟订公司的担保方案；

（7）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；

（8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（10）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

（11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（12）拟订公司的改革、重组方案；

（13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

（14）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（15）组织拟订企业薪酬分配管理制度和职工收入分配方案，按照有关规定对子企业负责人薪酬和职工收入分配方案提出意见；

（16）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（17）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

（18）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

（19）提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

（20）法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

3、内部控制情况

北京国资已制定《北京市国有资产经营有限责任公司董事会议事规则》《北京市国有资产经营有限责任公司固定资产投资管理规定》《北京市国有资产经营有限责任公司集团管控规定（试行）》《北京市国有资产经营有限责任公司资产交易管理规定》《北京市国有资产经营有限责任公司会计核算手册》《北京市国有资产经营有限责任公司国有资产产权登记管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司投标管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司内部审计工作规定》《北京市国有资产经营有限责任公司关联交易管理办法（试行）》《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金存续期信息披露配合工作管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》

等内部控制制度，北京国资已按《公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规和规范性文件及现行有效的公司章程的规定设立董事会、总经理及经营管理机构，内部治理机制健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

北京国资建立了较为完善的治理结构和良好的管理机制，内部管理制度不断健全、规范。

（四）财务数据情况

1、基本财务数据情况

北京国资财务数据来自于 2023-2025 年度经审计的财务报告。北京国资 2023-2024 年的财务报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了编号为致同审字（2024）第 110A015898 号、致同审字（2025）第 110A014159 号标准无保留意见的审计报告；北京国资 2025 年的财务报告经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为 XYZH/2026BJAA10B0504 标准无保留意见的审计报告。

（1）合并资产负债表

表 5-121 北京国资 2023-2025 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	1,792,371.78	3,029,002.54	4,046,241.58
结算备付金	24.61	-	-
交易性金融资产	1,139,737.41	954,620.54	1,567,333.98
应收票据	1,785.40	2,145.55	750.79
应收账款	590,624.43	536,509.01	453,924.73
应收款项融资	2,594.66	384.03	312.21
预付款项	13,509.49	19,067.95	45,025.76
其他应收款	460,582.91	444,071.85	1,409,218.55
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	450.86	23,129.35	-
买入返售金融资产	-	-	8,203.72
存货	2,177,654.41	2,908,072.36	3,653,107.86
合同资产	66,493.47	48,479.09	48,946.34
持有待售资产	-	-	3,030.22
一年内到期的非流动资产	57,715.53	199,869.49	165,566.36
其他流动资产	143,614.18	157,142.60	316,677.18
流动资产合计	**6,446,708.28**	**8,299,365.00**	**11,718,339.30**
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	1,301.10	28,470.28
长期应收款	12,981.96	242,388.88	195,727.39

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
长期股权投资	4,798,839.44	4,644,222.34	1,878,214.81
其他权益工具投资	365,348.56	363,647.17	1,145,202.80
其他非流动金融资产	603,918.12	618,463.25	581,863.22
投资性房地产	1,246,840.56	837,534.24	610,458.88
固定资产	827,191.51	601,998.38	651,033.54
在建工程	113,026.20	77,546.02	273,593.05
使用权资产	88,041.61	69,829.52	39,808.40
无形资产	1,121,157.03	1,154,888.06	1,196,156.40
开发支出	10,192.29	4,408.39	11,487.77
商誉	108,438.71	26,871.28	63,699.25
长期待摊费用	20,130.22	5,335.92	20,530.90
递延所得税资产	171,973.47	193,714.60	229,941.33
其他非流动资产	1,257,030.15	1,306,342.48	1,070,461.55
非流动资产合计	**10,745,109.83**	**10,148,491.63**	**7,996,649.58**
资产合计	**17,191,818.11**	**18,447,856.64**	**19,714,988.88**
流动负债：			
短期借款	30,711.18	203,347.78	560,275.52
拆入资金	-	-	205,069.41
交易性金融负债	1,387.53	1,739.78	16,605.62
应付票据	-	-	4,682.94
应付账款	518,295.32	471,889.66	424,644.21
预收款项	13,080.80	12,906.87	56,245.83
合同负债	581,149.58	754,283.49	1,120,434.16
代理买卖证券款	3,266.86	-	-
应付职工薪酬	67,282.39	65,905.73	131,960.93
应交税费	40,791.42	55,394.14	79,750.48
其他应付款	1,065,287.28	2,136,684.48	2,406,733.13
其中：应付股利	14,728.75	13,898.08	17,000.55
一年内到期的非流动负债	672,148.36	1,211,009.55	870,904.12
其他流动负债	459,507.04	509,366.86	607,382.99
流动负债合计	**3,452,907.76**	**5,422,528.34**	**6,484,689.34**
非流动负债：			
长期借款	1,652,523.52	2,533,349.89	3,621,580.75
应付债券	3,941,566.12	2,720,414.32	2,277,921.60
租赁负债	87,969.55	61,163.71	25,495.77
长期应付款	111,032.82	45,019.92	46,066.89
长期应付职工薪酬	665.38	831.41	889.57
预计负债	92,833.87	106,744.70	105,901.80
递延收益	125,369.32	65,326.82	65,720.96

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
递延所得税负债	181,352.45	205,774.53	334,822.66
其他非流动负债	97.09	-	-
非流动负债合计	**6,193,410.13**	**5,738,625.30**	**6,478,399.98**
负债合计	**9,646,317.88**	**11,161,153.64**	**12,963,089.32**
所有者权益：			
实收资本	3,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	21,755.61	21,755.75	21,755.92
资本公积	1,273,256.20	1,029,787.24	1,030,727.12
其他综合收益	243,408.14	327,683.56	652,105.72
专项储备	1,555.86	1,142.64	740.35
盈余公积	357,776.28	332,520.53	178,643.95
一般风险准备	7,823.71	6,100.90	47,499.30
未分配利润	959,894.50	2,782,007.32	1,198,847.63
归属于母公司所有者权益合计	5,865,470.31	5,500,997.94	4,130,319.99
少数股东权益	1,680,029.92	1,785,705.05	2,621,579.57
所有者权益合计	**7,545,500.23**	**7,286,702.99**	**6,751,899.56**
负债和所有者权益总计	**17,191,818.11**	**18,447,856.64**	**19,714,988.88**

（2）合并利润表

表 5-122 北京国资 2023-2025 年度合并利润表

单位：万元

项目	2025 年	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**1,617,357.76**	**1,602,627.66**	**1,726,683.50**
其中：营业收入	1,615,068.96	1,600,573.62	1,677,146.84
利息收入	1,219.53	184.35	-10,579.68
手续费及佣金收入	1,069.28	1,869.69	60,116.34
二、营业总成本	**1,619,804.63**	**1,735,503.63**	**1,674,442.93**
其中：营业成本	1,088,800.89	1,145,156.46	1,174,505.43
利息支出	47.48	711.52	22,744.73
手续费及佣金支出	10.55	14.96	380.88
税金及附加	23,415.17	81,715.98	33,532.22
销售费用	92,422.24	100,333.27	105,666.66
管理费用	204,149.03	198,375.32	222,849.19
研发费用	35,804.79	33,715.67	42,039.70
财务费用	175,154.48	175,480.45	72,724.11
其中：利息费用	261,098.07	222,497.10	193,470.45
利息收入	98,113.86	52,447.52	127,958.95
汇兑净损失	1,133.05	1,952.66	2,550.88
加：其他收益	29,140.10	18,953.44	21,949.04

项目	2025 年	2024 年度	2023 年度
投资收益	376,136.85	301,765.18	298,784.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	240,649.82	204,454.39	107,601.83
汇兑收益	0.70	-	3.04
公允价值变动收益	16,706.77	-229,641.50	35,722.31
信用减值损失	-30,773.97	-17,113.29	-20,340.08
资产减值损失	-53,627.80	-389,256.04	-40,492.25
资产处置收益	-333.85	-0.10	32,654.34
三、营业利润	**334,801.94**	**-448,168.29**	**380,521.48**
加：营业外收入	16,342.50	1,272,659.41	1,524.62
减：营业外支出	14,805.21	7,805.64	1,651.75
四、利润总额	**336,339.23**	**816,685.49**	**380,394.35**
减：所得税费用	62,094.28	71,044.77	94,130.24
五、净利润	**274,244.95**	**745,640.72**	**286,264.11**
归属于母公司所有者的净利润	223,173.51	932,517.25	228,867.49
少数股东损益	51,071.44	-186,876.53	57,396.62
六、其他综合收益的税后净额	-38,960.03	288,071.13	73,244.63
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-38,944.09	288,062.78	74,028.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	9,552.98	213,735.37	82,402.68
其中：1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	1,381.84	13,975.56	932.28
3. 其他权益工具投资公允价值变动	8,171.14	199,759.82	81,470.39
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5. 其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-48,497.06	74,327.40	-8,374.33
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益	-47,990.70	75,097.76	-7,740.73
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	
6.外币财务报表折算差额	-506.36	-770.36	-633.60
7.其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-15.94	8.35	-783.72

项目	2025 年	2024 年度	2023 年度
七、综合收益总额	**235,284.92**	**1,033,711.85**	**359,508.74**
归属于母公司所有者的综合收益总额	184,229.42	1,220,580.03	302,895.84
归属于少数股东的综合收益总额	51,055.50	-186,868.18	56,612.90

（3）合并现金流量表

表 5-123 北京国资 2023-2025 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	1,728,921.90	1,514,803.94	2,344,988.29
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	1,930.59	-
收取利息、手续费及佣金的现金	85.16	2,062.71	64,880.71
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-
收到的税费返还	22,997.40	11,987.10	16,046.16
收到其他与经营活动有关的现金	35,070,093.13	47,777,398.19	85,862,283.96
经营活动现金流入小计	**36,822,097.59**	**49,308,182.54**	**88,288,199.12**
购买商品、接受劳务支付的现金	927,694.12	1,178,288.14	1,269,845.50
客户贷款及垫款净增加额	-46.34	-3,638.86	-3,405.40
拆入资金净减少额	-	-	14,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.28	723.84	9,186.25
返售业务资金净增加额	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	324,072.04	323,901.37	348,516.68
支付的各项税费	156,028.18	140,478.34	245,641.92
支付其他与经营活动有关的现金	36,354,515.34	48,145,534.26	86,548,535.82
经营活动现金流出小计	**37,762,263.61**	**49,785,287.09**	**88,432,320.77**
经营活动产生的现金流量净额	**-940,166.02**	**-477,104.56**	**-144,121.65**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	4,588,064.62	3,843,963.15	3,299,011.31
取得投资收益收到的现金	383,283.17	128,522.90	174,358.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	137.55	1,160.80	3,976.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	54.88
收到其他与投资活动有关的现金	126,687.93	186,605.01	120,608.24
投资活动现金流入小计	**5,098,173.26**	**4,160,251.87**	**3,598,009.53**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,478.47	106,294.94	215,377.51

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资支付的现金	4,896,649.30	4,332,024.59	3,598,667.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	78,841.42	3,302.37	-
支付其他与投资活动有关的现金	209,040.34	158,389.32	76,188.29
投资活动现金流出小计	**5,289,009.53**	**4,600,011.22**	**3,890,233.63**
投资活动产生的现金流量净额	**-190,836.27**	**-439,759.35**	**-292,224.10**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	148,317.23	43,501.06	64,716.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5.00	43,501.06	64,716.96
取得借款收到的现金	2,453,321.26	3,132,309.68	4,437,949.85
收到其他与筹资活动有关的现金	198,811.09	116,122.08	65,811.87
筹资活动现金流入小计	**2,800,449.57**	**3,291,932.82**	**4,568,478.68**
偿还债务支付的现金	2,684,472.65	2,915,466.08	3,224,927.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	329,458.55	303,717.43	367,350.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,715.20	28,674.18	45,593.83
支付其他与筹资活动有关的现金	230,360.03	210,721.97	336,370.79
筹资活动现金流出小计	**3,244,291.24**	**3,429,905.49**	**3,928,649.25**
筹资活动产生的现金流量净额	**-443,841.66**	**-137,972.67**	**639,829.44**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-820.30	929.30	592.40
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,575,664.25**	**-1,053,907.28**	**204,076.09**
加：期初现金及现金等价物余额	2,973,648.97	4,027,556.24	3,823,480.15
六、期末现金及现金等价物余额	**1,397,984.72**	**2,973,648.97**	**4,027,556.24**

2、核心财务数据指标

（1）核心财务数据

表 5-124 原始权益人主要财务数据指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（亿元）	1,719.18	1,844.79	1,971.50
总负债（亿元）	964.63	1,116.12	1,296.31
所有者权益（亿元）	754.55	728.67	675.19
营业收入（亿元）	161.74	160.26	172.67
利润总额（亿元）	33.63	81.67	38.04
净利润（亿元）	27.42	74.56	28.63
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	22.32	93.25	22.89
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-94.02	-47.71	-14.41

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-19.08	-43.98	-29.22
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-44.38	-13.80	63.98
营业毛利率（%）	32.58	28.45	29.97

（2）资产情况分析

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，北京国资资产总额分别为 19,714,988.88 万元、18,447,856.64 万元和 17,191,818.11 万元。从资产结构分析，报告期各期末，北京国资流动资产占比分别为 59.44%、44.99%和 37.50%，流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、其他应收款和存货构成；非流动资产占比分别为 40.56%、55.01%和 62.50%，非流动资产主要由发放贷款和垫款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成。

北京国资的总资产规模保持相对稳定，2024 年末，北京国资资产总额较 2023 年末下降 6.43%；2025 年末，北京国资资产总额较 2024 年末下降 6.81%。

（3）负债情况分析

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，北京国资负债总额分别为 12,963,089.32 万元、11,161,153.64 万元和 9,646,317.88 万元。从负债结构分析，报告期各期末，北京国资流动负债占负债总额的比重分别为 50.02%、48.58%和 35.80%，流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债占负债总额的比重分别为 49.98%、51.42%和 64.20%，非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。

2024 年末，北京国资负债总额较 2023 年末下降 13.90%。2025 年末，北京国资负债总额较 2024 年末下降 13.57%。

（4）盈利能力分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，北京国资营业总收入分别为 1,726,683.50 万元、1,602,627.66 万元和 1,617,357.76 万元。2024 年度，北京国资营业总收入较 2023 年度收入减少 124,055.84 万元，降幅 7.18%。2025 年度，北京国资营业总收入较 2024 年度增加 14,730.10 万元，增幅 0.92%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，北京国资营业成本分别为 1,174,505.43 万元、1,145,156.46 万元和 1,088,800.89 万元。2024 年度，北京国资营业成本较 2023 年度减少 29,348.97 万元，降幅 2.50%。2025 年度，北京国资营业成本较 2024 年度减少 56,355.57 万元，降幅 4.92%。

（5）经营活动现金流分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，北京国资经营活动产生的现金流量净额分别为-144,121.65 万元、-477,104.56 万元和-940,166.02 万元。2024 年度，北京国资经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 332,982.91 万元，降幅 231.04%，主要系北京国资下属子公司北京产权交易所交易资金与保证金变动所致。2025 年度，北京国资经营活动产生的现金流量净额较 2024 年度减少 463,061.46 万元，降幅 97.06%，主要系北京产权交易所交易资金与保证金变动所致。北京国资经营活动现金净流量波动较大，主要由于北京产权交易所的业务性质所致，近年来北京产权交易所业务较为活跃，北京国资经营活动现金流量净额波动也相应较大。

（6）偿债能力分析

表 5-125 北京国资主要偿债能力指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率	1.87	1.53	1.81	1.54
速动比率	1.24	0.99	1.24	1.00
资产负债率（%）	56.11	60.50	65.75	64.13
EBITDA（亿元）	80.48	117.20	70.05	70.14
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.83	4.64	2.36	2.40

注：财务指标计算公式如下：

（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）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（5）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，北京国资流动比率分别为 1.81、1.53 和 1.87；速动比率分别为 1.24、0.99 和 1.24，国资公司短期偿债能力良好。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，北京国资资产负债率分别为 65.75%、60.50%和 56.11 %，长期偿债能力保持相对稳定。

2023-2025 年度，北京国资 EBITDA 分别为 70.05 亿元、117.20 亿元和 80.48 亿元。2024 年度，北京国资 EBITDA 较 2023 年度增加 47.15 亿元，增幅 67.31%，主要系北京国资进一步加强股东责任，对所投资企业可以实施重大影响，将所投资企业核算方式调整为权益法核算，利润总额增加所致。2025 年度，北京国资 EBITDA 较 2024 年度下降 36.71 亿元，降幅 31.33%，主要系当年无集中确认的投资收益，利润总额下降所致，2023-2025 年度，北京国资 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.36 倍、4.64 倍和 2.83 倍，国资公司 EBITDA 对利息的覆盖能力处于较高水平，长期偿债能力保持稳定。

（五）资信水平、主体评级情况

1 、资信水平

根据北京国资提供的说明，北京国资信用稳健，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日[24]2026 年 4 月 22，在前述网站公布的信息中北京国资不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经于查询日[25]核查 2026 年 4 月 22 中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），经于查询日[26]核查中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查），截至对应查询日，在前述网站公布的信息中北京国资最近 3 年内在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况，商业信用良好。

2、主体评级情况

经中诚信国际综合评定，根据《2025 年度北京市国有资产经营有限责任公司信用评级

[24] 最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。
[25] 最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。
[26] 核查日期：2026 年 3 月 5 日。

报告》，北京国资的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

三、原始权益人 2——北京新隆福

（一）设立、存续和历史沿革情况

北京新隆福历史沿革事件主要如下：

表 5-126 北京新隆福历史沿革信息

北京新隆福历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012 年 8 月 3 日	设立	北京新隆福经北京市工商行政管理局核准设立，注册号：110000015135043，统一社会信用代码：91110000051418 95XW。设立时注册资本为人民币 10,000 万元，由北京市国有资产经营有限责任公司（出资 7,000 万元，占 70%）与北京东方文化资产经营公司（出资 3,000 万元，占 30%）共同出资。首期实收资本为 2,000 万元，经京都天华会计师事务所验资确认
2	2013 年 7 月	增资	实收资本由 2,000 万元增至 10,000 万元，注册资本保持不变。本次出资经致同会计师事务所验资确认，股东出资比例不变
3	2014 年 7 月 1 日	增资	经临时股东会决议将注册资本由 10,000 万元增至 115,000 万元。新增注册资本由原股东按原持股比例认缴，其中北京市国有资产经营有限责任公司认缴 73,500 万元，北京东方文化资产经营公司认缴 31,500 万元。本次增资后，北京新隆福注册资本为 115,000 万元，股东持股比例不变
4	2018 年 6 月 27 日	调整营业范围	经营范围调整为：项目投资；投资管理；组织文化交流活动（不含演出；承办展览展示；设计、制作、代理、发布广告；房地产开发；销售商品房；出租办公用房；出租商业用房；物业管理；机动车公共停车场服务“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；领取本执照后，应到住房城乡建设委取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动
5	2024 年 6 月 21 日	增资	增加注册资本为：251,000.00 万元，新增注册资本由原股东按原持股比例认缴
6	2026 年 3 月 20 日	调整营业范围	经营范围调整为：一般项目：以自有资金从事投资活动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1 、股权结构

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福股权结构图如下：

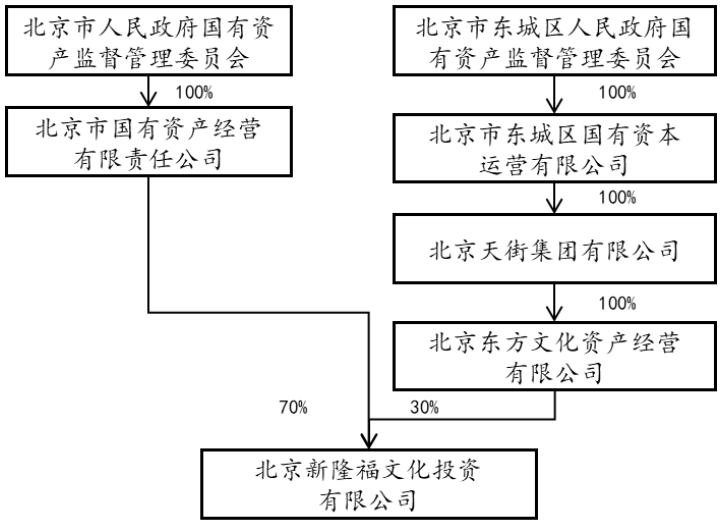


图 5-43 北京新隆福股权结构图

2、控股股东和实际控制人情况

截至本招募说明书出具之日，北京国资持有北京新隆福 70%的股权，北京国资为北京新隆福的控股股东，北京新隆福的实际控制人为北京市国资委。

（三）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

北京新隆福共设置党群人事部、综合管理部、财务管理部门等 9 个部门，组织结构图如下：

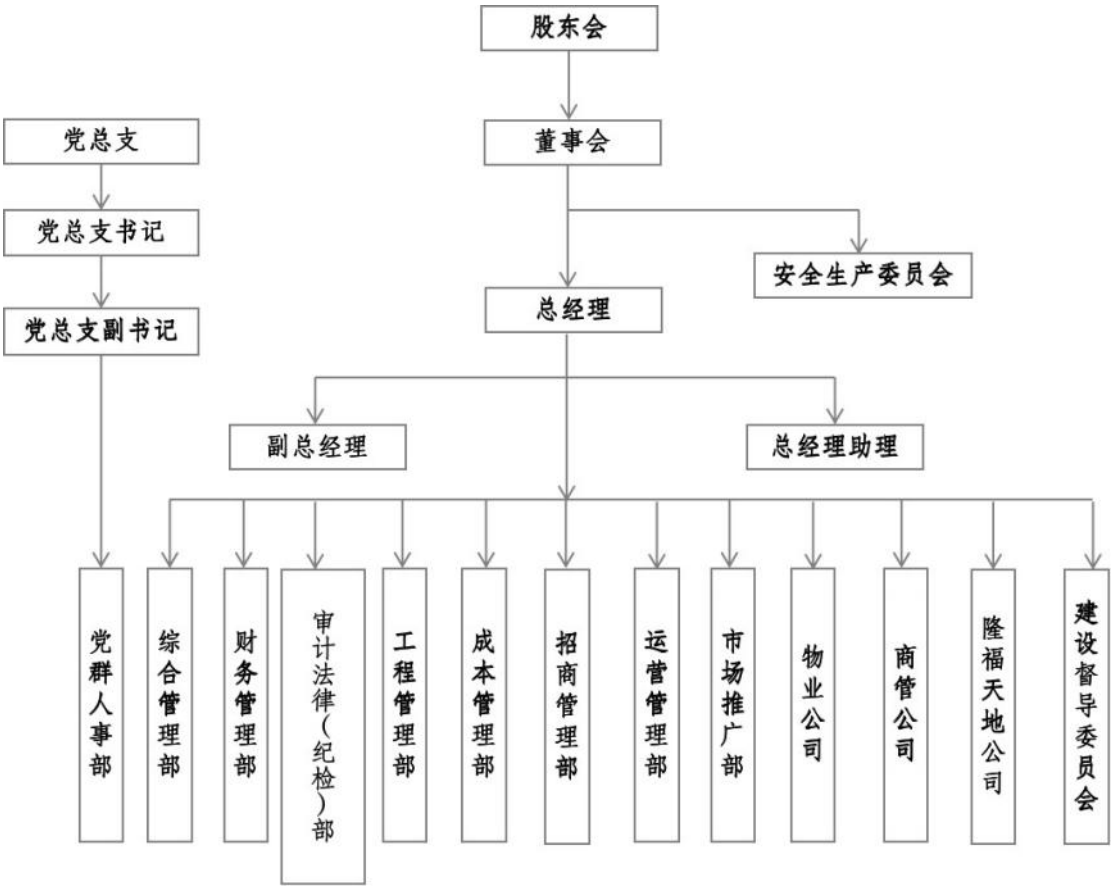


图 5-44 北京新隆福组织架构图

2、治理结构

公司的法定代表人由董事长担任。法定代表人的产生和变更依照《公司法》和市管企业领导人员管理有关规定执行。公司为国有资本控股公司，依法在市场监督管理机关注册登记，取得法人营业执照。公司依法享有法人财产权，自主经营、独立核算、自负盈亏，依法享有民事权利，独立承担民事责任。公司以其全部财产对公司的债务承担责任。公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。公司设立党的组织，开展党的活动，建立党的工作机构，配齐配强党务工作人员，保障党组织的工作经费，为党组织的活动提供必要条件。

（1）股东会

北京新隆福设股东会，股东会由全体股东组成，行使下列职权：

1) 决定公司的发展战略和规划；

2) 决定公司的投融资计划；

3) 选举和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；

4) 审议批准董事会的报告；

5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

6) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；

8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

9) 决定公司年度债券发行计划；

10) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决议；

11) 决定公司章程的制定和修改；

12) 审议批准公司重大国有资产转让、子公司国有产权变动事项；

13) 审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；

14) 对公司年度财务决算进行审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

15) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

（2）董事会

北京新隆福设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 7 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。其中，北京市国有资产经营有限责任公司有权提名四名董事，北京东方文化资产经营有限公司有权提名两名董事，经股东会选举产生或者更换。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，行使下列职权：

1) 召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；

2) 制定贯彻党中央、国务院、市委市政府决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；

3) 制订公司发展战略和规划；

4) 制订公司投资计划，决定经营计划、投资方案及项目，批准项目的开发计划、项目成本预算；

5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

8) 制订年度债券发行计划；

9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

11) 制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；

12) 制定公司的基本管理制度；

13) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；

14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

15) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

16) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等,批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案，决定岗位设置及人员编制、公司薪酬战略。按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；

17) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足市国资委资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

18) 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

19) 审议融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；

20) 决定公司金额在人民币 500 万元以上（含本数）的重大投资、资产处置、大宗物资采购和购买服务；

21) 审议批准公司担保事项、关联交易事项，公司为公司股东或者实际控制人提供担保除外；

22) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

23) 指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审批年度审计计划、审计工作报告和重要审计报告；

24) 制订董事会的工作报告；

25) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

26) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

27) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

28) 审核公司的预算外资金使用；

29) 决定公司对外重大信息披露事项。

30) 法律、行政法规规定或者股东会授权行使的其他职权。

（3）经理层

北京新隆福经理层成员一般为 4 至 6 人，设总经理 1 名，由北京市国有资产经营有限责任公司提名，由董事会聘任或解聘。北京东方文化资产经营有限公司推荐一名副总经理人选。设总会计师（财务负责人）1 名。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。经理层是公司的执行机构，总经理对董事会负责并行使下列职权：

1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

2) 拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；

3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

4) 根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

5) 拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

6) 拟订公司的担保方案；

7) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司 500 万元以下（不含本数）的投资、资产处置方案、物资采购和购买服务、对外捐赠或者赞助；决定公司 2000 万元（含）以上的重大资产损失、重大法律案件等重大风险的处置应对方案；

8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

10) 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

12) 拟订公司的改革、重组方案；

13) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

14) 按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

15) 组织拟订企业薪酬分配管理制度和职工收入分配方案，按照有关规定对子企业负责人薪酬和职工收入分配方案提出意见；

16) 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

17) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

18) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

19) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

20) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

3、内部控制情况

根据北京新隆福说明，并经审阅北京新隆福现行有效的公司章程及适用于北京新隆福的《财务管理制度》《运营管理办法》《内部控制评价办法》《内部审计管理制度》《商业不动产 REITs 存续期信息披露配合工作管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》 《北京新隆福文化投资有限公司关联交易管理办法》《北京新隆福文化投资有限公司商业不动产 REITs 存续期信息披露配合工作管理办法》《北京新隆福文化投资有限公司 2026 年网络安全与数字化工作方案》等内部控制制度，北京新隆福已按《公司法》等法律、法规和规范性文件及现行有效的公司章程的规定设立董事，内部治理机制健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

（四）财务数据情况

1、基本财务数据情况

北京新隆福财务数据来自于 2023 年度、2024 年度、2025 年度经审计的财务报告。北京新隆福 2023 年度、2024 年度的财务报告经北京市华颂会计师事务所有限公司审计出具的编号为 “华会表查字[2024]A21 号”、“华会表查字[2025]A33 号”标准无保留意见的审计报告；北京新隆福 2025 年的财务报告经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为“XYZH/2026BJAA14B0415”标准无保留意见的审计报告。

（1）合并资产负债表

表 5-127 北京新隆福 2023 年-2025 年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
货币资金	15,191.38	7,540.98	635.36
结算备付金	-		
拆出资金	-		
交易性金融资产	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产	-		
应收票据	-		
应收账款	1,323.75	492.66	
应收账款融资	-		
预付款项	179.16	77.95	74.48
应收保费	-		
应收分保账款	-		
应收分保合同准备金	-		
应收资金集中管理款	23,789.47	59,153.09	84,275.94
其他应收款	4,048.58	4,015.88	1,749.58
其中：应收股利	-		
买入返售金融资产	-		
存货	4.00	334,512.87	326,972.12
其中：原材料	-		
库存商品（产成品）	-		
合同资产	-		
保险合同资产	-		
分出再保险合同资产	-		
持有待售资产	-		
一年内到期的非流动资产	-		
其他流动资产	309.30	778.79	1,529.81
流动资产合计	**44,845.64**	**406,572.22**	**415,237.28**
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-		
债权投资	-		
可供出售金融资产	-		
其他债权投资	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	-		
其他权益工具投资	-		
其他非流动金融资产	-		
投资性房地产	706,569.74	368,476.20	133,209.79

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
固定资产	1,240.66	1,266.31	1,475.30
其中：固定资产原价	3,105.45	2,897.65	2,875.69
累计折旧	1,864.80	1,631.34	1,400.39
固定资产减值准备	-		
在建工程	189.97	1,021.45	230,504.11
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	3,204.21	2,886.47	560.24
无形资产	1,087.02	113.77	137.83
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	250.99	141.27	133.48
递延所得税资产	739.00		
其他非流动资产	-		
其中：特准储备物资	-		
非流动资产合计	**713,281.59**	**373,905.46**	**366,020.74**
资产总计	**758,127.23**	**780,477.68**	**781,258.02**
流动负债：			
短期借款	-		
向中央银行借款	-		
拆入资金	-		
交易性金融负债	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债	-		
应付票据	-		
应付账款	29,990.82	11,084.62	1,648.02
预收款项	473.70	1,141.30	962.08
合同负债	936.97	373.23	223.04
卖出回购金融资产款	-		
吸收存款机同业存款	-		
代理买卖证券款	-		
代理承销证券款	-		
预收保费	-		
应付职工薪酬	858.71	801.1	963.34
其中：应付工资	-	791.61	955.01
应付福利费	-		
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	202.41	81.53	67.1

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其中：应交税金	0.00	78.77	66.64
其他应付款	6,813.14	224,404.64	116,071.25
其中：应付股利	-		
应付手续费及佣金	-		
应付分保账款	-		
持有待售负债	-		
一年内到期的非流动负债	1,448.81	723.55	101,508.13
其他流动负债	-		
流动负债合计	**40,724.57**	**238,609.98**	**221,442.95**
非流动负债：			
保险合同准备金	-		
长期借款	385,434.27	294,635.11	294,683.69
应付债券	-		
其中：优先股	-		
永续债	-		
保险合同负债	-		
分出再保险合同负债	-		
租赁负债	2,438.22	2,453.20	380.63
长期应付款	113,895.32	9,600.00	10,711.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,564.93	2,652.71	978.7
递延所得税负债	802.56		
其他非流动负债	-		
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	**508,135.29**	**309,341.01**	**306,754.02**
负债合计	**548,859.86**	**547,950.98**	**528,196.97**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	251,000.00	251,000.00	251,000.00
实收资本（或股本）净额	251,000.00	251,000.00	251,000.00
资本公积	14,361.86	14,361.86	14,361.86
未分配利润	-56,094.49	-32,835.16	-12,300.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	209,267.37	232,526.69	253,061.06
少数股东权益	-		
所有者权益（或股东权益）合计	**209,267.37**	**232,526.69**	**253,061.06**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**758,127.23**	**780,477.68**	**781,258.02**

（2）合并利润表

表 5-128 北京新隆福 2023-2025 年度合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**17,007.88**	**15,704.21**	**14,929.85**
其中：营业收入	17,007.88	15,704.21	14,929.85
利息收入	-	-	-
保险服务收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	**40,322.34**	**36,320.01**	**14,692.71**
其中：营业成本	20,104.49	12,571.57	6,077.56
税金及附加	2,847.59	3,314.49	1,874.28
销售费用	975.68	1,821.08	1,278.54
管理费用	3,501.18	3,218.15	2,498.27
研发费用	-	-	-
财务费用	12,893.40	15,394.71	2,964.06
其中：利息费用	14,021.71	17,113.34	3,287.98
利息收入	1,129.05	1,719.37	324.18
汇兑净损失(净收益以“一”号填列)	-	-	-
其他	-	-	-
加：其他收益	142.11	42.95	584.14
投资收益(损失以“一”号填列)	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“一”号填列)	-	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-27.75	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
三、营业利润(亏损以“一”号填列)	**-23,200.10**	**-20,572.85**	**821.27**
加：营业外收入	4.51	41.37	0.50
其中：政府补助	-	36.34	-
减：营业外支出	0.18	2.50	1.00
四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)	**-23,195.77**	**-20,533.97**	**820.77**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
减：所得税费用	63.55	0.39	-0.05
五、净利润(净亏损以“一”号填列)	**-23,259.32**	**-20,534.36**	**820.82**
(一)按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润	-23,259.32	-20,534.36	820.82
少数股东损益	-	-	-
(二)按经营持续性分类			
持续经营净利润	-23,259.32	-20,534.36	820.82
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**-23,259.32**	**-20,534.36**	**820.82**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,259.32	-20,534.36	820.82
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：			
基本每股收益	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-

（3）合并现金流量表

表 5-129 北京新隆福 2023-2025 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	18,063.65	16,743.01	17,289.19
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到签发保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到分入再保险合同的现金净额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-
收到的税费返还	527.20	831.3	638.68
收到其他与经营活动有关的现金	1,641.85	1,951.30	9,000.72
经营活动现金流入小计	**20,232.71**	**19,525.61**	**26,928.59**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,608.48	10,906.17	22,401.41
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付签发保险合同赔款的现金	-	-	-
支付分出再保险合同的现金净额	-	-	-
保单质押贷款净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
拆出资金净增加额	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	3,861.90	3,804.39	3,261.31
支付的各项税费	3,634.43	3,578.87	1,949.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,218.59	970.34	1,501.16
经营活动现金流出小计	**15,323.40**	**19,259.77**	**29,112.97**
经营活动产生的现金流量净额	**4,909.30**	**265.85**	**-2,184.38**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	34,622.73	27,338.51	825.51
投资活动现金流入小计	**34,622.73**	**27,338.51**	**826.21**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,505.17	5,597.02	11,449.98
投资支付的现金	-	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16.48	395.53	71,802.92
投资活动现金流出小计	**4,521.66**	**5,992.55**	**83,252.91**
投资活动产生的现金流量净额	**30,101.07**	**21,345.96**	**-82,426.69**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	68,000.00

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	91,658.45	294,683.69	26,877.93
收到其他与筹资活动有关的现金	112,000.00	106,000.00	112,000.00
筹资活动现金流入小计	**203,658.45**	**400,683.69**	**206,877.93**
偿还债务支付的现金	243.29	394,732.28	100,906.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,879.83	15,979.55	21,685.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	218,895.30	4,678.05	328.26
筹资活动现金流出小计	**231,018.42**	**415,389.88**	**122,920.18**
筹资活动产生的现金流量净额	**-27,359.97**	**-14,706.19**	**83,957.75**
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	**7,650.40**	**6,905.62**	**-653.32**
加：期初现金及现金等价物余额	7,540.98	635.36	1,288.68
六、期末现金及现金等价物余额	**15,191.38**	**7,540.98**	**635.36**

2、核心财务数据指标

（1）核心财务数据

表 5-130 北京新隆福报告期主要财务指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（万元）	758,127.23	780,477.68	781,258.02
总负债（万元）	548,859.86	547,950.98	528,196.97
所有者权益（万元）	209,267.37	232,526.69	253,061.06
营业收入（万元）	17,007.88	15,704.21	14,929.85
利润总额（万元）	-23,195.77	-20,533.97	820.77
净利润（万元）	-23,259.32	-20,534.36	820.82
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-23,259.32	-20,534.36	820.82
经营活动产生现金流量净额（万元）	4,909.30	265.85	-2,184.38
投资活动产生现金流量净额（万元）	30,101.07	21,345.96	-82,426.69
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-27,359.97	-14,706.19	83,957.75
营业毛利率（%）	-18.21	19.95	59.29

（2）资产情况分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福资产总额分别为 781,258.02 万元、780,477.68 万元和 758,127.23 万元，2024 年末比 2023 年资产总额下降 780.34 万元，2025 年末较 2024 年末资产总额下降 22,350.45 万元，整体变动幅度较小。

从资产结构分析，2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福流动资产占比分别为 53.15%、52.09%和 5.92 %，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、应收资金集中管理款、其他应收款和存货构成，2025 年末流动资产占比大幅下降，主要原因系存货中核算隆福寺东院项目的开发成本转至非流动资产中的投资性房地产所致；非流动资产占比分别为 46.85%、47.91%和 94.08 %，非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和待摊费用构成，2025 年末非流动资产占比大幅上升原因系存货转为投资性房地产所致。

（3）负债情况分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福负债总额分别为 528,196.97 万元、547,950.98 万元和 548,859.86 万元，保持相对稳定。从负债结构分析，2023 年末、2024 年末及 2025 年末，北京新隆福流动负债占负债总额的比重分别为 41.92%、43.55%和 7.42 %，流动负债主要由应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，2025 年末流动负债大幅下降的主要原因是归还对股东暂借款导致其他应付款变动所致；非流动负债占负债总额的比重分别为 58.08%、56.45%和 92.58%，非流动负债主要由长期借款、租赁负债、长期应付款和递延所得税负债构成，2025 年末非流动负责大幅上升的主要原因系北京新隆福新增抵押借款导致长期借款增加、新增股东借款导致长期应付款增加所致。

（4）盈利能力分析

2023 年度、2024 年度、2025 年度，北京新隆福营业总收入分别为 14,929.85 万元、15,704.21 万元和 17,007.88 万元，报告期内呈现上升趋势。

2023 年度、2024 年度、2025 年度，北京新隆福营业总成本分别为 14,692.71 万元、36,320.01 万元和 40,322.34 万元，有所波动。2024 年度，北京新隆福营业总成本较 2023 年度增加 21,627.30 万元，增幅 147.20%，主要系营业成本、财务费用增加所致。2025 年度，北京新隆福营业总成本较 2024 年度增加 4,002.33 万元，增幅 11.02% ，主要系营业成本和利息费用增加所致。

（5）经营活动现金流分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年度，北京新隆福经营活动产生的现金流量净额分别为 -2,184.38 万元、265.85 万元和 4,909.30 万元。2024 年度较 2023 年增加 2,450.23 万元，2025 年度较 2024 年度增加 4,643.45 万元，增长主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

（6）偿债能力分析

表 5-131 北京新隆福主要偿债能力指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末

流动比率	1.10	1.70	1.88
速动比率	1.10	0.30	0.40
资产负债率（%）	72.40	70.21	67.61
EBITDA（万元）	5,978.58	6,029.37	7,946.75
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.43	0.35	0.37

注：财务指标计算公式如下：

（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）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（5）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）。

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福流动比率分别为 1.88、1.70 和 1.10；速动比率分别为 0.40、0.30 和 1.10，北京新隆福短期偿债能力良好。

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福资产负债率分别为 67.61%、70.21%和 72.40%，长期偿债能力保持相对稳定。

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福 EBITDA 分别为 7,946.95 万元、6,029.92 万元和 5,978.58 万元。2024 年度 EBITDA 较 2023 年度减少 1,917.03 万元，主要系当年利润总额下降较大所致。报告期各期，北京新隆福 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.37 倍、0.35 倍和 0.43 倍，2024 年较 2023 年下降幅度较大，主要系 2024 年利润总额下降较大但财务费用增加较大所致。

（五）资信水平、主体评级情况

1 、资信水平

根据北京新隆福提供的说明，北京新隆福信用稳健，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日[27]2026 年 4 月 22，在前述网站公布的信息中北京新隆福不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经于查询日[28]核查 2026 年 4 月 22 中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：

[27] 最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。

[28] 最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。

http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），经于查询日[29]核查中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查），截至查询日，在前述网站公布的信息中北京新隆福最近 3 年内在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况，商业信用良好。

2、主体评级情况

北京新隆福无主体信用评级。

四、原始权益人的相关承诺

（一）回收资金的具体用途和对应金额

本项目原始权益人北京国资、北京新隆福回收资金的具体用途、对应金额如下表所示：

原始权益人	回收资金用途	回收资金（亿元）
北京国资	补充流动资金	3.92
北京新隆福	补充流动资金	14.63

经管理人核查，原始权益人回收资金用途为补充流动资金，符合宏观政策导向，严格遵循了国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，不存在用于购置商品住宅用地的情形。

（二）原始权益人对回收资金用途作出的相关承诺

原始权益人北京国资已出具《承诺函》，做出如下承诺：“原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，做出如下承诺：“原始权益人承诺使用回收

[29] 核查日期：2026 年 3 月 5 日。

资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

（三）原始权益人回收资金管理制度

原始权益人北京国资已印发《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》（以下简称回收资金管理办法）。回收资金管理办法由北京国资总经理办公会审议通过，自印发之日起正式施行，主要内容包括：

“1.本办法所称回收资金是指公司作为原始权益人参与公募 REITs，通过向公募 REITs 出售项目公司股权获得公募 REITs 公开发售基金份额回收的资金，在扣除偿还外部债务、公司作为原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额。

2.本办法适用于北京国资总部及涉及公募 REITs 业务的全资、控股以及有实际控制力的子企业。

3.公司应审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户（专户），回收资金存放于专户集中管理。

4.原始权益人使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

5.回收资金的使用本着规范、透明的原则，按照基金招募说明书中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，公司应当根据监管规则及时向证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

6.公司的财务管理部门应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的使用情况。”

原始权益人北京新隆福属于北京国资涉及公募 REITs 业务的全资、控股以及有实际控制力的子企业范围，适用《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》。

综上，管理人认为原始权益人回收资金的用途及管理制度符合《审核关注事项指引》第十条相关规定。

（三）原始权益人拟认购的基金份额数量

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟参与战略配售，比例合计不低于本次不动产基金份额发售数量的 20%，最终比例以发售公告为准。

第四节 运营管理机构

本基金的运营管理统筹机构为北京国资，运营管理实施机构 1 为数智聚联，运营管理实施机构 2 为北京新隆福。

一、运营管理统筹机构基本介绍

运营管理统筹机构负责领导、统筹和监督运营管理实施机构于《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，为运营管理实施机构提供包括人员、资金、平台资源等方面的全面支持。截至本招募说明书出具之日，运营管理统筹机构的具体情况如下：

（一）基本情况

北京国资的基本情况详见“第三节原始权益人”之“二、原始权益人 1——北京国资”之“（一）设立、存续和历史沿革情况”“（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况”“（三）组织架构、治理结构及内部控制情况”。

（二）财务数据情况

北京国资的财务数据详见“第三节原始权益人”之“二、原始权益人 1——北京国资”之“（四）财务数据情况”。

（三）资信情况

北京国资的资信情况详见“第三节原始权益人”之“二、原始权益人 1——北京国资”之“（五）资信水平、主体评级情况”。

二、运营管理实施机构基本介绍

运营管理实施机构为不动产项目提供运营管理服务。截至本招募说明书出具之日，运营管理实施机构 1——数智聚联、运营管理实施机构 2——北京新隆福的具体情况如下：

（一）运营管理实施机构 1——数智聚联

1、基本情况

（1）设立、存续和历史沿革情况

表 5-132 北京数智聚联企业管理有限责任公司基本情况

企业名称	北京数智聚联企业管理有限责任公司
注册地址	北京市海淀区知春路 23 号 13 层 1312 室
注册资本	1,000 万元
成立时间	2026 年 3 月 6 日
统一社会信用代码	91110000MAK8WTP38Y
企业类型	有限责任公司（法人独资）

经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；物业管理；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；文化用品设备出租；礼品花卉销售；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；餐饮管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；餐饮服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。
营业期限	长期
股权结构	由北京国资 100%持股

（2）简要历史沿革情况

根据数智聚联提供的工商底档及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，数智聚联自设立后无登记变更事项。

（3）股权结构

截至本招募说明书出具之日，数智聚联股权结构图如下：

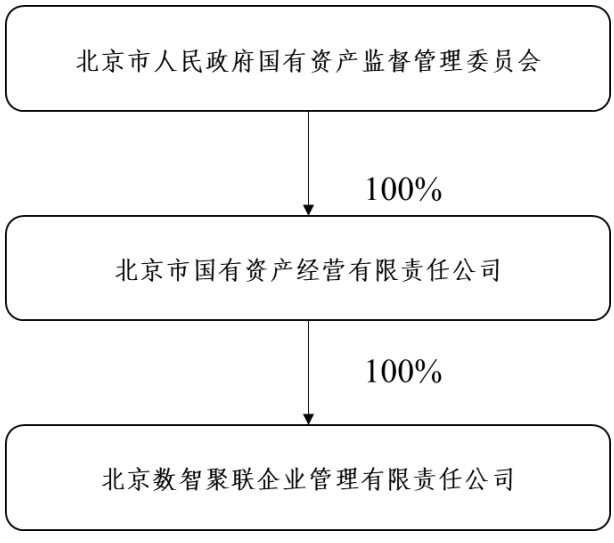


图 5-45 北京数智聚联企业管理有限责任公司

（4）控股股东和实际控制人情况

北京数智聚联企业管理有限责任公司由北京国资 100%直接持有，控股股东为北京国资，

实际控制人为北京市国资委。

（5）组织架构

根据数智聚联章程，其不设股东会、董事会与监事会。

（6）治理结构

1）股东

根据数智聚联公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

① 批准公司章程和章程修改方案；

② 决定公司的经营方针、发展战略与规划、投融资计划；

③ 委派或者更换公司的董事；决定由股东推荐或任命管理的企业主要负责人，并决定其报酬；

④ 制定公司年度经营业绩考核目标，并根据考核结果决定公司董事的薪酬和奖惩事项；

⑤ 向公司董事下达董事任期、年度经营业绩考核指标，并对公司董事的工作进行评价；

⑥ 审议批准公司的年度财务预算、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦ 审议批准公司投资额度在 1000 万元人民币（不含）以上的投资项目；

⑧ 对公司增加或减少注册资本作出决定；

⑨ 对发行公司债券作出决定；

⑩ 对公司分支机构的设立或者撤销作出决定；

⑪ 对公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑫ 审核批准公司融资和对外提供担保的方案；

⑬ 须报股东审核批准的产权转让、资产转让等资产交易或处置事项；

⑭ 审定公司年度工资总额；

⑮ 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

⑯ 国家法律、行政法规、公司章程和管理制度等规定的应该由股东审议的其他事项。

2）党组织

① 严格落实《中国共产党章程》第三十二条和《中国共产党支部工作条例（试行）》第九条规定的基本任务。

② 严格落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》第十二条规定的国有企业党支部主要职责。

③ 保证监督党和国家方针政策，市委市政府和北京国资党委的决策部署在本企业的贯彻执行。

④ 坚持党管干部原则与公司董事依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。研究决定管理权限内干部的任免或推荐。考察、任免党群干部；向公司董事、总经理推荐提名人选，或者对公司董事或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议；会同公司董事对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议。履行党管人才职责，实施人才强企战略。

⑤ 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议。

⑥ 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持公司纪检监察机构履行监督责任。

⑦ 上级党组织赋予的其它职责。

公司党支部委员会研究讨论是公司董事、总经理办公会决策“三重一大”事项的前置程序，重大经营管理决策事项须经公司党支部委员会研究讨论后，再由公司董事或总经理办公会作出决策。

3）董事

根据数智聚联公司章程，公司不设董事会，设执行公司事务的董事一名，任期三年，由股东委派。董事任期届满，可以连任。

① 执行股东决定，接受股东的指导和监督，完成股东提出的工作目标和任务，向股东报告工作；

② 制订公司章程和章程修改方案；

③ 制订公司发展战略与规划、投融资计划；

④ 制订公司增加或减少注册资本的方案；

⑤ 制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

⑥ 制订公司发行债券、融资和对外提供担保的方案；

⑦ 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

⑧ 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

⑨ 决定公司内部管理机构、岗位设置、人员编制；

⑩ 决定公司薪酬战略和工资总额分配方案；

⑪ 决定公司总经理的聘任或解聘及报酬事项。根据公司总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、其他公司高级管理人员及其报酬事项；

⑫ 决定公司聘用、解聘承办公司年度财务审计业务的会计师事务所；

⑬ 审议批准公司经营计划、年度资产调整计划及年度资产调整计划之外新增的事项和总经理工作报告；

⑭ 审议批准公司年度审计计划、审计工作报告、重要审计报告；

⑮ 对公司总经理、副总经理、财务负责人、其他公司高级管理人员进行考核、重要奖惩等事项提出建议；

⑯ 审议批准公司 1000 万元人民币（含）以下的股权、基金投资项目以及项目主要内容发生较大变化和/或投资额超过投资决策金额 10%以上（但最终投资金额不得大于 1000 万元人民币）的投资事项；

⑰ 决定公司单项 1000 万元人民币（含）以下，400 万元人民币（含）以上的重要设备、技术引进、信息化建设投资、研究开发项目投资、重大固定资产购置、大宗物资采购、工程建设项目和购买服务。

⑱ 决定涉及交易金额 400 万元人民币（含）以上 3000 万元人民币（不含）以下的产权转让、资产转让等资产交易或处置方案。

⑲ 决定公司年度预算内 500 万元人民币（含）以上大额资金使用。

⑳ 决定公司年度预算外 100 万元人民币（含）以上大额度资金使用（业务经营方面）；公司年度预算外 40 万元人民币（含）以上的资金使用（业务经营之外）。

㉑ 决定公司的基本管理制度；

㉒ 股东授予的其他职权。

以上职权中涉及第二十一条中所述重大事项或重大问题的，应当事先经公司党支部委员会研究讨论，再由董事作出决定。

4）监事

根据数智聚联公司章程，公司不设监事会和监事。

5）经理

根据数智聚联公司章程，公司不设总经理。

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，数智聚联的公司章程符合《公司法》的规定，数智聚联组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

（7）内部控制情况

公司建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理、关联交易制度、信息披露制度等方面，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现。

2、财务数据

北京数智聚联企业管理有限责任公司为 2026 年 3 月新设公司，无历史财务数据情况。

3、资信情况

根据数智聚联提供的说明，数智聚联自设立之日起信用稳健，不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询 2026 年 4 月 22 日，在前述网站公布的信息中数智聚联不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经于 2026 年 4 月 22 日查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），截至查

询日，在前述网站公布的信息中数智聚联自设立之日起在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况。

（二）运营管理实施机构 2——北京新隆福

1、基本情况

北京新隆福的基本情况详见“第三节原始权益人”之“三、原始权益人 2——北京新隆福”之“（一）设立、存续和历史沿革情况”“（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况”“（三）组织架构、治理结构及内部控制情况”。

2、财务数据情况

北京新隆福的财务数据详见“第三节原始权益人”之“三、原始权益人 2——北京新隆福”之“（四）财务数据情况”。

3、资信情况

北京新隆福的资信情况详见“第三节原始权益人”之“三、原始权益人 2——北京新隆福”之“（五）资信水平、主体评级情况”。

三、运管机构与不动产项目相关的业务经验

（一）北京国资

1、不动产项目运营资质与经验

根据北京新隆福出具的《确认函》并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，北京新隆福为不动产项目提供运营管理服务无特定不动产运营管理资质。

2、同类项目运营管理经验

（1）不动产项目运营或投资管理领域的经验

北京国资作为本基金的原始权益人及运营管理统筹机构，核心职能为管理和运营国有资产，保障国有资产实现保值增值，公司长期深耕园区运营与文化商业不动产运营领域，深度服务北京国际科创中心建设与首都文化中心建设，具备深厚的产业资源积淀与不动产全周期运营管理能力。

园区产业运营是国资公司四大核心主业之一，该板块长期深耕资产运营管理领域，积淀了成熟完善的运营体系与丰富实战经验，综合运营管理实力扎实雄厚。依托专业化运营团队、标准化管理机制与市场化服务模式，公司持续聚焦产业园区开发、城市更新改造、存量资产盘活等核心业务，实现资产高效运维、价值稳步提升。公司旗下北科建集团深度参与中关村

科创载体规划建设与运营服务，深耕科创园区运营多年，成功打造标杆产业发展载体，积累了科创产业集聚、园区综合管理、企业全周期服务的成熟经验；新隆福城市更新项目作为首都功能疏解与老城焕新的标杆典范，通过整体改造、业态升级、精细化运营，实现历史文脉保护与商业活力复兴有机融合，充分彰显公司在城市更新、存量资产提质、复合业态统筹运营等方面的专业能力。

作为本基金的运营管理统筹机构，北京国资可依托自身丰富的多业态不动产运营经验、成熟的统筹管控体系与充足的同类资产储备，有效保障本次入池资产运营管理的稳定性、标准化与运营水平的持续提升，同时可为基金后续潜在扩募工作提供充足的优质资产储备与全链条专业支撑，切实维护基金份额持有人的长期合法权益。

（2）专业人员配备情况

北京国资紧密围绕服务首都城市战略定位，主要职能是管理和运营国有资产，保证国有资产在流动中实现保值增值。自成立以来，北京国资公司在组织资源服务首都发展、重大产业项目投融资、重要资产管理运营等方面开拓进取，形成了金融服务、环保与园区运营、信息服务与数字产业、文化体育四大产业板块。截至 2025 年末，北京国资主要管理团队经验丰富，高级管理层由行业资深人士构成，环保及园区部共有员工 6 人，能为其担任本基金运营统筹机构提供良好保障。

（二）数智聚联

1、不动产项目运营资质与经验

根据数智聚联出具的《确认函》并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，数智聚联为不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

2、同类项目运营管理经验

（1）同类项目运营管理情况

数智聚联除为本基金涉及的集智未来项目（即不动产项目量子芯座、量子银座）提供运营管理服务外，未运营其他同类型不动产项目。

（2）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验、其他专业人员配备情况

1）不动产项目运营或投资管理领域的经验

为发行 REITs 需要，北京国资于 2026 年新设立数智聚联，作为集智未来项目运营管理实施机构，但数智聚联其承接了集智未来公司原班运营管理团队。集智未来公司成立于 2002 年，由北京国资全资设立，深耕园区运营与产业孵化 20 余年，牵头承担国家“核高基”重大专项，形成了成熟完善的商业不动产投资与运营管理体系。

集智未来项目于 2002 年正式投入运营，发展历程分为两大核心阶段：a、2002 年至 2015 年为集成电路产业深耕期，项目初期核心定位为服务集成电路设计企业，累计服务兆易创新、北京君正、龙芯中科、歌尔声学、晓程科技等集成电路设计企业 200 多家次，积累了深厚的产业园区运营与企业孵化全链条经验；b、2016 年至今为人工智能产业升级期，项目响应北京市政府产业结构调整要求，确立人工智能为核心产业发展方向，全面集聚人工智能新业态、搭建全周期产业服务体系，园区入驻企业常年稳定在 120 家左右，成功培育和服务了月之暗面、开普云、燧原科技、飞腾信息、中数睿智、柏睿科技、首都信息等一批行业知名企业。

依托 20 余年的产业深耕与运营积淀，集智未来公司及集智未来项目斩获多项国家级、市区级重磅资质与荣誉，核心包括国家级科技企业孵化器、北京市人工智能产业创新基地、北京市小型微型企业创业创新示范基地、中国人工智能示范园区、首批“北京市未来产业育新基地”、北京市专精特新特色示范园区等。项目运营基本面长期稳健，园区出租率常年保持 90%以上，其中人工智能类企业入驻占比常年稳定在 90%以上，产业集聚度与运营稳定性处于行业领先水平。集智未来公司及集智未来项目累计培育及服务优质科创企业成果丰硕，其中包含国家级专精特新“小巨人”企业累计 11 家、省级专精特新企业累计 51 家、国家高新技术企业累计 119 家，成功孵化独角兽企业 2 家、准独角兽企业 1 家，已成为北京市人工智能领域的产业创新标杆园区。

数智聚联通过完整承接集智未来公司的核心运营团队与全流程运营管理体系，充分继承了项目 20 余年的产业运营积淀与核心资源，可为集智未来项目的持续稳定运营、产业服务提质与资产长期价值提升提供强确定性的全链条支撑。

2）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验

数智聚联承接集智未来项目运营管理团队，管理层及主要负责人员具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力商业不动产稳定运营与可持续发展。主要负责人及配备的专业人员履历如下：

表 5-133 运营管理实施机构 1 主要负责人情况

序号	人员姓名	集智未来职务	主要经历
1	宋家峰	董事、经营班子成员	重庆建筑大学国际工程承包专业本科，工学学士。现任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司党支部书记、董事。历任北京市国有资产经营有限责任公司奥运项目办工程师、副主任、曲射项目部副经理；北京国棉文化创意发展有限公司副总经理；北京新隆福文化投资有限公司董事、副总经理；北京市国有资产经营有限责任公司冬奥项目管理办公室副主任（中层正职）；北京国家速滑馆经营有限责任公司常务副总经理；国家体育场有限责任公司董事、总经理。 现任运营管理机构董事、经营班子成员。 具有 20 年以上商业不动产运营管理经验，曾是莱锦文化创意产业园、隆福大厦、国家速滑馆、国家体育场建设和运营的

序号	人员姓名	集智未来职务	主要经历
			领导成员。
2	王粿	经营班子成员	中欧国际商学院 EMBA 和北京大学法学硕士。现任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司副总经理。历任中国矿业大学（北京）党政办公室秘书、校团委书记、党委宣传部副部长（主持工作）；北京科技园建设（集团）股份有限公司党政办主任；北京科技园建设（集团）股份有限公司行政总监；北京科技园建设（集团）股份有限公司副总经理。 现任运营管理机构董事、经营班子成员。 具有 20 年以上商业不动产运营管理经验，曾是北科建园区项目中关村西区、中关村软件园、中关区生命科学园、无锡科技园、嘉兴创新园、长春北湖科技园的招商和产业服务主管领导。
3	李霁	经营班子成员	北京市委党校经济管理专业毕业。现任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司纪检委员、工会主席、副总经理。历任北京城乡贸易中心股份有限公司职员；北京集成电路设计园有限责任公司职员、租赁中心主任、物业运营管理部副经理、物业运营管理部经理、纪检委员、工会主席、副总经理。 现任运营管理机构经营班子成员。 具有 20 年以上商业不动产运营管理经验，长期扎根集智未来项目从事招商、物业运营、合规管理工作。
4	娄建军	经营班子成员	北京工商大学经济法学专业本科，法学学士。现任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司总经理助理。历任北京市海淀区科学技术协会科员；中共北京市海淀区委办公室科员、综合室副主任科员；航天科技控股集团股份有限公司办公室副主任、车联网总体部副总经理；航天云网科技发展有限责任公司智能制造业务部副部长；中铁高新工业股份有限公司办公室副主任；邦信资产管理公司综合管理部总经理；北京中关村信息谷资产管理公司招商总监；北京中关村高新技术企业协会党支部书记、副秘书长。 现任运营管理机构经营班子成员。 具有 7 年以上商业不动产运营管理经验，曾在中关村发展集团、北京市高企协从事产业服务、大型活动组织和招商工作。

3）其他专业人员配备情况

数智聚联运营团队由集智未来原项目运营团队资深骨干整体平移组建，实现了人员、经验、能力的无缝衔接，有效解决了新团队组建过程中易出现的协作不畅、效率低下等问题。数智聚联组织架构完整健全，下设产业运营部、财务管理部、综合管理部等核心部门；团队总规模 22 人，岗位配置全覆盖、专业结构完善，其中经营班子成员 3 名、专业招商人员 9 名、综合运营人员 7 名、财务及合规人员 3 名。团队核心资质过硬，成员平均具备 11 年以上商业不动产运营管理从业经验，平均年龄 41.91 岁，核心成员均具备大学及以上学历，团队成熟度高、人员稳定性强，积累了稳定的客户合作关系与成熟的项目全流程管理经验。

团队岗位配置与商业不动产运营需求高度匹配，能够全面保障项目招商、运维、服务、管理等各项工作的快速衔接、平稳过渡、高效推进。

3、不动产项目运营管理业务制度和流程

（1）业务流程及管理制度

1）定价机制

房屋出租管理部门应按照市场化原则，在充分调研的基础上，依据周边同区位、同规模、同类型、同条件的写字楼市场调查情况或第三方机构出具的估价报告、周边房屋出租咨询报告或市场调研报告，于当年一季度拟订本年度的租金定价及租赁政策，由党支部委员会前置研究，经公司总经理办公会决策后执行。

房屋出租管理部门根据每年公司总经理办公会决策批准执行的租金定价及租赁政策进行合同洽谈、签约工作。如果市场情况出现较大变化，原有的租金定价和租赁政策与当期市场不符合，房屋出租管理部门应及时调整，提出新方案履行公司决策程序。

2）优惠政策

为更好地吸引科技行业优质项目和团队入驻，鼓励初创企业在园区进行孵化，房屋出租管理部门可针对符合孵化条件的科技类初创企业拟订专项的支持政策，经公司总经理办公会决策后执行。

对北京市重点支持、园区计划重点引进的企业，以及承担园区生态建设重要功能的事业单位、行业协会、新型研究机构、社团等非营利机构，房屋出租管理部门可单独拟订专项支持方案，一事一议，由党支部委员会前置研究，经公司总经理办公会决策后执行。

3）居间费用

为丰富园区招商渠道，可以与从事房地产经纪业务的中介代理公司签订居间服务合同。签署居间服务合同之前应对中介代理公司相关资质进行审核，并实施入库管理。两家及以上的中介代理公司推荐同一承租企业的，以获得待推荐承租企业出具独家委托证明文件的中介代理公司作为最终合作方。

与中介代理公司签署居间服务协议书应按照公司采购管理制度执行。待推荐承租企业与公司正式签署租赁合同并缴纳合同保证金及首期相关费用后，公司按照居间服务协议书相关条款向中介方支付居间服务费；未促成租赁合同签订的，公司不支付居间服务费用。居间服务费用标准以当年制定的租赁政策为准。

4）合同管理

公司出租房屋应当与承租人依法订立书面租赁合同。房屋出租管理部门应拟订合同模板并由总经理办公会审定。

租赁合同应包括以下主要条款：租赁区域、面积、用途及设施等情况；租金价格及收取

方式、租金调整约定；租赁期限，出租起始、终止日期；保证金条款；物业费、空调费、服务费、水费、电费、燃气费、热费等费用的约定；装修条款及安全责任；房屋及附属设施的维护责任；保险责任及物业管理；违约责任、终止条款、争议解决方式、不可抗力；合同的生效、变更与解除等。

签订房屋租赁合同流程：（1）了解客户情况，确定租赁意向；（2）对经审核符合入园条件的客户，依照当年租金定价和租赁政策洽谈租赁事宜；（3）待客户确认租赁后，拟订电子版房屋租赁合同。所涉及合同内的各项条款由双方法务审核；（4）待所有条款商议通过后，将经过审核程序的终稿电子版房屋租赁合同提交 OA 审批。在履行完审批程序后，打印并交由公司法务加盖合同审核专用章；（5）将双方生效后的合同连同资质文件存档。

（2）风险控制制度

1）关联交易制度

数智聚联制定了《关联交易制度》，规范公司关联交易行为。制度明确关联交易遵循市场化、实质重于形式等原则，界定关联方认定范围与排除情形，划分财务管理部与业务部门的管理职责，列明关联交易类型，要求交易签订合同并配合信息披露制度；制定交易定价原则，规范结算及账务管理等硬性要求，保障交易合规公允。

2）信息披露制度

信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，包括不动产基金信息披露一般规定、事务管理、内幕信息管理规范、定期报告、临时报告和附则等内容。

（三）北京新隆福

1、不动产项目运营资质与经验

根据北京新隆福出具的《确认函》并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，北京新隆福为不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

2、同类项目运营管理经验

（1）同类项目运营管理情况

运营管理实施机构北京新隆福为隆福寺城市更新项目核心运营主体，除了运营隆福寺一期项目外，还管理隆福寺二期项目。隆福寺二期项目总建筑面积约 10.17 万平方米，包括隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院以及公共空间街区提升改造项目。项目已成功汇聚稻香村零号寻宝店、同仁堂知嘛健康等老字号创新品牌，及 Outopia 北京首店等潮流标杆品牌，首店占比达 40%，形成“老味焕新、潮范集聚”的特色品牌矩阵；同时构建起“首店引领、业态丰富、体验多元”的成熟商业生态，通过街区场景创新打造，深度实现文化与商业、创意与消费的有机融合。

（2）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验、其他专业人员配备情况

1）不动产项目运营或投资管理领域的经验

北京新隆福文化投资有限公司作为隆福寺城市更新项目核心运营主体，深耕历史文化型商业不动产运营管理领域，形成了文化赋能、精准运营、高效管控、价值提升的专业运营管理能力，在资产全周期运营、业态客群运营、风险防控等方面具备成熟实操经验。

公司具备商业不动产全流程精细化运营能力，围绕隆福寺项目实现从招商招租、租户管理到物业管理的全链条管控，一期项目实现出租率 90%以上的优质运营成果，二期精准配比主力店与特色店结构，科学引入首店、旗舰店、老字号及文化艺术品牌，形成多元互补的业态生态；同时依托专业的物业管理体系，在历史建筑保护前提下完成空间运维、设施养护等标准化管理，保障资产物理状态完好与持续运营。

拥有极强的业态规划与客群运营能力，基于项目“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角核心定位，深度洞察本地生活家、城市文化菁英、尝鲜社交达人等核心客群需求，打造“烟火气与潮流感共生”的商业布局，通过老字号焕新、潮流品牌引入、文化业态融合实现业态动态优化；并以内容、场景、社群为核心发力点，打造沉浸式消费场景，2025 年实现近 800 万人次客流规模，春节单日客流最高近 13 万人次，持续实现客流高效导入与消费转化。

具备成熟的现金流管控与资产增值能力，通过高出租率、高客流转化实现租金、运营服务费等收入的稳定归集，一期项目曾实现营业收入同比 71%的高速增长，二期开业后商圈销售额持续攀升，2026 年春节期间整体销售额超千万元，现金流持续稳定且具备增长潜力；同时通过“绣花式”城市更新实现资产硬件升级，结合数字化运营与文化 IP 赋能，不断提升资产坪效与商业价值，一期年产值达 60 亿元，实现资产长期保值增值。

拥有丰富的活动操盘与资源整合能力，累计举办超 600 场高品质文化商业活动，联动品牌开展 50+场联名合作，通过常态化主题运营、文化艺术展、特色市集等方式持续提升资产吸引力与品牌影响力；同时高效整合政企、设计、文化、品牌等多方资源，紧扣城市更新与元宇宙产业政策导向，将项目运营与城市战略深度绑定，为资产运营提供多维支撑。

建立了完善的风险防控与运营保障体系，针对历史文化建筑运营、商业市场波动、租户管理等各类风险制定专项应对预案，在严格遵守历史文化遗产保护规定的前提下实现商业高效运营；同时具备专业的租户筛选、履约监控及违约处置能力，结合常态化的消防、公共安全防控，保障资产运营的稳定性与安全性，实现文化保护与商业运营的双重保障。

此外，公司独创历史文化地标“文化赋能商业”的运营模式，兼具历史文化资产保护与文化商业融合运营能力，在留存隆福寺多元历史风貌的基础上，将历史文化资源与商业运营深度融合，打造了国内城市更新与历史文化商业不动产运营的标杆样本，形成了可复制、可落地的特色运营经验，为同类资产运营提供了成熟范式。

综上，依托多年城市更新与商业不动产运营积淀，公司已形成完善的专业运营管理能力体系。核心基础能力层面，公司已打造“文化赋能、精准运营、高效管控、价值提升”四大核心竞争力，在资产全周期运营、业态与客群精细化运营、风险全流程防控等方面具备丰富成熟的实操经验，具备商业不动产全流程精细化运营能力，可实现项目从招商招租、租户管理到物业管理的全链条闭环管控。

2）不动产项目运营或投资管理领域的经验

为管理隆福寺一期不动产项目配备的主要负责人员具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力商业不动产稳定运营与可持续发展。主要负责人及配备的专业人员履历如下：

表 5-134 运营管理实施机构 2 主要负责人情况

序号	人员姓名	职务	主要经历
1	丁文理	党总支书记、董事长	清华大学材料物理专业学士，清华大学工商管理硕士。现任北京新隆福文化投资有限公司党总支书记、董事长。历任北京市东城区住宅建设开发公司科员、芍药居项目经理；北京市东城区住宅发展中心规划科科长；北京市东城区住宅发展中心副主任；北京市东城区建委党组成员、副主任；北京市东城区住宅发展中心党支部书记、主任；北京佳源投资经营有限责任公司党总支书记、董事长；北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、董事、总经理。
2	柳鹏	党总支副书记、董事、总经理	哈尔滨工业大学高分子复合材料学士，中国人民大学工商管理硕士。现任北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、董事、总经理。历任福建新大陆集团人力资源部人事主管；福建新大陆集团福建八方科技发展有限公司人事经理；巨世领建设（北京）有限公司人事总务部经理；北京市国有资产经营有限责任公司人力资源部业务经理、副总经理；北京新隆福文化投资有限公司副总经理、工会主席、党总支副书记、董事、总经理；北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司党支部委员、董事、总经理。
3	董晨明	党总支副书记、职工董事、副总经理、工会主席	哈尔滨建筑大学房地产经营与管理学士，清华大学高级管理人员工商管理硕士。现任北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、职工董事、副总经理、工会主席。历任北京城建四建设工程有限责任公司职员；国家大剧院项目部职员；北京城建国家体育场工程总承包商务部经理；国家体育场有限责任公司合同预算部副经理、合同与采购部副经理、营销总监；北京市国有资产经营有限责任公司冬奥项目管理办公室国家速滑馆项目公司筹备组高级项目经理、冬奥项目管理办公室副主任、北京国家速滑馆经营有限责任公司董事会秘书、工会主席；北京国家速滑馆经营有限责任公司党总支副书记、董事、工会主席；北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、副总经理。
4	王越	副总经理	中央民族大学哲学与宗教学系宗教学毕业，现任北京新隆福文化投资有限公司副总经理。历任中国民主促进会北京市委员会办公室副主任科员、宣传处副主任科员、宣传处主任科员、议政调研处主任科员、议政调研处副处长、办

序号	人员姓名	职务	主要经历
			公室副主任（主持工作）。
5	代丽娟	副总经理、总会计师	郑州航空工业管理学院外贸会计学士，中国人民大学会计硕士，现任北京新隆福文化投资有限公司副总经理、总会计师。历任中国空空导弹研究院财务处出纳；北京市境外融投资管理中心财务融资部出纳；北京市国有资产经营有限责任公司计划财务部会计、资金管理部资金助理；北京市国通资产管理有限责任公司财务部副经理、计划财务部经理、总经理助理、副总经理；北京新隆福文化投资有限公司副总经理。
6	高飞	董事、副总经理	内蒙古农业大学水利工程专业毕业，现任北京新隆福文化投资有限公司董事、副总经理。历任首钢设计院土建室任设计员；北京兴隆置业公司历任工程部经理、副总工程师、总工程师；北京大前门投资经营有限公司副总经理兼总工程师；北京大都市街贸易发展有限公司总经理；北京钟鼓楼龙苑文化发展有限公司总工程师；北京东方康泰房地产开发有限公司副总经理；北京新隆福文化投资有限公司董事。
7	高天亮	总经理助理	天津工业大学本科毕业，现任北京新隆福文化投资有限公司总经理助理。历任北京市培文律师事务所律师助理；北京西友瑞海房地产开发有限公司总经理助理； 河北太平洋世纪律师事务所律师；北京新隆福文化投资有限公司高级业务经理、前期部副经理、企业发展部经理、行政人事部经理、总经理助理、综合管理部经理
8	张立锋	总经理助理	北京建筑工程学院建筑环境与设备工程专业（全日制本科），弗林德斯大学国际经贸关系专业（在职研究生）。现任北京新隆福文化投资公司总经理助理、北京隆福文创商业管理有限公司副总经理。历任北京市东城区住宅发展中心工程科科员、工程科副科长；北京佳源投资经营有限责任公司工程管理部副经理、综合办公室主任兼党群人事部经理 、总经理助理；北京天华雍和科技园建设发展有限公司副总经理；北京城建东华房地产开发有限责任公司副总经理；北京天华雍和科技园建设发展有限公司副总经理；北京城建东华房地产开发有限责任公司副总经理；北京益信佳商业管理有限公司开发总监

3）其他专业人员配备情况

隆福寺一期项目的运营管理实施机构为北京新隆福，该公司为隆福寺一期项目原资产持有方。为保障商业不动产 REITs 发行工作顺利推进，北京新隆福已将持有的与入池资产相关的资产、负债、人员及业务剥离至召福商业，项目运营人员仍保留于北京新隆福，确保项目运营管理工作的连续性与稳定性。

北京新隆福组织架构完整健全，岗位配置覆盖项目全流程管理需求，下设经营班子及党群人事部、审计法律纪检部、综合管理部、财务管理部、工程管理部、成本管理部、招商管理部、运营管理部、市场推广部等多个职能与业务部门；团队总规模 43 人，其中经营班子成员 8 名，党群人事部 6 名，审计法律纪检部 3 名，综合管理部 7 名，财务管理部 4 名，工程管理部 6 名，成本管理部 3 名，招商管理部 1 名，运营管理部 4 名，市场推广部 1 名，团

队专业结构完善。团队核心资质过硬，成员平均具备 8 年以上商业不动产运营管理从业经验，团队成熟度高、人员稳定性强；核心成员均具备大学及以上学历，持有相关专业资质证书，具备规范的服务能力与成熟的项目实操水平。

依托完整的组织架构与全链条的专业能力，北京新隆福可全面保障隆福寺一期项目的资产管理、招商统筹、运营管理、综合管控等各项工作的平稳落地与高效推进。

3、不动产项目运营管理业务制度和流程

（1）业务流程及管理制度

北京新隆福制定了北京新隆福文化投资有限公司《运营管理办法》、《招商管理办法》、《租赁合同履约管理办法（试行）》及等制度，主要包括经营性不动产运营管理、招商管理、合同管理等，具体如下：

招商管理：规范公司土地房屋出租/合作经营行为，明确招商政策制定、客户筛选、合同签署、公开招租等全流程要求，划定各环节审批权限与部门职责，也对场地交付、招商代理、续租换租等事项作出具体规定。

运营管理：明确各部门在场地、商户经营、消费者管理等方面职责，规范场地交付、装修、外摆、广告位管理等流程，要求利用数字平台开展经营分析，同时对线上平台运营、消费者投诉处理等工作作出具体安排。

租赁合同履约管理：规范租赁/合作经营合同履约工作，划分招商、运营等部门在租金收缴、催缴的职责，明确账单生成、发票开具流程，制定租金催缴及停水停电等强制措施适用标准，同时规定合同变更、解约条件及滞纳金、违约金减免情形。

活动管理：界定公司主办/承办活动类型，明确市场推广部等多部门职责，制定活动方案审核、合同签批、执行及后评价全流程规范，划定各环节时间节点，对活动报备、现场管理、费用结算、成果总结等事项作出具体要求。

品牌建设管理：明确品牌建设目标与原则，划分市场推广部等部门在品牌注册、资产管理、宣传推广等方面职责，规范品牌授权、处置、视觉识别等流程，同时制定品牌危机应对、法律保护等相关措施。

（2）风险控制制度

详见“第三节 原始权益人”之“三、原始权益人 2——北京新隆福”之“（三）组织架构、治理结构和内部控制情况。

四、不动产项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

为防范与运营管理机构之间的利益冲突， 基金管理人采取了如下措施：

（1）账户及资金独立

本基金通过特殊目的载体持有不动产项目后，项目公司拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及基金托管人的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构；

（2）财务管理独立

基金管理人向项目公司派驻财务负责人，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计。

（3）人员独立

本基金设立后，项目公司拥有相对独立的管理层，运营管理机构人员在为不动产项目提供运营管理服务时，接受基金管理人的监督以及第三方的审计，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性；

（4）防止利益冲突

运营管理机构拥有较为完善的内部管理制度，且在《运营管理服务协议》中约定：运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

第五节 品牌方

运营管理机构不涉及品牌方。

第六节 存在重要影响的其他事项

一、有重要影响的合同情况

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，截至 2025 年 12 月 31 日，不存在对报告期项目运营、财务状况或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。

二、有较大影响的诉讼及仲裁

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，截至 2025 年 12 月 31 日，不存在对项目公司及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仲裁事项，以及基金管理人、原始权益人、外部管理机构等不动产基金主要参与机构及相关核心人员作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

三、其他机构

本基金交易结构中未安排其他对投资者收益有重大影响的机构。

第六章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估情况

一、不动产项目评估情况

评估机构戴德梁行就不动产项目于评估基准日2025年12月31日的市场价值进行评估，出具了《中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」及知春路27号「量子芯座」办公不动产项目市场价值估价报告》和《中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目市场价值估价报告》。评估情况及结论如下：

（一）评估基准日

评估基准日为2025 年12 月31日。

（二）评估方法

根据戴德梁行出具的评估报告，区域内租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得项目的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

（三）评估结果

截至2025年12月31日，不动产项目的估值合计为256,900万元，其中集智未来项目的估值合计110,500万元（其中量子银座项目的估值55,200万元，量子芯座的估值55,300万元），隆福寺一期项目的估值合计为146,400万元，具体评估情况如下：

表 6-1 不动产项目评估情况

项目名称		建筑面积（平方米）	估价总值（元）	折合证载建筑面积单价（元/平方米）
集智未来项目	量子芯座	23,172.90	553,000,000	23,864
	量子银座	27,632.40	552,000,000	19,977
隆福寺一期项目		74,877.83	1,464,000,000	19,552
合计		**125,683.13**	**2,569,000,000**	**20,440**

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面净值合计约为 147,078.68 万元，评估结果较该账面净值增值 109,821.32 万元，增值率 74.67%。不动产项目账面净值与评估价值如下：

表 6-2 不动产项目账面净值、增值情况

不动产项目	建筑面积（平方米）	账面净值（万元）	评估价值（万元）	增值率
集智未来项目	50,805.30	37,426.50	110,500.00	195.25%
隆福寺一期项目	74,877.83	109,652.18	146,400.00	33.51%
合计	**125,683.13**	**147,078.68**	**256,900.00**	**74.67%**

（四）评估假设条件

表 6-3 不动产项目主要评估参数汇总表

项目名称	量子芯座	量子银座	隆福寺一期	
价值时点	2025 年 12 月 31 日			
收益期限	26.12 年	27.13 年	批发零售用地 28.48 年、商务金融用地 39.41 年	
折现率	5.00%			
预测期（2026 年至 2035 年）运营收入评估参数——办公楼及配套商业				
出租率	2026-2035 年：95%	2026 年：89% 2027-2034 年：91% 2035 年：85%	2026 年：92% 2027-2034 年：93% 2035 年：91%	
首年市场租金单价	6.36 元/平方米/天	5.79 元/平方米/天	6.52 元/平方米/天	
租金增长率	2026-2027 年：0% 2028-2030 年：0.18% 2031-2035 年：2.5%		2026-2027 年：0% 2028-2030 年：0.45% 2031-2035 年：2.5%	2026-2027 年：0% 2028-2030 年：0.85% 2031-2035 年：2.5%
免租期	30 天/年		26.9 天/年	
其他收入	空调费收入：0.23 元/平方米/天，每 3 年增长 3% 多经收入：取租金及空调费收入总和的 0.22%		抽成租金收入：取固定租金收入的 0.5% 停车场收入：80 万元/年，每 5 年增长 5% 多经收入：固定租金的 0.3%	
预测期（2026 年至 2035 年）——运营支出评估参数				
运营管理费	运营收入（不含税）的 5.5%		运营收入（不含税）的 8%	
物业管理费	2026 年物业管理费支出约为 737.7 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%		—	
维保费	以历史三年平均费用为起点，2026 年维保费支出预测为 106.8 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%		—	
公区能耗费	参考历史三年实际支出情况，2026 年公区能耗费支出预测为 409.9 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%		—	
保险费	23.95 万元/年		21.96 万元/年	

资本性支出	2026 年按 226.42 万元计取，每年按 1%增长	2026 年按 320.12 万元计取，每年按 1%增长
增值税-销项税	租金收入 5%，服务费收入 6%，空调等其他收入 9%	租金类收入 9%
增值税-进项税	运营管理费、保险费：6%；资本性支出：9%	运营管理费、保险费：6%；资本性支出：9%
增值税附加	12%	12%
印花税	0.10%	0.10%
房产税-从租	12%	12%
房产税-从价	0.7*1.2%	0.7*1.2%
城镇土地使用税	24 元/平方米/年	30 元/平方米/年
预测期外运营净收益增长率		
增长率	2.00%	

（五）评估参数设置及其合理性分析

1、集智未来项目

（1）运营收入

1）运营收入确认

根据集智未来提供资料，估价对象在收益期内运营收入主要包含租金收入（含物业及服务费收入）、空调费收入及多经收入。

截至评估基准日，量子芯座可租赁面积为 23,005.27 平方米，已租赁面积为 21,941.42 平方米，出租率为 95.38%。量子银座可租赁面积为 25,993.09 平方米，已租赁面积为 24,512.31 平方米，出租率为 94.30%。租户均采用固定租金的收入方式。

对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（含租金、物业及服务费），租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。

2）市场租金假设

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。集智未来项目的市场租金假设详见下表。

表 6-4 集智未来项目租金单价假设

单位：元/平方米/天

市场租金	量子芯座	量子银座
办公	6.36	5.79

① 可比案例分析

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似办公物业作为估价对象的可比实例。

表 6-5 集智未来项目可比实例

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	量子芯座	知春路某写字楼	知春路某写字楼	知春路某写字楼
交易时间	2025/12	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格（元/平方米/天）	-	6.00	7.00	7.50

对上述案例，评估机构从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，调整之后结果详见下表：

表 6-6 集智未来项目比准租金计算

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）	6.00	7.00	7.50
修正因素合计	1.0025	0.9202	0.9070
修正价格（元/平方米/天）	6.02	6.44	6.80
权重	1/3	1/3	1/3
比准租金（元/平方米/天）	6.42		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与量子芯座业态基本一致，区域因素类似，故采用算数平均数计算比准租金，则比较法计算量子芯座办公物业的比准租金为 6.42 元/平方米/天（含税，含物业及服务费）。根据量子芯座实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业外立面设计档次等因素差异市场调查，量子银座市场比准租金在量子芯座的市场比准租金单价基础上考虑 92.5%的因素修正，即 5.94 元/平方米/天（含税，含物业及服务费）。

评估机构结合项目实际经营情况，对上述比准租金结合大面积租户及配套业态等因素进行修正后，最终确定量子芯座加权平均市场租金为 6.36 元/平方米/天，量子银座加权平均市场租金为 5.79 元/平方米/天（以上均为含税，含物业及服务费）。

② 设定市场租金均不高于历史平均租金，符合当前市场规律

集智未来项目历史平均、价值时点平均租金水平统计情况如下：

表 6-7 商业不动产项目历史合同租金单价

单位：元/平方米/天

全年平均合同租金单价			
估价对象	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**
量子芯座	8.62	7.83	6.55
量子银座	8.17	7.63	6.70
年末时点合同租金单价			
估价对象	**2023 年末**	**2024 年末**	**2025 年末**
量子芯座	8.09	7.39	6.12
量子银座	7.97	7.20	6.50

截至 2025 年 12 月 31 日，量子芯座 2025 年度平均合同租金为 6.55 元/平方米/天，2025 年底时点合同租金为 6.12 元/平方米/天，量子银座年度平均合同租金为 6.70 元/平方米/天，2025 年底时点合同租金为 6.50 元/平方米/天。

量子芯座设定的市场租金为 6.36 元/平方米/天，较 2025 年均租金下浮 2.9%；量子银座设定的市场租金 5.79 元/平方米/天，较 2025 年均租金下浮 13.6%。

市场租金在项目合同租金基础上适度下调，充分考虑了区域办公市场变化因素，同时对未来市场不确定性予以合理考量。评估取值遵循谨慎原则，更贴近市场真实成交水平。

③ 设定市场租金不高于最新一期签约合同

集智未来项目 2025 年度签约合同租金水平统计情况如下：

表 6-8 商业不动产项目最近一期签约合同租金单价

单位：元/平方米/天

2025 年	**签约面积（平方米）**	**签约合同 平均合同租金**	**设定市场租金单价**
量子芯座	13,055.34	6.66	6.36
量子银座	19,372.91	6.02	5.79

量子芯座项目 2025 年签约合同平均租金单价为 6.66 元/平方米/天，评估设定市场租金 6.36 元/平方米/天，较最新签约价格下浮 4.5%；量子银座项目 2025 年签约合同平均租金单价为 6.02 元/平方米/天，评估设定市场租金 5.79 元/平方米/天，较最新签约价格下浮 3.8%。

评估设定的市场租金均低于最近一期签约合同租金单价，体现了遵循谨慎原则。

④ 市场租金设定与可比项目租金水平接近

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市场调研报告，项目周边办公租金水平区间为 5.5-8 元/平方米/天，本项目市场租金设定与可比项目租金水平基本一致。

表 6-9 集智未来可比办公项目租金情况

可比项目	领航科技大厦	锦秋国际大厦	唯实大厦
竣工年份	2008 年	2004 年	2009 年
建筑面积（㎡）	约 4.4 万	约 7.4 万	约 7.3 万
租金水平（元/平方米/天，全含）	5.5-6	6.5-7	7-8
出租率	约 90%	约 90%	约 85%

综上，基金管理人、计划管理人认为本项目市场租金假设是审慎、合理的。

3）出租率假设

结合商业不动产项目的经营情况、所在区域的市场表现等情况，对集智未来项目出租率假设设定如下表。

表 6-10 商业不动产项目出租率假设

出租率	假设情况
量子芯座	2026-2035 年：95%
量子银座	2026 年：89% 2027-2034 年：91% 2035 年：85%

① 出租率预测符合项目历史运营情况

经统计，集智未来项目在历史三年年度及 2026 年一季度最新统计的加权平均出租率如下表：

表 6-11 集智未来项目历史加权平均出租率

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年一季度
量子芯座	87.39%	96.49%	94.59%	95.60%
量子银座	82.87%	83.12%	89.51%	88.76%

量子芯座运营表现稳健，出租率修复态势显著，2023 年出租率为 87.39%，2024 年快速提升至 96.49%，2025 年维持在 94.59%的高位水平，并在 2026 年一季度进一步提升至 95.60%，长期保持高品质办公物业的高出租率水平。2023 年，量子芯座某大面积租户（租赁面积约 5,359 平方米）原已明确续租意向，但部分租约到期后该租户单方面终止续租安排，未按前期沟通共识履约并将剩余未到期面积提前退租，导致 2023 年度加权平均出租率异常偏低。该情况属于独立个例、突发异常情况，并非行业常态、项目常规经营现象。依托区域科创租赁需求支撑，项目快速推进招商对接，于 2024 年至 2025 年出租率持续稳定在 95%左右，经营基本面快速修复并保持稳健。因此，本次评估剔除 2023 年特殊异常年份，以 2024 年至 2025 年常态化运营出租率为依据，预测未来年度出租率稳定为 95%，取值贴合项目常态化经营水平，假设具备合理性。

量子银座 2023、2024 年加权平均出租率分别为 82.87%及 83.12%，主要原因为量子银

座在 2021-2023 年进行了整体提升改造，更换了楼宇管网、翻修了部分设备设施并增设了电梯，改造期间因施工噪音对项目现场带看、招商展示、客户洽谈等招租工作产生不利影响，进而导致项目出租率阶段性偏低。随着 2023 年翻修改造完成，量子银座出租率水平稳步提升，保持连年增长的态势，2025 年度加权平均出租率提升至 89.51%，并在 2026 年一季度保持在 88.76%水平。此外，量子银座时点出租率在 2025 年末已提升至 94.30%并在 2026 年一季度末进一步攀升至 94.71%，修复势头明确、运营表现持续走强。尽管项目历史与时点出租率均呈明显上行趋势，但管理人及评估机构未沿用上扬趋势进行乐观预测，审慎地将 2026 年出租率下调至低于 2025 年实际水平，并将期末 2035 年出租率进一步回落至 85%，低于2023至2025年的平均水平，充分考虑未来市场竞争、行业周期及租约到期等潜在压力，显著预留风险缓冲空间，设定较为审慎性突出。

② 项目区位优势突出、个性鲜明，出租率假设符合区域市场水平

集智未来项目位于海淀区知春路，地处中关村科学城核心区域，该区域作为北京国际科技创新中心核心区与国家级自主创新示范区，产业基础雄厚、发展潜力突出，高度集聚人工智能、量子信息、信创、数字经济等战略性新兴产业。本项目定位为专精特新人工智能特色产业园区，园区主导产业集聚度达 90%以上，清晰的产业定位增强租户粘性，出租率长期维持在较高水平。

根据市场调研，项目所在区域 2015 至 2019 年优质写字楼平均出租率约为 99%，自 2020 年开始，受公共卫生事件及宏观经济影响，所在区域出租率一度徘徊在 85%至 96%之间，近三年区域出租率稳步提升，其中 2023 年约为 90%、2024 年约为 88%、2025 年约为 95%。

聚焦集智未来项目，其中量子芯座 2023 至 2025 年平均出租率分别为 87.39%、96.49%、94.59%，量子银座 2023 至 2025 年平均出租率分别为 82.87%、83.12%、89.51%，量子银座 2021 至 2023 年集中改造，对当年租户入驻有所影响，改造完成后随着项目品质提升，出租率已提升至 89.51%，追踪最新经营数据，量子银座 2025 年末出租率为 94.3%、2026 年一季度末出租率为 94.71%。集智未来项目整体表现与区域平均水平持平，本次评估假设符合区域市场水平。

③ 租金水平具有市场竞争力，为后续出租率提升创造弹性空间

根据市场调研，项目周边办公租金水平区间为 5.5-8 元/平方米/天，本项目市场租金设定低于可比项目的租金中枢，租金价格优势明显，更具市场竞争力，为出租率保持稳定及后续提升创造弹性空间，因此出租率假设参数设置具备合理性与可行性。

④ 区域新增供应有限，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升

集智未来项目位于海淀区知春路板块，地处中关村核心商务区，区域商办用地供应整体稀缺。根据评估机构统计，近三年海淀区仅成交 7 宗商办用地，其中仅 1 宗为挂牌出让其

余 6 宗均为协议出让，受让方以央企、国企、高校等主体为主，物业均用于自持自用，无新增市场化竞争性办公物业入市。同时，区域未来三年无新增同类市场化商办项目供应，不会对项目形成新增竞争与客流分流。因此，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升，区域市场出租率将维持在较高水平。考虑到集智未来项目在招商定位、运营管理等多个维度较周边可比项目具备竞争优势，可进一步保障项目出租率的稳定性。

⑤ 运营管理机构经验丰富，能力突出

运营管理实施机构承接了集智未来原班运营管理团队，该团队深耕园区运营与产业孵化 20 余年，形成了成熟完善的商业不动产投资与运营管理体系，积累了丰富的人工智能产业客户资源，可为集智未来项目的持续稳定运营、产业服务提质提供支撑。

综上，基于量子芯座、量子银座的历史运营表现、所在区域可比案例的出租率水平、运营团队成熟的管理能力和稳定的客户基础，可有效保障招商去化工作，基金管理人、计划管理人认为本项目出租率假设是审慎、合理的。

4）免租期假设

结合估价对象历史经营情况，本次评估中估价对象均设定每年 30 天作为免租期。

具体而言，分析截至价值时点存续合同已签约免租期情况，量子芯座及量子银座平均免租期分别为 37.7 天/年及 30.7 天/年。免租期主要针对新入驻租户，对于续租租户，通常不再给予免租期，因此本次评估资产设定 30 天作为免租期较为合理。

5）预测期内租金增长率假设

本次估价预测期内，量子芯座 2026 年、2027 年租金增长率设定为 0%，2028 年至 2030 年租金增长率设定为每年 0.18%，2031 年至 2035 年租金增长率设定为每年 2.5%；量子银座 2026 年、2027 年租金增长率设定为 0%，2028 年至 2030 年租金增长率设定为每年 0.45%，2031 年至 2035 年租金增长率设定为每年 2.5%。

① 中短期（前五年）租金增长率设置低于在执行合同约定复合增长率

预测期前五年，市场租金复合增长率假设低于在执行合同约定的复合增长率。

2023 年至 2025 年，集智未来项目在执租约及已签署租赁合同中约定的租金单价增长率，具体如下表：

项目	2023 年协议约定平均增长率	2024 年协议约定平均增长率	2025 年协议约定平均增长率	近三年平均增长率
量子芯座	0.75%	0.38%	0.18%	0.44%
量子银座	1.26%	1.44%	0.45%	1.05%

根据评估机构设定的增长率参数计算，量子芯座、量子银座预测期前五年租金复合增长率分别为 0.13%、0.34%，明显低于近三年合同约定平均增长率 0.44%、1.05%，评估机构采

用的中短期市场租金增长率设定审慎合理。

② 中长期（第六至十年）租金增长率设定合理，贴合区域优势与产业发展趋势

预测期第六至十年为中长期阶段，评估机构综合设定租金增长率为 2.5%。该增长率结合项目区位条件、区域发展现状及产业基本面综合判断，取值相对温和、贴合实际，具备合理支撑。

集智未来项目位于海淀区中关村科学城范围内，区域科创产业集聚度较高，产业基底扎实，办公租赁需求具备一定稳定性。依托片区产业规划与存量楼宇提质升级，区域办公市场有望平稳运行，租金具备温和修复的基础条件。结合当前办公市场整体环境，2.5%的中长期租金增长率未做乐观高估，契合区域长期发展节奏，设定逻辑审慎、客观。

根据评估机构设定的增长率参数计算，量子芯座、量子银座预测期前十年租金复合增长率分别为 1.44%、1.53%，处于较低水平。考虑到项目的区位优势及市场情况，评估机构采用的市场租金增长率设定审慎合理。

③ 预测期收入较历史三年实际收入适度下浮，进一步印证预测审慎性

集智未来项目[30]2023 至 2025 年实际完成收入分别为 11,972.30 万元、11,261.46 万元、9,801.12 万元，三年平均收入为 11,011.63 万元。在本次设定的租金增长率参数下，预测期 2026 至 2035 年平均收入为 9,649.46 万元，较历史三年平均收入下浮 12.4%，较 2025 年实际收入下浮 1.5%；预测期最高收入为 2034 年（10,268.99 万元），较历史最高收入年份 2023 年下浮 14.2%。

整体预测收入显著低于历史平均及历史最高水平，进一步印证整体租金增长率设定未高估未来增长潜力，贴合当前市场环境与项目运营实际，合理性充分。

④ 不动产项目所在区域发展成熟，未来新增供应有限

集智未来项目位于海淀区知春路板块，地处中关村核心商务区，区域商办用地供应整体稀缺。近三年海淀区仅成交 7 宗商办用地，其中仅 1 宗为挂牌出让（由腾讯科技（北京）有限公司竞得，规划为企业自用研发办公），其余 6 宗均为协议出让，受让方以央企、国企、高校等主体为主，物业均用于自持自用，无新增市场化竞争性办公物业入市。区域未来三年无新增同类市场化商办项目供应，不会对项目形成新增竞争与客流分流。

当前中关村、知春路片区办公租金单价已处于历史较低水平。区域租金经过近年来的市场调整已回落至近年相对低位，价格调整较为充分、下行空间有限；叠加区域产业需求持续集聚、新增供应低位，租金下行压力显著缓解，已呈现阶段性企稳态势，进一步大幅下滑的

[30] 该指标为全额法口径下的历史收入数据，而审计机构根据净额法确认空调费收入，因此与备考审计数据存在差异。

可能性较低。

集智未来项目所在区域为北京核心成熟板块，商务办公存量趋于饱和，未来市场以存量楼宇优化、改造升级为主，无大规模新增市场化供应冲击。稀缺的优质物业供给叠加核心区稳定的租赁需求，为项目中短期出租率与租金水平保持稳定、中长期租金实现温和修复提供了坚实的市场基础，进一步支撑租金增长率相关估值参数设定的合理性。

综上，综合考虑项目历史运营表现、新签合同实际增长水平及区域优势，管理人及评估机构认为本项目预测期内租金增长率取值审慎合理。

6）长期增长率假设

本次估价预测期外，本项目长期增长率设定为 2%。

① 城市宏观经济发展稳定，为租金平稳运行提供支撑

从城市基本面来看，北京市作为首都与国家中心城市，核心功能定位清晰，资源集聚、产业承载与要素吸附能力稳固，整体抗风险能力较强。

宏观经济层面，2025 年北京市全市生产总值（GDP）52,073.4 亿元，同比增长 5.4%；2016 年至 2025 年十年间，全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.3%，经济总量在全国主要城市中位居前列，经济运行整体保持平稳。

物价层面，2025 年北京市居民消费价格指数（CPI）同比下降 0.1%；2016 年至 2025 年十年间，全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.4%，物价水平总体保持温和稳定。

整体而言，北京市宏观经济底盘稳固，城市产业体系完善、消费及商务需求基础扎实，平稳的经济与物价环境，能够为区域内商业不动产项目市场平稳运行提供基础保障，为租金中长期温和修复形成合理支撑。

② 区域宏观经济发展稳定，产业发展态势良好

海淀区是集“核心区位、顶级科教、硬核产业、国家政策、生态人文、全链创新”于一体的全球创新高地，既是北京科技创新中心核心承载区，也是中国知识经济与数字经济的策源地与增长极。海淀区生产总值（GDP）近年持续领跑，位于北京市第一，2025 年实现地区生产总值 13,691.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%，自 2016 年历史十年间年均复合增长率约 10.9%。2025 年全年规模以上工业企业实现工业总产值 2,897.6 亿元，比上年增长 5.6%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业实现产值 1,887.1 亿元，比上年增长 7.7%，占比达 65%。

指标（2016-2025 年年化增长率）	**数值**
GDP 增速	10.9%
规模以上工业总产值增速	3.6%

指标（2016-2025 年年化增长率）	数值
全区居民人均可支配收入	5.7%
全年全区居民人均消费支出	4.1%

数据来源：海淀区人民政府

综合来看，海淀区宏观经济发展良好，居民生活水平逐年提高，规模以上工业增加值的提升亦促进了企业对办公需求的逐年增长，未来发展态势积极乐观。

展望未来，作为中关村国家自主创新示范区核心区、北京国际科技创新中心核心承载区，海淀区全面承接《中关村世界领先科技园区建设方案（2024-2027 年）》战略部署，到 2027 年中关村科技园成为世界科技园区发展的重要标杆；在人工智能、量子科技、生命科学等领域产出重大原创性、颠覆性成果。展望 2035 年，全面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。将中关村科技园区打造成全球领先的原始创新策源地、建设成世界高水平人才集聚地、培育为世界一流的创新型企业、打造具有世界影响力的产业集群、营造具有全球竞争力的开放创新生态等五方面，切实支撑科技强国和制造强国建设。随着区域的不断发展、创新，为区域内的租金持续增长提供支持。

综上，结合项目所处区域宏观经济、区域规划与产业发展前景，管理人及评估机构认为本项目设定 2.00%的长期增长率具备合理性。

7）收缴率假设

本次评估收缴率按照首年收缴率为 99%，期后回收 1%。

本项目历史收缴率情况良好，自 2025 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 98.34%、99.44%和 99.89%。

报告期内，本项目存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续运营管理团队采取了积极的沟通和收缴策略，且本项目在签署合同时会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。在考虑期后 2 个月内完成清缴的情况下，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 100.00%、99.94%和 99.89%。2024 年及 2025 年清缴后的租金收缴率不足 100%主要原因为某租户因经营问题导致无法履约及按约定支付租金，项目公司已暂扣其缴纳的保证金，并启动法律诉讼程序。该租户欠付租金合计约 10.1 万元，且属偶发事件，不会对本项目租金正常收缴造成影响。

同时，针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，具体如下：

1）通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

商业不动产项目租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。同时，业主方向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

基于此，基金管理人、计划管理人认为集智未来项目收缴率假设是合理的。

8）其他收入假设

①空调费收入

空调费收入系向租户收取的空调使用费，本次评估依据估价对象历史空调费收取标准进行预测，折合单价为 0.23 元/平方米/天，出租率假设与租金收入一致，增长率假设为每 3 年增长 3%。

A.收入预测合理性

历史三年空调收入具体如下表：

年份	2025 年	2024 年	2023 年
空调收入（万元）	251.66	241.92	200.71

空调收入是向入驻租户单独收取的专项费用，主要用于租赁空间中央空调的日常使用、设备运维、能耗消耗、系统检修等相关成本，属于租户除基础租金外，需额外缴纳的空调使用费。当前项目在执行的空调使用费收费标准为 0.23 元/平方米/天，与当前评估假设持平，出租率假设与租金收入保持一致，综上空调收入预测具备合理性。

B.增长率预测合理性

历史三年空调收入持续增长，复合增长率为 11.98%，历史收入增速明显。同时项目所在城市近 10 年 CPI 复合增长率为 1.4%，本次预测增速低于该水平，故增长率预测谨慎合理。

综上，结合项目历史收入、执行收费标准及宏观经济情况，按照上述预测逻辑，具备合理性。

②多经收入

多经收入主要为会议室租赁收入。根据集智未来提供的 2023 年至 2025 年历史收入，估价对象历史平均多经收入约为 19.9 万元（不含增值税），本次评估中，多经收入依据历史实际收入水平预测，取不含税租金收入的 0.22%测算。预测期内收入峰值为 22.54 万元，与

2024 年实现的峰值 22.61 万元基本持平，故预测取值历史经营水平，具备合理性。

（2）运营成本

1）物业管理费

本次测算中集智未来项目物业管理费支出参考产权方提供的物业服务合同，估价对象 2026 年物业管理费支出约为 737.7 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。其中：

根据集智未来项目与物业管理公司北京燕侨物业管理有限公司（简称“燕侨物业”）签署的《大运村公共区域物业服务合同》，燕侨物业负责量子银座和量子芯座所在大运村公共区域物业服务及公用设施设备系统的管理。基于该物业服务合同历史发生额，本次评估设定 2026 年度支付予燕侨物业的物业费为 144.56 万元，后续每年较前一年增长 1%，具备合理性。

集智未来与北京宝景物业管理有限公司签署了物业服务委托合同，由宝景物业负责提供量子银座和量子芯座建筑物内部的物业服务。2023 年至 2025 年，集智未来年度实际发生物业管理费用分别为 679.66 万元、679.29 万元及 650.84 万元 。根据集智未来于 2025 年 8 月 1 日与北京宝景物业管理有限公司签订的物业服务委托合同，量子芯座及量子银座物业服务年度费用为 593.18 万元，协议自 2025 年 8 月 1 日生效，2026 年 7 月 29 日终止。

考虑到物业服务价格未来可能随宏观经济发展而逐年变化，因此本项目按自 2027 年（含）起，每年较上一自然年度增长 1.0%设置，具备合理性。

2）维保费

维保费是指为保证房屋正常使用每年需支付的日常维护、检修、保养等费用，根据产权方提供之集智未来项目历史成本情况，集智未来项目预测期内维保费参考历史三年实际支出情况，2026 年维保费支出预测为 106.8 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%，该预测符合历史实际情况，预测具有合理性。

3）公区能耗费

集智未来项目公区能耗成本包含项目公区的能源费及空调使用能源费用。

根据产权方提供之集智未来项目历史成本情况，集智未来项目预测期内公区能耗费参考历史三年实际支出情况，2026 年公区能耗费支出预测为 409.9 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%，该预测符合历史实际情况，预测具有合理性。

4）运营管理费

本次评估的运营管理费为当年商业不动产项目营业收入×5.5%。运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费

用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	9,644.21	11,019.54	11,771.59
运营管理支出	83.19	77.70	88.53
职工薪酬	355.37	384.33	342.79
写字楼运营支出	51.80	112.10	77.90
其他	7.01	39.35	43.54
费用合计	497.37	613.48	552.76
费用/收入	5.16%	5.57%	4.70%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目运营管理费用分别为 552.76 万元、613.48 万元和 497.37 万元，占当期营业收入的比重分别为 4.70%、5.57%和 5.16%，基本稳定。

最近三年集智未来项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故集智未来项目的运营管理费与此相对应的计提比例设置为 5.5%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

5）保险费

保险费系估价对象财产一切险、公众责任险，根据项目公司提供的相关资料，本次评估预测保险费约为 23.95 万元/年，该预测高于历史实际情况，预测具有合理性。

（3）资本性支出

在预测集智未来产项目未来资本性支出时综合考虑了该项目建筑质量、资本性支出内容以及运营管理机构资本性支出预算等。预测集智未来项目 2026 年资本性支出为 226.42 万元，自 2027 年起（含 2027 年），每年资本性支出费用较上一自然年度增长 1%。1）预测未来资本性支出与历史常规资本性具有较强连续性

经对项目历史资本性支出进行结构分析，支出可划分为“常规资本性支出”和“阶段资本性支出”两类，具体如下：

① 设备更新、公区装修等常规资本性支出。是维持项目正常运营、保障资产物理状态的常态化投入，2023-2025 年三年平均金额为 203.40 万元，占营业收入比例为 1.8%，具有持续性和稳定性特征。

② 大型设备更换等阶段资本性支出。主要为 2023 年楼宇更换电梯、直燃机、建设数据机房等阶段性、非经常性工程支出，属于特定时期的集中改造投入，不具备常态化发生的特征。

未来资本性支出预测以历史常规资本性支出水平为核心参考依据，同时充分考虑未来运

营中建筑物及设备设施升级改造的实际需求，最终确定首年支出 226.42 万元、预测期内占营业收入约 2.5%的假设，既高于历史常规支出平均水平，也与项目长期运营维护的合理需求相匹配，剔除了非经常性改造支出的影响，具备合理性与审慎性。

资本性支出		2023 年度	2024 年度	2025 年度	平均
设备更新、公区装修等**常规资本性支出**	金额（万元）	247.81	277.89	84.50	203.40
	占营业收入比例	2.1%	2.5%	0.9%	1.8%
大型设备更换等**阶段性资本性支出**	金额（万元）	1,858.25	-	-	619.42
	占营业收入比例	15.7%	0.0%	0.0%	5.22%

2）与工程尽调团队预测的资本性支出计划一致

根据工程尽职调查报告预测，集智未来项目 2026 至 2035 年资本性支出预测合计约为 2,264.14 万元。集智未来项目评估预测 2026 至 2035 年资本性支出预留金额为 2,368.80 万元，足够覆盖工程尽调预测值。

3）集智未来项目已预留日常维保费用，能够减少资本性支出金额

评估预测的集智未来项目运营支出中已包含不动产项目除资本性支出以外的维修维保费用。上述费用有助于保持不动产项目良好的保养状态，从而降低资本性支出的支付频率、减少资本性支出所需的费用。

4）与北京市已上市研发办公类产业园公募 REITs 相比，资本性支出假设较为审慎

根据公开信息整理，目前北京市已上市研发办公类产业园区公募 REITs 项目资本性支出占营业收入的比例处于 0.6%-3.0%之间，折算建筑面积单价为 10.8-40.1 元/平方米/年之间。评估机构预测集智未来项目资本性支出占运营收入比例为 2.5%，折算建筑面积单价为 46.6 元/平方米/年。与已上市项目的资本性支出相比，评估机构预测集智未来项目的资本性支出在占收入比重、折算建筑面积单价等维度均处于高位，具有合理性。

基于此，基金管理人、计划管理人认为本项目资本性支出假设是合理的。

（4）运营期间税费

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

1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

集智未来项目竣工日期为2001年，依此判断估价对象为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入涉及的增值税均采用5%简易征收计算，服务费收入的增值税采用6%计算，空调等其他收入的增值税采用9%。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

集智未来项目所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

集智未来项目所在地的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

集智未来项目所在地的土地使用税为 24 元/平方米/年，根据集智未来提供的分摊土地使用税金额拆分金额，年度城镇土地使用税为82,378元。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

集智未来项目按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的1‰估算印花税。

（5）运营净收益

运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

预计2026年至2027年估价对象不含税运营收入及运营净收益情况如下：

表 6-12 集智未来项目 2026 年至 2027 年运营净收益情况

科目（单位：元）	2026 年	2027 年
不含税运营收入	89,340,666	91,108,067
成本费用	17,697,661	17,920,312
运营收入-成本费用	71,643,005	73,187,755
资本性支出	2,264,150	2,286,792
税金及其他	7,908,385	8,127,353
运营净收益	**61,470,469**	**62,773,610**

（6）收益年期

量子芯座土地使用权终止日期为 2052 年 2 月 12 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象土地剩余使用年期为 26.12 年；量子芯座于 2001 年竣工，属于钢筋混凝土非生产用房建筑物，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点 2025 年 12 月 31 日，按完工时间计算已使用约 24 年，量子芯座剩余经济耐用年限约为 36 年；根据孰短原则，量子芯座收益年期为 26.12 年。

量子银座土地使用权终止日期为 2053 年 2 月 16 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，量子银座土地剩余使用年期为 27.13 年；量子银座于 2001 年竣工，属于钢筋混凝土非生产用房建筑物，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点 2025 年 12 月 31 日，按完工时间计算已使用约 24 年，量子银座剩余经济耐用年限约为 36 年；根据孰短原则，量子银座收益年期为 27.13 年。

（7）折现率假设

集智未来项目估值测算折现率选取为 5.00%。

1）报酬率（即折现率）的取值依据和计算过程

本次评估测算采用 5. 0%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%（2025 年 12 月 31 日）进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平

下的不动产风险回报要求。估价对象为办公业态，所在区域为北京市海淀区，依托首都功能核心区，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITS 项目合规优势，估价对象综合风险报酬率取值为 3.15%。

综上，本次做谨慎考虑，报酬率向上按照 0.25%归整，归整后估价对象持有期的报酬率为 5.0%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下：

表 6-13 折现率计算过程

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.00%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿	0.15%
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	**5.00%**

2）本项目折现率假设处于已申报同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

截至本招募说明书报告出具日，已申报同类型商业不动产 REITs 折现率水平统计如下：

表 6-14 已申报办公业态的公募 REITs 折现率统计

REITs 项目	上海地产（封卷稿）		陆家嘴（封卷稿）	保利发展（反馈稿）	凯德商业（反馈稿）
不动产项目	鼎保大厦	鼎博大厦	晶耀前滩办公楼	广州保利中心	深圳来福士
业态	写字楼+商业		办公、车位	办公、商业	办公
城市	上海黄浦		上海浦东新区	广州天河	深圳南山
折现率	5.00%		5.00%	5.25%	5.25%

如上表所示，已申报的同类商业不动产 REITs 项目中，上海、深圳、广州等一线城市折现率在 5.00%-5.25%之间。集智未来项目底层资产位于北京市，属于一线城市的写字楼项目，折现率假设为 5.00%，与已申报一线城市同类商业不动产 REITs 项目折现率相符。

综合分析，集智未来项目情况并结合已申报公募 REITs 项目折现率取值，评估机构选取折现率为 5.00%具备合理性。

基于此，基金管理人、计划管理人认为集智未来项目折现率假设是合理的。

（8）资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或

成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2025 年末估值及 2026、2027 年运营净收益为计算基础，集智未来项目 2026 年资本化率为 5.56%，2027 年资本化率为 5.68%。

若考虑将 2026、2027 年运营净收益加回资本性支出，则集智未来项目 2026 年资本化率为 5.77%，2027 年资本化率为 5.89%。

（9）同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证

1）与已申报同类公募 REITs 项目参数对比

表 6-15 与已申报同类公募 REITs 项目参数对比

REITs 名称	上海地产（封卷稿）		陆家嘴（反馈稿）	保利发展（反馈稿）	凯德商业（反馈稿）	北京国资
不动产项目	鼎保大厦	鼎博大厦	晶耀前滩办公楼	广州保利中心	深圳来福士	集智未来
业态	写字楼+商业		办公、车位	办公、商业	办公	办公
城市	上海黄浦		上海浦东新区	广州天河	深圳南山	北京海淀
折现率	5.00%		5.00%	5.25%	5.25%	5.00%
2026 年资本化率（加回资本性支出）	5.31%	5.60%	4.48%	7.16%	5.57%	5.77%
建筑面积（平方米）	74,570.42	98,756.56	64,257.78	79,382.84	31,787.47	50,805.30
可租面积（平方米）	51,393.80	59,559.40	25,923.17	63,402.97	31,149.28	48,998.36
估值（亿）	17.72	19.17	9.95	10.12	7.56	11.05
建筑面积估值单价（元/平方米）	23,763	19,411	15,485	12,748	23,783	21,750
可租赁面积估值单价（元/平方米）	34,479	32,186	38,383	15,961	24,270	22,552

①折现率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，上海、深圳、广州等一线城市折现率在 5.00%-5.25%之间。集智未来项目底层资产位于北京市，属于一线城市的写字楼项目，折现率假设为 5.00%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目折现率相符。

②资本化率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，2026 年资本化率（加回资本性支出后）普遍在 4.48%-7.16%之间。集智未来项目 2026 年预计资本化率（加回资本性支出后）为 5.77%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目可比。

③单位面积价格

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，按总建筑面积计算的估值单价在 12,748 元/平-23,783 元/平之间，按可租赁面积计算的估值单价在 15,961 元/平-38,383 元/平之间。集智未来项目按总建筑面积计算的估值单价为 21,750 元/平，按可租赁面积计算的估值单价为 22,552 元/平，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目单位面积价格可比。

2）大宗交易情况

近两年北京市办公写字楼主要大宗交易情况如下表所示：

交易时间	物业	区域	资产类别	建筑面积（万平方米）	价格（亿元）	单价（万元/平方米）	用途
2025 年	世茂大厦	朝阳区	写字楼	7.02	22.54	3.21	自用
2025 年	丽泽首创中心 5 号楼	丰台区	写字楼	1.55	4.76	3.07	自用
2025 年	奥林 NEO	朝阳区	写字楼	2.85	12.20	4.28	自用
2024 年	博瑞大厦 A 座	朝阳区	写字楼	5.82	25.26	4.34	投资
2024 年	望京华樾中心	朝阳区	写字楼	2.18	8.20	3.77	-

上述资产与本项目地理位置分布如下：

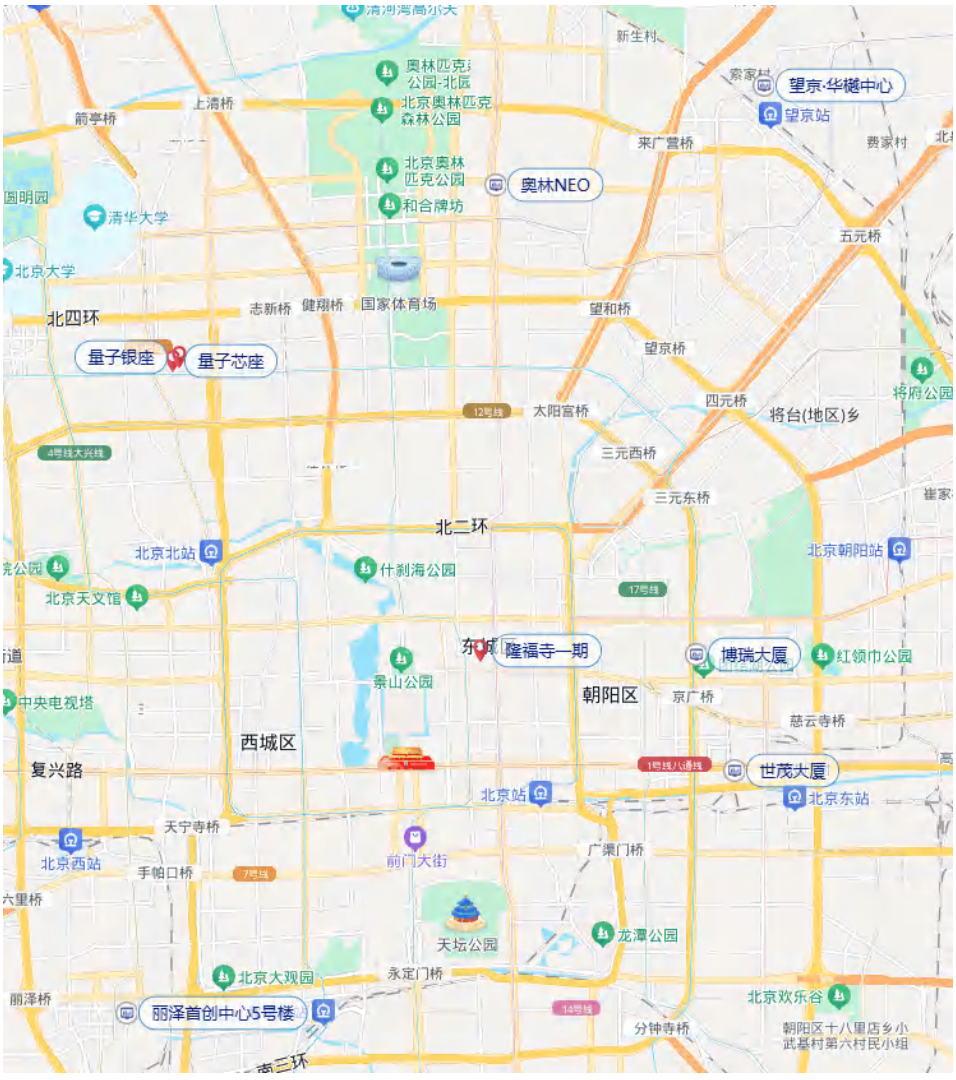


图 5-46 近两年北京市办公写字楼主要大宗交易项目地理位置

本次标的项目评估单价较 2024-2025 年北京同类写字楼大宗交易单价（3.07 万–4.34 万元/平方米）存在明显差距。

从估值逻辑来看，本次评估采用收益法进行测算，评估价值偏低主要源于未来租金水平、出租率及经营收入均采取了审慎、保守的预测口径，在市场预期、空置风险、运营成本等方面均进行了从严考虑，未采用市场乐观预期下的收入水平。

因此，本次评估单价显著低于同期市场大宗交易价格，并非物业本身价值偏低，而是基于审慎性原则对未来运营收入进行保守预测所形成的合理结果，充分体现了本次估值的谨慎性与稳健性。

3）估值验证

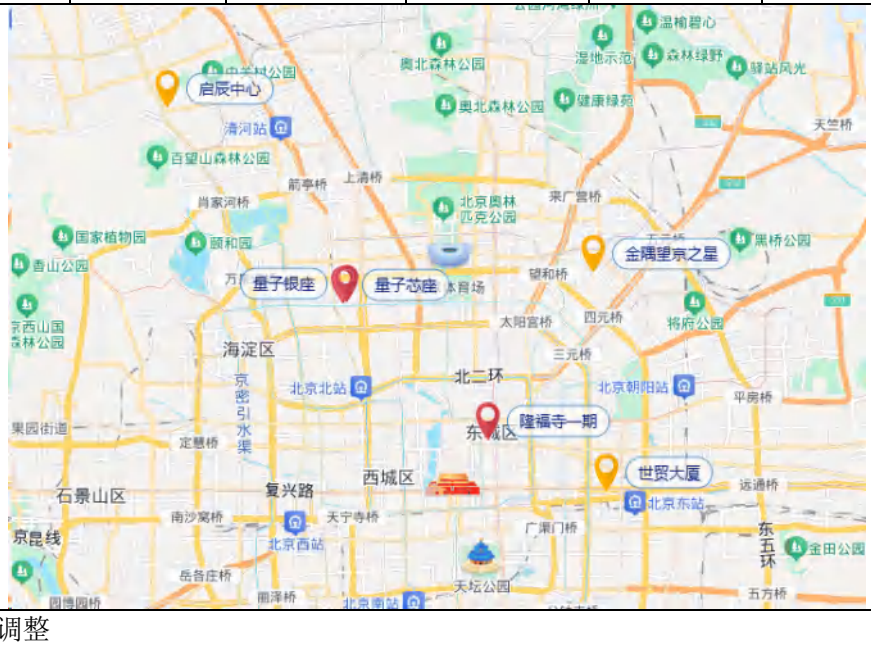
通过对项目情况进行分析，采用比较法作为估价结果校验方法。

①校验过程

比较法的定义：根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格的方法。

A.选取可比实例

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似项目作为可比实例。不动产项目与可比实例详情概述如下：

因素	集智未来		隆福寺一期	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	量子芯座	量子银座	隆福寺一期	金隅望京之星	世茂大厦	启辰中心
建筑年代	2001	2001	2019	2023	2006	2023
地址	海淀区知春路 27 号	海淀区知春路 23 号	东城区隆福寺街 95 号	朝阳区阜通西大街 39 号院	朝阳区建国路甲 92 号	海淀区德政路 16 号院、8 号院
案例来源	-	-	-	外部数据库	公开信息	外部数据库
业态	办公	办公	办公、商业配套	办公	办公	办公
交易时间	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2024 年 4 月	2025 年 11 月	2024 年 12 月
交易情况	-	-	-	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	23,172.90	27,632.40	74,877.83	11,074.02	70,175	21,695.77
交易价格（元/平方米）	-	-	-	25,800	32,100	29,500
位置示意图						

B.各项因素调整

对上述可比实例，评估机构从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正，主要有以下调整因素：

交易时间：可比实例的交易时间与价值时点接近，期间北京市办公项目交易价格水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况：可比实例的交易情况均为正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

房地产状况：房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础建设完善度等因素；实物状况调整的内容包括楼宇档次、建筑面积、楼宇配套设施设备、内部装修等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、剩余土地收益年限因素。

比较因素修正指数表				
因素	量子芯座	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	——	25,800	32,100	29,500
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.03	1.00	1.02
实物状况	1.00	1.03	1.00	1.03
权益状况	1.00	0.94	0.94	0.94
修正因素合计	——	1.0045	0.9434	0.9942
修正价格（元/平方米）	——	25,900	30,300	29,300
权重	——	1/3	1/3	1/3
校验单价取算术平均数（元/平方米）	28,500			

由于可比实例与量子芯座业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则比较法校验单价为 28,500 元/平方米，校验总价为 660,000,000 元（取整至百万位）。

根据楼宇档次、平面布局等差异因素修正后，量子银座比较法校验单价为 24,200 元/平方米，校验总价为 669,000,000 元（取整至百万位）；隆福寺一期比较法校验单价为 23,400 元/平方米，校验总价为 1,752,000,000 元（取整至百万位）。

②校验结果

本次评估选用比较法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法	总值（元）	单价（元/平方米）
量子芯座	23,172.90	收益法	553,000,000	23,864
		比较法	660,000,000	28,482
量子银座	27,632.40	收益法	552,000,000	19,977
		比较法	669,000,000	24,211
隆福寺一期	74,877.83	收益法	1,464,000,000	19,552
		比较法	1,752,000,000	23,398

不动产项目估值总价为 25.69 亿，采用比较法校验测算总价为 30.81 亿，结果差异在 20%之内，处于合理区间。

收益法已充分审慎考虑未来租金、出租率、运营成本、资本性支出等关键参数，评估结果偏谨慎；市场比较法反映当前市场交易价格水平。两种方法结论趋同，本次估价结果具备合理性。

2、隆福寺一期项目

（1）运营收入

1）运营收入确认

隆福寺一期项目在收益期内运营收入主要包含办公租金收入、配套租金收入及商业租金收入，主分为固定租金收入、抽成租金收入、多经收入等。

对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分给予合理爬坡期假设后按照市场租金水平计算固定租金收入。

2）市场租金假设

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。结果如下：

隆福大厦办公业态比准市场租金为 7.2 元/平方米/天（含税，不含物业费）。根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业楼层等因素差异市场调查，确定估价对象大厦配套区域、北里办公市场租金约为估价对象大厦办公比准租金的 28%~72%。

隆福寺北里商业业态比准市场租金为 11.0 元/平方米/天（含税，不含物业费）。根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业商业业态等因素差异市场调查，确定估价对象北里文化体验业态、商业主力市场租金约为估价对象商业业态比准市场租金的 11%~41%。

基于以上预测的各业态租金按照面积进行加权平均后，隆福寺一期项目整体加权平均单价为 6.52 元/平方米/天。

① 隆福寺一期项目办公及商业比准租金符合市场水平

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构相应报告，隆福寺一期项目周边办公及配套商业租金水平如下，隆福寺一期项目比准市场租金设定与可比项目租金水平接近或低于可比项目。

表 6-16 市场可比项目情况

单位：元/平方米/天

办公	王府井某写字楼	金宝街某写字楼	金宝街某写字楼
交易价格（元/平方米/天）	6.7	7.4	6.6
修正因素合计	1.0426	1.031	1.074
修正价格（元/平方米/天）	6.99	7.63	7.09
权重	1/3	1/3	1/3
办公业态评估比准单价取算数平均数（元/平方米/天）	7.2		
商业	**王府井某写字楼配套商业**	**金宝街某写字楼配套商业**	**金宝街某写字楼配套商业**
交易价格（元/平方米/天）	8.0	11.0	11.4
修正因素合计	1.291	0.9921	1.0334
修正价格（元/平方米/天）	10.33	10.91	11.78
权重	1/3	1/3	1/3
商业业态评估比准单价取算数平均数（元/平方米/天）	11.0		

② 设定市场租金均不高于历史平均租金，符合当前市场规律

隆福寺一期项目各年度的各业态加权平均价格、价值时点的各业态加权平均价格统计情况如下：

表 6-17 隆福寺一期项目整体历史租金单价

单位：元/平方米/天

指标	2025年度	2024年度	2023年度
全年平均合同租金单价	7.36	7.65	7.67
年末时点合同租金单价	7.19	7.64	7.52

隆福寺一期评估租金 6.52 元/平方米/天，较 2025 年均租金下浮 11.4%。从估价技术角度，评估租金在项目合同租金基础上适度下调，充分考虑了区域办公市场整体下行趋势、存量竞争加剧、租户结构及租金支付能力等市场因素，同时对未来市场不确定性予以合理考量。评估取值遵循谨慎原则，更贴近市场真实成交水平，租金设定合理、审慎。

③ 设定市场租金不高于最新一期签约合同

隆福寺一期项目 2025 年签约合同平均租金单价为 7.10 元/平方米/天，评估设定市场租金 6.52 元/平方米/天，较最新签约价格下浮 8.2%，评估机构所设定市场租金审慎、合理。

隆福寺一期项目最近一期签约合同加权面积的平均租金水平统计情况如下：

表 6-18 隆福寺一期项目最近一期签约合同租金单价

单位：元/平方米/天

年份	签约面积（平方米）	2025年签约合同平均租金	设定市场租金单价
2025年	18,231.78	7.10	6.52

综上，综合考虑历史平均租金、最新一期签约合同及可比项目情况，管理人及评估机构认为本项目预测期内租金单价取值审慎合理。

3）出租率假设

结合隆福寺一期不动产项目的经营情况、所在区域的市场表现等情况，隆福寺一期不动产项目整体出租率设定如下表。

表 6-19 商业不动产项目出租率假设

科目	2026 年	2027 年至 2034 年	2035 年
办公及配套	92%	93%	91%

① 出租率假设符合历史出租率表现

经统计，隆福寺一期项目在历史三年年度及 2026 年一季度最新统计的加权平均出租率如下表：

表 6-20 隆福寺一期项目 2023-2025 年加权平均出租率

项目	2023 年	2024 年	2025 年
隆福寺一期	87.10%	92.82%	94.00%

隆福寺一期于 2019 年开业，出租率整体向上，近三年年度平均出租率从 87.10%稳步攀升至 94.00%，出租率高位稳定，达到了成熟优质项目的运营水准。管理人及评估机构预测该资产 2026 年出租率为 92%，2027 至 2034 年为 93%，2035 年维持 91%，预测期内平均出租率低于项目 2024 年和 2025 年已达到的历史平均表现。管理人及评估机构没有采用乐观的外推假设，而是主动降低了基准，为项目未来运营可能面临的挑战预留了缓冲空间，体现了审慎原则。

② 项目区位突出、个性鲜明，出租率假设符合区域市场水平

隆福寺一期项目位于东城区，东城区作为首都功能核心区，第三产业占比超 98%，居民人均可支配收入领先全市，为高端办公和品质消费提供了稳定需求。项目定位精准对接了文化金融、创意经济等新兴增长领域的需求。

根据市场调研，项目所在区域 2015 至 2019 年优质写字楼平均出租率约为 96%，自 2020 年开始，受公共卫生事件及宏观经济影响，所在区域出租率一度徘徊在 82%至 89%之间，近三年区域出租率稳步提升，其中 2023 年约为 82%、2024 年约为 85%、2025 年约为 89%。聚集隆福寺一期项目，2023 年出租率为 87.10%、2024 年出租率为 92.82%、2025 年出租率

为 94.00%。随着二期项目开业，其带来的业态互补与流量协同，将进一步巩固其作为隆福寺文化商圈核心资产的地位，持续强化长期市场竞争力。

③ 租金水平具有市场竞争力，为后续出租率提升创造弹性空间

根据市场调研，项目周边办公租金水平区间为 6.6-7.4 元/平方米/天，配套商业租金水平区间为 8.0-11.4 元/平方米/天。评估机构结合项目实际经营情况，对大面积租户及配套业态进行修正后，确定加权平均市场租金单价为 6.52 元/平方米/天。本项目市场租金设定低于可比项目的租金中枢，租金价格优势明显，更具市场竞争力，为出租率保持稳定及后续提升创造弹性空间，因此出租率假设参数设置具备合理性与可行性。

④ 区域新增供应有限，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升

隆福寺一期项目位于东城区东四核心区，区域商办用地供应更为稀缺。近三年东城区仅成交 2 宗协议出让商办用地，受让方为政府驻京机构及物业管理主体，物业均用于自用或配套运营，无市场化竞争性办公物业新增入市。未来三年区域同样无新增同类商业办公项目规划，市场竞争格局保持稳定。

因此，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升，区域市场出租率将维持在较高水平。考虑到隆福寺一期项目在历史特色、文化属性、招商定位、运营管理等多个维度较周边可比项目具备竞争优势，可进一步保障项目出租率的稳定性。

⑤ 运营管理机构经验丰富，能力突出

运营管理实施机构北京新隆福是北京市隆福寺城市更新项目的核心运营主体，除隆福寺一期项目外，还负责运营管理隆福寺二期项目。公司深耕历史文化型商业不动产运营管理领域，已形成覆盖招商招租、租户管理、物业管理的项目全链条闭环管控能力，可为资产长期稳定运营提供全周期专业支撑。

综上，基于隆福寺一期项目的历史运营表现、所在区域可比案例的出租率水平、运营团队成熟的管理能力，可有效保障招商去化工作，基金管理人、计划管理人认为本项目出租率假设是审慎、合理的。

4）免租期假设

区域内类似物业在出租时往往给予租户一定的装修、搬家等免租时间，结合隆福寺一期历史经营情况，同时隆福寺一期所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设办公及其配套每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天、商业每次更新租期时有效的年均免租期为 15 天，经计算，各业态加权平均年均免租期为 26.9 天。

具体而言，分析截至价值时点存续合同已签约免租期情况，截至 2025 年 12 月 31 日，

隆福寺一期在租租约的免租期主要为1-3个月，在租租约的面积加权平均免租期时长为28.73天/年。

基于此，基金管理人、计划管理人认为本项目免租期假设是合理的。

5）预测期内租金增长率假设

本次估价预测期内，隆福寺一期项目2026年、2027年租金增长率设定为0%，2028年至2030年租金增长率设定为每年0.85%，2031年至2035年租金增长率设定为每年2.5%。

① 中短期（前五年）租金增长率设置低于在执行合同约定复合增长率

预测期前五年，市场租金复合增长率假设低于在执行合同约定的复合增长率。

2023年至2025年，隆福寺一期项目在执租约及已签署租赁合同中约定的租金单价增长率，具体如下表：

项目	2023年协议约定平均增长率	2024年协议约定平均增长率	2025年协议约定平均增长率	近三年平均增长率
隆福寺一期	1.08%	0.70%	0.86%	0.88%

根据评估机构设定的增长率参数计算，隆福寺一期项目预测期前五年租金复合增长率为0.64%，明显低于近三年合同约定平均增长率0.88%，评估机构采用的中短期市场租金增长率设定审慎合理。

② 中长期（第六至十年）租金增长率设定合理，贴合区域优势与产业发展趋势

预测期第六至十年为中长期阶段，评估机构综合设定租金增长率为2.5%。该增长率结合项目区位条件、区域发展现状及产业基本面综合判断，取值相对温和、贴合实际，具备合理支撑。

隆福寺一期项目地处东城区首都功能核心区，隶属故宫—王府井—隆福寺文化联动发展板块，区域发展成熟、配套完善，以高端服务及商务业态为主，产业结构稳定，租赁需求整体平稳。伴随周边城市更新及片区整体运营优化，区域楼宇价值与租赁需求有望稳步修复，中长期租金存在温和修复空间，2.5%的增长假设处于合理区间。

综上，根据评估机构设定的增长率参数计算，隆福寺一期项目预测期前十年租金复合增长率为1.67%，处于较低水平。考虑到项目的区位优势及市场情况，评估机构采用的上述市场租金增长率设定审慎合理。

③ 预测期收入较历史三年实际收入适度下浮，进一步印证预测审慎性

隆福寺一期项目2023至2025年实际完成收入分别为11,672.38万元、12,262.02万元、11,327.67万元，三年平均收入为11,754.02万元。在本次设定的租金增长率参数下，预测期2026至2035年平均收入为11,237.71万元，较历史三年平均收入下浮4.4%，较2025年实

际收入下浮 0.8%；预测期最高收入为 2035 年（11,796.02 万元），较历史最高收入年份 2024 年仍下浮 3.8%。

即便叠加中长期 2.5%的增长假设，预测收入仍未超越历史最优水平，充分说明整体租金增长率未采用乐观外推，审慎性突出。

④ 不动产项目所在区域发展成熟，未来新增供应有限

隆福寺一期项目位于东城区东四核心区，区域商办用地供应更为稀缺。近三年东城区仅成交 2 宗协议出让商办用地，受让方为政府驻京机构及物业管理主体，物业均用于自用或配套运营，无市场化竞争性办公物业新增入市。未来三年区域同样无新增同类商业办公项目规划，市场竞争格局保持稳定。

隆福寺一期项目所在区域为北京核心成熟板块，商务办公存量趋于饱和，未来市场以存量楼宇优化、改造升级为主，无大规模新增市场化供应冲击。稀缺的优质物业供给叠加核心区稳定的租赁需求，为项目中短期出租率与租金水平保持稳定、中长期租金实现温和修复提供了坚实的市场基础，进一步支撑租金增长率相关估值参数设定的合理性。

6）长期增长率假设

本次估价预测期外，本项目长期增长率设定为 2%。

① 城市宏观经济发展稳定，为租金平稳运行提供支撑

详见本招募说明书“第六章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估情况”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置及其合理性分析”之“1、集智未来项目”之“（1）运营收入”之“6）长期增长率假设”。

② 区域宏观经济发展稳定，产业发展态势良好

东城区作为首都功能核心区，是集政务核心、历史文脉、高端商务、文化金融、国际消费、古都风貌于一体的首都核心功能承载区与高品质商务消费集聚地，承担着政务保障、文化传承、国际交往与高端服务经济集聚的重要功能，区位价值与资源禀赋具有不可复制的稀缺性。

区域经济发展稳健、产业结构高度优化，第三产业占比超 98%，以金融服务、文化创意、商务服务、总部经济为主导产业，形成“金融+总部+科创+文化”协同发展的高端产业体系。2025 年东城区实现地区生产总值 3,950.7 亿元，按不变价格计算同比增长 4.5%；其中第三产业增加值 3,897.8 亿元，增长 4.6%，占全区经济总量 98.7%，金融业作为第一支柱产业，增加值达 1,113.8 亿元，增长 6.5%，占比 28.2%，产业高端化、集约化特征显著，为区域高端办公及商业物业提供了坚实、稳定的需求支撑。

指标	数值（2016-2025 年均值）
GDP 增速	5.9%
第三产业增速	6.2%
第三产业占比	97.4%
金融产业增加值增速	10.1%
金融产业增加值占比	26.3%
全区居民人均可支配收入	5.0%
全年全区居民人均消费支出	4.1%

数据来源：根据东城区历年国民经济和社会发展统计公报统计

综合来看，东城区宏观经济运行稳健，产业结构持续高端化，居民收入与消费水平稳步提升，以金融服务、文化创意、商务服务、总部经济为核心的高端服务业集聚发展，持续带动区域高品质办公与商业物业需求，市场支撑坚实、发展韧性较强。

展望未来，东城区作为首都功能核心区，将持续聚焦政务保障、历史文化传承、国际交往服务与高端服务业集聚发展，稳步推进城市更新、业态优化与商圈升级，不断提升核心区资源配置能力与商务承载能力。区域物业以存量优质资产为主、新增供应稀缺，区位稀缺性与产业稳定性将长期支撑房地产市场平稳健康发展，为区域租金及资产价值保持稳定提供坚实保障。

综上，结合项目所处区域宏观经济、区域规划与产业发展前景，管理人及评估机构认为本项目设定 2.00%的长期增长率具备合理性。

7）收缴率假设

本次评估收缴率按照首年收缴率为 97.5%，期后回收 2.5%。

隆福寺一期项目历史收缴率情况良好，自 2025 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租金收缴率分别为 100.00%、96.84%和 95.76%。

报告期内，隆福寺一期项目存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续运营管理团队采取了积极的沟通和收缴策略，且本项目在签署合同时会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。在考虑期后 2 个月内完成清缴的情况下，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，分别为 100.00%、98.83%和 97.39%。

同时，针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，具体如下：

① 通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

隆福寺一期项目租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。同时，业主方向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风

险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

② 采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

基于此，基金管理人、计划管理人认为隆福寺一期项目收缴率假设是合理的。

8）其他收入假设

根据相关备考报告及报表，隆福寺一期项目其他收入包括抽成租金收入、停车场收入及场地使用费、推广费等多种经营收入，2023-2025 年其他收入金额及占固定收入比例如下：

其他收入		2023 年	2024 年	2025 年
抽成租金收入	金额（万元）	53.18	57.99	50.81
	占固租比例	0.5%	0.5%	0.5%
停车场收入	金额（万元）	80.00	80.00	80.00
	占固租比例	0.7%	0.7%	0.7%
多种经营收入	金额（万元）	48.67	32.17	100.10
	占固租比例	0.4%	0.3%	0.9%
其他收入占整体收入比例		1.6%	1.4%	2.0%

①抽成租金收入

隆福寺一期租户中共计 13 户为固租取高、共计 2 户为抽成租金。本次评估中，抽成租金收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.5%计取，预测具有合理性。

②停车场收入

隆福寺一期共有 145 个停车位，目前出租由物业公司运营，年租金收入为 80 万元，折合月租金约为 460 元/车位/月，租期至 2031 年 3 月 31 日。根据调研，该区域配套车位月租金处于 800-1,500 元/车位/月，整租运营利润空间较大。评估机构结合整租合同，并充分考虑现有价格水平后，设定停车场收入为 80 万元/年，并考虑每 5 年增长 5%，预测具有合理性。

③多经收入

隆福寺一期多经收入主要系场地使用费、推广费。隆福寺一期项目过往三年多种经营收入波动较大，其中 2023 年为 48.67 万元、占固租 0.4%，2024 年为 32.17 万元、占固租 0.3%，2025 年为 100.10 万元、占固租 0.9%，考虑到历史经营波动较大，评估机构审慎预测未来多种经营收入，按固定租金的 0.3%计取，该预测审慎、合理。

（2）运营成本

1）运营管理费用

隆福寺一期项目物业管理以包干制形式委托物业公司独立管理，由各租户单独支付给物业公司；项目出租经营中运营成本费用为运营管理费（招商费用、人工薪酬等）：

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据备考报告及相关报表，本次评估运营管理费按营业收入 8.0%计取。

固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营管理支出	100.91	79.22	103.62
职工薪酬	494.7	535.75	461.61
推广活动费	323.9	303.31	346.94
其他	6.22	3.18	3.37
费用合计	925.73	921.46	915.54
费用/收入	8.17%	7.52%	7.84%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期运营管理费用分别为 915.54 万元、921.46 万元和 925.73 万元，占当期营业收入的比重分别为 7.84%、7.52%和 8.17%，基本稳定。

最近三年隆福寺一期项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故隆福寺一期项目的固定运营管理费与此相对应的计提比例设置为 8%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

2）保险费

在收益年期内，包含财产一切险、公众责任险等必要险种。隆福寺一期项目于 2024 年开始购买保险，其中 2024 年保险费支出为 23.40 万元、2025 年保险费支出为 20.09 万元，2024-2025 年平均支出为 21.74 万元，本次评估按估值结果之 0.015%计取，为 21.96 万元/年，该预测符合历史实际情况，预测具有合理性。

（3）资本性支出

在收益年期内，本次评估资本性支出首年按 320.12 万元/年计取，并考虑每年按 1%增长。

1）预测未来资本性支出与历史常规资本性具有较强连续性

经对项目历史资本性支出进行结构分析，支出可划分为“常规资本性支出”和“阶段资本性支出”两类，具体如下：

① 设备更新、公区装修等常规资本性支出。系维持项目正常运营、保障资产物理状态的常态化投入，2023-2025 年三年平均金额为 268.92 万元，占营业收入比例为 2.3%，具有持续性和稳定性特征

② 建筑物翻新改造等阶段资本性支出。主要为 2023 年支付 15 号楼、25 号楼翻新费用、2024 年支付 13、14 号楼原翻原建费用、2025 年支付北里其他楼宇改造费用等非经常性工程支出，属于特定时期的集中改造投入，不具备常态化发生的特征。

本次未来资本性支出预测，以历史常规资本性支出水平为核心参考依据，同时充分考虑了项目作为历史文化商业建筑，未来运营中建筑物及设备设施升级改造的实际需求，最终确定首年支出 320.12 万元、预测期内占营业收入约 3%的假设，既高于历史常规支出平均水平，也与项目长期运营维护的合理需求相匹配，剔除了非经常性改造支出的影响，具备合理性与审慎性。

资本性支出		2023 年度	2024 年度	2025 年度	平均
设备更新、公区装修等常规**资本性支出**	金额（万元）	240.70	161.08	404.99	268.92
	占营业收入比例	2.1%	1.3%	3.6%	2.3%
建筑物翻新改造等**资本性支出**	金额（万元）	98.58	736.69	344.22	393.16
	占营业收入比例	0.8%	6.0%	3.0%	3.3%

2）与工程尽调团队预测的资本性支出计划一致

根据工程尽职调查报告预测，隆福寺一期项目 2026 至 2035 年资本性支出预测合计约为 3,201.2 万元。隆福寺一期项目评估预测 2026 至 2035 年资本性支出预留金额为 3,349.16 万元，足够覆盖工程尽调预测值。

3）与北京市已上市研发办公类产业园公募 REITs 相比，资本性支出假设较为审慎

根据公开信息整理，目前北京市已上市研发办公类产业园区公募 REITs 项目资本性支出占营业收入的比例处于 0.6%-3.0%之间，折算建筑面积单价为 10.8-40.1 元/平方米/年之间。评估机构预测隆福寺一期项目资本性支出占运营收入比例为 3.0%，折算建筑面积单价为 44.7 元/平方米/年。与已上市项目的资本性支出相比，评估机构预测隆福寺一期项目的资本性支出在占收入比重、折算建筑面积单价等维度均处于高位，具有合理性。

基于此，基金管理人、计划管理人认为本项目资本性支出假设是合理的。

（4）运营期间税费

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

1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入等，其中估价对象租金收入适用一般征收。一般征收取得租金类收入对应的增值税率为 9%，故按照上述税率计算每期收入销项税额。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，从价计征依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

本项目所在地的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

隆福寺一期项目分摊土地使用权面积为 16,835.67 平方米，所在地的土地使用税为 30 元/平方米/年，故年度城镇土地使用税为 50.51 万元。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

隆福寺一期项目按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的 1‰估算印花税。

（5）运营净收益

运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计 2026 至 2027 年估价对象不含税运营收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

表 6-24 隆福寺一期项目运营净收益

科目	2026 年	2027 年
不含税运营收入	110,750,426	111,782,672
成本费用	9,078,963	9,162,225
运营收入-成本费用	101,671,464	102,620,448
资本性支出	3,201,201	3,233,213
税金及附加	16,117,895	15,869,938
运营净收益	**82,352,368**	**83,517,297**

（6）收益年期

隆福寺一期项目土地使用权终止日期分别为批发零售用地 2054 年 6 月 23 日、商务金融用地 2065 年 5 月 31 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象土地剩余使用年期分别为批发零售用地 28.48 年、商务金融用地 39.41 年；估价对象于 2017 至 2019 年集中翻建改造，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点 2025 年 12 月 31 日，按翻建改造竣工验收备案时间计算，已使用约 6-8 年，估价对象剩余经济耐用年限约为 42-44 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为批发零售用地 28.48 年、商务金融用地 39.41 年。

（7）折现率假设

隆福寺一期项目估值测算折现率选取为 5.00%。

1）折现率的取值依据和计算过程

本次评估测算采用 5. 0%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%（2025 年 12 月 31 日）进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指

投资不动产行业额外要求的回报，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为办公及商业配套业态，所在区域为北京市东城区，依托首都功能核心区，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质办公及商业物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITS 项目合规优势，估价对象综合风险报酬率取值为 3.15%。

综上，本次做谨慎考虑，报酬率向上按照 0.25%归整，归整后估价对象持有期的报酬率为 5.0%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下：

表 6-25 折现率计算过程

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿	3.15%
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	**5.00%**

2）本项目折现率假设处于已申报同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

详见本招募说明书“第六章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估情况”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置及其合理性分析”之“1、集智未来项目”之“（7）折现率假设”

基于此，基金管理人、计划管理人认为本项目折现率假设是合理的。

（8）资本化率

资本化率（CapRate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（CapRate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2025 年末估值及 2026 年和 2027 年运营净收益为计算基础，隆福寺一期项目 2026 年资本化率为 5.63%，2027 年资本化率为 5.70%。

若考虑将 2026、2027 年运营净收益加回资本性支出，则隆福寺一期项目 2026 年资本化率为 5.84%，2027 年资本化率为 5.93%。

（9）同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证

1）与已申报同类公募 REITs 项目参数对比

表 6-26 与已申报同类公募 REITs 项目参数对比

REITs 名称	上海地产（封卷稿）		陆家嘴（反馈稿）	保利发展（反馈稿）	凯德商业（反馈稿）	北京国资
不动产项目	鼎保大厦	鼎博大厦	晶耀前滩办公楼	广州保利中心	深圳来福士	隆福寺一期
业态	写字楼+商业		办公、车位	办公、商业	办公	办公
城市	上海黄浦		上海浦东新区	广州天河	深圳南山	北京东城
折现率	5.00%		5.00%	5.25%	5.25%	5.00%
2026 年资本化率（加回资本性支出）	5.31%	5.60%	4.48%	7.16%	5.57%	5.84%
建筑面积（平方米）	74,570.42	98,756.56	64,257.78	79,382.84	31,787.47	74,877.83
可租面积（平方米）	51,393.80	59,559.40	25,923.17	63,402.97	31,149.28	54,792.96
估值（亿）	17.72	19.17	9.95	10.12	7.56	14.64
建筑面积估值单价（元/平方米）	23,763	19,411	15,485	12,748	23,783	19,552
可租赁面积估值单价（元/平方米）	34,479	32,186	38,383	15,961	24,270	26,719

①折现率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，上海、深圳、广州等一线城市折现率在 5.00%-5.25%之间。隆福寺一期项目底层资产位于北京市，属于一线城市的写字楼项目，折现率假设为 5.00%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目折现率相符。

②资本化率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，2026 年资本化率（加回资本性支出后）普遍在 4.48%-7.16%之间。隆福寺一期项目 2026 年预计资本化率（加回资本性支出后）为 5.84%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目可比。

③单位面积价格

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，按总建筑面积计算的估值单价在 12,748 元/平-23,783 元/平之间，按可租赁面积计算的估值单价在 15,961 元/平-38,383 元/平之间。隆福寺一期项目总建筑面积计算的估值单价分别为 19,552 元/平，按可租赁面积计算的估值单价分别为 26,719 元/平，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目单位面积价格可比。

2）大宗交易情况

详见本招募说明书“第六章资产评估与现金流测算”之“第一节资产评估情况”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置及其合理性分析”之“1、集智未来项目”之“（9）

同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证”。

3）估值验证

详见本招募说明书“第六章资产评估与现金流测算”之“第一节资产评估情况”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置及其合理性分析”之“1、集智未来项目”之“（9）同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证”。

二、期后重大事项

无。

第二节 现金流测算分析

基金管理人编制了可供分配金额计算表及其附注（以下简称“可供分配金额测算报告”），信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度可供分配金额测算审核报告》。

投资者认购本基金时，应认真阅读《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度可供分配金额测算审核报告》（以下简称“审核报告”）全文。可供分配金额测算报告是基金管理人在最佳估计假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性可供分配金额测算报告存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、可供分配金额测算

（一）预测报表

1、预测合并资产负债表

表 6-27 预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
资产		
货币资金	209,598,636.74	212,402,819.10
应收账款	10,422,236.79	10,549,767.88
流动资产合计	220,020,873.53	222,952,586.98
固定资产	17,875,013.72	15,176,063.44
长期待摊费用	4,463,370.02	7,878,303.60
投资性房地产	2,453,106,684.05	2,372,605,770.68
无形资产	1,128,323.05	902,064.85
非流动资产合计	2,476,573,390.84	2,396,562,202.57
资产合计	**2,696,594,264.37**	**2,619,514,789.55**
负债		
应付账款	17,504,438.06	18,030,995.07
预收账款	16,827,354.51	17,149,225.43
应交税费	5,686,938.24	3,630,368.60
其他应付款	53,665,260.46	54,426,922.03
流动负债合计	**93,683,991.27**	**93,237,511.13**
长期借款	**-**	**-**
非流动负债合计	-	-

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
负债合计	**93,683,991.27**	**93,237,511.13**
所有者权益		
实收基金	2,575,000,000.00	2,575,000,000.00
未弥补亏损	27,910,273.10	-48,722,721.58
所有者权益合计	**2,602,910,273.10**	**2,526,277,278.42**
负债和所有者权益总计	**2,696,594,264.37**	**2,619,514,789.55**

2、预测合并利润表

表 6-28 预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**200,091,092.31**	**202,890,739.70**
其中:营业收入	200,091,092.31	202,890,739.70
二、营业总成本	**156,608,646.49**	**152,706,348.02**
其中：营业成本	111,221,057.70	112,637,010.43
税金及附加	29,553,775.21	28,635,947.02
管理人报酬	9,012,500.00	9,110,185.96
托管费	257,500.00	260,291.03
其他费用	6,563,813.58	2,062,913.58
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**43,482,445.82**	**50,184,391.68**
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**43,482,445.82**	**50,184,391.68**
减：所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**27,910,273.10**	**42,953,826.32**
六、综合收益总额	**27,910,273.10**	**42,953,826.32**

3、预测合并现金流量表

表 6-29 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	217,796,591.14	213,145,520.04
收到其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	217,796,591.14	213,145,520.04
购买商品、接受劳务支付的现金	17,845,959.76	26,415,445.11
支付给职工及为职工支付的现金	804,918.87	-

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
支付的各项税费	54,206,547.10	47,094,687.32
支付其他与经营活动有关的现金	12,070,900.00	11,433,390.57
经营活动现金流出小计	84,928,325.73	84,943,523.00
经营活动产生的现金流量净额	**132,868,265.41**	**128,201,997.04**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,498,269,628.67	5,810,993.68
其中：收购商业不动产项目所支付的现金净额	2,492,312,396.07	-
投资活动现金流出小计	2,498,269,628.67	5,810,993.68
投资活动产生的现金流量净额	**-2,498,269,628.67**	**-5,810,993.68**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	2,575,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,575,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	119,586,821.00
筹资活动现金流出小计	-	119,586,821.00
筹资活动产生的现金流量净额	**2,575,000,000.00**	**-119,586,821.00**
四、现金及现金等价物净增加额	**209,598,636.74**	**2,804,182.35**
加：期初现金及现金等价物余额		209,598,636.74
五、期末现金及现金等价物余额	**209,598,636.74**	**212,402,819.10**

4、可供分配金额测算表

表 6-30 预测可供分配金额测算表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
一、净利润	**27,910,273.10**	**42,953,826.32**
折旧和摊销	84,428,102.83	85,531,192.78
利息支出	-	-
所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
二、税息折旧及摊销前利润	**127,910,548.65**	**135,715,584.46**
三、其他调整		
商业不动产基金发行份额募集的资金	2,575,000,000.00	-
收购商业不动产项目所支付的现金净额	-2,492,312,396.07	-
本期/年资本性支出	-5,465,351.00	-5,520,004.51
支付的所得税费用	-15,572,172.73	-7,230,565.37
应收及应付款项的变动	20,038,007.89	-574,011.23

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测数	2027 年度预测数
期/年初现金余额	-	209,598,636.74
本期/本年分配金额	-	-119,586,820.99
未来合理的相关支出预留		
-预留期末/年末经营性负债	-87,011,815.75	-86,486,089.38
-预留不可预见费用	-3,000,000.00	-3,000,000.00
四、本期/本年可供分配金额	**119,586,820.99**	**122,916,729.72**
基金拟募集规模		2,575,000,000.00
分派率[31]	**4.64%**	**4.77%**

（二） 编制基础

本报告所反映的可供分配金额是基金管理人创金合信管理层根据本基金所投资的商业不动产项目历史期间所反映的经营业绩及预计的交易方案为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的商业不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算、第三方评估机构提供的类似项目发展经验及该区域办公、配套商业的市场状况以及各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本次最终交易方案及相关商业不动产项目交易估值对本次可供分配金额可能会产生影响，交易方案及相关因素的变动后，可供分配金额将会相应调整。

本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及中国证券投资基金业协会（以下称“中国基金业协会”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。本基金按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）编制。可供分配金额测算表的预测期为 2026 年度和 2027 年度。

1 、基本假设

（1）预测期内本基金及本基金所投资的商业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）预测期内本基金及本基金所投资的商业不动产项目所涉及的税收政策无重大变化。

（3）预测期内本基金及本基金所投资的商业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）预测期内本基金及本基金所投资的商业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。

[31] 分派率=可供分配金额/基金拟募集规模。

（5）预测期内本基金及本基金所投资的商业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）预测期内现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

（7）预测期内无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

（8）预测期内本基金关键管理人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

（9）预测期内，预测期期初（2026 年 1 月 1 日）已签署租约将按照合同约定租赁期执行完毕。

（10）预测期内，假设本基金不发生扩募。

2 、特定假设

（1）商业不动产基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对商业不动产项目的评估价值，集智未来项目市场价值为 11.05 亿元，隆福寺一期项目市场价值为 14.64 亿元，商业不动产项目合计市场价值为 25.69 亿元，考虑发行费用，预计募集资金为 25.75 亿元，扣除本基金、专项计划及 SPV 公司预留支出后，主要用于收购 SPV 公司和项目公司的股权。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

（2）购买商业不动产项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受原始权益人或其关联方控制，本基金通过专项计划收购 SPV 公司的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买项目公司股权不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和

计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

（3）本基金购买商业不动产项目的对价

本基金的合并成本及在合并中取得的各项可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。本基金假设除评估范围内的资产外的资产和负债账面价值与其公允价值相当，可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至项目公司的相关资产项目，并按照 2025 年 12 月 31 日投资性房地产和固定资产中的房屋建筑物等（“增值资产”）账面净值的比例进行公允价值的分摊，并根据分摊后各类增值资产的公允价值和剩余使用年限分别计算预测期内的折旧金额。

（4）吸收合并的完成

本基金成立后，SPV 公司将其持有的项目公司股权转让给专项计划，股权转让完成后项目公司将吸收合并 SPV 公司，专项计划将持有项目公司股权及债权，本基金假设上述项目公司股权转让及吸收合并交易安排于 2026 年 6 月 30 日前完成。相关的印花税在 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间支付。

（5）其他

1）于预测期间内，本基金假设无商业不动产项目资产减值准备的变动。

2）于预测期间内，本基金预计无债务融资安排，故本基金无取得借款收到的本金、无偿还借款本金及利息支付的现金、无未来合理期间债务利息预留。

3）于预测期间内，本基金无处置商业不动产项目的安排，故本基金预计无处置商业不动产项目资产取得的现金。

二、可供分配金额测算的具体假设及说明

（一）营业收入

营业收入包括商业不动产项目租金收入、多经收入、空调收入和停车场收入。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定、根据历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、免租期假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

表 6-31 营业收入明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
租金收入	196,105,500.56	198,651,206.00
多经收入	531,777.45	530,166.47
停车场收入	780,000.00	800,000.00

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
空调收入	2,673,814.30	2,909,367.23
合计	**200,091,092.31**	**202,890,739.70**

1、租金收入

租金收入包括固定租金收入、抽成租金收入，其中，集智未来项目和隆福寺一期项目的办公均采用固定租金收入方式，隆福寺一期项目的商业租金收入包括固定租金收入和抽成租金收入。

固定租金收入，假设如下：对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平，租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。其中，集智未来项目的租金收入包含租金、物业及服务费；隆福寺一期项目租金收入仅为租金。

（1）租金单价

1）集智未来项目

预测期内，量子芯座办公比准租金为 6.42 元/平方米/天（含税，含物业费及服务费），量子银座办公比准租金为 5.94 元/平方米/天（含税，含物业费及服务费）。结合项目实际经营情况，对大面积租户及配套业态进行修正后，确定量子芯座加权平均市场租金为 6.36 元/平方米/天，量子银座加权平均市场租金为 5.79 元/平方米/天（以上均为含税，含物业及服务费）。

2）隆福寺一期项目

预测期内，隆福寺一期项目隆福大厦办公比准租金为 7.2 元/平方米/天（含税，不含物业费）、大厦配套区域和隆福寺北里办公市场租金约为隆福大厦办公比准租金的 28%-72%；隆福寺北里商业比准租金为 11 元/平方米/天（含税，不含物业费），隆福寺北里文化体验业态、商业主力市场租金约为商业比准租金的 11%-41%。结合项目实际经营情况，各业态加权平均后整体平均市场租金单价为 6.52 元/平方米/天（含税，不含物业费）。

隆福寺一期项目的抽成租金收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.5%计取。

（2）租金增长率

根据集智未来项目和隆福寺一期项目历史运营情况、各自区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，预测期 2026 年和 2027 年内租金增长率为 0。

（3）出租率

预测期内，2026 年和 2027 年预测的出租率为：量子银座为 89%和 91%，量子芯座均为

95%，隆福寺一期项目的办公及配套 92%和 93%。

本次预测假设办公每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天，商业每次更新租期时有效的年均免租期为 15 天。

（4）预测期内租金收缴率

预测期内，集智未来项目首年租金收缴率按 99%计算，期后回收 1%；隆福寺一期项目首年租金收缴率按 97.5%计算，期后回收 2.5%。

2、空调收入

预测期内，空调收入系集智未来项目收取租户的空调使用费，本次预测依据其历史空调费收取标准进行预测，折合单价为 0.23 元/平方米/天。

3、多经收入

多经收入主要为集智未来项目的会议室租赁收入，其历史平均多经收入约为 19.9 万元，于预测期内，假设多经收入依据历史实际收入水平进行预测，取不含税租金收入的 0.22%测算。

隆福寺一期项目的多经收入主要系场地使用费、推广费。本次预测其多经收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.3%计取。

4、停车场收入

停车场收入主要为隆福寺一期项目停车位租金收入。本次预测时停车场收入按 80 万元/年预测，并考虑每 5 年增长 5%。

（二）营业成本

营业成本主要为商业不动产项目的运营成本，包括折旧和摊销、运营管理费、公区能耗费、物业管理费和维保费等。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

表 6-32 营业成本明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
折旧和摊销	84,428,102.83	85,531,192.78
运营管理费	20,356,290.96	20,604,787.10
公区能耗费	3,923,138.92	3,962,370.31
物业管理费	1,445,600.00	1,460,056.00
维保费	1,067,925.00	1,078,604.25
合计	**111,221,057.70**	**112,637,010.43**

1、折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

（1）基于 2025 年 12 月 31 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率，并在预测期内保持不变；

（2）本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量，并考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

2、运营管理费

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据本基金存续期拟签署的《运营管理服务协议》，运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中:

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 为覆盖集智未来项目的物业管理费用(小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费)。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 593.18 万元，自 2027 年(含)起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2：集智未来项目按照每年不含税营业收入的 5.5%计取；隆福寺一期项目运营管理费按照每年不含税营业收入的 8%计取。

以上运营管理费用均需加适用税率支付。

3、公区能耗费

公区能耗费主要为集智未来项目发生的公区的能源费及空调使用能源费用。根据产权方提供的历史成本情况，预测期内公区能耗费以历史三年平均费用为起点，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

4、物业管理费

物业管理费主要为集智未来项目经营期间楼宇内及楼宇外围公共配套设施日常维保、清洁费及物业管理。本次测算中物业管理费支出参考物业服务合同，集智未来项目 2026 年物业管理费支出约为 144.56 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

5、维保费

维保费主要系集智未来项目为保证房屋正常使用每年需支付的日常维护、检修、保养等费用，根据产权方提供的历史成本情况，预测期内维保费以历史三年平均费用为起点，自2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

（三）税金及附加

表 6-33 税金及附加明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
房产税	21,111,966.36	21,550,744.64
不可抵扣的进项税	4,475,588.98	4,594,736.70
增值税附加	1,678,035.17	1,698,581.34
土地使用税	588,993.60	588,993.60
印花税	1,699,191.09	202,890.74
合计	**29,553,775.21**	**28,635,947.02**

1、房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

集智未来项目和隆福寺一期项目的房产，其出租部分的计税依据为租金收入，未出租部分的计税依据为房产原值一次减除 30%后的余值，税率为 1.2%。

2、增值税附加

城市维护建设税、教育费附加等税费，按照项目公司预测期预测收入形成销项税-预测付现成本进项税=计算应缴纳的增值税额，按适用比例计算缴纳。集智未来项目和隆福寺一期项目所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

3、土地使用税

土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

集智未来项目所在地的土地使用税为 24 元/平方米/年，年度城镇土地使用税为 8.24 万元。

隆福寺一期项目所在地的土地使用税为 30 元/平方米/年，年度城镇土地使用税为 50.51 万元。

4、印花税

本基金印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税由SPV 公司取得专项计划的增资款项、SPV 公司收购项目公司股权及 SPV 向专项计划转让项目公司股权、项目公司签订租赁及物业管理收入合同产生，适用税率分别为 0.025%、0.05%、0.1%。

（四）管理人报酬

表 6-34 管理人报酬明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
管理人报酬	9,012,500.00	9,110,185.96

本基金管理人报酬在预测期间按照拟签署的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金净资产进行预测。

本基金管理人报酬年费率按照 0.35%计算，管理人报酬自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。本预测期内不考虑基金扩募导致基金规模变化的情形。

（五）托管费

表 6-35 托管费明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
托管费	257,500.00	260,291.03

基金托管费按照年费率 0.01%测算。基金托管费测算基数同基金管理人管理费。

（六）其他费用

表 6-36 其他费用明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
发行费用	4,500,900.00	-
保险费	459,140.00	459,140.00
专业服务费	1,603,773.58	1,603,773.58
合计	**6,563,813.58**	**2,062,913.58**

于 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间和 2027 年度，其他费用主要包括商业不动产项目的各项日常经营费用，包括发行费用、专业服务费和保险费

等。

1、发行费用

发行费用按照本基金发行需支付的信息披露费用、证券登记费等进行预测。

2、保险费

保险费包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次预测的保险费中，量子银座和量子芯座约为 23.95 万元/年，隆福寺一期项目为 21.96 万元/年。

3、专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司存续期的审计、评估、法律等中介机构专业服务费。

（七）所得税费用

表 6-37 所得税费用明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
当期所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
递延所得税费用	-	-
合计	**15,572,172.72**	**7,230,565.36**

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

表 6-38 所得税费用计算表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
利润总额	43,482,445.82	50,184,391.68
按适用税率 25%计算的所得税	10,870,611.46	12,546,097.92
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-28,364,116.01	-30,695,725.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,065,677.27	25,380,193.05
所得税费用	**15,572,172.72**	**7,230,565.36**

项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25%的税率计算缴纳企业所得税，本基金及资产支持专项计划暂不计缴所得税。

（八）本基金收购商业不动产项目所支付的现金净额

收购商业不动产项目所支付的现金净额为本基金购买商业不动产项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金，即 2026 年 1 月 1 日（预计合并项目公司之日，与假设基金成

立日相同）预计项目公司账面的货币资金余额。本基金发行份额募集的资金减去收购商业不动产项目所支付的现金净额后的余额可计入本基金成立当期的可供分配金额，并参与本基金的收益分配。本基金收购商业不动产项目所支付的现金净额计算如下：

表 6-39 收购商业不动产项目所支付的现金表

单位：元

本基金实际募集资金规模	2,575,000,000.00
减：需预留的相关支出及税费	6,000,000.00
减：项目公司于基金成立日持有的现金[32]	76,687,603.93
减：专项计划为受让 SPV 公司股权而向 SPV 公司原股东支付的股权转让价款	200,000.00
加：SPV 公司于基金成立日持有的现金	200,000.00
收购商业不动产项目所支付的现金净额	2,492,312,396.07

需预留的相关支出及税费主要为本基金购买商业不动产项目公司股权过程中 SPV 公司取得专项计划增资款项缴纳的印花税、SPV 购买项目公司股权需支付的印花税以及 SPV 将项目公司股权转让给专项计划缴纳的印花税，以及收购项目公司股权的其他初期启动费用，预计上述费用于 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间计提并支付。

（九）资本性支出

表 6-40 资本性支出明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
资本性支出	5,465,351.00	5,520,004.51

资本性支出主要系商业不动产项目的主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造等支出。预测期内，集智未来项目 2026 年按 226.42 万元/年计取，2027 年在此基础上增长 1.0%；隆福寺一期项目 2026 年按 320.12 万元/年计取，2027 年在此基础上增长 1.0%。

（十）应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。根据已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。具体预测情况如下：

[32] 该等期初现金用以覆盖项目公司经营性净负债及资本性支出预留，无额外期初预留现金。

表 6-41 应收及应付款项变动明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
应收项目的变动	4,178,182.86	-127,531.09
预收款项/合同负债的变动	-1,277,854.97	321,870.92
应付项目的变动	17,137,680.00	-768,351.06
合计	**20,038,007.89**	**-574,011.23**

（十一）未来合理的相关支出预留

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理的相关支出进行预留，包括期末/年末经营性负债余额、其他运营费用及不可预见费用。于预测期间期末/年末经营性负债余额包括当期/当年确认的预收租金款、物业管理费，应付租赁保证金、专业服务费、管理人报酬、托管费、能源费以及应交税费等；其他运营费用包括预留未来合理期间内的运营管理费。

表 6-42 未来合理的相关支出预留明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
预留期末/年末经营性负债	-83,261,754.48	-82,687,743.26
预留其他运营费用	-3,750,061.27	-3,798,346.12
预留不可预见费用	-3,000,000.00	-3,000,000.00
合计	**-90,011,815.75**	**-89,486,089.38**

（十二）经营活动产生的现金流量净额

销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的营业收入及相应的增值税销项税额，根据预测的营业收入情况及应收账款与预收账款的变动计算得出。

收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的押金及保证金，押金及保证金的变动根据历史期间押金及保证金占营业收入的比例计算。

购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，根据预测的运营成本及应付账款、其他应付款及预付款项的变动计算得出。

支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金涉及的增值税及流转税附加税、印花税于纳税义务发生的次月支付；所得税于纳税义务发生的下一季度支付；房产税和土地使用税于纳税义务发生的当期支付。

支付其他与经营活动有关的现金为项目公司退给租户的押金及保证金以及本基金支付的基金管理费、基金托管费与专业服务费等费用。预测期项目公司退给租户的押金及保证金

系根据押金及保证金的变动计算得出，押金及保证金的变动根据历史期间押金及保证金占收入的比例计算。本基金发生的基金管理费、基金托管费与专业服务费等均于发生的次年支付。

（十三）投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及收购不动产项目所支付的现金净额。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为项目公司发生的重大的资本性支出。

收购不动产项目所支付的现金净额为收购项目公司支付的对价人民币 2,569,000,000.00 元，与收购项目公司于假设基金成立日持有的现金人民币 76,687,603.93 元的差额。

（十四）筹资活动产生的现金流量净额

发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。向基金份额持有人分配支付的现金为分配利润支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（十五）其他事项

基金份额持有人的税收

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

三、可供分派金额和评估值的差异

经测算对比，可供分配金额测算报告中集智未来项目和隆福寺一期项目 2026 年度和 2027 年度合并运营净收益分别为 14,219.08 万元和 14,416.08 万元；评估报告中集智未来项目和隆福寺一期项目 2026 年度和 2027 年度合并运营净收益分别为 14,382.28 万元和 14,629.09 万元，可供分配金额测算报告和评估报告对于集智未来项目和隆福寺一期项目 2026 年度和 2027 年度的合并运营净收益测算结果差异分别为-1.13%和-1.46%，均未超过 5%。

四、敏感性分析

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了营业收入及营业成本变动对可供分配金额的影响。实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，如营业收入

变动将影响运营管理费费及物业管理服务费、房产税等预测金额；营业成本变动将影响所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下:

表 6-43 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	119,586,820.99	126,864,542.86	6.09
运营收入	下降 5%	119,586,820.99	112,083,405.03	-6.27
运营成本	上升 5%	119,586,820.99	119,549,667.44	-0.03
运营成本	下降 5%	119,586,820.99	119,623,974.55	0.03

表 6-44 2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	122,916,729.72	130,243,909.52	5.96
运营收入	下降 5%	122,916,729.72	115,342,092.36	-6.16
运营成本	上升 5%	122,916,729.72	122,879,843.51	-0.03
运营成本	下降 5%	122,916,729.72	122,953,615.91	0.03

五、预测现金分派率

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，10 年期中债国债到期收益率为 1.85%；本基金预测现金分派率 2026 年为 4.64%，2027 年为 4.77%。

第七章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、不动产基金分层治理机制

（一）不动产基金分层治理机制概述

本基金整体治理架构拟安排如下：

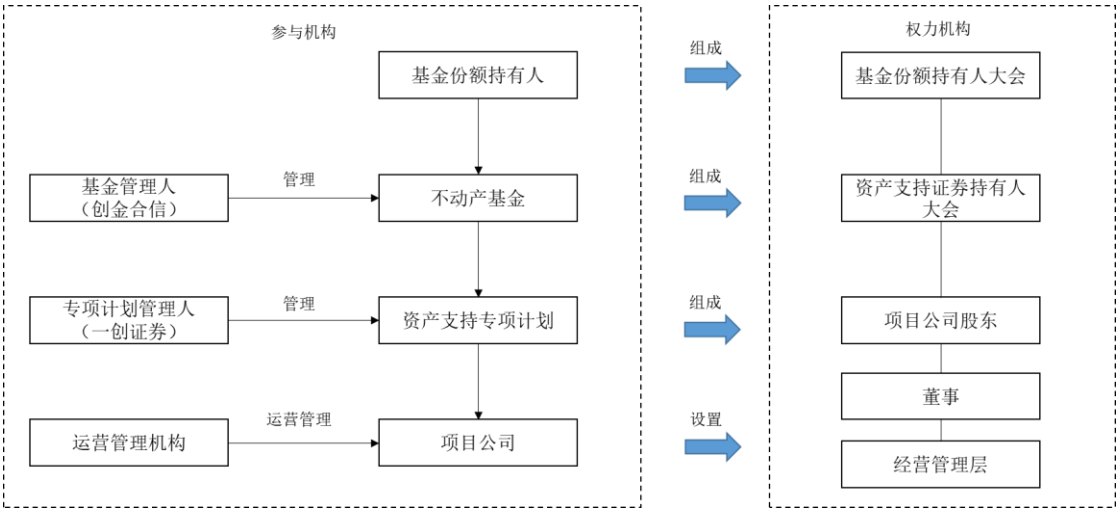


图 7-1 基金整体治理架构

（二）运营管理重要事项的分层决策机制

1、基金份额持有人大会层面

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

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

2、基金管理人层面

基金管理人已设置 REITs 基金管理部作为独立的不动产基金投资管理部门，负责不动产基金的投资、研究及运营管理等工作；为不动产基金投资管理重大事项的决策机构。基于不动产基金的产品创新性、不动产资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化地开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立 REITs 运营管理委员会在REITs投委会授权下决策不动产项目重大运营事项。此外，基金经理负责在REITs投委会和 REITs 运营管理委员会相关决策意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，并在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作，形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

（1）关于 REITs 投委会人员构成及合理性

1）关于 REITs 投委会人员构成

基金管理人 REITs 投资委员会（以下简称 REITs 投委会）成员构成如下：

姓名	创金合信基金管理有限公司职务
苏彦祝先生	董事、总经理
黄先智先生	董事、副总经理
刘逸心女士	副总经理
闫一帆先生	固定收益总部部门负责人
张斌先生	合规与风险管理部部门负责人

2）REITs 投委会人员合理性分析

REITs 投委会人员设置的合理性分析如下：

一是核心管理层参与决策，确保决策与公司战略一致。REITs 投委会成员包含公司董事、总经理及副总经理，作为公司核心管理层，从公司整体经营角度统筹 REITs 投资重大决策，确保投资决策符合公司整体风险偏好及业务发展规划，保障决策的权威性与执行性。

二是专业岗位人员支撑，契合 REITs 运作专业需求。固定收益总部部门负责人具备丰富的各类固定收益资产投资管理经验，可结合公募 REITs 产品特性，为项目投资价值及投资风险研判等提供专业支撑，满足 REITs 投资专业化运作要求。

三是合规风控人员参与，保障决策过程的合法合规。合规与风险管理部部门负责人作为投委会成员，可在投资决策环节开展合规审查及风险评估，确保投资决策程序、投资范围等符合法律法规、监管规则及基金合同约定，保障基金份额持有人合法权益。

综上，投委会成员采取集体决策的机制，兼顾投资运作与风险控制，保障投资决策的独立性、审慎性与客观性。REITs 投委会成员覆盖管理、投资、风控关键岗位，形成“决策—执行—监督”的制衡机制，符合公募 REITs 不动产资产专业化运营的特殊要求。

（2）关于 REITs 运营管理委员会人员构成及合理性

1）关于运营管理委员会人员构成

基金管理人 REITs 运营管理委员会（以下简称 REITs 运管委）成员构成如下：

姓名	创金合信基金管理有限公司职务
刘逸心女士	副总经理
贾楠女士	REITs 基金管理部负责人（总监）
贾崇宝先生	REITs 基金管理部副总监级专家（质控岗）
朱小艺女士	合规与风险管理部合规管理经理
杨轩先生	REITs 基金管理部基金经理

2）REITs 运管委人员合理性分析

REITs 运管委人员设置的合理性分析如下：

一是层级配置合理。REITs 运管委成员涵盖管理层、业务骨干及质控合规人员，形成“统筹、执行、监督”体系；分管 REITs 业务的公司副总经理担任主任委员，可统筹资源保障决策权威，业务骨干参与确保决策贴合实际。

二是专业结构互补。成员均具备 REITs 相关专业背景与经验，覆盖管理、运营、质控、合规等领域，分工明确、专业互补，可为决策提供全面支撑，契合专业性要求。

三是质控与合规全程参与。质控人员与合规风控人员参与决策审核，形成“质控+合规”协同监督业务运作机制，符合内部控制要求。

综上，REITs 运管委人员构成严格遵循“专业互补、权责清晰、合规制衡”的原则，人员构成合理。

3、专项计划管理人层面

根据《标准条款》的约定，基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、专项计划管理人、以及专项计划托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保在基金管理人（代表不动产基金）作为专项计划的单一资产支持证券持有人的期间内，资产支持证券管理人应根据《标准条款》的约定按照基金管理人（代表不动产基金）事先作出的决定或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东（项目公司吸收合并 SPV 后）依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责，包括但不限于以下事项：。

（1）遵守法律、行政法规和公司章程；

（2）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

（3）决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；

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

（5）以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）；

（6）法律、行政法规和公司章程规定的其他权利、权力及/或职责。

4、项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人委派项目公司的董事、经理、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、项目公司与运营管理机构签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，基金管理人和项目公司主要负责不动产项目运营管理的审核、监督和考核，运营管理机构主要负责不动产项目的具体运营管理工作，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

（三）运营管理重要事项的决策及执行

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应当在基金管理人授权范围内对商业不动产项目进行运营管理，重要事项的决策与执行机制如下：

1、运营管理方案的制定与实施

运营管理机构在正式实施运营管理前应编制运营管理方案，明确运营管理标准及日常运营管理操作流程等。该方案及相关制度编制完成后应经基金管理人审阅并确认。如运营期间该类文件有不时更新调整，应事先与基金管理人确认，基金管理人审阅确认后方可执行。

2、相关文件、证照与权证的移交与保管

运营管理机构在正式实施运营管理前，原始权益人应向基金管理人移交项目公司及商业不动产项目的资产和相关必要文件，包括但不限于商业不动产项目的证照与权证，移交时须签署移交清单并经各方确认。相关资产和文件移交给基金管理人后，运营管理机构应协助基金管理人合理使用并妥善保管。

3、运营管理事项的授权管理

运营管理机构应当在基金管理人授权范围内对商业不动产项目进行运营管理。根据项目运营管理需要，运营管理机构开展运营管理工作时应遵照基金管理人制定的授权事项表向基金管理人进行请示，基金管理人履行内部审批流程通过后方可执行。授权事项规定的范围包括但不限于预算编制、资金支付、合同签署、用印等运营管理相关事宜。

4、项目公司证照印鉴管理

项目公司公章、法人代表人名章、财务章、合同专用章（或有权代表项目公司签署租赁合同的授权签字人的人名章）、营业执照（正副本）、项目相关权证及其它与项目公司或项目资质相关的档案资料原件，由基金管理人指定专人保管，运营管理机构应为基金管理人保管上述资料提供便利。如需使用该等印章或资料的，运营管理机构须提交申请至基金管理人，经基金管理人审批同意后方可使用。项目公司及运营管理机构须建立印章/证照使用台账以备基金管理人查阅。

5、项目公司计划及预算管理

运营期间内，运营管理机构应于每年 11 月 30 日前完成下一年度的年度计划并提交基金管理人审核批准。基金管理人应当在收到运营管理机构提报的年度计划后，于下一年度的 1 月 15 日前完成确认。如基金管理人对年度计划有合理的修订或完善意见的，双方应友好协商讨论并尽快达成一致意见；若无法达成一致，应以基金管理人的要求为准。

年度计划应至少包含：①招商计划、②运营计划、③财务预算计划、④资金使用计划四部分内容。因业务实际情况需调整年度计划及预算的，运营管理机构须充分论证调整必要性，

并提交基金管理人审核批准。

月度计划及预算方面，运营管理机构在提报年度计划及预算时需一并提交月度预算及资金使用计划。如需调整，须在每个自然季度第三个月的第 15 日前编制调整文件并提报基金管理人审批。

关联交易的管控方面，运营管理机构提交年度运营计划及预算时如涉及关联交易，应同步提交关联交易必要性、合理性、定价公允性相关资料，关联交易所涉事项及相关协议签署事宜应提交基金管理人审核批准。

6、项目公司资金、账户管理

项目公司原则上仅开立项目公司一般户监管账户、项目公司基本户监管账户两个银行账户，开立与管理须符合本协议及《监管协议》约定。项目公司全部银行账户应开通网银支付功能并设置 U 盾，基金管理人负责保管及使用复核 U 盾。项目公司账户应为运营管理机构开通账户查询权限。

一般户监管账户专门用于接收借款、运营收入、处置收入等，并根据《监管协议》约定用于偿还借款本息、股利分配、支付运营管理费用、向基本户监管账户支付预算资金等，未经基金管理人书面同意，不得用于其他任何用途。

财务核算方面，运营管理机构协助编写项目公司财务管理制度，经基金管理人确认后执行。基金管理人自行委派 1 名财务人员负责项目公司财务管理工作，项目公司的任何对外支出均应经该财务人员审核同意。运营管理机构负责项目公司的财务核算，并向基金管理人及其聘请的会计师事务所提供财务核算系统的查询接口及财务报表审计所需必要资料。

7、项目公司收入及支出管理

收入管控方面，项目运营、管理和处置收入应当全部进入一般户监管账户。运营管理机构应在协议生效后 5 天内完成对租户的收款账户变更通知工作。

支出管控方面，项目公司以基本户监管账户用作日常经营支出的支付账户。月度预算内支出，运营管理机构有权根据批复的收支预算表在支出金额范围内自行安排，经基金经理批准后支付。月度预算外支出及备用金使用，均须书面提交基金管理人审批。与项目无关的成本不允许列支，不当支出一经发现，从运营管理实施机构的运营管理费中扣减相应金额。

8、项目公司的合同管理

重大合同的界定与审批方面，重大合同包括合同年总金额在 200 万元以上、收款合同总金额超过去年年度收入 5%以上、付款合同金额超过去年租金收入 1%以上、资本性支出相关合同、涉及关联交易相关合同等。就拟签署的重大合同，运营管理机构须向基金管理人提出书面申请，获得审批确认后方可用印。

日常合同的界定与签署方面，日常合同指除重大合同以外的其他与日常租赁相关的合同。如拟签署的日常合同在年度运营计划及预算范围内，由运营管理机构履行相应审批流程，经基金经理审批确认后准予用印；如不在范围内，须单独向基金管理人提出书面申请。

合同的审批管理要求方面，针对重大合同和需调整制式合同的日常合同，运营管理机构须至少提前 3 个工作日将拟签署的合同书面提交至基金管理人，基金管理人在收到后 3 个工作日内书面反馈。合同结算、合同台账的建立和维护、其他合同调整事项均须履行相关审批流程。

9、项目资本性支出事项管理

资本性支出事项涉及的方案、协议、文件等如需用印的，无论是否在当年运营计划及预算中，运营管理机构均须向基金管理人提出书面申请，获得基金管理人审批确认后方可用印。

10、重大突发或紧急情况的处理

如遇重大突发或紧急情况的，运营管理实施机构应当秉承基金份额持有人利益优先原则首先予以处理和应对，并及时将相关情况及进展报告基金管理人。

11、特殊事项及其它非合同类文件审批与签署

租金减免及支付补贴审批方面，如因承租方经营情况、市场环境或不可抗力等因素需申请租金减免或支付补贴的，运营管理机构应向基金管理人提出书面申请，提交减免必要性及合理性说明并分析对年度预算执行的影响，获得基金管理人审批确认后方可执行。

非合同类文件的审批与签署方面，就拟签署或出具的非合同类文件，运营管理机构须向基金管理人提出书面申请，获得基金管理人审批确认后方可用印。

（四）基金管理人治理机制

基金管理人已设立 REITs 投委会和 REITs 运管委，并制定了运营管理相关制度，明确了基金管理人履责尽职的治理机制和决策流程，从而充分发挥在不动产项目运营管理中的作用。

1、基金管理人不动产基金业务治理机制

基金管理人建立了“REITs 投委会-REITs 运管委-基金经理”的不动产基金三级治理机制。为更好地维护基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立 REITs 投委会为不动产基金投资管理重大事项的决策机构。基于不动产基金的产品创新性和不动产资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化地开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立 REITs 运管委，REITs 运管委在 REITs 投委会授权下决策不动产项目重大运营事项。此外，基金经理负责在 REITs 投委会和 REITs 运管委相关决策意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等

事项，并在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作。具体而言：

（1）REITs 投委会的审批事项

1）审批不动产基金的投资原则、投资目标、投资策略以及投资管理方向；

2）审议决定不动产基金的项目申报；

3）审批不动产项目重大投资事项，包括但不限于不动产项目的购入、出售、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的重大变更事项等；

4）审批不动产基金投资层面相关事项，包括但不限于不动产基金直接或间接对外借款（不包括正、逆回购业务）及借款用途、按照公司关联交易相关制度规定审批不动产基金关联交易事项等；

5）行使资产支持证券持有人享有的权利（包括但不限于决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容等）；

6）以公平对待所有不动产项目为原则，评估公司管理的各不动产项目之间可能存在的利益冲突事项并决定处理方式；

7）审议经运营管理委员会认定重大的不动产项目运营风险事项的处置方案，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，还应提交基金份额持有人大会等；

8）REITs 投委会认为有必要审议的其他与不动产基金相关的重大事项。

（2）REITs 运营管理委员会的审批事项

根据 REITs 业务需要，基金管理人 REITs 投委会授权 REITs 运营管理委员会决策商业不动产项目重大运营事项：

1）委派/聘请相关人员担任项目公司董事、监事、经理、财务负责人及决定报酬；

2）审批项目公司章程、规章制度、工作流程，项目运营管理方案及相关修订方案；

3）审批项目公司增加或减少注册资本；

4）审批项目公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式；

5）审批项目公司各类银行账户开立、变更及注销；

6）审批项目公司变更会计政策或会计方法；

7）审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算及其修订方案；

8）审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算外的支出事项；

9）审批项目公司重大合同；

10）审批项目公司对外借款事项；

11）审批项目公司资本性支出事项；

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

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

14）审批运营管理机构考核评定和奖惩情况，运营管理费的标准及其调整方案；

15）不动产项目运营风险处置方案的审议，包括但不限于可能导致项目公司经营变化的重大成本项调整方案，可能导致项目公司现金流相比预期减少的重大调整方案，运营管理机构发生的风险事件导致履职能力变化等运营风险事项的处置方案，不动产项目运营出现风险情况的报告审议等，依据法定及约定解聘情形解聘、更换运营管理机构，如运营管理委员会认为该等风险事件为重大风险事件，则相关风险处置方案应提交 REITs 投委会审议，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，应先经 REITs 投委会审议后，提交基金份额持有人大会等；

16）审批不动产项目运营管理的其他重大事项。

（3）基金经理的审批事项

1）审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算内的收入、支出事项，及年度/月度经营计划、财务预算外的收入事项；

2）审批项目公司基本户与一般户间的资金划拨事项；

3）审批其他非合同类文件签署事项；

4）REITs 运营管理委员会授权的其他日常运营事项。

综上，基金管理人围绕 REITs 业务形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

2、基金管理人不动产基金业务管理制度

基金管理人已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全；基金管理人资产管理经验丰富，已依据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《不动产基金试点公告》和其他中国法律以及基金行业的一般实践，建立了完善的内控制度，具体包括《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金

发售管理制度》《创金合信基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金内幕信息及知情人管理制度》《创金合信基金管理有限公司公募基金风险等级评价体系细则》《创金合信基金管理有限公司产品估值核算制度》等制度，具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；

（五）基金管理人等业务参与机构在基金治理中的权利与义务

基金管理人和基金托管人在基金治理中的权利与义务详见基金合同及托管协议。

运营管理机构在基金治理中的权利与义务详见本招募说明书“第七章 不动产基金”之“第二节 运营管理安排”之“二、运营管理服务协议主要内容”之“（二）各方的主要权利与义务”。

（六）基金管理人关于流动性管理的相关安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深交所《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第 2 号——流动性服务（2026 年修订）》及其他相关规定执行。

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。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

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

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外）；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

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

（11）本基金进行扩募；

（12）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

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

（14）延长基金合同期限（包括因不动产项目土地使用权期限延长而相应延长基金合同期限）；

（15）除基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

（16）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；

（17）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（18）不动产基金拟终止新购入不动产项目，但基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止新购入不动产项目相关事宜的除外；

（19）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及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或决定，不需召开基金份额持有人大会：

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

（2）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（3）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（4）因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

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

（6）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

（8）第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；

（9）第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司全部股权或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

（10）本基金所持有的不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

（11）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，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

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

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

（14）在未发生运营管理机构变更的情况下，项目公司等相关方与运营管理机构续签《运营管理服务协议》，且续签的《运营管理服务协议》对基金份额持有人利益无实质性不利影响；

（15）本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人申请基金终止上市；

（16）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

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

（四）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

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

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

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

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需

提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

（6）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购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

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

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

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（七）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

（八）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

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

第二节　运营管理安排

一、基金管理人运营安排

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。本基金拟聘请北京国资作为集智未来项目和隆福寺一期项目的运营管理统筹机构，并委托数智聚联作为运营管理实施机构 1 负责集智未来项目的运营管理，北京新隆福作为运营管理实施机构 2 负责隆福寺一期项目的运营管理。

运营管理统筹机构主要负责领导、统筹、监督和支持工作，《运营管理服务协议》项下的各项运营管理服务由运营管理实施机构具体提供。

（一）关于设置运营管理统筹机构和实施机构的必要性

1、继续聘请数智聚联、北京新隆福担任运营管理实施机构的必要性

数智聚联为集智未来项目的运营管理实施机构，由集智未来原项目运营团队资深骨干整体平移组建，完整承接了集智未来公司沉淀 20 余年的产业园区运营管理体系、核心运营团队与产业资源；北京新隆福为隆福寺一期项目的运营管理实施机构，是项目原持有方及运营管理主体，深耕历史文化型商业不动产运营管理领域多年，具备成熟的全流程精细化运营能力与项目实操经验。

本基金发行后，继续聘请数智聚联、北京新隆福作为对应不动产项目的运营管理实施机构，可保障两个不动产项目的核心运营管理模式、成熟运营体系及核心团队不因 REITs 发行而发生实质变更，充分保障项目运营管理的稳定性、连续性与专业度，进而保障基金份额持有人的利益。

同时，两家运营管理实施机构均已建立覆盖招商招租、租户管理、运维服务、资产管理的全链条闭环运营管控体系，可实现运营管理标准的规范化和合规化。

2、聘请北京国资公司担任运营管理统筹机构的必要性

集智未来项目及隆福寺一期项目的运营管理实施机构数智聚联、北京新隆福，均为本基金原始权益人北京国资公司旗下控股主体，均为独立法人主体，具备业务及管理的独立性。此外，本基金成立后，除底层资产项目的日常运营管理落地工作之外，在基金管理层面还将持续开展信息披露、投资者关系维护、监管机构对接，以及未来可能的扩募等相关工作。

通过聘请两家运营管理实施机构的控股股东北京国资公司担任运营管理统筹机构，可在统一的运营管理体系内，统筹协调本基金持有的不同特点不动产项目的资产管理、运营标准制定、核心业务管控等相关工作，统一管控要求、规范运营流程，保障不同业态不动产项目运营管理水平的相对一致性与专业度；同时，可统筹负责与基金管理人、监管部门的整体性对接工作，协助基金管理人开展经营计划及预算管理、信息披露、投资者关系维护等基金层面相关工作，全面保障并提升本基金的管理效率和整体运作水平。

此外，统筹机构北京国资公司同时也是本基金的原始权益人，深耕北京区域不动产投资、运营管理与产业培育多年，可协助基金管理人积极推进后续可能的扩募工作，并负责扩募后新增多类型资产项目的整体性协调管理工作，为基金的长期稳健运营与可持续规模扩张提供核心支撑。

3、设置统筹机构和实施机构符合行业惯例

基于延续不动产项目原有的“总部统筹+项目主体实施”的成熟运营管理模式、便于整体性开展多业态、多资产项目的运营管理协同工作、保障基金层面全流程管控效率等多重原因，公募 REITs 产品已有较多同时设置运营管理统筹机构及实施机构的成熟市场案例。目前市场上已发行的产业园区、商业零售、保障性租赁住房、交通等多种业态的公募 REITs 产品，均普遍采用“统筹机构+实施机构”的双层运营管理架构，如华夏和达高科 REIT、平安广州广河 REIT、南方顺丰物流 REIT、中金印力消费 REIT、华夏中海商业 REIT、华安百联消费 REIT、招商科创 REIT、中信建投明阳智能新能源 REIT、嘉实中国电建清洁能源 REIT、平安宁波交投 REIT、南方万国数据中心 REIT 等，该模式已成为我国公募 REITs 市场的行业通行惯例。

本基金为保障所持有的不同不动产项目运营管理水平的相对一致性，提升基金层面信息披露、投资者关系维护、未来扩募等相关工作的运作效率，保障基金整体稳健运营与持有人利益，同时设置运营管理统筹机构与运营管理实施机构，符合公募 REITs 市场的行业惯例与通行做法。

（二）各方的主要职责分工以及相关安排对项目长期稳定运营的影响

本基金运营管理服务协议对运营管理统筹机构、运营管理实施机构的职责进行了明确划分。运营管理统筹机构负责领导、统筹和监督运营管理实施机构于运营管理服务协议项下的运营管理工作，并为运营管理实施机构提供包括人员、平台资源等方面的全面支持。若运营管理实施机构在履职过程中出现影响稳定运营管理能力的情形，运营管理统筹机构对运营管理实施机构提供支持。运营管理统筹机构已指定统一的负责部门，统筹协调商业不动产项目运营管理过程中的各类事项。

运营管理服务协议项下各项运营管理服务由运营管理实施机构具体提供；同时，基金管理人可以向运营管理实施机构发出各项要求、通知、授权等指令并由运营管理实施机构落实和实施。

运营管理统筹机构和运营管理实施机构的主要责任划分明细如下：

序号	运营管理职责	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
1	协助项目公司为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险	指导运营管理实施机构协助项目公司购买商业保险	结合项目运营情况协商制定保险条款协助项目公司办理投保、续保、理赔等事项，对应的项目公司应作为唯一投保人、被保险人和受益人（相关融资文件另有要求的除外）
2	制定及落实不动产项目运营策略	参与审核经营规划、经营目标和策略	制定及履行经营规划、经营目标和策略 制定及落实招商策略、市场推广策略、产品提升策略及非战略品牌导入等
3	签署并执行不动产项目运营的相	参与监督运营管理实施机构签署并执行不动产	在履行审批程序后，签署并执行不动产项目运营的相关协议

序号	运营管理职责	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
	关协议	项目运营的相关协议	负责现场招商、运营、推广等现场管理工作
4	协助项目公司收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项	参与监督运营管理实施机构收缴工作	及时、准确协助项目公司完成租金等的收缴，督促所有租户履行各自租赁协议项下的付款义务
5	执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理、物业管理监督等	参与考核运营管理实施机构日常运营工作完成情况	建立和健全不动产项目安全生产责任制，制定并实施安全生产管理方案，全面负责不动产项目的安全生产工作
6	实施不动产项目维修、改造等	参与审核项目维修改造计划和可行性研究方案	经项目公司及基金管理人审批后，实施项目的维修改造，负责改造的招采并监管第三方的工程质量
7	预算编制与执行	参与年度预算评审，对运营管理实施机构编制预算的合理性给出调整建议，参与跟踪预算执行情况	编制预算并报送项目公司及基金管理人审批执行预算
8	履行信息披露义务	根据法律法规、证券交易所指引、中国证券投资基金业协会自律规则以及北京国资相关制度规定，配合信息披露，督促运营管理实施机构根据约定履行信息披露义务 书面确认需要运营管理统筹机构披露的信息并确保提供的相关信息真实、准确，完整	编制运营报告，提供项目运营数据 提供需要临时信披的与项目相关的信息 确保提供的相关信息真实、准确，完整

二、运营管理服务协议主要内容

（一）运营管理服务内容

1、运营管理委托事项

根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构接受委托方委托，提供与项目公司、目标资产及相应目标资产权益、项目公司持有的土地等各项资产及其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务，具体服务内容包括：

（1）**制定项目经营计划和落实项目经营管理**：运营管理机构负责制定商业不动产项目运营策略方案，包括项目定位、年度经营目标、年度营销推广、招租招商和运营计划、经营价格体系等，经基金管理人批准通过后负责落实执行。若项目经营发生重大变化，应及时上报基金管理人并配合调整运营策略方案。

（2）**制定和落实项目预算管理计划**：运营管理机构与基金管理人充分沟通后，编制商业不动产项目年度预算的初步方案（含月度预算），经基金管理人书面审批通过后负责落实执行。

（3）**落实项目租赁合同管理**：运营管理机构负责草拟租赁合同的制式合同内容，制式合同的启用、修改或更换均需报基金管理人审批同意；在基金管理人授权范围内与承租方谈判，以项目公司名义签署相关合同（包括租赁意向书、新租租赁合同、续租合同、多经合同等），并负责合同的具体履行，包括收缴租金等；监控承租人租赁合同执行情况，按月度向项目公司执行董事及基金管理人汇报；代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记。

（4）**落实项目收益归集及财务管理**：运营管理机构协助收取和归集商业不动产项目的资产运营、管理和处置而产生的收益，追收欠缴款项，定时向承租人催收租金及其他应付款项，要求承租人将款项按合同约定转入项目公司指定银行账户；根据审慎尽职及最大善意原则，有权代表项目公司以诉讼、仲裁、申请财产保全、申请强制执行等合法方式向相关债务人催收或追偿。

（5）**落实物业管理服务**：基金管理人委托运营管理机构作为物业公司提供商业不动产项目的物业管理服务，包括运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等。运营管理机构应确保所提供的物业管理工作达到协议约定标准，确保建筑、设施、设备在设计使用年限内完好并正常运转。

（6）**配合基金管理人对商业不动产项目运营管理工作的检查**：包括提供日常管理资料和记录等，含财务凭证管理、合同资料管理等；协助项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作；就项目运营有关事项与相关政府部门进行积极沟通和联络，并将相关通知、要求及时告知项目公司及基金管理人；如实和及时向委托方报告和披露项目的运营情况及招商进展。

（7）**项目资本性支出**：运营管理机构应监督并负责项目的日常维护和维修改造工作，日常维护和维修改造费用由运营管理机构承担。如认为有必要进行资本性支出，应制定资本性维修改造方案提报基金管理人审批，批准通过后根据方案适时开展招投标和合同谈判相关工作，并协助进行工程监督和质量验收。

（8）**落实消防安全管理和安全生产管理**：运营管理机构负责确保建筑和入驻企业的消防安全，包括日常巡查确保消防设施齐全有效、消防通道不被占用、消防监控系统 24 小时专人值守等；负责确保建筑和入驻企业符合安全生产经营管理规范，依法制定各项安全管理制度，建立完善的应急预案，做好安全教育培训，对受托范围内的安全生产管理工作负首要

责任。

（9）**协助基金管理人落实日常临时信息披露管理**：运营管理机构配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整、及时；对可能涉及临时信息披露的事件负有主动发现及时报告基金管理人的责任；未公开披露前，确保有关内幕信息知情人不对第三方外泄。

（10）**其他事项**：包括协助项目公司为商业不动产项目购买合适的财产保险并办理理赔事宜；协助项目公司申请相关政府补贴、补助、奖励金等款项；代表项目公司举办行业活动、接待活动、客户活动等有利于提升项目运营水平和知名度的相关活动；遇应急突发事件时立即处置并及时报告，在书面通知基金管理人后可先行采取必要应急维修、改造等保障措施并垫付相关费用。

2、运营管理协助事项

根据《运营管理服务协议》约定，基金管理人聘请运营管理机构协助支持完成以下运营管理工作。下述运营管理事项不构成委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表基金管理人对外作出相关行为或签署相关协议。运营管理机构执行的协助事项包括：

（1）**项目公司的相关管理服务**：运营管理机构应在基金管理人及项目公司授权范围内协助进行日常印鉴、证照管理；协助基金管理人和项目公司建立、保存、管理相关档案和资料，包括各项运营管理合同、工程建设竣工资料、租赁合同、台账等档案资料、权属证照及其他各种形式的文件和档案，最终管理方式以基金管理人要求为准；根据相关部门要求，代表项目公司为商业不动产项目申请、维持并更新经营所需的一切使用证书、证照、经营许可；协助基金管理人和项目公司进行会计处理及财务档案管理，包括按适用的会计准则制作项目公司会计账簿并保留记录，协助保管项目公司审计报告、财务报表、会计账簿等财务档案，协助发票处理、纳税申报及其它税务沟通协调工作等；在基金管理人及项目公司授权范围内协助进行日常运营的资金划转。

（2）**应基金管理人要求提供的其它运营管理服务**：运营管理机构应定期向基金管理人书面汇报本条所约定的其他事项履行情况。

（二）各方的主要权利与义务

1、基金管理人的权利与义务

（1）基金管理人的权利

1） 基金管理人对项目的运营管理享有重大事项、运营计划和预算的决策权；

2） 基金管理人有权对项目安全管理工作进行监督。如发现存在安全隐患等问题的，有权要求运营管理机构采取适当措施及时消除隐患；

3） 基金管理人有权对运营管理机构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；有权随时查阅和复制运营管理相关资料；有权随时对项目和运营管理机构进行现场检查；

4） 基金管理人聘请的会计师事务所有权随时查阅项目公司的会计账簿、凭证和记录；

5） 基金管理人有权对运营管理机构团队的行为进行监督，可根据运营管理团队的绩效水平和工作表现向运营管理机构提出调整或更换的建议；

6） 基金管理人有权按法律法规的规定对运营管理机构的履职情况进行监督、审计和考核，有权按照本协议的约定和基金份额持有人大会决议解任并更换运营管理机构；

7） 《运营管理服务协议》约定和法律法规规定的其他权利。

（2）基金管理人的义务

1） 应按照法律法规规定和本协议约定配合运营管理机构履行运营管理职责；

2） 委托运营管理期限内，如基金管理人拟根据本协议的约定解任运营管理机构，应提前通知运营管理机构；

3） 基金管理人应派专人负责项目公司的财务管理；

4） 《运营管理服务协议》约定和法律法规规定的其他义务。

2、运营管理机构的权利与义务

（1）运营管理机构的权利

1）运营管理机构有权在委托运营管理期限内按本协议约定运营管理商业不动产项目；

2） 运营管理机构有权在符合本协议约定和相关授权的前提下负责与项目运营相关的所有合同的条款谈判，并以项目公司名义签署相关合同；

3）运营管理实施机构有权在履行本协议约定义务的情况下及时足额收取运营管理费；

4） 《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) 运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和本协议的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务；

2) 运营管理机构应为项目运营管理配备经基金管理人确认的运营管理团队，其中具有5年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于2名，并尽量保证其派驻主

要管理人员的相对稳定。加强对运营管理团队的监督管理，如发现不称职者应及时予以撤换。运营管理期间如需更换团队核心人员的（包括总经理、财务总监、运营总监、招商总监），应提前5个工作日通知基金管理人，并确保完成工作及相关资料交接；

3) 运营管理机构应建立健全项目公司各项业务管理制度并提交至基金管理人审阅，经基金管理人确认后方可发布并执行；

4) 委托运营管理期限内应保证项目的正常运营与状态良好；

5) 运营管理机构不得将受委托运营管理商业不动产项目的主要职责转委托给其他机构。如确有必要，运营管理机构可采购第三方专业机构为商业不动产项目提供辅助性服务，并应及时向基金管理人沟通；

6) 运营管理机构应为项目设置独立的财务账册，并积极配合基金管理人和基金管理人聘请的会计师事务所随时查阅项目公司的会计账簿、凭证和记录；

7) 运营管理机构应对委托方的监督检查工作予以积极协助和配合，包括但不限于提供运营管理相关合同、档案、计划、预算和相关汇报文件等，并根据基金管理人要求提交审批事项和定期管理报告；

8) 运营管理机构应秉承高效、合规、准确、诚实、公平的基本原则，配合基金管理人做好投资者接待工作；

9) 运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，不得向其关联方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息；

10) 运营管理机构应依法经营，若发生相关责任事故造成项目损害的，运营管理机构应及时代表委托方向保险公司进行理赔，并依法追究责任人的法律责任；

11) 除《运营管理服务协议》其它条款的约定和限制，未经基金管理人批准，运营管理机构不得：

①转让、处置商业不动产项目或项目公司的任何重大财产或其它资产；

②代表项目公司提起任何诉讼或对任何诉讼进行答辩；

③以项目公司或自身名义签署、修改、终止任何与目标资产运营相关的合同及其他任何合同；

④代表项目公司商讨、谈判和同意任何合同、交易和付款；

⑤以项目公司的名义借款；

⑥调整物业管理费收费标准；

⑦从事基金管理人书面告知运营管理机构不得从事的其他事项；

12) 配合接受监管机构、证券交易所、中国证券投资基金业协会的检查；

13) 《运营管理服务协议》约定和法律法规规定的其它义务。

3、项目公司的权利与义务

（1）项目公司的权利

1） 项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促；

2） 项目公司有权取得商业不动产项目的运营收益（包括租金及其他收益等）；

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） 项目公司应当按照本协议约定的金额及计算方式向运营管理实施机构支付运营管理费；

2） 项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责；

3） 项目公司应当及时向运营管理机构披露已发生的或可能发生的、与项目公司、商业不动产项目相关的重大事件；

4） 《运营管理服务协议》约定和法律法规规定的其他义务。

（三）业务移交安排

1、初始移交

运营管理机构在正式实施对商业不动产项目的运营管理前，原始权益人应向基金管理人移交项目公司及商业不动产项目的资产和相关必要文件，包括但不限于商业不动产项目的证照与权证，移交时须签署移交清单并经各方确认。

相关资产和文件移交给基金管理人后，运营管理机构应协助基金管理人合理使用并妥善保管；运营管理机构为了提供本协议项下服务而需要使用项目公司相关证照与权证的，基金管理人应当予以必要的配合。

如因运营管理机构过错导致相关资产和文件损毁或灭失并给项目公司和商业不动产项目造成损失的，运营管理机构应当予以赔偿。

2、终止移交

协议终止后，运营管理机构应根据基金管理人的要求将项目运营管理全部相关档案（包

括但不限于运营计划、证照、各类财务记录、租赁合同、台账和其它资料）移交给继任运营管理机构或基金管理人，并积极配合继任运营管理机构和基金管理人进行交接工作。交接工作应以各方确认并签署移交确认书为完成标准。

（四）定期报告、临时报告与管理监督

1、报告机制

运营管理机构应根据商业不动产基金、专项计划的监管披露要求，定期向基金管理人提供相关披露所需材料。

此外，运营管理机构应定期向基金管理人提供资产运营相关的报告。其中：

（1）定期报告

运营管理期间，运营管理机构应当于每自然季度结束后 5 个工作日内以书面形式向基金管理人提交商业不动产项目《季度运营报告》、于上半年结束之日起 10 个工作日内提交商业不动产项目《半年度运营报告》、于每年度结束之日起 20 个工作日内提交商业不动产项目《年度运营报告》，并将盖章原件送达基金管理人。

项目各定期运营报告的内容包括但不限于其在该时期内商业不动产项目的经营业态、承租人情况、当期运营收入总额、租金水平（含平均租金水平、新租租金水平、续租租金水平）、租赁面积使用率、租金收缴率、运营支出及税费情况、预算执行情况、招商运营、市场推广情况的总结及规划等信息。该等定期运营报告模板详见附件四。

基金管理人有权决定该等报告对外信息披露的范围。未经基金管理人事先书面同意，运营管理机构不得向任何第三方披露该等报告。

基金管理人基于法律法规规定需要定期向投资者披露与商业不动产项目运营管理、运营管理机构等相关的其他信息的，有权提前 3 个工作日向运营管理机构发出书面通知，运营管理机构应当按时向基金管理人提供相应信息和资料。

运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，同时对披露事项进行确认。对定期报告披露内容存在异议的，应当及时告知基金管理人。

基金管理人有权根据有关监管机构对商业不动产基金信息披露不时颁布生效的最新法律法规，要求运营管理机构对项目各定期运营报告中的内容做出修改和补充。

（2）临时报告

在发生本协议约定的可能对商业不动产基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时，运营管理机构应于事件发生当日及时向基金管理人报告，并按时配合基金管理人完成临时信息披露工作。

临时信息披露工作应按照监管规定与基金管理人、运营管理机构制定的信息披露制度要求。基金管理人有权根据有关监管机构对商业不动产基金信息披露不时颁布生效的最新法律法规，对临时信息披露制度、事项具体要求等内容做出修改和补充。

2、管理与监督

（1）基金管理人和项目公司有权定期和不定期对运营管理机构进行现场和非现场检查，并有权查阅或要求运营管理机构提供相关信息，包括但不限于：项目的日常运营管理活动（包括但不限于年度计划和预算执行情况、租赁签约情况、合同文件、账户使用与资金划转支付情况等），项目相关档案与资料的协助保管情况，项目相关印鉴和证照的协助管理情况，项目运营管理机构运营管理团队的构成和履职情况，项目运营管理机构的专业资质情况、公司治理、财务状况等，项目的维修改造及采购情况，重大突发或紧急情况的处理情况，项目运营管理机构的决策流程制度和历次决策情况，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，以及其它与项目运营管理相关的事项。经基金管理人和项目公司书面通知后，运营管理机构应予以配合并在规定时间内按要求提供相关材料。上述检查频率不少于每半年一次，每次检查需填写检查确认书并经基金管理人、项目公司及运营管理机构盖章确认后留存备案。

（2）基金管理人有权对商业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的运营管理服务提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的巡查权，积极配合巡查工作，在基金管理人就运营管理服务提出建议和意见时予以积极响应，并在基金管理人要求的期限内按照基金管理人的建议和意见进行整改、改进或完善。

（3）基金管理人有权召集或参与运营管理机构的月度会议，针对上月度经营情况、现金流情况、租户情况提出问题、了解进展，加深对运营管理机构运营情况的了解，加强与运营管理机构运营团队的沟通。

（4）运营管理机构未及时配合基金管理人和项目公司而给任一方造成损失的，应当予以赔偿。

（5）运营管理机构履行职责不符合法律规定和本协议约定的，基金管理人应当责令其整改；如在基金管理人通知整改后 5 个工作日内拒不改正的，运营管理机构应当承担违约责任。

（五）运营管理机构的激励机制与考核

1、激励机制

（1）运营管理机构激励

如运营管理实施机构超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构

当期确认的固定运营管理费的 50%。运营管理费具体情况详见“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费率。”

（2）运营管理团队激励

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

2、综合考核

基金管理人有权根据具体情况定期或不定期对运营管理机构的履职情况进行现场或非现场检查及线上或线下会议沟通，或对商业不动产项目进行实地巡查，包括但不限于年度计划和预算完成情况、日常运营管理活动、账户使用和资金划转情况、资料、档案、印鉴和证照的协助保管及使用情况、物业管理方管理和监督情况、团队人员变动及履职情况、运营管理机构自身治理和财务情况等。基金管理人每年应定期对运营管理机构的运营情况进行综合考核，考核指标及内容包括但不限于租金收入、成本控制、净租金收入、平均出租率、平均租金、期末出租率、期末租金、租户满意度和安全生产等。如因运营管理机构未尽职履责给商业不动产项目或项目公司造成损失的，基金管理人有权根据损失情况要求运营管理机构进行赔偿，具体赔偿方式及金额以各方协商为准。

3、核心指标考核

标的资产年度经营活动产生的现金流量净额为项目运营管理的核心指标，基金管理人每年度对运营管理机构完成核心指标情况进行考核。若连续三年不达标，即商业不动产项目连续三年的年度经营净现金流实际值低于对应年度经营净现金流目标值的 80%，则基金管理人有权要求对应的运营管理实施机构更换运营管理团队。

（六）解聘情形和程序

1、运营管理机构解任条件

运营管理机构解任事件系指以下任一事件，任一运营管理机构发生运营管理机构解任事件的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构和运营管理实施机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给商业不动产基金造成重大损失；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（4）信息披露造假或故意隐瞒真实信息，并给商业不动产基金、不动产基金份额持有

人或基金管理人造成重大损失；

（5）将受委托运营管理商业不动产项目的主要职责转委托给其他机构；

（6）其他实质性地违反《运营管理服务协议》中所做出的陈述、保证和承诺的行为，并给商业不动产基金、不动产基金份额持有人或基金管理人造成重大损失；

（7)运营管理机构因不当履职导致项目公司任一自然年度受到三次以上重大行政处罚；

（8）中国法律法规、监管部门、证券交易所规定的其他情形。

2、解任程序

（1）解任条件第（1）项至第（3）项为法定解任事项，发生法定解任事项时，基金管理人应当更换运营管理机构，为避免歧义委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解任事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解任事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议；发生第（4）-（8）项所述的约定解任事项时，基金管理人有权提议召开基金份额持有人大会解聘运营管理机构，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解任、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

（2）基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

（3）在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与商业不动产项目及相应商业不动产项目权益有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解任所发生的费用应由运营管理机构承担。

（4）除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

（七）协议违约、终止和争议解决方式

1、违约责任

（1）运营管理机构违约

运营管理机构应赔偿委托方及商业不动产基金因以下事项而遭受的实际损失：

1）运营管理实施机构未履行、怠于履行相关职责，导致违反本协议约定，从而影响商

业不动产项目正常运营或产生除免赔额外保险赔付不足以覆盖的损失的；

2）运营管理机构失去履行本协议项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和同意，或上述资格、许可、批准、授权和同意被中止、收回或撤销；

3）运营管理机构未尽善意管理人职责，因故意或重大过失造成商业不动产项目发生损毁、灭失或出现安全生产或意外事故导致委托方及第三方发生人员伤亡或者财产损失的，运营管理机构应就委托方及第三方的损失承担赔偿责任；

4）运营管理机构未能于本协议约定的期限内提交商业不动产项目定期报告及不定期报告，且在委托方书面通知后的 3 个工作日内仍未提交；

5） 运营管理实施机构未按时配合基金管理人履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏的；

6）运营管理机构超出委托事项及授权范围所引起的任何索赔、负债、损失和支出由运营管理机构承担；如项目公司根据法律法规和司法机关的裁决等先行承担的，运营管理机构应该在委托方通知的期限内予以全额补偿；

7）运营管理机构违反保密义务的；

8）运营管理机构违反其在本协议约定的其他义务。

运营管理机构不履行合同义务或履行合同义务不符合规定的，经基金管理人通知后运营管理机构仍怠于履行、未在基金管理人通知期限内整改并履行完毕的，基金管理人可以请求第三方代为履行，相关费用由运营管理机构承担。

（2）委托方违约

委托方应赔偿运营管理机构因以下事项而遭受的实际损失：

1）委托方无正当理由的情况下违反了其在本协议中约定的义务；

2）因委托方原因导致运营管理机构无法按照本协议约定提供运营管理服务的情形。

3）项目公司未按时向运营管理机构支付各项应付款项的，项目公司应赔偿运营管理机构延期收取款项所遭受的直接损失。

2、终止情形

发生以下终止情形时，《运营管理服务协议》终止：

（1）运营期间，如果发生法定解任事件的，则基金管理人在书面通知运营管理机构后，本协议终止；如发生其它运营管理机构解任事件，经基金份额持有人大会决议解任运营管理机构的，则基金管理人在通知运营管理机构后，本协议终止，并根据基金份额持有人大会的

有效决议聘任其它运营管理机构负责商业不动产项目的运营管理工作；

（2）如商业不动产项目被处置完毕或商业不动产基金终止的，在基金管理人书面通知运营管理机构后，《运营管理服务协议》终止；

（3）基金管理人不再担任商业不动产基金的管理人时，《运营管理服务协议》终止；

（4）本协议约定的委托运营管理期限届满，各方未根据《运营管理服务协议》约定延期的，《运营管理服务协议》终止；

（5）《运营管理服务协议》经各方协商一致终止的。

3、争议解决方式

如果各方之间发生因《运营管理服务协议》或其违约、终止或无效而引起的、与之相关或有关联的任何争议、纠纷或索赔（下称“争议”），均应先友好协商解决。如各方在争议发生后协商未成，任何一方均有权将争议提交至北京仲裁委员会并按照该会届时有效的仲裁规则申请仲裁，仲裁地为北京市。

除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照本协议的约定继续履行各自义务。

三、运营管理费率

运营管理实施机构有权根据《运营管理服务协议》约定的条款和条件收取相应的运营管理费。

（一）集智未来项目的运营管理费

数智聚联就担任集智未来项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1、固定运营管理费

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 主要用于覆盖集智未来项目物业管理费用（小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费）。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元，自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构数智聚联与集智未来项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费均为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2、浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

（1）当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 1 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

（2）C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 1 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

（3）T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以集智未来项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 1 经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构数智聚联需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构数智聚联根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。同时，如运营管理实施机构数智聚联超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

（二）隆福寺一期项目的运营管理费

北京新隆福就担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1、固定运营管理费

固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构北京新隆福与隆福寺一期项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2、浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

（1）当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 2 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

（2）C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 2 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

（3）T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以隆福寺一期项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司 2 前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构北京新隆福需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构北京新隆福根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。同时，如运营管理实施机构北京新隆福超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

（三）运营管理费用合理性的分析

1、固定运营管理费的合理性分析

（1）集智未来项目历史对比

A.固定运营管理费 1 主要用于覆盖集智未来项目物业管理等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

单位：万元	2025 年度	2024 年度	2023 年度
小物业-宝景	650.84	679.29	679.66

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目物业管理费用分别为 679.66 万元、679.29 万元和 650.84 万元，基本稳定。此外，根据集智未来近期与北京宝景物业管理有限公司签署的物业服务协议，2026 年集智未来项目的物业管理费为 593.18 万元。

最近三年集智未来项目的物业管理费金额整体较为稳定，故集智未来项目的固定运营管理费 1 与此相对应的计提金额设置为 593.18 万元，与最近一期新签的物业服务协议及历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

B.固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	9,644.21	11,019.54	11,771.59
运营管理支出	83.19	77.70	88.53
职工薪酬	355.37	384.33	342.79
写字楼运营支出	51.80	112.10	77.90
其他	7.01	39.35	43.54
费用合计	497.37	613.48	552.76
费用/收入	5.16%	5.57%	4.70%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目运营管理费用分别为 552.76 万元、613.48 万元和 497.37 万元，占当期营业收入的比重分别为 4.70%、5.57%和 5.16%，基本稳定。

最近三年集智未来项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故集智未来项目的固定运营管理费 2 与此相对应的计提比例设置为 5.5%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

（2）隆福寺一期项目历史对比

固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，

具体情况及分析如下：

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营管理支出	100.91	79.22	103.62
职工薪酬	494.7	535.75	461.61
推广活动费	323.9	303.31	346.94
其他	6.22	3.18	3.37
费用合计	925.73	921.46	915.54
费用/收入	8.17%	7.52%	7.84%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期运营管理费用分别为 915.54 万元、921.46 万元和 925.73 万元，占当期营业收入的比重分别为 7.84%、7.52%和 8.17%，基本稳定。

最近三年隆福寺一期项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故隆福寺一期项目的固定运营管理费与此相对应的计提比例设置为 8%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

2、浮动运营管理费的合理性分析

1）浮动运营管理费设置可实现有效激励和约束，提高不动产项目运营管理效率

为了实现对运营管理实施机构有效激励，加强运营管理实施机构与基金份额持有人的利益绑定，本基金设置浮动运营管理费机制。核心逻辑为从项目公司经营净现金流出发，根据当年实际完成情况与目标值计算浮动运营管理费。考虑到不动产项目历史存在收缴率不足100%的情况，管理人认为以经营净现金流指标作为浮动运营管理费计费标准更具合理性。

在浮动运营管理费用正向激励的基础上，本基金亦设置了负向扣减机制，对于业绩不达预期的情形，将相应扣减当年固定运营管理费用。浮动运营管理费用可以实现奖惩对等的激励与约束效果，在对运营管理实施机构形成有效激励的同时对其增加设置了约束机制，实现运营管理实施机构与基金份额持有人利益的长久绑定，有利于保护投资者权益。

具体而言，假设该年度经营净现金流目标值为 1,000 万，若项目公司实际完成 1,100 万元，则向运营管理实施机构支付浮动运营管理费为（1100-1000）*10%=10 万；若项目公司实际完成 900 万，则计算得出的浮动运营管理费为（900-1000）*10%=-10 万元，管理人应从支付予运营管理实施机构的固定管理费中扣减 10 万元。

基于前述计费逻辑，浮动运营管理费设置将督促运营管理实施机构按考核目标值制定相应经营策略，尽力避免发生扣减运营管理费的情况，助力不动产项目运营管理效率提升。

同时，为进一步提升运营管理团队的业绩达成动力，保障不动产项目持续稳定运营，基金管理人已在运营管理服务协议中明确约定运营管理团队专项激励机制。运营管理实施机构可结合项目实际运营状况，在每年实际收取运营管理费用后，依据内部考核结果对运营管理

团队实施激励。根据约定，运营管理实施机构需将当年实际取得的浮动运营管理费中不低于20%的比例用于对运营管理团队的业绩激励。综上，管理人认为，浮动运营管理费相关安排合理、机制清晰、约束到位、激励有效，能够充分实现激励与约束相统一的目标，将有助于提高不动产项目运营管理效率，实现长期稳定运营，满足《审核关注事项指引》第六十九条的相关要求。

（四）运营管理费的支付

1、固定运营管理费

固定运营管理费采取按季度支付的方式，不晚于每季度首月的第 15 个工作日由项目公司向运营管理实施机构支付上一季度的固定运营管理费。

项目公司年度经审计的财务报告出具后，如上一年度应支付与实际支付的运营管理费存在差异，项目公司向运营管理实施机构支付当季度运营管理费时，有权根据上一年度财务报告结果调整当季度应支付的运营管理费或要求运营管理实施机构退还运营管理费，因基金管理人、项目公司检查发现问题要求运营管理实施机构进行赔偿的金额不予补偿。

2、浮动运营管理费

浮动运营管理费采取按年度支付的方式，每年度项目公司经审计的财务报告出具后 10 个工作日内由项目公司向运营管理实施机构支付上一年度的浮动运营管理费（如有）。

四、风险事件与应急处理机制

遇应急突发事件时，运营管理机构应立即处置并及时向项目公司、基金管理人报告；运营管理机构委托第三方提供服务的，其依法应承担的安全管理责任不因委托而免除。

为应对项目重大紧急情况（包括但不限于项目发生重大安全事故、重要设施突发损坏、人员伤亡等），运营管理机构在书面通知基金管理人后，可本着维护基金份额持有人利益及项目整体运营的原则，先行采取必要应急维修、改造等保障措施，并可先行垫付相关费用。运营管理机构应在启动前述保障措施后 1 个工作日内书面通知项目公司及基金管理人，并在垫付后 10 个工作日内申请审批报销。

如事件触发信息披露义务，运营管理机构应于事发当日及重大进展发生当日，向基金管理人、资产支持证券管理人报告并配合提供相关信息。

五、突发事件及时响应披露机制

根据《运营管理服务协议》，遇应急突发事件时，运营管理实施机构应立即处置并及时向项目公司、基金管理人报告；运营管理实施机构委托第三方提供服务的，其依法应承担的安全管理责任不因委托而免除。

为应对项目重大紧急情况（包括但不限于项目发生重大安全事故、重要设施突发损坏、人员伤亡等），运营管理实施机构在书面通知基金管理人后，可本着维护基金份额持有人利益及项目整体运营的原则，先行采取必要应急维修、改造等保障措施，并可先行垫付相关费用。运营管理实施机构应在启动前述保障措施后 1 个工作日内书面通知项目公司及基金管理人，并在垫付后 10 个工作日内申请审批报销。

如事件触发信息披露义务，运营管理实施机构应于事发当日及重大进展发生当日，向基金管理人、资产支持证券管理人报告并配合提供相关信息。

六、资金流转路径及安排

1、账户设置

本基金在基金托管人处开立基金托管账户，专项计划在计划托管人处开立专项计划托管账户，项目公司在监管银行处开立监管账户。

2、资金流转路径及安排

（1）项目公司层面

项目公司原则上仅开立两类银行账户，一是一般户监管账户，作为接收和存放所有项目底层现金流入的唯一账户，二是基本户监管账户，专门用作日常经营支出的支付账户

基金管理人每月根据运营管理机构提交的月度收支预算，将下一月所需运营资金从一般户监管账户足额划付至基本户监管账户。基本户监管账户用于支付项目公司日常经营支出，包括但不限于各项税费、保险费、维修改造费用、能源费以及按预算安排的其他运营支出。所有对外支付均须经基金管理人委派的财务人员审核同意后方可执行。对于月度预算内的支出，运营管理机构在履行内部审批程序后即可安排支付；对于预算外支出或备用金的使用，则须单独提交基金管理人书面审批后方可执行。

项目公司按照其与计划管理人（代表专项计划）签署的《债权债务确认协议》约定，向计划管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益，由项目公司一般户监管账户支付至专项计划托管账户。

（2）基金管理人和计划管理人层面

计划管理人按照专项计划标准条款的约定，向基金划付资产支持证券收益，由专项计划托管账户支付至基金托管账户。

基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基金份额收益。

第八章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的概况

一、基金管理人

名称：创金合信基金管理有限公司

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

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

法定代表人：钱龙海

联系人：吕阿鹏

电话：0755-23838973

传真：0755-82769149

二、资产支持证券管理人

名称：第一创业证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼

办公地址：深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼

法定代表人：郭川

联系人：刘坤阳、肖阳、缪菁、李彦坤、李方兴

电话：010-63212001

传真：010-66030102

三、基金托管人

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 55 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：廖林

联系人：郭明

联系电话：010-66105799

四、基金份额发售机构

（一）直销机构：创金合信基金管理有限公司

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

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

法定代表人：钱龙海

传真：0755-82769149

电话：0755-23838923

联系人：欧小娟

网站：www.cjhxfund.com

（二）其他销售机构

详见基金份额发售公告或基金管理人网站公示。

五、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：赵亦清

电话：010-50938782

传真：010-50938991

六、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市海问律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

负责人：张金恩

联系人：王爻、朱晓彬

电话：010-85606888

传真：010-85606999

经办律师：王爻、朱晓彬

七、会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执行事务合伙人：宋朝学、李晓英、谭小青

联系人：马海霞

电话：010-65542288

传真：010-65547190

经办注册会计师：马海霞、夏良娟

八、不动产项目评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

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

法定代表人：程家龙

联系人：刘慧

电话：010-85198280

传真：010-85198100

第二节 不动产基金的交易安排

一、整体架构

不动产基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，且项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，形成的整体架构如下图：

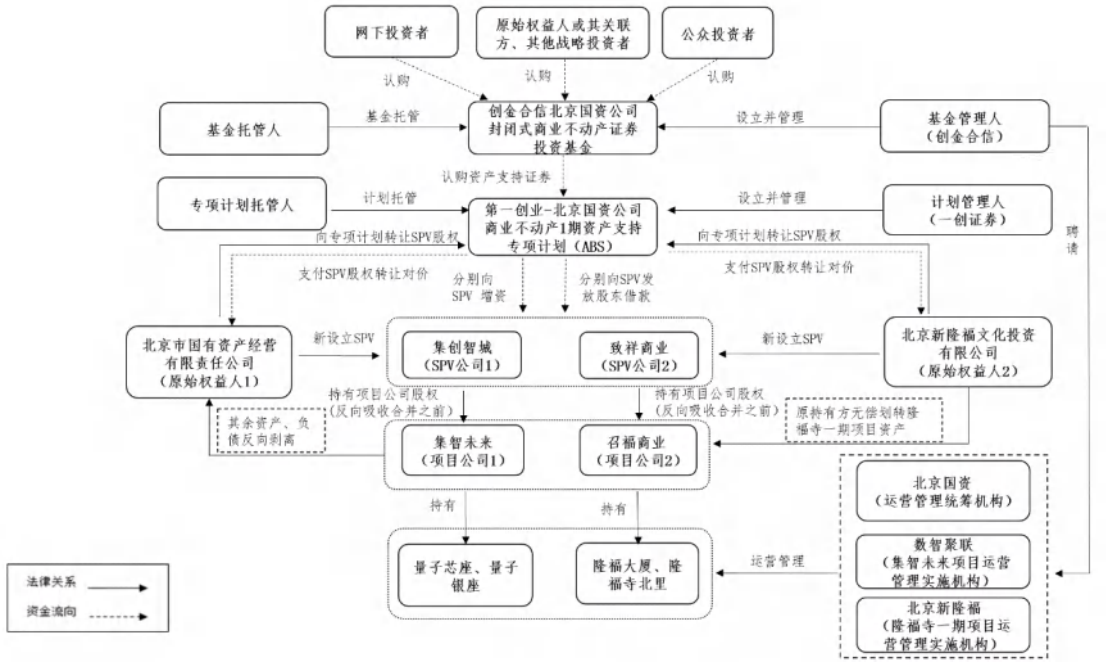


图 8-1 项目公司吸收合并 SPV 公司前不动产基金整体架构示意图

根据不动产基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为一创证券（代表资产支持专项计划），不动产基金的整体架构如下图所示：

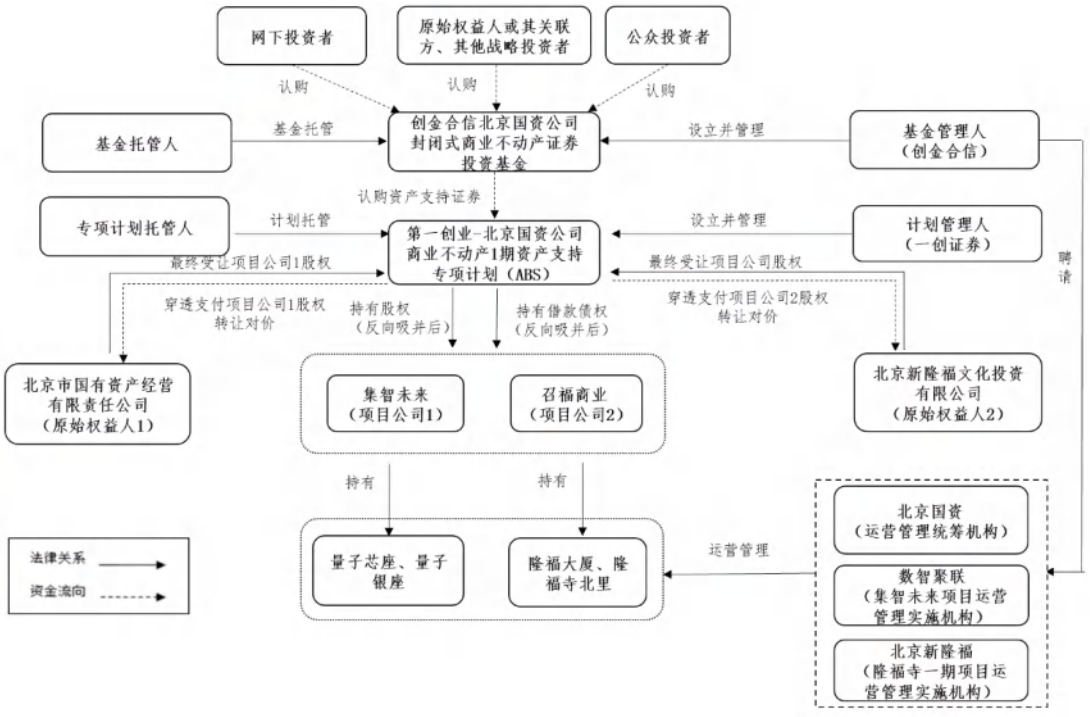


图 8-2 项目公司吸收合并 SPV 公司后不动产基金整体架构示意图

二、交易流程和交易结构

（一）资产重组安排

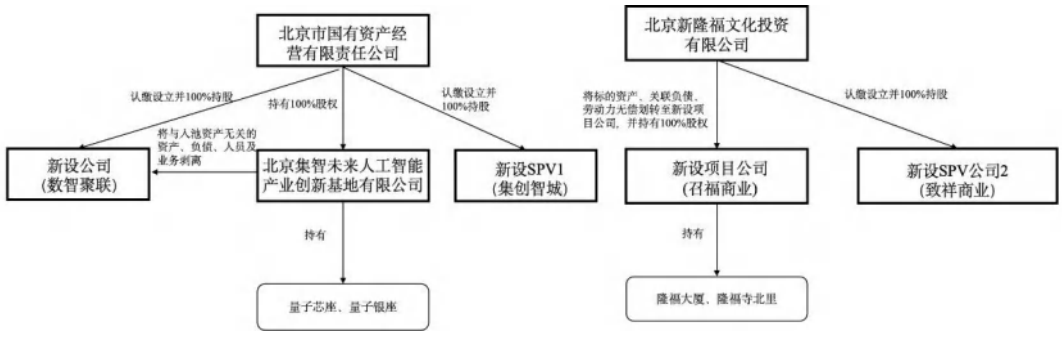


图 8-3 资产重组安排示意图

1、集智未来项目

为发行本商业不动产 REITs，集智未来采取反向剥离的方式进行重组。集智未来与数智聚联已于 2026 年 3 月 20 日签署了《资产转让协议》，将 REITs 非入池资产剥离至数智聚联。同时，集智未来通过分红形式将集智未来项目于评估基准日前产生的收益等非本基金入池资金分配至北京国资。此外，基于过渡期损益安排，双方已于 2026 年 4 月 27 日签署《资产转让协议之补充协议》，进一步明确资产剥离过渡期损益金额以及变更登记安排等事项。截至本招募说明书出具之日，集智未来已经完成剥离资产交割与权属转移，数智聚联已顺利承接原集智未来项目运营管理人员，延续承接集智未来原有人员架构，并已设立财务、招商、

产服等部门，具有商业不动产项目运营经验的专业人员配备充足，其中具有 5 年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名，主要管理人员均为原集智未来项目运营人员。

截至本招募说明书出具之日，集智未来已剥离的无形资产附带的部分发明专利和著作权仍在办理变更登记至数智聚联名下的手续，集智未来已就尚未完成变更登记的发明专利和著作权向主管部门申请，其中 1 项发明专利转让已经在国家知识产权局专利局完成变更登记，4 项软件著作权转让预计于 2026 年 6 月底前在中国版权保护中心完成变更登记。前述发明专利和著作权是基于资产剥离中非入池的无形资产所附带的专利及著作权，不影响集智未来项目运营，也不会产生运营收入。因此，该等变更登记办理进展不会影响到项目稳定运营。

2、隆福寺一期项目

为发行本商业不动产 REITs，北京新隆福采取正向剥离的方式进行重组，北京新隆福已与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署《隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，明确隆福寺一期项目以及相关的资产和负债无偿划转至召福商业事宜。截至本招募说明书出具之日，前述资产划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。

因资产权属转移，隆福寺一期项目相关租赁合同需要办理换签至召福商业事宜，截至本招募说明书出具之日，召福商业目前已经完成全部换签工作。

资产重组完成后，形成股权结构如下：

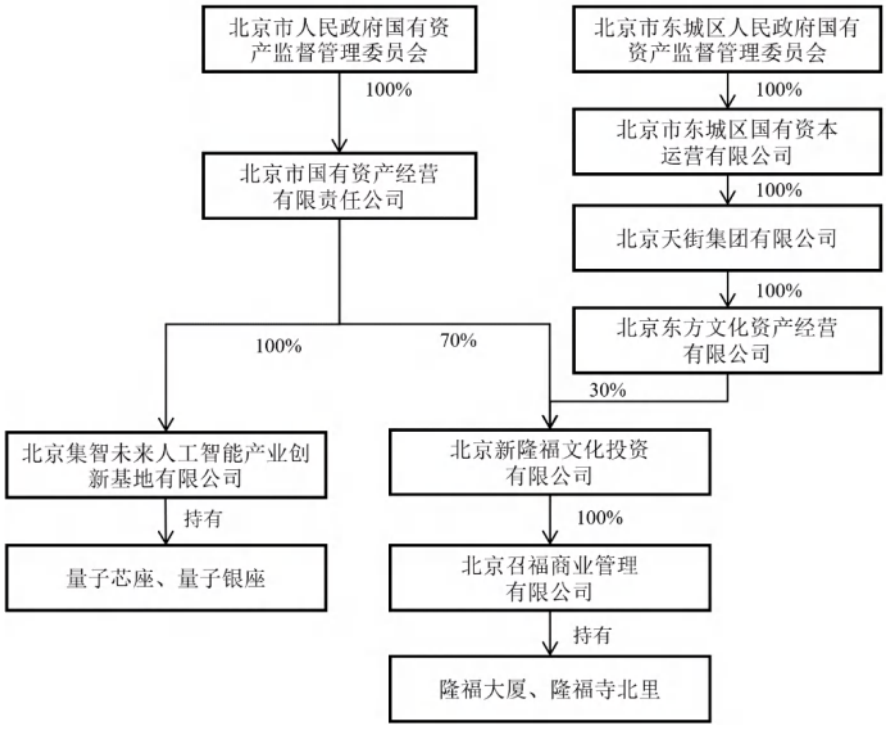


图 8-4 资产重组完成后股权结构示意图

（二）不动产基金的设立与投资安排

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效。自基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产。

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为一创证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产资产为集智未来项目和隆福寺一期项目。

（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排

1、不动产专项计划的设立

若公募基金发行成功，且公募基金管理人（代表公募基金）按照《认购协议》的约定缴纳了认购资金总额，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、不动产专项计划的资金运用

（1）预留计划资金

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

（2）专项计划基础资产投资安排

1）收购原始权益人持有 SPV 公司 100%股权

北京国资已设立 SPV 公司集创智城，注册资本为 10 万元并实缴注册资本；北京新隆福已设立 SPV 公司致祥商业，注册资本为 10 万元并实缴注册资本。

专项计划设立且《SPV 股权转让协议》约定的支付条件满足后，由专项计划分别向北京国资和北京新隆福支付 SPV 公司股权转让对价，并取得北京国资持有集创智城 100%股权和北京新隆福持有致祥商业 100%股权。

《SPV 股权转让协议》项下 SPV 公司 100%股权的股权转让对价均为人民币 10 万元（最终以实际交易对价为准）。

2）专项计划向 SPV 公司增资并发放股东借款

专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 股权转让协议》和《SPV

公司借款协议》的约定向专项计划托管人发出划款指令，向 SPV 公司增资和并向 SPV 公司发放股东借款。

（四）项目公司股权转让和反向吸收合并安排

1、项目公司股权转让

专项计划向 SPV 公司增资并向 SPV 公司发放股东借款后，且《项目公司股权转让协议》约定的支付条件均满足后，按照《项目公司股权转让协议》的约定由 SPV 公司支付项目公司股权转让价款，并取得项目公司 100%股权。

2、项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有专项计划全部资产支持证券、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。

根据《吸收合并协议》的约定，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，计划管理人（代表专项计划）成为项目公司唯一股东。项目公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

（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

1、《SPV 股权转让协议》相关安排

计划管理人代表专项计划作为受让方根据《SPV 股权转让协议》的约定，分别向原始权益人 1 北京国资和原始权益人 2 北京新隆福（即转让方）购买其分别持有的集创智城和致祥商业的 100%股权。

（1）SPV 公司股权转让价款

1）集创智城股权初始转让价款为人民币 10 万元，并根据交割审计最终确定。

2）致祥商业股权初始转让价款为人民币 10 万元，并根据交割审计最终确定。

（2）交割审计的安排

《SPV 股权转让协议》项下各方同意在集创智城/致祥商业股权交割日后【5】个工作日内，共同聘请具备证券期货业务资质的审计机构对集创智城/致祥商业截至交割审计基准日按照基金管理人的要求进行专项审计（下称“交割审计”）。

基于《交割审计报告》，各方确认并同意：

股权转让价款最终为基于《交割审计报告》确认的净资产值，并且应不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值。

（3）增资的安排

自股权交割日起 5 个工作日内，受让方应向集创智城/致祥商业增加注册资本，拟增加的注册资本金额如下：

1）集创智城注册资本增加金额=总投资款-集创智城股权转让价款-集创智城借款（最终金额根据发行情况确定）。

2）致祥商业注册资本增加金额=总投资款-致祥商业股权转让价款-致祥商业借款（最终金额根据发行情况确定）。

总投资款=（商业不动产基金募集资金总额-商业不动产基金及专项计划预留费用）×集智未来/致祥商业项目评估值权重比例。其中：

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

②上述商业不动产基金预留费用包括但不限于基金上市费用、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准并告知转让方并告知转让方。

③上述专项计划预留费用包括但不限于为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费等必要费用，及因 SPV 公司股权转让、向 SPV 公司支付增资款和向 SPV 公司发放股东借款事宜需由专项计划缴纳的印花税等必要费用。具体金额以计划管理人的计算为准并告知转让方。

④集智未来/致祥商业项目评估值权重比例，指基准日评估报告中集智未来/致祥商业项目评估值占基准日评估报告中集智未来项目与隆福寺一期项目总评估值的权重比例。

（4）股权转让价款的支付

受让方应当在《交割审计报告》出具且《SPV 股权转让协议》第五条约定的股权转让价款及增资支付条件全部成就后的 5 个工作日内向记载于《SPV 股权转让协议》第四条所约定的“转让方收款账户”支付股权转让价款。

（5）增资款的支付

受让方应在《SPV 股权转让协议》第五条约定的股权转让价款及增资支付条件全部成就且持续满足的前提下，在股权交割日（含）之后的 5 个工作日内向集创智城/致祥商业支付增加的注册资本。在股权交割日后的 10 个工作日内，转让方应负责完成集创智城/致祥商业增资的工商变更登记手续。

（6）SPV 公司股权交割

各方同意并确认，自专项计划设立日（含该日）起，目标股权自股权评估基准日（含该日）起的全部权利和义务由转让方转让至受让方，该日为目标股权交割日（简称“股权交割日”）。目标股权于股权交割日完成交割，目标股权交割后，目标股权自股权评估基准日起的全部所有权和相关权益均由受让方享有，受让方成为 SPV 公司的唯一股东。转让方应当确保受让方在专项计划设立日当日取得以受让方为新股东的股东名册和出资证明书、SPV 公司股权变更后的公司章程原件或复印件，以及确保 SPV 公司在专项计划设立日后 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需的全部申请资料。目标股权完成交割后，各方应于商业不动产基金在深圳证券交易所挂牌上市之日前完成市监局的股权变更登记。为协助商业不动产基金完成上述工作，转让方后续应积极配合受让方开展必要的工作（如有）。为免疑义，如因不可抗力事件导致股权变更登记时间延长的不视为转让方违约。

（7）评估基准日至交割日相关成本收益归属

各方同意，自评估基准日（不含）起不动产项目正常运营所产生的任何损益（包括所得收入、支出和费用等）均归属于受让方所有。

2、《项目公司股权转让协议》相关安排

SPV1 集创智城和 SPV2 致祥商业作为受让方根据《项目公司股权转让协议》的约定，分别向原始权益人 1 北京国资和原始权益人 2 北京新隆福（即转让方）购买其分别持有的集智未来和召福商业的 100%股权。

（1）项目公司股权转让价款

集智未来项目股权转让价款=总投资款-集创智城预留费用±其他各方协商确认的调整项（如有）。

隆福寺一期项目股权转让价款=总投资款-致祥商业预留费用±其他各方协商确认的调整项（如有）。

1）总投资款定义详见本招募说明书“第八章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、交易流程和交易结构”之“（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”之“1、《SPV 股权转让协议》相关安排”。

2）集创智城预留费用包括但不限于因专项计划向集创智城支付增资款及向集创智城发放股东借款、集智未来股权转让及未来由集智未来吸收合并集创智城事宜需由集创智城缴纳的印花税等必要费用。具体金额以集创智城的计算为准。

3）致祥商业预留费用包括但不限于因专项计划向致祥商业支付增资款及向致祥商业发放股东借款、召福商业股权转让及未来由召福商业吸收合并致祥商业事宜需由致祥商业缴纳

的印花税等必要费用。具体金额以致祥商业的计算为准。

（2）转让价款的支付

1）集智未来项目转让价款支付

股权转让价款原则上分两笔支付，具体而言：

①受让方在《项目公司股权转让协议》约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足（为免疑义，受让方有权放弃全部或部分先决条件）之日后的 5 个工作日内，向《项目公司股权转让协议》所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付人民币不超过【总投资款-集创智城预留费用】50%的首期股权转让价款。

②受让方应在《交割审计报告》出具并确认最终股权转让价款金额之日起 5 个工作日内，向《项目公司股权转让协议》所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付第二期股权转让价款。受让方应支付的第二期股权转让价款=《交割审计报告》出具后确认的最终股权转让价款金额-首期股权转让价款-1000 万元。如按前述方式计算的差值为零或为负，则受让方无需向转让方支付第二期股权转让价款，转让方应向受让方用于支付股权转让价款的银行账户返还等额于差值为负部分的转让价款。

③特别地，如《交割审计报告》出具并确认最终股权转让价款金额之日早于首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日的，则首期股权转让价款和第二期股权转让价款合并为一笔支付，受让方应在本协议约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足（为免疑义，受让方有权放弃全部或部分先决条件）之日（以受让方确认为准）后的 5 个工作日内，向《项目公司股权转让协议》所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付首期股权转让价款和第二期股权转让价款。

2）隆福寺一期项目转让价款支付

股权转让价款原则上分两笔支付，具体而言：

①受让方在《项目公司股权转让协议》约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足（为免疑义，受让方有权放弃全部或部分先决条件）之日后的 5 个工作日内，向《项目公司股权转让协议》所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付人民币不超过总投资款-致祥商业预留费用 50%的首期股权转让价款。

②受让方应在《交割审计报告》出具并确认最终股权转让价款金额之日起 5 个工作日内，向《项目公司股权转让协议》所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商

确定的其他转让方银行账户一次性支付第二期股权转让价款。受让方应支付的第二期股权转让价款=《交割审计报告》出具后确认的最终股权转让价款金额-首期股权转让价款。如按前述方式计算的差值为零或为负，则受让方无需向转让方支付第二期股权转让价款，转让方应向受让方用于支付股权转让价款的银行账户返还等额于差值为负部分的转让价款。

③特别地，如《交割审计报告》出具并确认最终股权转让价款金额之日早于首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日的，则首期股权转让价款和第二期股权转让价款合并为一笔支付，受让方应在《项目公司股权转让协议》约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足（为免疑义，受让方有权放弃全部或部分先决条件）之日（以受让方确认为准）后的 5 个工作日内，向《项目公司股权转让协议》所列转让方银行账户或计划管理人、受让方与转让方另行协商确定的其他转让方银行账户一次性支付首期股权转让价款和第二期股权转让价款。

（3）项目公司股权交割

1）集智未来项目

各方同意，自专项计划设立日（含该日）起，目标股权自评估基准日（不含该日）起的全部权利和义务由转让方转让至受让方，但集智未来根据《资产转让协议》及相关补充协议已剥离的资产除外。目标股权于交割日完成交割，目标股权交割后，目标股权自评估基准日起的全部所有权和相关权益均由受让方享有，受让方成为集智未来的唯一股东。转让方应当确保受让方在股权交割日当日取得集智未来股权变更后的公司章程原件或复印件，由集智未来制备受让方为新股东的股东名册和出资证明书，以及确保集智未来在交割日后 10 个工作日内向市场监督管理局提交股权变更登记所需的全部申请资料。集智未来股权完成交割后，各方应于商业不动产基金在深圳证券交易所挂牌上市之日前完成市场监督管理局的股权变更登记。为协助商业不动产基金完成上述工作，转让方后续应积极配合受让方开展必要的工作（如有）。为免疑义，如因不可抗力事件导致股权变更登记时间延长的不视为转让方违约。

2）隆福寺一期项目

各方同意，自专项计划设立日（含该日）起，目标股权自《无偿划转协议》项下交割日（不含该日）起的全部权利和义务由转让方转让至受让方。目标股权于交割日完成交割，目标股权交割后，目标股权自《无偿划转协议》项下交割日起的全部所有权和相关权益均由受让方享有，受让方成为召福商业的唯一股东。转让方应当确保受让方在股权交割日当日取得召福商业股权变更后的公司章程原件或复印件，由召福商业制备受让方为新股东的股东名册和出资证明书，以及确保召福商业在交割日后 10 个工作日内向市场监督管理局提交股权变更登记所需的全部申请资料。召福商业股权完成交割后，各方应于商业不动产基金在深圳证券交易所挂牌上市之日前完成市场监督管理局的股权变更登记。为协助商业不动产基金完成

上述工作，转让方后续应积极配合受让方开展必要的工作（如有）。为免疑义，如因不可抗力事件导致股权变更登记时间延长的不视为转让方违约。

（4）评估基准日至交割日相关成本收益归属

1）集智未来项目

各方同意，自评估基准日（不含）起集智未来项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于集智未来项目运营所得收入、集智未来项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有，但集智未来根据《资产转让协议》已剥离的资产除外。

2）隆福寺一期项目

根据《无偿划转协议》约定，自 2026 年 1 月 1 日起，隆福寺一期项目涉及的收入及支出均由召福商业享有和承担。基于此，各方同意，自评估基准日（不含）起隆福寺一期项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于隆福寺一期项目运营所得收入、隆福寺一期项目运营所产生的支出和费用等）均归属于受让方所有。

三、资产支持证券、项目公司、SPV 的基本情况

（一）资产支持证券的基本情况

本基金主要投资于由第一创业证券股份有限公司设立的第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券。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、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

（1）资产支持证券名称

第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

第一创业证券股份有限公司。

（3）发行规模

不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金的询价发行结果，由基金管理人和计划管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以基金管理人和计划管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

（4）发行方式

面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（6）产品期限

专项计划期限为 40 年。

（7）预计到期时间

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

（8）分配方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

（9）权益登记日

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

（10）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深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。

（11）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投资收益、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。

（12）资产支持证券的转让

专项计划设立时，全部资产支持证券由公募基金认购，资产支持证券持有人认购资产支

持证券后，除非发生中国法律规定或公募基金文件约定的情形，资产支持证券持有人不得将其持有的任何部分或全部资产支持证券进行转让。

2、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

（1）专项计划资产

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》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、因持有基础资产而由 SPV（吸收合并完成前）或项目公司（吸收合并完成后）支付的分红款、SPV 或项目公司支付的股东借款还款等；

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。

专项计划依据《计划说明书》及标准条款终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划收购资产支持证券，但专项计划文件另有约定的除外。

（2）专项计划资金的运用

1）基础资产投资

①计划管理人应根据《SPV 股权转让协议》的约定向计划托管人发出划款指令，指示计划托管人将专项计划资金划拨至原始权益人指定的账户，用于受让 SPV 股权。计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

②计划管理人受让 SPV 股权后，即成为 SPV 股东，应根据《SPV 股权转让协议》的约定，向 SPV 缴纳出资及增资。计划管理人应向计划托管人发出划款指令，指示计划托管人将专项计划资金根据《SPV 股权转让协议》约定的 SPV 缴纳出资及增资金额划拨至 SPV 监管账户。计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

③计划管理人受让 SPV 股权后，即成为 SPV 股东，应根据《SPV 公司借款协议》的约定向 SPV 提供借款。计划管理人应向计划托管人发出划款指令，指示计划托管人将专项计划资金根据《SPV 公司借款协议》约定的 SPV 的借款金额划拨至 SPV 监管账户。计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误

后应予以付款。

2）合格投资

①在标准条款允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。计划管理人应保存所有按照标准条款约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示计划托管人进行合格投资。计划托管人根据计划管理人的划款指令调拨资金。

②合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期变现。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产收入的一部分，计划托管人应根据计划管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，计划托管人应根据计划管理人的划款指令将该款项作为基础资产收入。

3）只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示计划托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，计划托管人按照标准条款和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和计划托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

（3）专项计划资产的处分

1）专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

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

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

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

3、专项计划的设立、终止等事项

（1）专项计划的设立

详见本招募说明书“第八章 不动产基金的交易安排”之“二、交易流程和交易结构”之“（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排”之“1、不动产专项计划的设立”。

（2）专项计划设立失败

若公募基金发行失败，或公募基金未能成功按照《认购协议》的约定认购专项计划，则专项计划设立失败。

（3）专项计划的备案

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中国基金业协会备案，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（如监管机构要求）。

（4）专项计划的终止与清算

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

2）专项计划于以下任一事件发生之日终止：

①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；

②资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

③法定到期日届至；

④中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

3）清算小组

①自专项计划终止之日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

②清算小组成员可以由计划管理人、计划托管人、会计师和律师（如需）组成，清算小组的会计师和律师（如有）由计划管理人聘请。

③清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

④清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由计划管理人负责支付。

4）清算程序

①专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

②如果专项计划终止时不存在非现金形式的专项计划资产，则清算小组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第（6）项进行披露。

③如果专项计划终止时存在尚未全部变现的非现金形式专项计划资产，则清算小组应当在专项计划终止后 20 个工作日内完成清算方案的编制。

④计划管理人应按照标准条款的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

⑤资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反标准条款的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

⑥计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个交易日内，向计划托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照标准条款第 14.1 款约定的方式进行披露），并将清算结果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（如监管机构要求）。清算报告需经已完成证券服务业务机构备案的会计师事务所审计。计划管理人按照经资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但计划管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和计划托管人就清算报告所列事项解除责任。

5）专项计划清算时的专项计划资产分配

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

①支付依据中国法律，由计划管理人缴纳的与专项计划相关的税收；

②支付清算费用；

③支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

④支付专项计划审计费、除审计费外会计师的其他费用（如有）及其他专项计划费用；

⑤如有剩余资金，分配给资产支持证券持有人。

4、信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号 —— 定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号 —— 临时报告》（以下简称“深交所存续期信息披露规定”）等相关法律的规定向资产支持证券持有人进行信息披露；特别地，若公募基金管理人根据届时适用于公募基金的有关法律规定，要求计划管理人进行信息披露，计划管理人应协调计划托管人、运营管理机构等主体进行配合。

5、专项计划涉及的主要交易文件

（1）《标准条款》

《标准条款》系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的本《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。

（2）《认购协议》

《认购协议》系指计划管理人与资产支持证券认购人签署的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期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。

（3）《专项计划风险揭示书》

《专项计划风险揭示书》系指计划管理人编制的作为《认购协议》附件的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持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投资者阐明投资风险，并应经认购人签署。

（4）《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》系指计划管理人与计划托管人签署的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充。

（5）《SPV 股权转让协议》

《SPV 股权转让协议》系指北京国资与计划管理人、集创智城签署的《集创智城股权转让协议》、北京新隆福与计划管理人、致祥商业签署的《致祥商业股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

（6）《项目公司股权转让协议》

《项目公司股权转让协议》系指北京国资、集创智城和集智未来就集智未来股权转让事宜签署的《集智未来股权转让协议》、北京新隆福、致祥商业和召福商业就召福商业股权转让事宜签署的《召福商业股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

（7）《SPV 公司借款协议》

《SPV 公司借款协议》系指计划管理人（代表专项计划）与集创智城就专项计划向北京集创智城出借资金事宜签署的《集创智城借款协议》、计划管理人（代表专项计划）与致祥商业就专项计划向致祥商业出借资金事宜签署的《致祥商业借款协议》及其任何有效修改或补充。《集智未来吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，集创智城在《集创智城借款协议》项下的权利义务由集智未来承接。《召福商业吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，北京致祥商业在《致祥商业借款协议》项下的权利义务由北京召福商业承接。

（8）《吸收合并协议》

《吸收合并协议》系指集智未来、集创智城就集智未来吸收合并集创智城之相关事宜而签订的《集智未来吸收合并协议》、召福商业和致祥商业就召福商业吸收合并致祥商业之相关事宜而签订的《召福商业吸收合并协议》及其任何有效修改或补充。

（9）《债权债务确认协议》

《债权债务确认协议》系指计划管理人（代表专项计划）与集智未来吸收合并北京集创智城后的债务承继事项签订的《集智未来债权债务确认协议》、计划管理人（代表专项计划）与召福商业吸收合并致祥商业后的债务承继事项签订的《召福商业债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

（10）《监管协议（项目公司）》

《监管协议（项目公司）》系指基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、集智未来及监管银行签署的《监管协议（集智未来）》、基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、召福商业及监管银行签署的《监管协议（召福商业）》及其任何有效修改或补充。

（11）《监管协议（SPV）》

《监管协议（SPV）》系指基金管理人、计划管理人、监管银行与集创智城等相关方签署的《监管协议（集创智城）》、基金管理人、计划管理人、监管银行与致祥商业等相关方签署的《监管协议（致祥商业）》及其任何有效修改或补充。

（二） 项目公司的基本情况

详见本招募说明书“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产概况”之“七、项目公司基本情况”。

（三） SPV 公司的基本情况

1、集创智城

截至本招募说明书出具之日，集创智城基本情况如下：

表 8-1 集创智城基本信息

公司名称	北京集创智城科技服务有限责任公司
成立日期	2026-03-09
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	宋家峰
注册资本	10.00万元
注册地址	北京市海淀区知春路23号13层1310室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；物业管理；科技中介服务；广告发布；会议及

	展览服务（出国办展须经相关部门审批）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至本招募说明书出具之日，北京国资持有集创智城 100%股权。

2、致祥商业

截至本招募说明书出具之日，致祥商业基本情况如下：

表 8-2 致祥商业基本信息

公司名称	北京致祥商业管理有限公司
成立日期	2026-03-16
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	代丽娟
注册资本	10.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号32幢3层C区308室
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；物业管理；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至本招募说明书出具之日，北京新隆福持有致祥商业 100%股权。

第三节 关联交易与利益冲突

一、关联方界定

本基金的关联方包括关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

（一）关联法人

本基金的关联法人包括：

1、直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或非法人组织，及其直接或间接控制的法人或非法人组织；

2、持有本基金 10%以上基金份额的法人或非法人组织；

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非法人组织；

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非法人组织；

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非法人组织。

（二）关联自然人

本基金的关联自然人包括：

1、直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

2、基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

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

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

二、本基金关联交易的定义

本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、本基金层面：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、出售特殊目的载体和/或项目公司股权、向特殊目的载体和/或项目公司发放借款及增减资（如有）。

3、项目公司层面：不动产项目出售与购入；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

就本基金而言，关联交易还具体包括如下事项：

(1) 购买或者出售资产；

(2) 对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

(3) 提供财务资助；

(4) 提供担保；

(5) 租入或者租出资产；

(6) 委托或者受托管理资产和业务；

(7) 赠与或者受赠资产；

(8) 债权、债务重组；

(9) 签订许可使用协议；

(10) 转让或者受让研究与开发项目；

(11) 购买原材料、燃料、动力；

(12) 销售产品、商品；

(13) 提供或者接受劳务；

(14) 委托或者受托销售；

(15) 在关联方的财务公司存贷款；

(16) 与关联方共同投资；

(17) 根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

(18) 法律法规规定的其他情形。

三、本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 8-3 本基金的初始关联交易

关联方名称	关联关系	关联交易
一创证券	一创证券为本基金的资产支持证券管理人	本基金 80%以上基金资产投资于一创证券作为资产支持证券管理人而设立的不动产资产支持专项计划
北京国资	北京国资为本基金首次募集时的原始权益人 1，运营管理统筹机构	本基金持有的不动产资产支持专项计划拟受让北京国资持有的集创智城和集智未来 100%股权
数智聚联	数智聚联拟担任本基金集智未来项目的运营管理实施机构	本基金拟聘请数智聚联担任集智未来项目的运营管理实施机构
北京新隆福	北京新隆福为本基金首次募集时的原始权益人 2，拟担任本基金隆福寺一期项目的运营管理实施机构	本基金持有的不动产资产支持专项计划拟受让北京新隆福持有的致祥商业和召福商业 100%股权，拟聘请北京新隆福担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构
集创智城、致祥商业	集创智城、致祥商业拟成为专项计划项下的 SPV 公	专项计划向 SPV 公司增资并发放股东借款，专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，计划

	司	管理人应根据《SPV 股权转让协议》和《SPV 公司借款协议》的约定向专项计划托管人发出划款指令，向 SPV 公司增资和并向 SPV 公司发放股东借款。

四、报告期关联交易

（一）报告期内项目公司重要关联交易情况

1、集智未来项目

2023-2025 年，根据备考审计报告，项目公司发生的关联交易明细如下：

表 8-4 项目公司采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	商品	1.28	-	-
北京软件和信息服务交易所有限公司	商品	0.80	-	-
首信云技术有限公司	商品	0.73	-	-
首信云技术有限公司	云服务	-	8.50	46.23
首信云技术有限公司	技术服务	-	0.75	0.76
北京鸟巢文化创意交流有限责任公司	采购商品	-	0.75	0.70
合计		**2.81**	**10.01**	**47.69**

表 8-5 项目公司出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
北京软件和信息服务交易所有限公司	空调费	3.37	-0.61	-0.16
北京软件和信息服务交易所有限公司	机房收入	1.67	1.91	0.35
首都信息发展股份有限公司	会议服务费	1.09	-	0.53
首信医联信息技术有限公司	空调费	1.06	-	-
首信云技术有限公司	会议服务收入	0.38	-	-
北京数字医信科技有限公司	会议服务收入	0.15	-	-
北京软件和信息服务交易所有限公司	物业费	-	44.15	5.67
北京软件和信息服务交易所有限公司	服务费	-	42.39	5.44
北京软件和信息服务交易所有限公司	会议服务费	-	4.03	0.38
北京数字医信科技有限公司	服务费	-	32.23	12.24
首信云技术有限公司	服务费	-	97.03	45.07

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
首都信息发展股份有限公司	服务费	-	99.34	46.14
北京市国有资产经营有限责任公司	会议服务收入	-	1.13	0.75
合计		**7.73**	**321.60**	**116.41**

表 8-6 项目公司报告期内关联租赁情况

单位：万元

租方名称	租赁资产种类	2025 年确认的租赁收入	2024 年确认的租赁收入	2023 年确认的租赁收入
首都信息发展股份有限公司	房屋、建筑物	462.47	365.49	169.77
首信云技术有限公司	房屋、建筑物	323.85	228.09	105.94
北京软件和信息服务交易所有限公司	房屋、建筑物	227.27	171.16	21.98
北京数字医信科技有限公司	房屋、建筑物	193.52	162.34	61.65
北京数网链通科技有限公司	房屋、建筑物	75.31	-	-
首信医联信息技术有限公司	房屋、建筑物	58.29	-	-
北京数据集团有限公司	房屋、建筑物	39.37	-	-
合计		**1,380.09**	**927.08**	**359.34**

2、隆福寺一期项目

2023-2025 年，根据备考审计报告，项目公司发生的关联交易明细如下：

表 8-7 项目公司报告期采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
北京隆福文创商业管理有限公司	接受劳务	221.39	262.69	250.57

表 8-8 项目公司报告期内关联租赁收入情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度	2024 年度	2023 年度
首都信息发展股份有限公司	房屋	1363.47	1363.47	1467.23
北京中小企业融资再担保有限公司	房屋	909.64	1021.82	1101.21
北京国华文科融资担保有限公司	房屋	628.61	621.85	467.32
北京机器人融资租赁股份有限公司	房屋	604.88	951.60	947.83
北京市国通资产管理有限责任公司	房屋	634.47	578.78	578.78
北京工业发展投资管理有限公司	房屋	555.42	494.32	494.32
北京国融工发投资管理有限公司	房屋	322.29	351.59	351.59
北京诚和敬投资有限责任公司	房屋	-	126.15	504.59
北京市国有资产经营有限责任公司	房屋	418.92	290.34	-
北京北奥集团有限责任公司	房屋	-	188.24	451.79
北京新隆福物业管理有限公司	房屋	99.47	99.47	98.60

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度	2024 年度	2023 年度
北京隆福文创商业管理有限公司[33]	房屋	28.93	55.05	55.05
北京国融创引私募基金管理有限公司	房屋	23.88	26.05	26.05
北京石创同盛融资担保有限公司	房屋	-	14.58	43.74
北京市国旭小额贷款有限公司	房屋	-	13.11	33.78
北京京畿资产私募基金管理有限公司	房屋	9.84	-	-

（二）关联交易的合规性分析

不动产项目近三年及一期的关联交易主要包括向关联方支付劳务费用、收取劳务收入、关联租赁等。上述关联交易的交易方法系按照内部治理文件执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

（三）关联交易的必要性及公允性分析

1、集智未来项目

（1）关联租赁

1）关联交易的必要性

本项目关联方租户均为项目历史经营过程中自然形成的关联租户，已与项目形成了稳定的租赁关系，相关租赁关系仍将延续至本不动产基金存续期。截至本招募说明书出具之日，部分关联租户已签署长期租赁合同，具有较强的租赁稳定性。

关联方均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，租赁用途合理。

关联方均为经营稳健的国有企业或控股企业，资信状况良好、租金支付能力强，本项目中存在一定比例的关联方承租，有利于提升项目出租率与租金收缴稳定性，降低空置风险。

综上，本次关联租赁交易基于项目运营与产业发展实际需要，具备商业合理性与必要性，不影响项目市场化运营独立性。

2）关联交易的公允性

在定价依据方面，关联方租赁价格以周边同品质物业市场可比价格为基础，结合承租面积、租赁期限、交付装修标准、市场行情等因素协商确定，严格履行内部关联交易审批与合同签署程序。关联定价具有公允性。

在租赁价格与市场租金对比方面，关联方合同租金与有效租金水平，与同期同区域、同

[33] 北京隆福文创商业管理有限公司主要系临时租赁场地，提供品牌活动、展览等推广服务，因此后文统计分析关联租户的租金收入时，不予纳入计算。

品质办公物业市场价格及独立第三方租金水平不存在重大差异，符合周边租赁市场价格惯例。

根据戴德梁行出具的市场调研报告，估价人员结合集智未来项目地处区域内的可比物业，按照“周边核心地带、周边 1 公里半径内、区域通达性较好、可比办公物业”等要求，选取了三个具备价格比较基础的可比案例，具体为领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦。

根据评估机构出具的市场调研报告，截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目周边办公租金（全含）水平区间为 5.50-8.00 元/平方米/天之间，2025 年集智未来项目关联方租户租金（不含空调费）范围为 4.46-7.80 元/平方米/天之间，与市场价格无较大差异。

可比项目	领航科技大厦	锦秋国际大厦	唯实大厦
竣工年份	2008 年	2004 年	2009 年
建筑面积	约 4.4 万平方米	约 7.4 万平方米	约 7.3 万平方米
租金水平	5.5-6 元/平方米/天	6.5-7 元/平方米/天	7-8 元/平方米/天
出租率	约 90%	约 90%	约 85%

2025 年末，集智未来项目非关联租户剔除底商等租户后，租金单价范围为 5.00-8.57 元/平方米/天，关联方租户租金单价范围为 4.46-7.80 元/平方米/天，位于合理区间。

集智未来项目的关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准、楼层差异等因素协商确定。同时，选取了若干处可比项目的同期租金作为对比，合同租金与独立第三方租金水平不存在重大差异，个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致。

协议签署流程方面，上述关联方均已按照《关联交易管理办法》履行关联方认定、审批及披露程序，关联交易定价流程合规、透明，不存在未经审批的关联交易。

经核查，项目关联租赁定价遵循公开、公平、公正原则，定价依据充分、价格公允。

（2）采购商品/接受劳务：

1）关联交易的必要性

项目公司关联方公司提供的专业化服务及商品能够有效提升项目运营效率和管理水平，符合资源整合及项目高效运作的长期需求。

2）关联交易的公允性

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，上述关联交易合同不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据《审计报告》，上述表格中涉及提供/接受服务、销售商品的关联交易定价政策为“市场价”。

（3）出售商品/提供劳务：

1）关联交易的必要性

项目公司向关联方出售商品、提供劳务或出租服务，是拓展商业渠道、提升商户销售能力的必要合作。通过上述合作，项目公司与上述公司形成协同效应，符合内部资源整合及商业生态构建的战略需求，具有必要性。

2）关联交易的公允性

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，上述关联交易合同不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据集智未来备考财务报表，上述表格中涉及提供/接受服务、销售商品的关联交易定价政策为“市场价”。

2、 隆福寺一期项目

（1）关联租赁

1）关联交易的必要性

本项目关联方租户均为项目历史经营过程中自然形成的关联租户，已与项目形成了稳定的租赁关系，相关租赁关系仍将延续至本不动产基金存续期。截至本招募说明书出具之日，主要关联租户均签署长期租赁合同，具有较强的租赁稳定性。

关联方均为北京国资体系内数据服务、金融服务等领域企业，与隆福寺一期项目定位契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，租赁用途合理。

关联方均为经营稳健的国有企业或控股企业，资信状况良好、租金支付能力强，本项目中存在一定比例的关联方承租，有利于提升项目出租率与租金收缴稳定性，降低空置风险。

综上，本次关联租赁交易基于项目运营与产业发展实际需要，具备商业合理性与必要性，不影响项目市场化运营独立性。

2）关联交易的公允性

在定价依据方面，关联方租赁价格以周边同品质物业市场可比价格为基础，结合承租面积、租赁期限、交付装修标准、市场行情等因素协商确定，严格履行内部关联交易审批与合同签署程序。关联定价具有公允性。

在租赁价格与市场租金对比方面，关联方合同租金与有效租金水平，与同期同区域、同品质办公物业市场价格及独立第三方租金水平不存在重大差异，符合周边租赁市场价格惯例。

根据戴德梁行出具的市场调研报告，估价人员结合隆福寺一期项目地处区域内的可比物业，选取了五个具备价格比较基础的可比案例，具体为包括王府 77、金宝大厦、华丽大厦、雪莲亮点文创园、77 文化创意产业园等。

根据评估机构出具的市场调研报告，截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目周边办公租金水平区间为 5.00-9.00 元/平方米/天之间，2025 年隆福寺一期项目关联方租户租金范围为 6.50-8.72 元/平方米/天之间，与可比项目租金水平基本一致。

可比项目	王府 77	金宝大厦	华丽大厦	雪莲亮点文创园	77 文化创意产业园
竣工年份	2023 年	2004	2000 年	2019 年	2014 年
建筑面积（平方米）	约 5 万	约 5 万	约 2.6 万	约 1.1 万	约 1.3 万
租金水平（元/平方米/天，全含）	6.5-7.5	7-8	6-7	5-9	6-8
出租率	70-75%	75-80%	75-80%	90-95%	95%

2025 年末，隆福寺一期大厦办公非关联租户租金单价范围为 6.50-8.61 元/平方米/天，关联方租户租金单价范围为 6.50-8.72 元/平方米/天，位于合理区间。

隆福寺一期项目的关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准、楼层差异等因素协商确定。同时，选取了若干处可比项目的同期租金作为对比，合同租金与独立第三方租金水平不存在重大差异，个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致。

协议签署流程方面，上述关联方均已按照《关联交易管理办法》履行关联方认定、审批及披露程序，关联交易定价流程合规、透明，不存在未经审批的关联交易。

经核查，项目关联租赁定价遵循公开、公平、公正原则，定价依据充分、价格公允。

（2）采购商品/接受劳务：

1）关联交易的必要性

项目公司关联方公司提供的专业化商业管理服务能够有效提升项目运营效率和管理水平，符合资源整合及项目高效运作的长期需求。

2）关联交易的公允性

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，上述关联交易合同不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据隆福寺一期备考财务报表，上述表格中涉及提供/接受服务、销售商品的关联交易定价政策为“市场价”。

（四）不动产项目现金流来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营

1、集智未来项目

2025 年度，集智未来项目的租赁收入为 9,644.21 万元，涉及关联租户的营业收入包括：

首都信息发展股份有限公司租赁收入为 462.47 万元，首信云技术有限公司租赁收入为 323.85 万元，北京软件和信息服务交易所有限公司租赁收入为 227.27 万元，北京数字医信科技有限公司租赁收入为 193.52 万元，北京数网链通科技有限公司租赁收入为 75.31 万元，首信医联信息技术有限公司租赁收入为 58.29 万元，北京数据集团有限公司租赁收入为 39.37 万元，关联租户的租金收入占集智未来项目 2025 年营业收入的比例为 14.31%。

表 8-9 截至 2025 年 12 月 31 日关联方租赁合同情况

租户	租赁合同起始日	租赁合同到期日	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例（%）	占可租赁面积比例（%）
首都信息发展股份有限公司	2023-7-15	2028-4-30	3,196.80	6.88	6.52
首信云技术有限公司	2023-7-15	2028-4-30	1,965.06	4.18	4.01
北京软件和信息服务交易所有限公司	2025-8-20	2027-8-19	639.36	1.38	1.30
北京数字医信科技有限公司[34]	2023-8-15	2025-12-31	982.54	2.12	2.01
北京数网链通科技有限公司	2025-8-1 2025-5-12	2026-7-31 2026-5-11	622.53	1.34	1.27
首信医联信息技术有限公司	2025-06-01	2028-5-31	639.36	1.38	1.30
北京数据集团有限公司	2025-11-17	2026-12-16	1,278.72	2.75	2.61
合计			**9,324.37**	**20.07**	**19.03**

（1）单个关联方现金流占比适度，具备分散性

2025 年度，集智未来项目单个关联方现金流贡献比例较低、租户结构分散，不存在单一关联方过度集中或重大依赖情形，项目整体现金流以市场化第三方租户为主。

（2）关联租赁基于真实需求，具备商业必要性

关联方均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，属于正常产业集聚与市场化客户选择，租赁用途合理。

（3）定价完全市场化，与市场价格无重大差异

集智未来项目的关联方租赁单价在 4.46 元/平方米/天至 7.80 元/平方米/天之间。关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准等因素协商确定，合同租金、有效租金与独立第三方租金水平不存在重大差异。个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致，定价公允、程序合规，不存在利益输送或显失公平情形。

（4）集智未来项目具有独立的市场化运营能力，不依赖于关联方租赁

集智未来项目及运营管理机构拥有独立招商、定价、签约、物业服务与运营决策体系，人员、财务、账户、管理均独立于原始权益人及关联方，不存在运营受控、资源倾斜、优先

[34] 北京数字医信科技有限公司相关租约已续签至 2026 年 12 月 31 日。

满足关联方等情形。项目历史出租率长期保持在 90%左右，租金水平、收缴率、续租率、去化周期等核心运营指标与区域市场可比项目保持一致，非关联租户数量多、占比高、结构稳定，市场化客户为项目运营主力，项目具有较强的市场化运营能力。即便关联方到期或退租，可通过市场化招商快速补位，空置与现金流风险可控。

综上，本项目关联方现金流占比合理，关联租赁基于真实商业需求，定价公允、程序合规，运营管理独立完整，不动产项目现金流来源于关联方的比例未对本项目市场化运营构成重大不利影响。

2、隆福寺一期

2025 年度，隆福寺一期的营业收入为 11,327.67 万元，涉及关联租户的营业收入包括：

首都信息发展股份有限公司营业收入为 1,363.47 万元，北京中小企业融资再担保有限公司营业收入为 909.64 万元，北京国华文科融资担保有限公司营业收入为 628.61 万元，北京机器人融资租赁股份有限公司营业收入为 604.88 万元，北京市国通资产管理有限责任公司营业收入为 634.47 万元，北京工业发展投资管理有限公司 555.42 万元，北京市国有资产经营有限责任公司营业收入为 418.92 万元，北京国融工发投资管理有限公司营业收入为 322.29 万元，北京新隆福物业管理有限公司营业收入为 99.47 万元，北京国融创引私募基金管理有限公司营业收入为 23.88 万元，北京京畿资产私募基金管理有限公司营业收入为 9.84 万元，关联租户的租金收入占隆福寺一期项目 2025 年营业收入的比例为 49.18%。隆福寺一期项目截至 2025 年 12 月 31 日关联方租赁合同情况如下：

表 8-10 截至 2025 年 12 月 31 日关联方租赁合同情况[35]

单位：平方米，元/平方米/天

租户	租赁合同起始日	租赁合同到期日	承租面积	占已租赁面积比例（%）	占可租赁面积比例（%）
首都信息发展股份有限公司	2024-1-1	2026-6-30	5,807.00	12.82	10.60
北京中小企业融资再担保有限公司	2025-5-1	2026-4-30	3,375.82	7.45	6.16
北京国华文科融资担保有限公司	2025-7-1	2026-6-30	1,838.98	4.06	3.36
			758.23	1.67	1.38
北京市国通资产管理有限责任公司	2025-2-1	2026-1-31	1,784.57	3.94	3.26
	2025-2-1	2028-11-9	577.76	1.28	1.05
北京工业发展投资管理有限公司	2025-3-1	2027-7-31	2,290.87	5.06	4.18
北京市国有资产经营有限责任公司	2025-7-1	2027-6-30	1,708.46	3.77	3.12
北京新隆福物业管理有限公司	2025-4-1	2027-3-31	614.90	1.36	1.12

[35] 存在部分关联方租户合同于 2025 年内到期的情况，相关租户合同情况不在本表格体现。

租户	租赁合同起始日	租赁合同到期日	承租面积	占已租赁面积比例（%）	占可租赁面积比例（%）
北京国融创引私募基金管理有限公司	2025-3-1	2027-7-31	90.32	0.20	0.16
北京京畿资产私募基金管理有限公司	2025-7-10	2028-11-9	258.08	0.57	0.47
北京国融工发投资管理有限公司	2025-3-1	2027-7-31	1,218.93	2.69	2.22
合计			**20,323.92**	**44.88**	**37.09**

（1）区位稀缺性和运营特色，构成本项目独特的市场化运营禀赋

隆福寺位于北京东城核心位置，是“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角的关键一环。其城市更新项目的身份，赋予了其独特的历史文化标签和区位稀缺性，构成了本项目独特的运营禀赋。本项目周边商业物业多为临街商铺及文创园区配套，可比项目竞品数量有限，在周边区域具有独特优势。

（2）目前关联方均是历史形成的租赁关系，租户资质优异，履约能力强，租约稳定

隆福寺一期项目关联方办公部分的租赁单价在 6.50 元/平方米/天至 8.72 元/平方米/天之间。隆福寺一期关联方租户多为北京市属国企，它们的入驻是在隆福寺项目早期（城市更新过程中）基于真实办公需求、市场谈判而形成的，是项目成功启动和初期稳定的关键。关联租户主要签约起始于 2018-2021 年间，已形成长期稳定的租赁关系。截至本招募说明书出具之日，主要关联租户与运营管理机构洽谈延长租赁期限，并正式签署了租赁补充协议，主要关联租户租约到期年限分别延长至 2029 年、2031 年不等，奠定了项目平稳运营的基础。

（3）隆福寺二期投入运营带来正外部性，进一步促进本项目运营效能提升

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目有 62.91%的可出租面积由市场化租户承租，且保持了较高的续约率，证明了运营团队的市场化招商和运营能力。

隆福寺二期投入运营后，整个隆福寺商圈业态更丰富、客流显著提升、品牌影响力扩大，对一期形成了显著的客流导入、品牌协同和租金价值支撑。隆福寺一期作为区域内成熟的办公和商业载体，直接受益于区域热度的提升，进一步提升隆福寺作为北京文化消费新地标的地位，为隆福寺一期项目吸引更多市场化、高品质的第三方租户，为租户结构优化打开空间。

（五）基金合同生效后关联交易安排以及对不动产项目的市场化运营的影响

集智未来项目及隆福寺一期项目均存在关联方租户，其中关联租户的租金收入占集智未来项目 2025 年营业收入的 14.31%，关联租户的租金收入占隆福寺一期项目 2025 年营业收入的 49.18%。

以上关联租赁基于真实的商业需求和产业逻辑自然形成，多数租户已与底层资产形成长期稳定的租赁关系，并多次续租。关联交易的定价与市场化非关联交易定价无重大差异，与

区域可比项目租金水平基本一致，符合市场化定价原则。因此，虽然本项目存在一定比例的关联租户，但关联租户亦是依照市场化租赁逻辑产生及定价，并未影响本项目的市场化运营。

1、集智未来

集智未来项目关联方集中于 2023 年入驻，均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租企业系基于自身办公经营实际需要自主决策，属于正常产业集聚与市场化租赁选择，具有合理的商业目的。集智未来项目单个关联方现金流贡献比例较低、租户结构分散，不存在单一关联方过度集中或重大依赖情形，项目整体现金流以市场化第三方租户为主。

此外，集智未来项目及运营管理机构拥有独立招商、定价、签约、物业服务与运营决策体系，人员、财务、账户、管理均独立于原始权益人及关联方，不存在运营受控、资源倾斜、优先满足关联方等情形。项目历史出租率长期保持在 90%左右，租金水平、收缴率、续租率、去化周期等核心运营指标与区域市场可比项目保持一致，非关联租户数量多、收入占比高、结构稳定，市场化客户为项目运营主力，项目具有较强的市场化运营能力。即便关联方到期或退租，可通过市场化招商快速补位，空置与现金流风险可控。

2、隆福寺一期

隆福寺一期项目关联方租户多为北京国资体系内数据服务、金融服务类企业，与项目“文化金融、高端商务、数字科技”定位匹配，它们的入驻是在隆福寺项目早期（城市更新过程中）基于真实办公需求、市场谈判而形成的，是项目成功启动和初期稳定的关键。关联租户主要签约起始于 2018-2021 年间，多个租户已多次续租、扩租，形成长期稳定的租赁关系。

此外，隆福寺一期项目有 62.91%的可出租面积由市场化租户承租，且保持了较高的续约率，证明了运营团队的市场化招商和运营能力。隆福寺二期投入运营后，整个隆福寺商圈业态更丰富、客流显著提升、品牌影响力扩大，对一期形成了显著的客流导入、品牌协同和租金价值支撑。隆福寺一期作为区域内成熟的办公和商业载体，直接受益于区域热度的提升，进一步提升隆福寺作为北京文化消费新地标的地位，为隆福寺一期项目吸引更多市场化、高品质的第三方租户，为租户结构优化打开空间。

综上，本项目关联交易均基于真实商业需求而产生，关联交易定价符合市场化定价逻辑，关联租金价格与市场化租金单价无重大差异，同时本项目运营团队拥有独立的市场化运营能力，历史上市场化租赁业绩良好。原始权益人、运营管理机构及基金管理人均建立了关联交易规范制度，未来将通过严格的治理和披露机制持续规范关联交易。因此，管理人认为关联交易不影响不动产项目的市场化运营。

1、关联交易潜在风险的缓释措施

（1）健全关联交易决策与审批机制

为进一步规范关联交易，原始权益人及运营管理机构已建立关联交易的制度和流程，在基金存续期间，关联交易将严格按照以上关联交易的制度履行相关流程，确保关联交易具备合理性，关联交易定价以市场可比定价为基础，具有公允性。

（2）强化信息披露与监督

基金管理人将就关联交易强化信息披露与监督，将按照规则要求披露报告期内发生的关联交易、定价依据等，就重大关联交易履行必要程序并进行报告。

（3）缓释关联租户提前退租的风险

1）关联方租户合同续签情况

为保障项目持续稳定运营，项目公司积极与关联方租户接洽，拟定续约预案并持续推进续租合同签订，以降低短期租约到期带来的衔接中断风险。

截至本招募说明书出具之日，集智未来项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京数据集团有限公司及北京数网链通科技有限公司，均约定将租赁期限延长至 2031 年，前述已续租关联方租赁面积合计 2,883.79 平方米，占 2025 年末集智未来项目关联方租赁面积的比例 29.45%。剩余关联方到期时间集中在 2027-2028 年，目前尚未到续租时间，项目公司拟于合同到期前三个月进行续租谈判。

隆福寺一期项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京国华文科融资担保有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京市国通资产管理有限责任公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等。前述已续租关联方租赁面积合计 22,337.78 平方米，全部关联方均已完成续租，一家关联方进行扩租，关联方续签情况如下：

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
隆福寺一期	首都信息发展股份有限公司	2024/1/1	2026/6/30	5,807.00	2029/1/31	5,807.00	有
	北京中小企业融资再担保有限公司	2025/5/1	2026/4/30	3,375.82	2031/4/30	3,375.82	有
	北京国华文科融资担保有限公司	2025/7/1	2026/6/30	1,838.98 758.23	2031/6/30	2,597.21	有
	北京市国通资产管理有限责任公司	2025/2/1	2026/1/31	1,784.57	2031/1/31	1,784.57	有
		2025/2/1	2028/11/9	577.76	2031/4/30	577.76	有

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
	北京工业发展投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	2,290.87	2031/4/30	2,290.87	有
	北京市国有资产经营有限责任公司	2025/7/1	2027/6/30	1,708.46	2031/6/30	1,708.46	有
					2031/3/31	537.96	有
	北京新隆福物业管理有限公司	2025/4/1	2027/3/31	614.90	2031/3/31	2,090.80	有
	北京国融创引私募基金管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	90.32	2031/4/30	90.32	有
	北京京畿资产私募基金管理有限公司	2025/7/10	2028/11/9	258.08	2031/4/30	258.08	有
	北京国融工发投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	1,218.93	2031/4/30	1,218.93	有
集智未来	首都信息发展股份有限公司	2023/7/15	2028/4/30	3,196.80	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	首信云技术有限公司	2023/7/15	2028/4/30	1,965.06	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京软件和信息服务交易所有限公司	2025/8/20	2027/8/19	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数字医信科技有限公司	2023/8/15	2025/12/31	982.54	—		
		2026/1/1	2026/12/31	469.39	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数网链通科技有限公司	2025/8/1	2026/7/31	622.53	2031/5/31	622.53	有
		2025/5/12	2026/5/11				
	首信医联信息技术有限公司	2025/6/1	2028/5/31	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数据集团有限公司	2025/11/17	2026/12/16	1,278.72	2031/12/16	1,278.72	有
					2031/3/31	982.54	有

2）提前退租特殊条款

续签的关联方租赁合同中均约定了提前退租特殊条款，约定内容具体如下：

如租户于合同到期日前提前退租，租户需向项目公司提出退租申请并同时满足两个条件：A）租户应为拟退租面积积极寻求新租户；B）确保新租户与项目公司签订租赁合同，且新签订的租赁合同中所约定的租赁条件原则上不低于原合同所确定的租赁条件。

若租户满足上述退租条件，则项目公司同意租户的退租申请，租户除应按照协议约定承担提前单方终止协议的责任之外，还需要按照协议约定的租金标准向项目公司支付自退租之日起至合同到期日止的全部租金。

基于上述特殊条款安排，如关联方租户提前退租可有效锁定租金收益，进一步增强现金流稳定性，管理人认为可有效缓释关联方租户提前退租对项目经营稳定性产生的影响。

3）保障现金流稳定性的影响和具体保障措施

截至本招募说明书出具之日，关联方剩余租赁期限较长，其中集智未来项目关联方租约期限分散，隆福寺一期项目关联方已完成续租到期时间较长，可有效降低租约到期带来的衔接中断风险。

续约安排方面，因现有租赁期限较长，集智未来项目与关联方首都信息、首信云、软交所、数字医信、首信医联的相关续约安排拟按照双方签订的《租赁合同》约定进行推进，合同明确约定“乙方如要求续租，需在本合同期限届满前三个月提出书面申请，在取得甲方同意后，在同等条件下乙方拥有续租的优先权”。集智未来项目已在《租赁合同》中预留洽谈周期，确保续约工作有序推进。

此外，基金管理人与运营管理实施机构将在租赁期内持续跟进，于租约到期前提前进行启动续约洽谈工作，结合不动产项目经营情况，拟定续约预案，保障租约到期后衔接顺畅，保障项目现金流稳定性。

五、存续期关联交易披露

（一）关联交易的决策与审批

1、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，金额超过本基金净资产 5%的关联交易且不属于下述“2、无需另行决策与审批的关联交易事项”，应当召开基金份额持有人大会进行审议。

前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。上述关联交易的金额计算指连续 12 个月内累计发生金额。

2、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及

时进行信息披露。

（二）关联交易的信息披露

基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露不动产基金发生重大关联交易。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者深交所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深交所申请豁免披露或者履行相关义务。

（三）基金管理人就关联交易采取的内部控制措施等

1、固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2、不动产项目投资部分关联交易的内控措施

针对不动产基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理、风险管理、关联交易等内部控制的专项制度；其中，在专门的不动产基金关联交易制度中，针对基金管理人运用基金资产收购不动产项目后涉及的其他重大关联交易，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。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于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，关联交易均应当根据其不同的性质和金额等履行相应程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

3、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；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。内部审批程序指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）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。

六、利益冲突

（一）基金存在的或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

2、原始权益人及运营管理机构

（1）原始权益人

本基金的原始权益人 1 为北京国资，原始权益人 2 为北京新隆福。

截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资及北京新隆福持有的其他北京地区同类资产情况详见“第五章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“六、资产选取原因”。

（2）运营管理机构

本基金拟聘请北京国资担任运营管理统筹机构，数智聚联担任集智未来项目的运营管理实施机构，北京新隆福担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构。

1）运营管理机构运营管理的其他不动产项目

截至 2025 年 12 月 31 日，数智聚联拟担任集智未来项目运营管理机构，在本基金成立之前，其不存在向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形。北

京新隆福拟担任隆福寺一期项目运营管理机构，在本基金成立之前，除隆福寺一期项目外，其还运营管理隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院。

2）运营管理机构运营自持的其他不动产项目

截至 2025 年 12 月 31 日，数智聚联暂未自持其他不动产项目；北京新隆福在本基金成立之前，除隆福寺一期项目外，其还自持并运营隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院。

（二）利益冲突的防范及披露安排

1 、利益冲突的防范措施

（1）与基金管理人之间利益冲突的防范措施

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的不动产基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有不动产项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

在内部制度层面，基金管理人制定了相应的关联交易制度、风险管理制度、投资管理制度、运营管理制度等，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

在不动产基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的集体决策机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突风险。

在人员配备方面，基金管理人设置的独立的 REITs 基金管理部，已配备了充足的专业人员，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

在不动产基金的扩募和新购入不动产项目方面，基金管理人在相关管理制度中约定了不动产基金通过明确新购入不动产项目原则、独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策等方式来防范利益冲突。

（2）与原始权益人之间利益冲突的防范措施

为缓释本基金与原始权益人之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应的风险缓释措施，包括：

1）集智未来项目

北京国资针对于集智未来项目出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市海淀区、东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的办公、零售

商业业态项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会利用、且将敦促同一控制下的关联方不得利用本公司不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

2）隆福寺一期项目

北京新隆福已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和运营管理实施机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（3）与运营管理机构之间利益冲突的防范措施

为防范运营管理机构未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

1）出具避免同业竞争的承诺函，给予平等租赁权利

数智聚联已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市海淀区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会利用、且将敦促同一控制下的关联方不得利用本公司不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

北京新隆福已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和运营管理实施机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，在运营管理期间内，运营管理

机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他商业不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的商业不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同商业不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同商业不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的避免同业竞争承诺函项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下同业竞争或利益冲突相关约定导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可根据运营管理费计费安排扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费。

3）设置量化指标，加强运营管理机构考核

运营管理费率设置详见本招募说明书“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费率”。

2、披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人应根据有关法律法规的规定进行披露。

3、披露内容

基金管理人根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

4、披露频率

基金管理人应根据有关法律法规规定的披露频率披露利益冲突的情形。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》《基金合同》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

（二）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人应当以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（三）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、对证券投资业绩进行预测；

3、违规承诺收益或者承担损失；

4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6、中国证监会禁止的其他行为。

（四）本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（五）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1、《基金合同》《招募说明书》《基金托管协议》、基金产品资料概要

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益的事项的法律文件。

（2）基金招募说明书应当根据法律法规规定最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排；基金投资；基金产品特性；风险揭示；信息披露及基金份额持有人服务；本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；预计上市时间表；基金募集及存续期相关费用，并说明费用收取的合理性；募集资金用途；资产支持证券基本情况；不动产项目基本情况（包括项目所在地区宏观经济概况、不动产项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等）；不动产项目财务状况及经营业绩分析；不动产项目现金流测算分析；不动产项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；不动产项目运营管理安排；借款安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购不动产基金份额情况；基金募集失败的情形和处理安排；基金拟持有的不动产项目权属到期、处置等相关安排；原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；不动产项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；不动产项目评估报告；主要参与机构基本情况；战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

（4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定媒介上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应

当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人应当就不动产基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

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 日之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。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

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，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6、基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

7、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

（1）本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）不动产项目明细及运营情况；

（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》《商业不动产基金公告》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

（7）不动产基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（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）报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

（11）可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第（3）、（6）、（9）、（10）项，本基金年度报告还应当载有年度审计报告和评估报告。

8 、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）《基金合同》终止、基金清算；

（3）基金扩募或延长基金合同期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金更换会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业服务机构；

（6）运营管理机构发生变更；

（7）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（8）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（9）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

（10）基金募集期延长或提前结束募集；

（11）基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

（12）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

（13）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（14）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

（15）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

（16）基金收益分配事项；

（17）管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（18）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

（19）不动产基金交易价格发生较大波动、基金份额停复牌或终止上市；

（20）本基金发生重大关联交易；

（21）不动产项目公司发生对外借入款项，单笔借款超过不动产基金净资产 5%或者最近 12 个月内累计借款余额超过不动产基金净资产 10%；

（22）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%；

（23）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（24）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（25）不动产项目购入或出售；

（26）不动产基金扩募；

（27）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；

（28）基金管理人根据《商业不动产基金公告》《基金指引》第三十四条第一项至第五项规定聘请评估机构对不动产项目资产出具评估报告；

（29）基金管理人、计划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；

（30）基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

（31）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；

（32）不动产基金估值发生重大调整；

（33）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；

（34）可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项；

（35）基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（36）法律法规、中国证监会、深圳证券交易所规定，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。

9、不动产项目购入及基金扩募相关公告

（1）基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2）基金管理人作出拟购入不动产项目决定的，应于作出拟购入不动产项目决定后两日内披露临时公告，同时至少披露以下文件：

1）拟购入不动产项目的决定。

2）产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入不动产项目及交易对方的基本情况、拟购入不动产项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等。

3）扩募方案（如有），内容包括发行方式、发行对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响、发行前累计收益的分配方案（如有）等。

（3）基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

（4）基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《业务办法》规定的申请文件，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（5）基金管理人履行变更注册程序期间，发生以下情形时，应当在两日内予以公告：

1）收到中国证监会或者深交所的受理通知书；

2）收到深交所问询；

3）提交问询答复及相关文件；

4）收到深交所关于变更申请的无异议函或者终止审核通知；

5）收到中国证监会关于基金变更注册或者不予注册的批复。

履行变更注册程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

（6）不动产项目交易需提交基金份额持有人大会投票表决的，基金管理人应当在履行完毕基金变更注册程序后，至少提前 30 日发布召开基金份额持有人大会的通知并附相关表决议案。招募说明书、基金合同、托管协议和法律意见书等文件及其相关修订情况（如有）应当与基金份额持有人大会通知公告同时披露。

（7）基金管理人应当在基金份额持有人大会作出购入不动产项目决议后公告该决议，以及律师事务所对本次会议的召集程序、召集人和出席人员的资格、表决程序、表决结果等事项出具的法律意见书。

（8）不动产基金履行完毕变更注册程序后，基金管理人拟对交易对方、拟购入的不动产项目、交易价格、资金来源等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当重新履行变更注册程序并及时公告相关文件。履行交易方案变更程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

（9）不动产基金新购入不动产项目完成有关变更注册程序并经基金份额持有人大会表

决通过（如需）后，应当及时实施交易方案，于实施完毕之日起 3 个工作日内编制交易实施情况报告书并予以公告。涉及扩募的，应当按照《扩募及新购入不动产项目指引》的要求披露扩募程序相关公告。

不动产基金在实施不动产项目交易的过程中，发生法律法规要求披露的重大事项的，应当及时作出公告。重大事项导致本次交易发生实质性变动的，须重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议。

不动产基金拟终止购入不动产项目的，应当及时作出公告并召开基金份额持有人大会审议终止事项，基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止购入不动产项目相关事宜的除外。

10、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过深交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

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

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

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合深交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（5）因不动产基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到上述收购及权益变动标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

11、澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

12 、回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深交所并公告。

13、战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

14 、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。

15 、清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

16、中国证监会规定的其他信息。

（六）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信

息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，相关档案至少保存期限不低于法律法规或监管规则的最低期限，法律法规另有规定的从其规定。

（七）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

（八）暂缓或豁免披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有深交所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、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、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按相关指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、或者引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合前款 1 至 3 条件的，经审慎评估及严格履行内部决策程序后，基金管理人等信息披露义务人可以豁免披露。

（九）暂缓或豁免披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人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。

（十）法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金合同及托管协议相关情况

（一）基金的募集

1、基金募集的方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额询价公告、基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

本基金的公众投资者场外认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金的公众投资者场内认购采取“份额认购，份额确认”的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。公众投资者通过直销机构认购本基金不收取认购费，通过其他销售机构认购本基金收取认购费用。本基金具体认购费率如下：

场外认购费率	认购金额（M）	认购费率
	M＜500 万元	0.3%
	M≥500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	深圳证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

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

对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

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

2、基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（2）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（3）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。就基金募

集产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

（二）基金合同的生效

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

1、本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%；

2、基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1000 人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

5、无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应在 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。

（三）基金份额的交易

1、上市交易的规则

本基金在深交所的上市交易需遵循《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他深交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

2、上市交易的费用

上市交易的费用按照深交所有关规定办理。

3、上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定和深交所业务规则的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

4、终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，深交所可终止其上市交易，并

报中国证监会备案：

（1）不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

（2）基金合同期限届满；

（3）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（4）基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

5、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

（四）基金的投资

1、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

2、投资范围及比例

（1）本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并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者经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债

部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（2）投资比例

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（3）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为一创证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产资产为集智未来项目和隆福寺一期项目。

3、投资比例超限的处理方式和流程

因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

4、投资策略

（1）资产支持证券投资策略

1）初始投资策略

基金合同生效后，本基金将 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对不动产项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。

前述不动产项目公司的概况、不动产项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产

评估报告等信息详见本基金招募说明书。

2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

3）资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

5）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请在商业不动产运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升商业不动产管理能力和运营管理效率。

基金管理人将履行主动管理职责并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对不动产项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的运营管理

服务协议，力争获取稳定的运营收益。

6）权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的集智未来项目的土地使用权将分别于2052 年 2 月 12 日、2053 年 2 月 16 日到期，隆福寺一期项目的土地使用权将于 2054 年 6 月 23 日、2065 年 5 月 31 日到期。基金管理人将根据政策法规、市场环境和不动产资产运营情况拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。具体详见本招募说明书“第五章不动产项目”之“第一节不动产概况”之“六、资产到期移交安排”。

（2）固定收益投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

5、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

6、投资限制

（1）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2）本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的

证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

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

5）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于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%；

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

7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第 1）、5）、6）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同初始生效日起开始。

本基金投资的信用债为 AAA 级信用债，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级，评级机构以基金管理人选定为准。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资的信用债评级不符合上述约定的评级要求，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，基金管理人在履行适当程序后以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

（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，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

5）向基金管理人、基金托管人出资；

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制。法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求进行变更的，经与基金托管人协商一致，基金管理人可在履行适当程序后对基金合同进行变更，无需经基金份额持有人大会审议。

7、借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于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：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持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；

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

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

8、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

9、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

（1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对不动产项目公司的股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

（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

（五）基金的财产

1、基金资产总值

基金资产总值即基金总资产，是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

2、基金资产净值

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

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、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

计划托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专

项计划托管账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

项目公司的监管账户、运营专项账户由项目公司在银行开立，并按照《监管协议》的约定进行管理。

4、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他相关主体的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（六）不动产基金扩募

1、新购入不动产项目的条件

（1）申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

1）符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件等法律法规以及有关规定的要求；

2）基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4）中国证监会和深交所规定的其他条件。

2、新购入不动产项目程序

（1）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人和交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者事项的现状，以及进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2）尽职调查

基金管理人应当按照相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与拟购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或者享有不动产权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、资产评估机构、会计师事务所等专业机构就拟购入不动产项目出具意见。

（3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更草案、扩募方案（如有）等。

（4）向中国证监会、深交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、深交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券有关申请，以及《不动产基金业务办法》规定的申请文件，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告和有关申请文件。

（5）其他

1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向不动产基金原持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

3、扩募的原则、定价方法

（1）向原持有人配售

1）向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（2）公开扩募

1）不动产基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。参与优先配售的原不动产基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

（3）定向扩募

1）不动产基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

2）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发

售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

①持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

②拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

③通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

定向扩募的发售对象属于上述①至③项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下是否继续参与认购、价格确定原则和认购数量。

3）定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于上述①至③项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

4、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

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

（七）基金资产的估值

1、估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

2、估值对象

估值对象为本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、固定资产、无形资产、债券、银行存款本息、应收款项、借款、应付款项、其它投资等。

3、估值原则

本基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，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，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。

在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以不动产项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

不动产基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定。

（1）对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

（2）对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

4、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（1）不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

基金管理人应当按照投资成本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。

根据准则规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的不动产项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（2）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市的有价证券，以其估值日在证券交易所挂牌的市价（收盘价）估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化以及证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，以最近交易日的市价（收盘价）估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生影响证券价格的重大事件的，可参考类似投资品种的现行市价

及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

2）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

3）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；对于含回售权的债券，回售登记期截止日前行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按长待偿期所对应的价格进行估值；

4）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。交易所上市的资产支持证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。

（3）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理：

1）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值；

2）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值或选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

（4）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，应采用估值技术确定其公允价值。

（5）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

（6）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（7）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（8）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（9）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

5、估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

（2）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。

（3）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

6、不动产项目的评估

（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）基金管理人应聘请评估机构对不动产项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1）不动产项目购入或者出售；

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）评估机构的要求

1）估值频率

不动产基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。

2）资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

3）更换要求

评估机构为本不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

4）更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

（八）基金的收益与分配，含账户设置与划转安排

1、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出；

（2）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）；

（3）取得借款收到的本金；

（4）偿还借款本金支付的现金；

（5）不动产项目资产减值准备的变动；

（6）不动产项目资产的处置利得或损失；

（7）支付的利息及所得税费用；

（8）应收和应付项目的变动；

（9）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（10）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

3、基金收益分配原则

（1）本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深交所及中国结算的相关规定；

（2）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，并应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

4、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

5、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

6、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

7、账户设置与划转安排

详见本招募说明书“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“五、资金流转路径及安排”。

（九）基金的费用与税收

1、基金费用的种类

（1）基金管理费；

（2）运营管理费；

（3）基金托管费；

（4）基金上市初费及年费、登记结算费用；

（5）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（6）《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、财务顾问费、审计费、公证费、诉讼费和仲裁费；

（7）基金份额持有人大会费用；

（8）基金的证券交易费用；

（9）基金的银行汇划费用；

（10）基金相关账户的开户及维护费用；

（11）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（12）基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

（13）按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程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）基金管理费

基金管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按 0.35%的年费率计提，计算方法如下：

B＝A×【0.35】%÷当年天数

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理费按年支付，经基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营管理费

运营管理实施机构有权根据《运营管理服务协议》约定的条款和条件收取相应的运营管理费。

1）集智未来项目的运营管理费

数智聚联就担任集智未来项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

①固定运营管理费

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 主要用于覆盖集智未来项目物业管理费用（小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费）。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元，自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构数智聚联与集智未来项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费均为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

②浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

A.当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 1 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

B.C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 1 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

C.T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至【2027 年 12 月 31 日】，“经营净现金流目标值”以集智未来项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司 1“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自【2028 年 1 月 1 日】开始，“经营净现金流目标值”为项目公司 1 前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 1 经营净现金流目标值的孰高值。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的

【50%】。同时，如运营管理实施机构数智聚联超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的【50%】。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

2）隆福寺一期项目的运营管理费

北京新隆福就担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

①固定运营管理费

固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构北京新隆福与隆福寺一期项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

②浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

A.当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 2 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

B.C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 2 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

C.T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至【2027 年 12 月 31 日】，“经营净现金流目标值”以隆福寺一期项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司 2“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自【2028 年 1 月 1 日】开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。

同时，如运营管理实施机构北京新隆福超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

（3）基金托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按 0.01%的年费率计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 的定义同上

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“1、基金费用的种类”中的（4）-（13）项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

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）《基金合同》生效前的相关费用；

（4）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；

（5）不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、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，《基金合同》另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

（6）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。

（十）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，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1）投资性房地产：投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2）金融资产：本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

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《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

（十一）基金的终止与清算

1、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

（1）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（2）基金份额持有人大会决定终止的；

（3）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（4）第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（5）第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

（6）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（7）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

（8）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

（9）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

（10）《基金合同》约定的其他情形；

（11）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

2、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 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（5）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

4）制作清算报告；

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（6）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

3、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

4、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。

5、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

6、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不少于法律法规或监管规则规定的最低期限。

（十二）基金合同的内容摘要

详见本招募说明书附件六。

（十三）基金托管协议的内容摘要

详见本招募说明书附件六。

三、基金经理基本情况

为更好地匹配商业不动产项目的运营管理，本次拟任基金经理具备较为丰富的不动产投资与运营业务经验，具备不动产运营管理的核心能力。拟任基金经理具体情况如下：

袁亿征先生，中国国籍，华中科技大学学士，2011 年 7 月加入兴业银行股份有限公司任武汉分行公司部客户经理，2016 年 4 月加入渤海银行股份有限公司任深圳前海分行离岸业务部投资经理，2018 年 9 月加入深圳瀚德企业信用服务有限公司任投资部总经理及其子公司厦门国际金融技术有限公司任运营部总经理，2020 年 9 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁亿征先生具有 5 年以上不动产投资管理经验，拟任本基金投资管理基金经理。

舒子杨先生，中国国籍，美国密歇根大学硕士研究生，2017 年 7 月加入华夏幸福基业股份有限公司，历任产业新城集团投资管理经理、产业新城集团运营管理高级经理、资产管理中心运营管理部负责人，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门项目负责人，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。舒子杨先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。

袁浩先生，中国国籍，清华大学硕士研究生，2010 年 10 月加入国信招标集团股份有限公司，任招标事业三部项目经理，2015 年 7 月加入东兴证券股份有限公司，任投资银行总部北京三部投资经理，2021 年 10 月加入世纪金源投资集团有限公司，任基金公司（筹）REITs 业务一部总经理，2022 年 12 月加入西部利得基金管理有限公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁浩先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。

综上，本次拟任的基金经理均具备扎实且丰富的商业不动产投资或运营相关的专业能力，能够匹配商业不动产项目运营管理的业务需求，有效履行基金经理岗位职责，切实维护本基金基金份额持有人的合法权益。且经核查，以上三位基金经理不存在兼任的情况。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请及时通过下述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解本招募说明书，并同意全部内容。

对基金份额持有人的服务主要由基金管理人、发售机构及销售机构提供，以下是基金管理人提供的主要服务内容。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权在符合法律法规的前提下，增加和修改相关服务项目。如因系统、第三方或不可抗力等原因，导致下述服务无法提供，基金管理人不承担任何责任。

（一）电子渠道服务

1、信息查询服务

机构投资者通过基金管理人网站，个人投资者通过基金管理人网站或微信公众号，可享有场外基金交易查询、账户查询和基金信息查询服务。

2、网上交易服务

个人投资者可通过创金合信基金微信公众号办理开户、认购/申购、赎回及信息查询等业务。

3、信息资讯服务

投资人可以利用基金管理人网站等获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金公告、定期报告和基金管理人最新动态等各类最新资料。

（二）客户服务中心电话服务

1、自助语音服务：7×24 小时。投资者可以通过客服热线的 IVR 自动语音或人工服务查询账户信息和产品净值信息。

2、人工服务：工作日 9:00-11:30，13:00-17:00。投资人可以通过该热线获得投资咨询、业务咨询、信息查询、服务投诉及建议、信息定制等专项服务。

（三）投诉处理服务

基金管理人呼叫中心提供电话投诉、信件和电子邮件投诉等多种投诉渠道。客户投诉实行分级管理、限期处理。呼叫中心负责跟踪投诉处理的全过程，并将处理结果答复客户。

（四）基金份额持有人交易资料的寄送及发送服务

1、电子对账单

基金管理人提供场外交易电子邮件对账单、场外交易手机短信对账单服务，基金管理人

将以电子邮件或手机短信方式向定制的个人投资者定期发送，资料（含电子邮件地址及手机号码）不详的除外。

2、注册登记机构和基金管理人不提供投资人的场内交易（本基金是否支持场内交易，请以本基金基金合同和招募说明书相关条款为准）对账单服务（含纸质及电子对账单）。投资人可到交易网点打印或通过交易网点提供的自助、电话、网上服务等渠道查询。

（五）各类讲座、推介会、座谈会和巡回路演

基金管理人定期或不定期举办各类讲座、推介会、座谈会和巡回路演，及时与投资者分享国内外经济和市场最新动态，介绍公司旗下基金的最新信息。

（六）基金经理座谈会

基金管理人不定期举办基金经理座谈会，邀请机构客户与基金经理进行沟通，与投资者分享基金投资理念，分析国内外经济形势、金融政策及投资机会。

（七）基金管理人客户服务联络方式

客户服务热线：400-868-0666（国内免长途话费）

基金管理人网址：www.cjhxfund.com

电子信箱：cjkf@cjhxfund.com

微信公众号：创金合信基金（CJKeFu）

二、招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在本基金管理人、基金托管人、基金销售机构的住所，投资人可在办公时间免费查阅；也可按工本费购买本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。

基金管理人和基金托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

三、备查文件

（一）备查文件目录

1、 中国证监会准予注册创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的文件

2、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

3、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

4、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金法律意见书》

5、基金管理人业务资格批件、营业执照

6、基金托管人业务资格批件、营业执照

7、中国证监会要求的其他文件

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

（本页无正文，为《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》盖章页）

基金管理人：创金合信基金管理有限公司（公章）

2026年 6 月 23 日

第九章 附件

一、原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对有关事项的承诺；

二、不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告；或者最近 1 年及一期的财务报告和审计报告；或者基于过往运营经验和合理假设编制的最近 3 年及一期经审计的备考财务报表；

三、基金可供分配金额测算报告；

四、尽职调查报告；

五、不动产项目评估报告；

六、基金合同及托管协议相关情况；

七、本次发行参与机构的基本情况；

八、本指南要求披露的其他附件；

九、其他与本次发行有关的重要文件。

附件一：原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对有关事项的承诺

承诺函

作为以创金合信基金管理有限公司（“基金管理人”）担任基金管理人的创金合信北京国资封闭式商业不动产证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“不动产基金”）的原始权益人，北京市国有资产经营有限责任公司（“原始权益人”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（“《指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（“《公告》”）及深圳证券交易所相关业务规则，承诺如下：

1、原始权益人依法设立且合法存续，对于不动产基金拟间接投资的不动产项目（“不动产项目”，详见附表），原始权益人为不动产项目的实质所有人，享有其完全所有权或者经营权利。

2、不动产基金拟间接投资的不动产项目不存在重大权属纠纷或者争议，不存在其他他项权利设定。

3、原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全，具有持续经营能力，最近 3 年不存在重大违法违规记录，最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。

4、原始权益人承诺不动产项目运营情况及现金流符合适用法规、监管规则的相关要求，包括但不限于：不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，形成现金流的法律协议或者文件合法、有效，价格或收费标准符合相关规定；不动产项目现金流符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入；不动产项目现金流具有独立性、持续、稳定，近 3 年未出现异常波动；不动产项目现金流来源合理分散，直接或穿透后来源于多个现金流提供方；不动产项目具备成熟稳定的运营模式、市场化和独立运营能力，最近 3 年平均净利润或者经营性净现金流为正，最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好。

5、原始权益人承诺不动产项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中不包含政府补贴资金。

6、原始权益人承诺不动产项目及本次不动产基金所涉业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及替政府举债、由政府提供担保或财政资金偿还等新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情形。

7、原始权益人将根据《指引》《公告》、深圳证券交易所相关业务规则和不动产基金的法律文件自行或指定同一控制下的关联方（统称“战配方”）参与战略配售，并促使战配方配合基金管理人、财务顾问（如有）及其聘请的律师事务所对其作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。战配方不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

8、原始权益人将依法履行《公告》以及《指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次不动产基金份额发售数量的 20%，其中不动产基金份额发售总量 20%的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（前述上市之日指不动产基金份额上市之日）。

9、原始权益人所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。原始权益人将配合基金管理人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责。

10、 原始权益人是北京市人民政府国有资产监督管理委员会下属一级企业。如原始权益人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，原始权益人应当购回不动产基金全部不动产基金份额或不动产项目权益。

11、 据原始权益人所知，原始权益人确认基金管理人及财务顾问（如有）在向其或其同一控制下的关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方的人员任职等直接或间接的利益输送行为。

12、 原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

13、 为进一步缓释项目共用设施设备和资产对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入不动产项目范围内的共用设施设备和资产不影响不动产项目的稳定运营;若因与不动产项目未入池资产所有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项

目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。

14、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本不动产项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。

15、 原始权益人已提供本不动产项目申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，原始权益人承诺并确认该等材料真实、准确、完整，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

16、 原始权益人承诺不侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；确保不动产项目真实、合法；依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限。

17、 对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

18、 对于不动产项目存在的实际用途与规划用途不一致情形，如相关主管部门要求项目公司整改，其将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

19、 原始权益人与创金合信基金管理有限公司、第一创业证券股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及北京市海问律师事务所不存在关联关系；截至本承诺函出具日，原始权益人与创金合信基金管理有限公司不存在股权控制的情形；本公司与创金合信基金管理有限公司不存在董事、董事会、高级管理人员交叉任职的情形。

20、 除以上事项外，原始权益人将严格遵守《指引》《公告》及深圳证券交易所相关业务规则对不动产基金原始权益人的其他规定。

21、 本承诺函为原始权益人的真实意思表示，对原始权益人具有法律约束力，且是不可撤销的。原始权益人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一

项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

22、 本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交北京仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表一：不动产项目、项目公司名称及不动产项目资产负担

序号	不动产项目	对应项目公司名称	不动产项目资产负担	备注
1	集智未来项目，系指北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的位于中国北京市海淀区知春路 23 号、27 号的产证证载建筑面积共计 50,805.3 平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“不动产项目”）	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（“项目公司”）	/	/

（本页无正文，为《承诺函》之签署页）

北京市国有资产经营有限责任公司（盖章）

法定代表人：

2026年 4 月 28 日

控股股东及实际控制人的承诺函

创金合信基金管理有限公司（“**基金管理人**”）拟担任基金管理人发起设立【创金合信北京国资封闭式商业不动产证券投资基金】（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“**不动产基金**”）。北京市国有资产经营有限责任公司（“**本公司**”）作为原始权益人北京新隆福文化投资有限公司的控股股东和实际控制人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（“**《指引》**”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（“**《公告》**”）及深圳证券交易所相关业务规则，承诺如下：

1、 本公司将促使原始权益人北京新隆福文化投资有限公司履行《指引》《公告》及深圳证券交易所相关业务规则对不动产基金原始权益人规定的义务。

2、 如原始权益人及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，且原始权益人未按照其出具的《承诺函》约定购回全部基金份额或不动产项目（详见附表）权益的，针对原始权益人未购回的不动产基金的基金份额或不动产项目权益，将由本公司或指定主体回购。

3、 本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

4、 本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交【北京仲裁委员会】按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：不动产项目及对应项目公司名称

序号	不动产项目	对应项目公司名称
1	隆福寺一期项目，系指现由北京新隆福文化投资有限公司持有、后续拟无偿划转至北京召福商业管理有限公司持有的位于中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号的建筑面积共计74,877.83平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“**不动产项目**”）	北京召福商业管理有限公司（“**项目公司**”）

（本页无正文，为《控股股东及实际控制人的承诺函》之签署页）

北京市国有资产经营有限责任公司（盖章）

法定代表人：

2016 年 3 月 25 日

关于避免同业竞争及规范关联交易的承诺函

创金合信基金管理有限公司（“基金管理人”）拟担任基金管理人，以集智未来项目和隆福寺一期项目（“不动产项目”，具体信息及对应的项目公司详见附件）作为底层项目，发起设立【创金合信北京国资封闭式商业不动产证券投资基金】（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“不动产基金”）。北京市国有资产经营有限责任公司（“本公司”）拟作为原始权益人之一及统筹运营管理机构，承诺如下：

1. 本公司依法设立且合法存续，组织架构健全、清晰，公司治理与财务状况良好，具备持续经营能力，最近 3 年不存在重大违法违规记录。

2. 本公司及运营管理实施机构具备丰富的商业不动产项目的运营管理经验，配备充足的具有商业不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

3. 本公司最近 1 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

4. 截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地【北京市海淀区、东城区】有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的【办公、零售商业】业态项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

5. 本公司承诺，本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和统筹运营管理机构地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

6. 如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

7. 在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之

间的关联交易。

8. 对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产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。

9. 严格按照有关法律、法规和本公司及本公司控制的企业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、法规和本公司及本公司控制的企业的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

10. 保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

11. 本公司已制定并将持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司内部其他团队，并将确保不动产项目的财务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本公司将自愿接受监管机关及不动产基金投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交【北京仲裁委员会】按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：不动产项目及对应项目公司名称

序号	不动产项目	对应项目公司名称
1	集智未来项目，系指北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的位于中国北京市海淀区知春路23号、27号的建筑面积共计50,805.3平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“**集智未来项目**”）	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（“**集智未来**”）
2	隆福寺一期项目，系指现由北京新隆福文化投资有限公司持有、后续拟无偿划转至北京召福商业管理有限公司持有的位于中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号的产证证载建筑面积共计74,877.83平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“**隆福寺一期项目**”，与集智未来项目合称“**不动产项目**”）	北京召福商业管理有限公司（“**召福公司**”，与集智未来合称“**项目公司**”）

（本页无正文，为《关于避免同业竞争及规范关联交易的承诺函》之签署页）

北京市国有资产经营有限责任公司（盖章）

法定代表人：

2016 年 3 月 23 日

承诺函

北京市国有资产经营有限责任公司拟作为原始权益人之一，将北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（“**项目公司**”）100%股权及其项下不动产项目（具体详见附表）转让给一支由创金合信基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的公开募集不动产投资信托基金（“**不动产基金**”）直接或间接持有，以开展公募 REITs 项目。北京数智聚联企业管理有限责任公司（“**本公司**”）拟受聘为不动产基金的运营管理实施机构之一，为不动产项目提供运营管理服务，本公司承诺如下：

1、本公司依法设立且合法存续，组织架构健全、清晰，公司治理与财务状况良好，具备持续经营能力，最近 3 年不存在重大违法违规记录。

2、本公司具备丰富的商业不动产项目的运营管理经验，配备充足的具有商业不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

3、本公司最近 1 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

4、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市海淀区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的办公业态项目（“**竞品项目**”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

5、本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为运营管理实施机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

6、本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

7、如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协

商解决措施。

8、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。

9、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，依法与不动产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。

10、严格按照有关法律、法规和本公司及本公司控制的企业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、法规和本公司及本公司控制的企业的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

11、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本公司将自愿接受监管机关及不动产基金投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交北京仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：不动产项目及对应项目公司名称

序号	不动产项目	对应项目公司名称
1	集智未来项目，系指北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的位于中国北京市海淀区知春路 23 号、27 号的建筑面积共计 50,805.3 平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“**不动产项目**”）	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（“**项目公司**”）

（本页无正文，为《承诺函》之签署页）

北京数智聚联企业管理有限责任公司（盖章）

法定代表人：宋家峰

2026 年 3 月 4 日

承诺函

作为以创金合信基金管理有限公司（“**基金管理人**”）担任基金管理人的创金合信北京国资封闭式商业不动产证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“**不动产基金**”）的原始权益人之一，北京新隆福文化投资有限公司（“**原始权益人**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（“**《指引》**”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（“**《公告》**”）及深圳证券交易所相关业务规则，承诺如下：

1、原始权益人依法设立且合法存续，对于不动产基金拟间接投资的不动产项目（“**不动产项目**”，详见附表），原始权益人为不动产项目的实质所有人，享有其完全所有权或者经营权利。

2、不动产基金拟间接投资的不动产项目不存在重大权属纠纷或者争议，不存在其他他项权利设定。

3、原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全，具有持续经营能力，最近 3 年不存在重大违法违规记录，最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。

4、原始权益人承诺不动产项目运营情况及现金流符合适用法规、监管规则的相关要求，包括但不限于：不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，形成现金流的法律协议或者文件合法、有效，价格或收费标准符合相关规定；不动产项目现金流符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入；不动产项目现金流具有独立性、持续、稳定，近 3 年未出现异常波动；不动产项目现金流来源合理分散，直接或穿透后来源于多个现金流提供方；不动产项目具备成熟稳定的运营模式、市场化和独立运营能力，最近 3 年平均净利润或者经营性净现金流为正，最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好。

5、原始权益人承诺不动产项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中不包含政府补贴资金。

6、原始权益人承诺不动产项目及本次不动产基金所涉业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不涉及替政府举债、由政府提供担保或财政资金偿还等新增地方政府债务或地方政府隐性债务的情形。

7、原始权益人将根据《指引》《公告》、深圳证券交易所相关业务规则和不动产基金的法律文件自行或指定同一控制下的关联方（统称“**战配方**”）参与战略配售，并促使战配方配合基金管理人、财务顾问（如有）及其聘请的律师事务所对其作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。战配方不存在接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

8、原始权益人将依法履行《公告》以及《指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次不动产基金份额发售数量的 20%，其中不动产基金份额发售总量 20%的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（前述上市之日指不动产基金份额上市之日）。

9、原始权益人所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。原始权益人将配合基金管理人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责。

10、 如原始权益人及原始权益人控股股东、实际控制人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，原始权益人应当购回不动产基金全部不动产基金份额或不动产项目权益。

11、 据原始权益人所知，原始权益人确认基金管理人及财务顾问（如有）在向其或其同一控制下的关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请原始权益人或原始权益人同一控制下的关联方的人员任职等直接或间接的利益输送行为。

12、 原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

13、 为进一步缓释项目共用设施设备对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入不动产项目范围内的共用设施设备不影响不动产项目的稳定运营；若因与不动产项目未入池资产所有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。

14、 对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本不动产项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。

15、 原始权益人已提供本不动产项目申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，原始权益人承诺并确认该等材料真实、准确、完整，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

16、 原始权益人承诺不侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；确保不动产项目真实、合法；依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限。

17、 对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

18、 对于不动产项目存在的实际用途与规划用途不一致情形，如相关主管部门要求项目公司整改，其将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

19、 原始权益人与创金合信基金管理有限公司、第一创业证券股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及北京市海问律师事务所不存在关联关系；截至本承诺函出具日，原始权益人与创金合信基金管理有限公司不存在股权控制的情形；本公司与创金合信基金管理有限公司不存在董事、董事会、高级管理人员交叉任职的情形。

20、 除以上事项外，原始权益人将严格遵守《指引》《公告》及深圳证券交易所相关业务规则对不动产基金原始权益人的其他规定。

21、 本承诺函为原始权益人的真实意思表示，对原始权益人具有法律约束力，且是不可撤销的。原始权益人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

22、 本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交北京仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表一：不动产项目、项目公司名称及不动产项目资产负担

序号	不动产项目	对应项目公司名称	不动产项目资产负担	备注
1	隆福寺一期项目，系指北京召福商业管理有限公司持有的位于中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的产证证载建筑面积共计 74,877.83 平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“**不动产项目**”）	北京召福商业管理有限公司（“**项目公司**”）	/	/

（本页无正文，为《承诺函》之签署页）

北京新隆福文化投资有限公司（盖章）

法定代表人：

2026 年 04 月 27 日

承诺函

北京新隆福文化投资有限公司（“**本公司**”）拟作为原始权益人之一，将北京召福商业管理有限公司（“**项目公司**”）100%股权及其项下不动产项目（具体详见附表）转让给一支由创金合信基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的公开募集不动产投资信托基金（“**不动产基金**”）直接或间接持有，以开展公募 REITs 项目。北京新隆福文化投资有限公司（“**本公司**”）拟受聘为不动产基金的运营管理实施机构之一，为不动产项目提供运营管理服务，本公司承诺如下：

1、本公司依法设立且合法存续，组织架构健全、清晰，公司治理与财务状况良好，具备持续经营能力，最近 3 年不存在重大违法违规记录。

2、本公司具备丰富的商业不动产项目的运营管理经验，配备充足的具有商业不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

3、本公司最近 1 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

4、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“**竞品项目**”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

5、本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和运营管理实施机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

6、本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

7、如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

8、在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，本公司及本公司控制的企业将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易。

9、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，依法与不动产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。

10、严格按照有关法律、法规和本公司及本公司控制的企业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、法规和本公司及本公司控制的企业的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

11、保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力。本公司将自愿接受监管机关及不动产基金投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交北京仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

（以下无正文）

附表：不动产项目及对应项目公司名称

序号	不动产项目	对应项目公司名称
1	隆福寺一期项目，系指现由北京新隆福文化投资有限公司持有、后续拟无偿划转至北京召福商业管理有限公司持有的位于中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号的建筑面积共计74,877.83平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权（“**不动产项目**”）	北京召福商业管理有限公司（“**项目公司**”）

（本页无正文，为《承诺函》之签署页）

北京新隆福文化投资有限公司（盖章）

法定代表人：

2026 年 3 月 25 日

附件二：不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考汇总

审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司备考汇总财务报表	
— 备考汇总资产负债表	1-2
— 备考汇总利润表	3
— 备考汇总现金流量表	4
— 备考汇总财务报表附注	5-39

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所 ShineWing certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026BJAA14B0155

创金合信基金管理有限公司

创金合信基金管理有限公司:

一、 审计意见

我们审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司（以下简称该集团）所持有的将用于公开募集不动产证券投资基金的不动产项目的备考汇总财务报表，包括2025年12月31日、2024年12月31日、2023年12月31日的备考汇总资产负债表，2025年度、2024年度、2023年度的备考汇总利润表、备考汇总现金流量表，以及相关备考汇总财务报表附注（以下简称备考汇总财务报表）。

我们认为，后附的备考汇总财务报表在所有重大方面按照备考汇总财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的"注册会计师对备考汇总财务报表审计的责任"部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于该集团及创金合信基金管理有限公司（以下简称"创金合信"），并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒备考汇总财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明，上述备考汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本报告仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，因此，备考汇总财务报表不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项-对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，不得用作任何其他目的。

五、 管理层和治理层对备考财务报表的责任

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机"扫一扫"或进入"注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）"进行查验。
报告编码：京26T25NLNMK

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司的管理层（以下简称管理层）负责按照附注二所述的编制基础编制备考汇总财务报表（包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考汇总财务报表的可接受性），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。创金合信管理层负责监督备考汇总财务报表的编制，确保备考汇总财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在编制备考汇总财务报表时，管理层负责评估不动产项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算不动产项目、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该集团备考汇总财务报告过程。

六、 注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考汇总财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考汇总财务报表使用者依据备考汇总财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对不动产项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考汇总报表使用者注意备考汇总财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致不动产项目不能持续经营。

（5） 评价备考汇总财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考汇总财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与创金合信及治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年三月二十五日

备考汇总资产负债表

编制单位：北京新隆福文化投资有限公司/北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、1	14,540,964.81	11,905,995.45	9,230,977.49
应收款项融资				
预付款项	五、2		55,675.47	
其他应收款				
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、3	2,362.63	2,153.89	2,240,867.13
流动资产合计		14,543,327.44	11,963,824.81	11,471,844.62
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、4	1,463,577,427.85	1,504,849,826.53	1,538,954,004.97
固定资产	五、5	20,573,964.68	22,897,952.64	25,609,439.58
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、6	1,354,581.25	1,580,839.45	1,807,097.65
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、7	57,092.21	44,638.63	24,828.60
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,485,563,065.99	1,529,373,257.25	1,566,395,370.80
资　产　总　计		1,500,106,393.43	1,541,337,082.06	1,577,867,215.42

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总资产负债表（续）

编制单位：北京新隆福文化投资有限公司/北京鼎智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、8	1,272,925.39	1,660,510.09	3,134,475.96
预收款项	五、9	18,105,209.48	17,951,967.71	15,261,365.10
合同负债				
应付职工薪酬	五、10	833,583.88	959,991.21	876,857.78
应交税费	五、11	1,335,247.41	537,067.77	711,211.24
其他应付款	五、12	56,309,053.67	57,714,760.44	64,874,525.02
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		77,856,019.83	78,824,297.22	84,858,435.10
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负 债 合 计		77,856,019.83	78,824,297.22	84,858,435.10
净资产：				
净资产		1,422,250,373.60	1,462,512,784.84	1,493,008,780.32
净资产合计		1,422,250,373.60	1,462,512,784.84	1,493,008,780.32
负债和净资产总计		1,500,106,393.43	1,541,337,082.06	1,577,867,215.42

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总利润表

编制单位：北京新臻禧文化投资有限公司/北京奥智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五、13	209,718,767.71	232,815,641.56	234,439,716.06
减：营业成本	五、13	60,788,510.62	60,752,682.24	59,943,295.53
税金及附加	五、15	24,233,646.15	26,315,213.09	27,917,336.20
销售费用	五、14	3,275,079.27	4,158,631.43	4,174,318.52
管理费用	五、14	10,791,166.42	11,592,009.26	10,265,172.01
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	五、16	21,683.48	24,783.83	718,707.05
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、17	-49,814.34	-79,240.08	35,221.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		110,602,234.39	129,942,649.29	132,893,522.00
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		110,602,234.39	129,942,649.29	132,893,522.00
减：所得税费用	五、18	27,650,558.59	32,485,662.32	33,223,380.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,951,675.80	97,456,986.97	99,670,141.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
五、综合收益总额		82,951,675.80	97,456,986.97	99,670,141.49

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考汇总现金流量表

编制单位：北京新龙福文化投资有限公司/北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
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		226,694,063.09	255,145,332.55	261,870,301.07
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		18,742,045.05	15,606,014.04	22,758,086.60
经营活动现金流入小计		245,436,108.14	270,751,346.59	284,628,387.67
购买商品、接受劳务支付的现金		20,777,638.33	19,902,405.96	13,367,285.05
支付给职工以及为职工支付的现金		8,555,357.59	9,051,874.49	7,831,979.91
支付的各项税费		61,270,035.02	66,065,174.96	65,954,476.86
支付其他与经营活动有关的现金		20,380,441.63	15,437,856.96	24,178,505.80
经营活动现金流出小计		110,983,472.57	110,457,312.37	111,332,247.62
经营活动产生的现金流量净额		134,452,635.57	160,294,034.22	173,296,140.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,103,053.42	13,303,428.29	3,392,856.92
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		9,103,053.42	13,303,428.29	3,392,856.92
投资活动产生的现金流量净额		-9,103,053.42	-13,303,428.29	-3,392,856.92
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				
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		125,349,582.15	146,990,605.93	169,903,283.13
加：期初现金及现金等价物余额		——	——	——
六、期末现金及现金等价物余额		125,349,582.15	146,990,605.93	169,903,283.13

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一、 公司的基本情况

于2023年10月20日，中国证监会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(以下简称“指引”)。根据该指引，北京市国有资产经营有限责任公司计划以北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司持有的不动产项目作为公开发行募集不动产证券投资基金的基础资产。

本备考财务报表的汇总范围如下表所示：

项目公司	拟纳入备考汇总财务报表的会计期间	原始权益人	报告日股东	持股比例
北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司	2023年度、2023年度、2025年度	北京市国有资产经营有限责任公司	北京市国有资产经营有限责任公司	100%
北京新隆福文化投资有限公司		北京新隆福文化投资有限公司	北京市国有资产经营有限责任公司	70%

二、 备考汇总财务报表的编制基础

1、备考汇总财务报表编制的原因和目的

本备考汇总财务报表仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之目的而编制。

北京市国有资产经营有限责任公司计划以北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的位于北京市海淀区知春路23号、27号的量子银座大厦、量子芯座大厦项目（以下简称交易标的1）作为基础资产以及北京新隆福文化投资有限公司持有的位于北京市东城区隆福寺街的隆福大厦、隆福北里（以下简称交易标的2），用于公开发行募集不动产证券投资基金。

2、备考汇总财务报表的编制基础、方法和假设

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司（以下简称本报告主体）的管理层为上述交易目的，编制本备考汇总财务报表，以反映交易标的2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日的财务状况以及2023年度、2024年度及2025年度的经营成果和现金流量情况。

本备考汇总财务报表仅供反映交易标的备考汇总财务报表期间的财务状况、经营成果和现金流量，仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，不得用作任何其他目的。基于编制本备考汇总财务报表的特殊目的，本备考汇总财务报表仅编制备考汇总资产负债表、备考汇总利润表、备考汇总现金流量表及列示对本备考汇总财务报表使用者具有重大参考意义的备考汇总财务报表项目附注。本备考汇总财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考汇总财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考汇总财务报表的报告主体为交易标的1和交易标的2，并非真实的公司实体，本备考汇总财务报表所附财务信息并不反映备考汇总财务报表主体如作为真实的公司实体时在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果和现金流量。

本备考汇总财务报表系假设北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司于2023年1月1日前已经完成了其入池资产相关的资产重组工作，将用于发行REITs产品的入池资产作为一个整体，并采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和财务编制基础方法进行编制。

本备考汇总财务报表以交易标的1和交易标的2分别在北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司的个别备考财务报表为基础进行简单加总，并于编制备考汇总财务报表时合并抵销不动产项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、收入和费用以及现金流量。

本备考汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“净资产”。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本报告主体的会计期间为公历1月1日至12月31日。

2. 记账本位币

本报告主体以人民币为记账本位币。

3. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本报告主体成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本报告主体承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量方法

本报告主体的金融资产于初始确认时根据本报告主体管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本报告主体改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本报告主体该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本报告主体管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本报告主体该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本报告主体不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。 本报告主体仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本报告主体该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本报告主体将其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。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本报告主体该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本报告主体在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

i. 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本报告主体的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本报告主体自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本报告主体自身信用风险变动引起的公允价值变动计

入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本报告主体将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

ii. 金融工具减值

本报告主体对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日，本报告主体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，本报告主体按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融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，本报告主体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，本报告主体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，本报告主体假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本报告主体对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本报告主体均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本报告主体对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本报告主体基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

应收账款

应收账款组合：关联方组合

应收账款组合：账龄组合

其他应收款

本报告主体依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合1：应收押金、保证金和备用金

其他应收款组合2：应收少数股东款项

其他应收款组合3：应收项目借款

其他应收款组合4：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本报告主体通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本报告主体按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 信用风险显著增加的评估

本报告主体通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本报告主体考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本报告主体考虑的信息包括：A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；B、已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；D、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本报告主体的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本报告主体以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本报告主体可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

③ 已发生信用减值的金融资产

本报告主体在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金

融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：A、发行方或债务人发生重大财务困难；B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；C、本报告主体出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本报告主体在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本报告主体在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑤ 核销

如果本报告主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本报告主体确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本报告主体收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

iii. 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本报告主体已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转

移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

iv. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本报告主体按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本报告主体不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本报告主体自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本报告主体自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本报告主体须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本报告主体自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本报告主体在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

v. 金融资产和金融负债的抵销

本报告主体的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本报告主体具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本报告主体计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4. 投资性房地产

本报告主体投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本报告主体投资性房地产包括已出租的房屋及建筑物、配套设施及装修改造等。

本报告主体投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧。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：

类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
土地	40-50年	0.00	2.5-2.0
房屋建筑物	40-50年	5.00	1.90-2.37
配套设施	10-20年	0.00	5-10
装修改造	5-20年	0.00	5-20

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、7。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

5. 固定资产

本报告主体的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本报告主体对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本报告主体固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	50年	5%	1.9
2	机器设备	3-5年	0.00	19.40-32.33
3	电子设备	3-5年	0.00	19.40-32.33
4	运输工具	5年	0.00	19.40
5	办公设备	3-10年	0.00	9.70-32.33
6	配套设施	10-20年	0.00	5-10

本报告主体于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、7。

6. 无形资产

本报告主体无形资产包括软件，按照成本进行初始计量，其中，外购的无形资产，按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、7。

7. 非金融长期资产减值

本报告主体于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本报告主体将进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

8. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

9. 收入确认原则和计量方法

本报告主体的营业收入主要包括租赁收入和服务收入，在提供相关服务时确认收入。本报告主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三、(3))。本报告主体拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本报告主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列

10. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）本报告主体自2023年1月1日执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本报告主体备考财务报表不产生影响。

（2）本报告主体自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本报告主体备考财务报表不产生影响。

（3）本报告主体自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。本报告主体执行《企业会计准则解释第18号》对本报告期内财务报表无影响。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按5%、6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米24元/年、30元/年。

2. 优惠税率

根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(2023年第1号)规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供

邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。本报告主体符合上述税收优惠条件。

本报告主体于2023年9月被北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会认定为第三批北京市科技企业孵化器，根据《财政部税务总局科技部教育部关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120号）《财政部国家税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公2022年第4号）《财政部税务总局科技部教育部关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》（财政部税务总局科技部教育部公告2023年第42号），本报告主体自2023年10月起至2027年12月31日止，对孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税，对向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

五、 备考汇总财务报表主要项目注释

下列所披露的备考汇总财务报表数据，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1. 应收账款

（1） 应收账款按账龄列示

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	14,475,239.44	12,084,549.95	9,330,291.91
1-2年	294,094.21		
小计	**14,769,333.65**	**12,084,549.95**	**9,330,291.91**
减：坏账准备	228,368.84	178,554.50	99,314.42
合计	**14,540,964.81**	**11,905,995.45**	**9,230,977.49**

（2） 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	14,769,333.65	100.00	228,368.84	1.55	14,540,964.81
其中: 关联方组合	3,792,032.55	25.68			3,792,032.55
账龄组合	10,977,301.10	74.32	228,368.84	2.08	10,748,932.26
合计	**14,769,333.65**	**100.00**	**228,368.84**	**1.55**	**14,540,964.81**

（续）

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	12,084,549.95	100.00	178,554.50	1.48	11,905,995.45
其中:关联方组合	3,156,823.63	26.12			3,156,823.63
账龄组合	8,927,726.32	73.88	178,554.50	2.00	8,749,171.82
合计	**12,084,549.95**	**100.00**	**178,554.50**	**1.48**	**11,905,995.45**

（续）

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,330,291.91	100.00	99,314.42	1.06	9,230,977.49
其中:关联方组合	4,364,572.11	46.78			4,364,572.11
账龄组合	4,965,719.80	53.22	99,314.42	2.00	4,866,405.38
合计	**9,330,291.91**	**100.00**	**99,314.42**	**1.06**	**9,230,977.49**

1）按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	10,683,206.89	213,664.12	2.00
1-2年	294,094.21	14,704.72	5.00
合计	**10,977,301.10**	**228,368.84**	—

（续）

账龄	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	8,927,726.32	178,554.50	2.00
合计	**8,927,726.32**	**178,554.50**	—

（续）

账龄	2023年12月31日

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	4,965,719.80	99,314.42	2.00
合计	**4,965,719.80**	**99,314.42**	—

（3） 应收账款计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024年12月31日余额	2025年度变动金额			2025年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	178,554.50	49,814.34			228,368.84
合计	**178,554.50**	**49,814.34**			**228,368.84**

（续）

类别	2023年12月31日余额	2024年度变动金额			2024年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	99,314.42	79,240.08			178,554.50
合计	**99,314.42**	**79,240.08**			**178,554.50**

（续）

类别	2022年12月31日余额	2023年度变动金额			2023年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	134,535.57	-35,221.15			99,314.42
合计	**134,535.57**	**-35,221.15**			**99,314.42**

（4） 实际核销的应收账款：无。

（5） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2025年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
北京新隆福物业管理有限公司	1,786,754.00	1年以内	12.10	
北京八达锦餐饮有限公司	1,159,155.36	1年以内	7.85	23,183.11
不舍昼夜（北京）文化传播有限公司东城分公司	998,555.83	1年以内 1-2年	6.76	25,864.14
北京觅禧酒店管理有限公司	941,857.15	1年以内	6.38	18,837.14

北京市国通资产管理有限责任公司	778,089.98	1年以内	5.27	
合计	**5,664,412.32**	—	**38.36**	**67,884.39**

（续）

单位名称	2024年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
励帷隆（北京）商务信息咨询有限公司	1,774,303.96	1年以内	14.68	35,486.08
北京八达锦餐饮有限公司	1,709,214.28	1年以内	14.14	34,184.29
北京新隆福物业管理有限公司	1,639,254.01	1年以内	13.56	
不舍昼夜（北京）文化传播有限公司	725,478.23	1年以内	6.00	14,509.56
北京隆福文创商业管理有限公司	600,989.13	1年以内	4.97	
合计	**6,449,239.61**	—	**53.35**	**84,179.93**

（续）

单位名称	2023年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
北京八达锦餐饮有限公司	2,248,391.65	1年以内	24.10	44,967.83
首信云技术有限公司	1,510,114.18	1年以内	16.19	
北京新隆福物业管理有限公司	1,074,778.93	1年以内	11.52	
首都信息发展股份有限公司	912,366.09	1年以内	9.78	
北京燧原智能科技有限公司	800,270.69	1年以内	8.58	16,005.41
合计	**6,545,921.54**	—	**70.17**	**60,973.24**

2. 预付款项

项目	2024年12月31日	
	金额	比例（%）
1年以内（含1年）	55,675.47	100.00

3. 其他流动资产

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
待抵扣进项税	2,362.63	2,153.89	2,240,867.13

4. 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、2024年12月31日	1,697,134,494.79	259,605,215.18	1,956,739,709.97
2、本期增加金额	5,784,345.50		5,784,345.50
3、本期减少金额			
4、2025年12月31日	1,702,918,840.29	259,605,215.18	1,962,524,055.47
二、累计折旧			
1、2024年12月31日	409,197,655.90	42,692,227.54	451,889,883.44
2、本期增加金额	40,093,750.90	6,962,993.28	47,056,744.18
3、本期减少金额			
4、2025年12月31日	449,291,406.80	49,655,220.82	498,946,627.62
三、减值准备			
1、2024年12月31日			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2025年12月31日			
四、账面价值			
1、2025年12月31日	**1,253,627,433.49**	**209,949,994.36**	**1,463,577,427.85**
2、2024年12月31日	**1,287,936,838.89**	**216,912,987.64**	**1,504,849,826.53**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、2023年12月31日	1,684,672,785.85	259,605,215.18	1,944,278,001.03
2、本期增加金额	12,461,708.94		12,461,708.94
3、本期减少金额			
4、2024年12月31日	1,697,134,494.79	259,605,215.18	1,956,739,709.97
二、累计折旧			
1、2023年12月31日	369,594,761.80	35,729,234.26	405,323,996.06
2、本期增加金额	39,602,894.10	6,962,993.28	46,565,887.38
3、本期减少金额			
4、2024年12月31日	409,197,655.90	42,692,227.54	451,889,883.44

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
三、减值准备			
1、2023 年 12 月 31 日			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2024 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1、2024 年 12 月 31 日	**1,287,936,838.89**	**216,912,987.64**	**1,504,849,826.53**
2、2023 年 12 月 31 日	**1,315,078,024.05**	**223,875,980.92**	**1,538,954,004.97**

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、2022 年 12 月 31 日	1,662,856,711.70	259,605,215.18	1,922,461,926.88
2、本期增加金额	21,816,074.15		21,816,074.15
3、本期减少金额			
4、2023 年 12 月 31 日	1,684,672,785.85	259,605,215.18	1,944,278,001.03
二、累计折旧			
1、2022 年 12 月 31 日	330,595,548.14	28,766,240.98	359,361,789.12
2、本期增加金额	38,999,213.66	6,962,993.28	45,962,206.94
3、本期减少金额			
4、2023 年 12 月 31 日	369,594,761.80	35,729,234.26	405,323,996.06
三、减值准备			
1、2022 年 12 月 31 日			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1、2023 年 12 月 31 日	**1,315,078,024.05**	**223,875,980.92**	**1,538,954,004.97**
2、2022 年 12 月 31 日	**1,332,261,163.56**	**230,838,974.20**	**1,563,100,137.76**

5. 固定资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	20,573,964.68	22,897,952.64	25,609,439.58

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产清理			
合计	20,573,964.68	22,897,952.64	25,609,439.58

5.1 固定资产

（1） 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值						
1、2024 年 12 月 31 日余额	18,196,444.74	19,805,057.66	11,327.43	426,672.67	3,044,982.57	41,484,485.07
2、本期增加金额				254,867.26	120,091.55	374,958.81
（1）购置				254,867.26	120,091.55	374,958.81
（2）在建工程转入						
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2025 年 12 月 31 日余额	18,196,444.74	19,805,057.66	11,327.43	681,539.93	3,165,074.12	41,859,443.88
二、累计折旧						
1、2024 年 12 月 31 日余额	5,261,343.59	11,592,001.15	2,265.48	254,198.53	1,476,723.68	18,586,532.43
2、本期增加金额	387,443.37	1,868,410.68	2,265.48	69,304.13	371,523.11	2,698,946.77
（1）计提	387,443.37	1,868,410.68	2,265.48	69,304.13	371,523.11	2,698,946.77
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2025 年 12 月 31 日余额	5,648,786.96	13,460,411.83	4,530.96	323,502.66	1,848,246.79	21,285,479.20
三、减值准备						
1、2024 年 12 月 31 日余额						
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
4、2025 年 12 月 31 日余额						
四、账面价值						
1、2025 年 12 月 31 日	12,547,657.78	6,344,645.83	6,796.47	358,037.27	1,316,827.33	20,573,964.68
2、2024 年 12 月 31 日	12,935,101.15	8,213,056.51	9,061.95	172,474.14	1,568,258.89	22,897,952.64

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值						
1、2023年12月31日余额	18,196,444.74	19,805,057.66	11,327.43	456,983.01	2,976,299.40	41,446,112.24
2、本期增加金额					68,683.17	68,683.17
（1）购置					68,683.17	68,683.17
（2）在建工程转入						
3、本期减少金额				30,310.34		30,310.34
（1）处置或报废				30,310.34		30,310.34
4、2024年12月31日余额	18,196,444.74	19,805,057.66	11,327.43	426,672.67	3,044,982.57	41,484,485.07
二、累计折旧						
1、2023年12月31日余额	4,873,900.22	9,723,590.47		207,865.00	1,031,316.97	15,836,672.66
2、本期增加金额	387,443.37	1,868,410.68	2,265.48	76,643.87	445,406.71	2,780,170.11
（1）计提	387,443.37	1,868,410.68	2,265.48	76,643.87	445,406.71	2,780,170.11
3、本期减少金额				30,310.34		30,310.34
（1）处置或报废				30,310.34		30,310.34
4、2024年12月31日余额	5,261,343.59	11,592,001.15	2,265.48	254,198.53	1,476,723.68	18,586,532.43
三、减值准备						
1、2023年12月31日余额						
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
4、2024年12月31日余额						
四、账面价值						
1、2024年12月31日	**12,935,101.15**	**8,213,056.51**	**9,061.95**	**172,474.14**	**1,568,258.89**	**22,897,952.64**
2、2023年12月31日	**13,322,544.52**	**10,081,467.19**	**11,327.43**	**249,118.01**	**1,944,982.43**	**25,609,439.58**

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值						
1、2022年12月31日余额	18,196,444.74	19,805,057.66		430,257.34	2,822,858.55	41,254,618.29
2、本期增加金额			11,327.43	26,725.67	153,440.85	191,493.95
（1）购置			11,327.43	26,725.67	153,440.85	191,493.95
（2）在建工程转入						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2023年12月31日余额	18,196,444.74	19,805,057.66	11,327.43	456,983.01	2,976,299.40	41,446,112.24
二、累计折旧						
1、2022年12月31日余额	4,486,456.85	7,855,179.79		131,834.62	592,028.96	13,065,500.22
2、本期增加金额	387,443.37	1,868,410.68		76,030.38	439,288.01	2,771,172.44
（1）计提	387,443.37	1,868,410.68		76,030.38	439,288.01	2,771,172.44
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2023年12月31日余额	4,873,900.22	9,723,590.47		207,865.00	1,031,316.97	15,836,672.66
三、减值准备						
1、2022年12月31日余额						
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
4、2023年12月31日余额						
四、账面价值						
1、2023年12月31日	**13,322,544.52**	**10,081,467.19**	**11,327.43**	**249,118.01**	**1,944,982.43**	**25,609,439.58**
2、2022年12月31日	**13,709,987.89**	**11,949,877.87**		**298,422.72**	**2,230,829.59**	**28,189,118.07**

6. 无形资产

项目	软件
一、账面原值	
1、2024年12月31日余额	2,262,581.94
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、2025年12月31日余额	2,262,581.94
二、累计摊销	
1、2024年12月31日余额	681,742.49
2、本期增加金额	226,258.20
（1）计提	226,258.20
3、本期减少金额	
4、2025年12月31日余额	908,000.69

项目	软件
三、减值准备	
1、2024年12月31日余额	
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、2025年12月31日余额	
四、账面价值	
1、2025年12月31日	**1,354,581.25**
2、2024年12月31日	**1,580,839.45**

（续）

项目	软件
一、账面原值	
1、2023年12月31日余额	2,262,581.94
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、2024年12月31日余额	2,262,581.94
二、累计摊销	
1、2023年12月31日余额	455,484.29
2、本期增加金额	226,258.20
（1）计提	226,258.20
3、本期减少金额	
4、2024年12月31日余额	681,742.49
三、减值准备	
1、2023年12月31日余额	
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、2024年12月31日余额	
四、账面价值	
1、2024年12月31日	**1,580,839.45**
2、2023年12月31日	**1,807,097.65**

（续）

项目	软件
一、账面原值	
1、2022 年 12 月 31 日余额	2,262,581.94
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、2023 年 12 月 31 日余额	2,262,581.94
二、累计摊销	
1、2022 年 12 月 31 日余额	229,226.09
2、本期增加金额	226,258.20
（1）计提	226,258.20
3、本期减少金额	
4、2023 年 12 月 31 日余额	455,484.29
三、减值准备	
1、2022 年 12 月 31 日余额	
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、2023 年 12 月 31 日余额	
四、账面价值	
1、2023 年 12 月 31 日	**1,807,097.65**
2、2022 年 12 月 31 日	**2,033,355.85**

7. 递延所得税资产

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	228,368.84	57,092.21	178,554.50	44,638.63	99,314.42	24,828.60

8. 应付账款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
工程款	651,851.93	1,516,676.64	1,852,706.63
费用款	621,073.46	143,833.45	1,281,769.33
合计	**1,272,925.39**	**1,660,510.09**	**3,134,475.96**

9. 预收款项

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租赁费	18,105,209.48	17,951,967.71	15,261,365.10
合计	**18,105,209.48**	**17,951,967.71**	**15,261,365.10**

10. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
短期薪酬	925,203.82	7,528,886.45	7,650,597.42	803,492.85
离职后福利-设定提存计划	34,787.39	900,063.81	904,760.17	30,091.03
合计	**959,991.21**	**8,428,950.26**	**8,555,357.59**	**833,583.88**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
短期薪酬	844,005.60	8,207,565.08	8,126,366.86	925,203.82
离职后福利-设定提存计划	32,852.18	927,442.83	925,507.62	34,787.39
合计	**876,857.78**	**9,135,007.91**	**9,051,874.48**	**959,991.21**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
短期薪酬	712,895.79	7,074,377.39	6,943,267.58	844,005.60
离职后福利-设定提存计划	15,382.14	906,182.37	888,712.33	32,852.18
合计	**728,277.93**	**7,980,559.76**	**7,831,979.91**	**876,857.78**

（2） 短期薪酬

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	879,436.04	6,316,825.90	6,438,024.33	758,237.61
职工福利费		57,767.32	57,767.32	
社会保险费	20,467.28	510,451.00	512,934.04	17,984.24
其中：医疗及生育保险费	19,623.97	468,616.25	470,985.45	17,254.77
工伤保险费	843.31	13,214.32	13,328.16	729.47
其他		28,620.43	28,620.43	
住房公积金	25,300.50	594,891.12	592,920.62	27,271.00

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
工会经费和职工教育经费		48,951.11	48,951.11	
合计	**925,203.82**	**7,528,886.45**	**7,650,597.42**	**803,492.85**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	800,790.63	7,073,873.89	6,995,228.48	879,436.04
职工福利费	0	56,270.90	56,270.90	0
社会保险费	19,321.97	496,814.34	495,669.03	20,467.28
其中：医疗及生育保险费	18,525.56	457,691.75	456,593.34	19,623.97
工伤保险费	796.41	13,777.27	13,730.37	843.31
其他		25,345.32	25,345.32	
住房公积金	23,893.00	523,055.52	521,648.02	25,300.50
工会经费和职工教育经费		57,550.43	57,550.43	
合计	**844,005.60**	**8,207,565.08**	**8,126,366.86**	**925,203.82**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	695,505.71	5,978,478.19	5,873,193.27	800,790.63
职工福利费		61,948.08	61,948.08	
社会保险费	9,327.91	482,700.20	472,706.14	19,321.97
其中：医疗及生育保险费	8,955.01	440,238.54	430,667.99	18,525.56
工伤保险费	372.9	13,151.16	12,727.65	796.41
其他		29,310.50	29,310.50	
住房公积金	8,062.17	502,366.80	486,535.97	23,893.00
工会经费和职工教育经费		48,884.12	48,884.12	
合计	**712,895.79**	**7,074,377.39**	**6,943,267.58**	**844,005.60**

（3） 设定提存计划

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险	33,733.20	707,002.08	711,556.12	29,179.16
失业保险费	1,054.19	22,094.13	22,236.45	911.87
企业年金缴费		170,967.60	170,967.60	
合计	**34,787.39**	**900,063.81**	**904,760.17**	**30,091.03**

（续）

项目	2023年12月31日	2024年度增加	2024年度减少	2024年12月31日
基本养老保险	31,856.64	697,397.76	695,521.20	33,733.20
失业保险费	995.54	21,794.07	21,735.42	1,054.19
企业年金缴费		208,251.00	208,251.00	
合计	**32,852.18**	**927,442.83**	**925,507.62**	**34,787.39**

（续）

项目	2022年1月1日	2023年度增加	2023年度减少	2023年12月31日
基本养老保险	14,916.00	669,814.08	652,873.44	31,856.64
失业保险费	466.14	20,931.93	20,402.53	995.54
企业年金缴费		215,436.36	215,436.36	
合计	**15,382.14**	**906,182.37**	**888,712.33**	**32,852.18**

11. 应交税费

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
增值税	1,155,322.72	410,272.26	280,759.70
个人所得税	14,012.21	19,297.96	16,699.27
城市维护建设税	96,782.28	62,706.91	62,930.27
印花税			305,871.80
教育费附加	41,478.12	26,874.38	26,970.13
地方教育费附加	27,652.08	17,916.26	17,980.07
合计	**1,335,247.41**	**537,067.77**	**711,211.24**

12. 其他应付款

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	56,309,053.67	57,714,760.44	64,874,525.02
合计	**56,309,053.67**	**57,714,760.44**	**64,874,525.02**

12.1 其他应付款项按款项性质分类

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
保证金、押金	56,242,190.21	57,652,716.08	63,308,496.57
代扣代缴	66,863.46	62,044.36	61,593.45
其他往来款			1,504,435.00
合计	**56,309,053.67**	**57,714,760.44**	**64,874,525.02**

13. 营业收入、营业成本

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务						
其中：租金收入	170,936,529.02	60,713,408.66	201,393,016.41	60,263,921.40	209,592,116.71	59,289,308.48
服务费收入	35,560,654.74	75,101.96	29,737,523.69	338,807.77	23,148,376.86	407,148.63
空调收入	947,409.84			149,953.07		246,838.42
多种经营收入	1,182,991.63		547,775.80		675,828.03	
其他	1,091,182.48		1,137,325.66		1,023,394.46	
合计	**209,718,767.71**	**60,788,510.62**	**232,815,641.56**	**60,752,682.24**	**234,439,716.06**	**59,943,295.53**

14. 成本费用按性质分类

（1）按项目分类

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业成本	60,788,510.62	60,752,682.24	59,943,295.53
销售费用	3,275,079.27	4,158,631.43	4,174,318.52
管理费用	10,791,166.42	11,592,009.26	10,265,172.01
合计	**74,854,756.31**	**76,503,322.93**	**74,382,786.06**

（2）按明细分类

项目	2025年度	2024年度	2023年度
折旧及摊销	49,981,949.15	49,572,315.69	48,959,637.58
物业管理服务费	8,698,436.98	9,415,533.55	9,054,330.92
运营管理支出	2,359,010.99	2,690,170.61	2,700,463.76
职工薪酬	8,500,776.01	9,200,864.95	8,043,990.06
推广活动费	3,238,998.55	3,033,111.48	3,469,366.63
能源费	1,875,869.68	1,897,774.49	1,373,251.57

项目	2025年度	2024年度	2023年度
财产保险	67,436.14	268,216.31	312,625.94
其他	132,278.81	425,335.85	469,119.60
合计	**74,854,756.31**	**76,503,322.93**	**74,382,786.06**

15. 税金及附加

项目	2025年度	2024年度	2023年度
房产税	22,199,613.16	24,626,656.25	26,019,511.37
土地使用税	578,650.80	569,508.96	588,993.60
印花税	272,025.92	341,388.74	629,555.14
城市维护建设税	688,486.75	446,948.76	385,416.25
教育费附加	295,065.74	191,549.45	165,178.39
地方教育费附加	196,710.52	127,699.66	110,118.93
环境保护税	3,093.26	6,914.74	15,915.45
文化事业建设费		4,546.53	2,647.07
合计	**24,233,646.15**	**26,315,213.09**	**27,917,336.20**

16. 其他收益

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
个税手续费返还	21,683.48	24,783.83	18,447.72
增值税加计抵减			700,259.33
合计	**21,683.48**	**24,783.83**	**718,707.05**

17. 信用减值损失

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应收账款坏账损失	-49,814.34	-79,240.08	35,221.15
合计	**-49,814.34**	**-79,240.08**	**35,221.15**

18. 所得税费用

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
当期所得税费用	27,663,012.17	32,505,472.35	33,214,575.22
递延所得税费用	-12,453.58	-19,810.03	8,805.29
合计	**27,650,558.59**	**32,485,662.32**	**33,223,380.51**

19. 关联方及关联交易

（一） 关联方关系

1. 母公司情况

母公司名称	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京市国有资产经营有限责任公司	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

本报告主体的最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司。

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本报告主体关系
北京软件和信息服务交易所有限公司	受同一最终控制方控制
北京数字医信科技有限公司	受同一最终控制方控制
首信云技术有限公司	受同一最终控制方控制
北京中小企业融资再担保有限公司	受同一母公司控制
北京机器人融资租赁股份有限公司	受同一最终控制方控制
北京国华文科融资担保有限公司	受同一母公司控制
北京市国通资产管理有限责任公司	受同一母公司控制
北京工业发展投资管理有限公司	受同一母公司控制
北京国融工发投资管理有限公司	受同一母公司控制
北京北奥集团有限责任公司	受同一母公司控制
北京国融创引私募基金管理有限公司	受同一母公司控制
北京石创同盛融资担保有限公司	控股股东的控股子公司的参股公司
北京市国旭小额贷款有限公司	控股股东的控股子公司的参股公司
北京京畿资产私募基金管理有限公司	控股股东的控股子公司的参股公司
北京隆福文创商业管理有限公司	本公司之子公司
北京新隆福物业管理有限公司	本公司之子公司
首都信息发展股份有限公司	受同一母公司控制
北京数网链通科技有限公司	受同一最终控制方控制
首信医联信息技术有限公司	受同一最终控制方控制
北京数据集团有限公司	受同一母公司控制
北京鸟巢文化创意交流有限责任公司	受同一最终控制方控制
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	受同一最终控制方控制

（二） 关联交易

1. 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	采购商品	12,783.62		
北京软件和信息服务交易所有限公司	采购商品	7,962.35		
首信云技术有限公司	采购商品	7,309.01		
首信云技术有限公司	云服务		85,043.40	462,347.16
首信云技术有限公司	技术服务		7,505.31	7,563.32
北京鸟巢文化创意交流有限责任公司	采购商品		7,521.77	6,973.52
北京隆福文创商业管理有限公司	接受劳务	2,213,866.01	2,626,894.67	2,505,653.39

2. 销售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
北京软件和信息服务交易所有限公司	空调费	33,743.42	-6,055.00	-1,587.09
北京软件和信息服务交易所有限公司	机房收入	16,676.18	19,135.03	3,465.66
首都信息发展股份有限公司	会议服务费	10,943.40		5,283.01
首信医联信息技术有限公司	空调费	10,639.94		
首信云技术有限公司	会议服务收入	3,773.58		
北京数字医信科技有限公司	会议服务收入	1,509.44		
北京软件和信息服务交易所有限公司	物业费		441,520.32	56,697.96
北京软件和信息服务交易所有限公司	服务费		423,859.51	54,430.05
北京软件和信息服务交易所有限公司	会议服务费		40,283.02	3,773.58
北京数字医信科技有限公司	服务费		322,288.38	122,399.14
首信云技术有限公司	服务费		970,257.65	450,666.12
首都信息发展股份有限公司	服务费		993,420.67	461,424.90
北京市国有资产经营有限责任公司	会议服务收入		11,320.76	7,547.17

3.关联租赁情况

（1） 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2025年确认租赁收入	2024年确认租赁收入	2023年确认租赁收入
首都信息发展股份有限公司	房屋、建筑物	18,259,396.86	17,289,620.05	16,369,947.10
首信云技术有限公司	房屋、建筑物	3,238,530.39	2,280,929.35	1,059,448.06

承租方名称	租赁资产种类	2025年确认租赁收入	2024年确认租赁收入	2023年确认租赁收入
北京软件和信息服务交易所有限公司	房屋、建筑物	2,272,738.76	1,711,584.96	219,793.70
北京数字医信科技有限公司	房屋、建筑物	1,935,195.96	1,623,364.15	616,523.54
北京数网链通科技有限公司	房屋、建筑物	753,145.47		
首信医联信息技术有限公司	房屋、建筑物	582,905.51		
北京数据集团有限公司	房屋、建筑物	393,692.37		
北京中小企业融资再担保有限公司	房屋、建筑物	9,096,361.71	10,218,168.88	11,012,054.88
北京国华文科融资担保有限公司	房屋、建筑物	6,286,082.15	6,218,535.20	4,673,172.71
北京机器人融资租赁股份有限公司	房屋、建筑物	6,048,816.01	9,516,033.60	9,478,258.38
北京市国通资产管理有限责任公司	房屋、建筑物	6,344,668.82	5,787,794.64	5,787,794.64
北京工业发展投资管理有限公司	房屋、建筑物	5,554,227.16	4,943,233.32	4,943,233.32
北京国融工发投资管理有限公司	房屋、建筑物	3,222,895.62	3,515,886.12	3,515,886.12
北京市国有资产经营有限责任公司	房屋、建筑物	4,189,194.80	2,903,402.39	4,517,863.44
北京北奥集团有限责任公司	房屋、建筑物		1,882,443.10	986,035.72
北京新隆福物业管理有限公司	房屋、建筑物	994,696.56	994,697.02	550,458.72
北京隆福文创商业管理有限公司	房屋、建筑物	289,305.02	550,458.72	260,519.28
北京国融创引私募基金管理有限公司	房屋、建筑物	238,809.38	260,519.28	437,394.54
北京石创同盛融资担保有限公司	房屋、建筑物		145,798.12	337,849.56
北京市国旭小额贷款有限公司	房屋、建筑物		131,078.21	
北京京畿资产私募基金管理有限公司	房屋、建筑物	98,439.28		

（三） 关联方往来余额

1. 应收项目

项目	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	首都信息发展股份有限公司	290,462.93		600,989.13		912,366.09	
应收账款	首信云技术有限公司	113,879.37		263,785.53		1,510,114.18	
应收账款	北京软件和信息服务交易所有限公司	68,974.38				33,216.13	
应收账款	北京数字医信科技有限公司					54,286.56	
应收账款	北京新隆福物业管理有限公司	1,786,754.00		1,639,254.01		1,074,778.93	

项目	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京市国通资产管理有限责任公司	778,089.98					
应收账款	北京隆福文创商业管理有限公司	200,000.00		600,000.00		600,000.00	
应收账款	北京中小企业融资再担保有限公司			14,596.03			
应收账款	北京工业发展投资管理有限公司	212,480.04					
应收账款	北京国华文科融资担保有限公司			38,198.92		179,810.22	

2. 应付项目

项目	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	北京数据集团有限公司	897,661.00		
其他应付款	北京数字医信科技有限公司	793,471.00	540,000.00	540,000.00
其他应付款	首都信息发展股份有限公司	4,482,642.96	4,939,770.00	5,446,195.29
其他应付款	北京数网链通科技有限公司	374,400.00		
其他应付款	北京软件和信息服务交易所有限公司	345,254.00	690,509.00	690,509.00
其他应付款	首信云技术有限公司	294,759.00	294,759.00	294,759.00
其他应付款	首信医联信息技术有限公司	91,492.00		
其他应付款	北京中小企业融资再担保有限公司	2,715,804.99	3,563,722.08	3,563,722.08
其他应付款	北京国华文科融资担保有限公司	622,079.92	763,506.52	496,524.60
其他应付款	北京市国通资产管理有限责任公司	632,821.46	535,371.00	535,371.00
其他应付款	北京机器人融资租赁股份有限公司	640,833.27	1,202,250.02	1,202,250.02
其他应付款	北京工业发展投资管理有限公司	1,826,739.75	1,569,879.60	1,569,879.60
其他应付款	北京国融工发投资管理有限公司	971,974.78	1,067,782.68	1,067,782.68
其他应付款	北京国融创引私募基金管理有限公司	72,021.17	10,512.00	10,512.00
其他应付款	北京北奥集团有限责任公司			950,298.54
其他应付款	北京京畿资产私募基金管理有限公司	71,326.86		
预收账款	北京数据集团有限公司	193,112.58		
预收账款	北京数网链通科技有限公司	138,930.01		
预收账款	北京数字医信科技有限公司	100,412.82	53,969.27	

项目	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收账款	首信医联信息技术有限公司	49,240.59		
预收账款	北京软件和信息服务交易所有限公司		55,760.73	
预收账款	北京京畿资产私募基金管理有限公司	18,229.45		
预收账款	首都信息发展股份有限公司	336,085.18	768,194.69	
预收账款	北京市国有资产经营有限责任公司		2,073,858.83	
预收账款	北京中小企业融资再担保有限公司			3,656,088.93
预收账款	北京国融工发投资管理有限公司		292,990.51	292,990.51
预收账款	北京石创同盛融资担保有限公司			145,798.12
预收账款	北京市国旭小额贷款有限公司			131,078.21

六、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的重大或有事项。

七、 资产负债表日后事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的资产负债表日后事项。

八、 其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的其他重要事项。

九、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十、 备考财务报表的批准

本备考财务报表于2026年3月25日经董事/董事会批准报出。

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司/北京新隆福文化投资有限公司

2026年3月25日

证书序号：0014624

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一二年十月五日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

（副 本）（3-1）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　6000万元

成立日期　2012年03月02日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2026年　01月　27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

2

CPA任职资格检测合格
BICPA
2014

CPA任职资格检测合格
BICPA
2017

CPA任职资格检测合格
BICPA
2013

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：马海霞
证书编号：110001540191

年 月 日

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 2 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 2 月 4 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 6 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 6 月 21 日

11

信永中和会计师事务所
110101005995732

姓名 Full name 马海霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-03-14
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422127790314434

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏贵靖
证书编号：110101301348

证书编号：110101301348
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年01月16日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年10月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏贵靖
证书编号：110101301348

证书编号：110101301348
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年01月16日
Date of Issuance

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

持有的商业不动产项目

2023 年度、2024 年度及 2025 年度

备考财务报表审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 备考资产负债表	1-2
— 备考利润表	3
— 现金流量表	4
— 备考财务报表附注	5-39

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26QCBT9B24

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026BJAA14B0163

创金合信基金管理有限公司

创金合信基金管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称“集智未来公司”）所持有的位于北京市海淀区知春路的量子银座大厦和量子芯座大厦及相关必要资产（以下简称商业不动产项目）的备考财务报表，包括2025年12月31日、2024年12月31日、2023年12月31日的备考资产负债表，2025年度、2024年度、2023年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称备考财务报表）。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二（以下简称“附注二”）所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于集智未来公司及创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信”），并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本报告仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，因此，备考财务报表不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项-对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，不得用作任何其他目的。

五、 管理层和治理层对备考财务报表的责任

集智未来公司管理层负责按照附注二所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表的可接受性），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。创金合信管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在编制备考财务报表时，集智未来公司管理层负责评估商业不动产项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非集智未来公司管理层计划清算商业不动产项目、终止运营或别无其他现实的选择。

创金和信及集智未来公司治理层负责监督备考财务报告过程。

六、 注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价集智未来公司管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对集智未来公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对商业不动产项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致商业不动产项目不能持续经营。

（5） 评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与创金合信及集智未来公司治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京

二〇二六年三月二十五日

备考资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、1	6,886,333.66	3,582,888.79	4,436,660.08
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款				
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		6,886,333.66	3,582,888.79	4,436,660.08
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、2	374,264,932.98	388,419,631.40	400,379,519.49
固定资产	五、3	8,189,328.02	8,552,130.46	9,302,431.88
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、4	1,354,581.25	1,580,839.45	1,807,097.65
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、5	31,447.07	13,867.93	9,829.99
其他非流动资产				
非流动资产合计		383,840,289.32	398,566,469.24	411,498,879.01
资　产　总　计		390,726,622.98	402,149,358.03	415,935,539.09

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京崇智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、6	520,984.05	835,287.11	2,300,072.34
预收款项	五、7	17,027,879.81	13,719,168.78	8,986,518.31
合同负债				
应付职工薪酬	五、8	758,237.61	879,436.04	800,790.63
应交税费	五、9	231,916.81	115,476.31	397,713.70
其他应付款	五、10	26,982,091.07	26,204,150.38	31,832,668.88
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		45,521,109.35	41,753,518.62	44,317,763.86
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负 债 合 计		45,521,109.35	41,753,518.62	44,317,763.86
净资产：				
净资产		345,205,513.63	360,395,839.41	371,617,775.23
净资产合计		345,205,513.63	360,395,839.41	371,617,775.23
负债和净资产总计		390,726,622.98	402,149,358.03	415,935,539.09

法定代表人：李宗峰　主管会计工作负责人：[illegible]　会计机构负责人：马文浩

备考利润表

2025年度

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五、11	96,442,068.10	110,195,399.31	117,715,919.74
减：营业成本	五、11	25,973,422.84	26,769,808.58	25,520,023.09
税金及附加	五、12	8,057,830.66	9,353,279.33	11,105,171.27
销售费用	五、13	499,840.40	1,134,245.98	687,598.27
管理费用	五、14	5,105,871.25	5,395,479.63	5,015,553.80
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	五、14	3,172.41	5,620.61	40,171.43
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、15	-70,316.59	-16,151.74	-39,319.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		56,737,958.77	67,532,054.66	75,387,424.78
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,737,958.77	67,532,054.66	75,387,424.78
减：所得税费用	五、16	14,184,489.69	16,883,013.67	18,846,856.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,553,469.08	50,649,040.99	56,540,568.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
五、综合收益总额		42,553,469.08	50,649,040.99	56,540,568.58

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考现金流量表

2025年度

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：	五、17			
销售商品、提供劳务收到的现金		107,289,799.70	123,181,121.89	116,797,607.98
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		15,978,604.84	10,104,841.43	16,473,839.12
经营活动现金流入小计		123,268,404.54	133,285,963.32	133,271,447.10
购买商品、接受劳务支付的现金		15,658,343.39	16,437,660.73	11,913,834.38
支付给职工以及为职工支付的现金		3,674,934.87	3,764,700.64	3,322,580.56
支付的各项税费		26,912,688.52	32,365,976.37	34,972,984.68
支付其他与经营活动有关的现金		17,745,441.62	14,560,605.85	21,775,046.95
经营活动现金流出小计		63,991,408.40	67,128,963.59	71,984,446.57
经营活动产生的现金流量净额		59,276,996.14	66,156,999.73	61,287,000.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,610,972.27	4,325,712.39	
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		1,610,972.27	4,325,712.39	
投资活动产生的现金流量净额		-1,610,972.27	-4,325,712.39	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				
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		57,666,023.87	61,831,287.34	61,287,000.53
加：期初现金及现金等价物余额				
六、期末现金及现金等价物余额		57,666,023.87	61,831,287.34	61,287,000.53

法定代表人：李宏峰　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：马文浩

一、 公司及本次交易的基本情况

1、基本情况

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称集智未来、本公司、公司）系由北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称国资公司）出资设立的国有独资公司，注册资本为人民币 8,000 万元。北京市工商行政管理局于 2002 年 1 月 25 日颁发企业法人营业执照，注册号为 110000003537712。2016 年 6 月 15 日，本公司领取了统一社会信用代码证，编号 91110108735557416C，公司地址为：北京市海淀区知春路 27 号量子芯座，法定代表人：宋家峰。

公司曾用名北京集成电路设计园有限责任公司，于 2020 年 12 月 3 日正式更名。

本公司不设董事会，设董事一名，本公司不设监事。

本公司设总经理岗，副总经理 2 人，总经理助理 1 人，设以下部门和分支机构：党群工作部、综合管理部、财务管理部、产业服务部、数字科技部、园区运营部 6 个部门。

本公司的母公司及最终控制方为国资公司。

本公司所属行业为服务业，主要经营活动包括一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；企业管理咨询；文化用品设备出租；礼品花卉销售；会议及展览服务；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

本公司营业期限自 2002 年 1 月 25 日至长期。

2、本次交易的基本情况

北京市国有资产经营有限责任公司拟作为原始权益人，以其全资子公司北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的位于北京市海淀区知春路 23 号、27 号的量

子银座大厦、量子芯座大厦及相关必要资产作为入池资产，申报发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称本基金）。

为发行本基金，本公司拟将位于北京市海淀区知春路的量子银座大厦和量子芯座大厦项目的部分经营性资产、负债及相关业务合同项下的全部权利和义务（以下简称入池资产或交易标的），通过资产重组保留至集智未来作为项目主体（以下简称项目公司）。集智未来持有的除交易标的外其他部分称为非交易标的或非入池资产。

创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信”）拟作为基金管理人设立本基金，本基金计划成立后将以募集资金认购第一创业证券股份有限公司（以下简称“第一创业”）拟设立的第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，后续国资公司将向专项计划转让集智未来公司 100%股权，最终由第一创业代表专项计划持有集智未来公司 100%股权，并实现将交易标的注入本基金之目的。

本基金于深圳证券交易所完成上市后，原始权益人将通过一系列安排将项目公司全部股权注入专项计划，并最终实现将交易标的注入本基金之目的。

根据创金合信基金公司编制的《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下称“招募说明书”）及相关协议，具体交易步骤如下：

（1）集智未来公司反向剥离非入池资产

为发行本基金之目的，集智未来公司在本基金发行前拟采取反向剥离方式进行重组，即集智未来公司与国资公司的其他主体签署《资产剥离协议》，将集智未来公司持有的与入池资产无关的资产、负债、人员及业务剥离至国资公司的其他主体，剥离完成后集智未来公司仅持有入池资产量子芯座、量子银座等必要资产。

（2）国资公司设立 SPV 公司

原始权益人国资公司拟在本基金发行前新设 SPV 公司，注册资本为 10 万元。

（3）专项计划收购 SPV 公司 100%股权

本基金发行后，创金合信以全部募集资金扣除基金层面预留少量必要费用后剩余的资金投资专项计划并持有专项计划全部份额。第一创业（代表专项计划）以专项计划认购资金扣除专项计划层面预留少量必要费用（包括证券登记费、向 SPV 实缴出资涉及的印花税等）后剩余的资金向原始权益人国资公司收购 SPV 公司 100%股权并支付股权转让对价，完成 SPV 公司股权交割。专项计划向 SPV 公司实缴增资并发放股东借款，形成所有者权益与股东借款为 1:2 的股债结构。

（4）SPV 公司收购项目公司 100%股权

专项计划向SPV公司增资并发放股东借款后，SPV公司取得增资款以及股东借款后，由SPV公司向原始权益人国资公司支付项目公司股权转让价款并取得项目公司100%股权。

（5）项目公司吸收合并SPV公司

SPV公司取得项目公司100%股权后，搭建了基金持有专项计划全部资产支持证券、专项计划持有SPV公司100%股权、SPV公司持有项目公司100%股权的架构。根据SPV公司与项目公司拟签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并SPV公司，完成吸收合并后，SPV公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为第一创业。SPV公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司100%股权和股东借款债权。

本次交易完成后，本基金将持有专项计划全部份额，专项计划将持有项目公司100%股权和股东借款债权，项目公司持有商业不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司相关决策机构批准报出。

二、 备考财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司管理层为附注一中所述交易目的，编制本备考财务报表，以反映交易标的2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日的财务状况以及2023年度、2024年度及2025年度的经营成果和现金流量情况。

本备考财务报表仅供反映交易标的备考财务报表期间的财务状况、经营成果和现金流量，仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，不得用作任何其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅编制备考资产负债表、备考利润表、备考现金流量表及列示对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体为交易标的，并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果和现金流量。

拟注入本基金的交易标的量子银座大厦和量子芯座大厦产权清晰，物理特征可明确区分。

本备考财务报表系假设集智未来于2023年1月1日前已经完成了资产重组工作，将用于发行REITs产品的入池资产作为一个整体保留至集智未来，并采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和财务编制基础方法进行编制。

2．备考资产负债表的编制方法

（1）备考财务报表期间内运营所产生的，与附注一所述交易直接相关的经营性往来款项，如：应收账款、其他应收款、应付账款、预收款项和其他应付款等，按照与本项目的投资性房地产相关的上述各项资产和负债在相关会计期间的账面金额予以确定。

（2）备考的投资性房地产、固定资产和无形资产按照账面历史成本予以确定。

（3）应交税费中与营业收入相关的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等按照交易标的与非交易标的收入比例进行分摊；房产税、土地使用税、环境保护税与交易标的直接相关，按照相关会计期间账面金额予以确定；企业所得税假定当期计提当期缴纳；个人所得税主要根据拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间代扣代缴的个人所得税金额确定。

（4）应付职工薪酬主要根据拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间的薪酬金额确定。

（5）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

3．备考利润表的编制方法

（1）与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、费用、税金及附加等按照相关会计期间的账面金额确定并纳入本备考利润表。

（2）集智未来同时为交易标的和非交易标的发生的成本、费用、税金及附加等，按照交易标的与非交易标的的收入比例进行分摊。

（3）与人工成本相关的费用等主要按照拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间的人工成本等确定。

（4）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，同时假定当期计提所得税当期缴纳。

4．备考现金流量表的编制方法

（1）与交易标的直接相关现金流量表项目等按照相关会计期间的账面金额确定并纳入本备考现金流量表；

（2）集智未来同时为交易标的和非交易标的发生的现金流量表项目按照交易标的与非交易标的的收入比例进行分摊；

（3）支付的各项税费中与营业收入相关的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加的支付金额等按照交易标的与非交易标的收入比例进行分摊；房产

税、土地使用税、环境保护税与交易标的直接相关，按照实际支付金额确定；企业所得税费用假定当期计提当期缴纳确定；个人所得税主要根据拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间代扣代缴并缴纳的个人所得税金额确定。

（4）支付给职工以及为职工支付的现金按照拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间实际支付的人工成本确定。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。　本公司仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本公司该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本公司将其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。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

i. 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

ii. 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、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，本公司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，本公司按照未来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，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

应收账款

应收账款组合：关联方组合

应收账款组合：账龄组合

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合1：应收押金、保证金和备用金

其他应收款组合2：应收少数股东款项

其他应收款组合3：应收项目借款

其他应收款组合4：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司考虑的信息包括：A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；B、已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；D、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

③ 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：A、发行方或债务人发生重大财务困难；B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；C、本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负

债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑤ 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

iii. 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

iv. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

v. 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4. 投资性房地产

本报告主体投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本报告主体投资性房地产包括已出租的房屋及建筑物、配套设施及装修改造等。

本报告主体投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧。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：

类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	50年	5.00	1.90
配套设施	10-20年	0.00	5-10

类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
装修改造	5-20年	0.00	5-20

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、7。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

5. 固定资产

本公司的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	50年	5%	1.9
2	机器设备	3-5年	0.00	19.40-32.33
3	电子设备	3-5年	0.00	19.40-32.33

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
4	运输工具	5年	0.00	19.40
5	办公设备	3-10年	0.00	9.70-32.33

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、7。

6. 无形资产

本公司无形资产包括软件，按照成本进行初始计量，其中，外购的无形资产，按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、7。

7. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

8. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

9. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括租赁收入和服务收入，在提供相关服务时确认收入。本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三、3)。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

10. 同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在"合同资产"或"其他非流动资产"项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在"合同负债"或"其他非流动负债"项目中列示。

11. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

12. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）本公司自2023年1月1日执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中"关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理"相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（2）本公司自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中"关于流动负债与非流动负债的划分"、"关于供应商融资安排的披露"和"关于售后租回交易的会计处理"相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（3）本公司自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定

的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。本公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按5%、6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米24元/年。

2. 优惠税率

根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(2023年第1号)规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。本公司符合上述税收优惠条件。

本公司于 2023 年 9 月被北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会认定为第三批北京市科技企业孵化器，根据《财政部税务总局科技部教育部关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120 号）《财政部国家税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公 2022 年第 4 号）《财政部税务总局科技部教育部关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》（财政部税务总局科技部教育部公告 2023 年第 42 号），本公司自 2023 年 10 月起至 2027 年 12 月 31 日止，对孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税，对向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

五、 备考财务报表主要项目注释

下列所披露的备考财务报表数据，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1. 应收账款

（1） 应收账款按账龄列示

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	6,950,787.75	3,638,360.49	4,475,980.04
1-2年	61,334.20		
小计	**7,012,121.95**	**3,638,360.49**	**4,475,980.04**
减：坏账准备	125,788.29	55,471.70	39,319.96
合计	**6,886,333.66**	**3,582,888.79**	**4,436,660.08**

（2） 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,012,121.95	100.00	125,788.29	1.79	6,886,333.66
其中:关联方组合	814,708.53	12.00			
账龄组合	6,197,413.42	88.00	125,788.29	2.03	6,071,625.13
合计	**7,012,121.95**	**100.00**	**125,788.29**		**6,886,333.66**

（续）

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,638,360.49	100.00	55,471.70	1.52	3,582,888.79
其中:关联方组合	864,774.66	23.77			864,774.66
账龄组合	2,773,585.83	76.23	55,471.70	2.00	2,718,114.13
合计	**3,638,360.49**	**100.00**	**55,471.70**		**3,582,888.79**

（续）

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					

类别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	4,475,980.04	100.00	39,319.96	0.88	4,436,660.08
其中:关联方组合	2,509,982.96	56.08			2,509,982.96
账龄组合	1,965,997.08	43.92	39,319.96	2.00	1,926,677.12
合计	**4,475,980.04**	**100.00**	**39,319.96**		**4,436,660.08**

1）按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	6,136,079.22	122,721.58	2.00
1-2年	61,334.20	3,066.71	5.00
合计	**6,197,413.42**	**125,788.29**	

（续）

账龄	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	2,773,585.83	55,471.70	2.00
合计	**2,773,585.83**	**55,471.70**	

（续）

账龄	2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	1,965,997.08	39,319.96	2.00
合计	**1,965,997.08**	**39,319.96**	

（3） 应收账款计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024年12月31日余额	2025年度变动金额			2025年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	55,471.70	70,316.59			125,788.29
合计	**55,471.70**	**70,316.59**			**125,788.29**

（续）

类别	2023年12月31日余额	2024年度变动金额			2024年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	39,319.96	16,151.74			55,471.70
合计	**39,319.96**	**16,151.74**			**55,471.70**

（续）

类别	2023年1月1日余额	2023年度变动金额			2023年12月31日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备		39,319.96			39,319.96
合计		**39,319.96**			**39,319.96**

（4） 实际核销的应收账款：无。

（5） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2025年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
江原创芯科技(北京)有限公司	536,569.56	1年以内	7.65	10,731.39
首都信息发展股份有限公司	422,738.09	1年以内	6.03	
飞腾信息技术(北京)有限公司	415,597.77	1年以内	5.93	8,311.95
象帝先计算技术(重庆)有限公司北京分公司	401,726.14	1年以内	5.73	8,034.52
宁夏宁人律师事务所	401,263.48	1年以内	5.72	8,025.27
合计	2,177,895.04		**31.06**	**35,103.13**

（续）

单位名称	2024年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
首都信息发展股份有限公司	600,989.13	1年以内	16.52	
北京高帆机器人科技有限公司	344,654.95	1年以内	9.47	6,893.10
北京开普云信息科技有限公司	336,974.92	1年以内	9.26	6,739.50
北京群星闪耀科技有限公司	265,787.94	1年以内	7.31	5,315.76
首信云技术有限公司	263,785.53	1年以内	7.25	

单位名称	2024年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
合计	**1,812,192.47**		**49.81**	**18,948.36**

（续）

单位名称	2023年12月31日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
首信云技术有限公司	1,510,114.18	1年以内	33.74	
首都信息发展股份有限公司	912,366.09	1年以内	20.38	
北京燧原智能科技有限公司	800,270.69	1年以内	17.88	16,005.41
北京探龙号油气科技有限公司	185,604.96	1年以内	4.15	3,712.10
北京至简墨奇科技有限公司	180,392.18	1年以内	4.03	3,607.84
合计	**3,588,748.10**		**80.18**	**23,325.35**

2. 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2024年12月31日	640,543,446.18	640,543,446.18
2、本期增加金额	845,015.12	845,015.12
3、本期减少金额		
4、2025年12月31日	641,388,461.30	641,388,461.30
二、累计折旧		
1、2024年12月31日	252,123,814.78	252,123,814.78
2、本期增加金额	14,999,713.54	14,999,713.54
3、本期减少金额		
4、2025年12月31日	267,123,528.32	267,123,528.32
三、减值准备		
1、2024年12月31日		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、2025年12月31日		
四、账面价值		
1、2025年12月31日	374,264,932.98	374,264,932.98

项目	房屋、建筑物	合计
2、2024年12月31日	388,419,631.40	388,419,631.40

（续）

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2023年12月31日	637,764,511.69	637,764,511.69
2、本期增加金额	2,778,934.49	2,778,934.49
3、本期减少金额		
4、2024年12月31日	640,543,446.18	640,543,446.18
二、累计折旧		
1、2023年12月31日	237,384,992.20	237,384,992.20
2、本期增加金额	14,738,822.58	14,738,822.58
3、本期减少金额		
4、2024年12月31日	252,123,814.78	252,123,814.78
三、减值准备		
1、2023年12月31日		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、2024年12月31日		
四、账面价值		
1、2024年12月31日	388,419,631.40	388,419,631.40
2、2023年12月31日	400,379,519.49	400,379,519.49

（续）

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2022年12月31日	616,703,903.30	616,703,903.30
2、本期增加金额	21,060,608.39	21,060,608.39
3、本期减少金额		
4、2023年12月31日	637,764,511.69	637,764,511.69
二、累计折旧		
1、2022年12月31日	223,231,907.78	223,231,907.78

项目	房屋、建筑物	合计
2、本期增加金额	14,153,084.42	14,153,084.42
3、本期减少金额		
4、2023年12月31日	237,384,992.20	237,384,992.20
三、减值准备		
1、2022年12月31日		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、2023年12月31日		
四、账面价值		
1、2023年12月31日	400,379,519.49	400,379,519.49
2、2022年12月31日	393,471,995.52	393,471,995.52

3. 固定资产

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
固定资产	8,189,328.02	8,552,130.46	9,302,431.88
固定资产清理			
合计	**8,189,328.02**	**8,552,130.46**	**9,302,431.88**

9.1固定资产

（1） 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值						
1、2024年12月31日余额	9,415,200.26	1,736,696.54	11,327.43	426,672.67	3,044,982.57	14,634,879.47
2、本期增加金额				254,867.26	120,091.55	374,958.81
（1）购置				254,867.26	120,091.55	374,958.81
（2）在建工程转入						
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2025年12月31日余额	9,415,200.26	1,736,696.54	11,327.43	681,539.93	3,165,074.12	15,009,838.28
二、累计折旧						
1、2024年12月31日余额	3,905,738.97	443,822.35	2,265.48	254,198.53	1,476,723.68	6,082,749.01
2、本期增加金额	178,888.81	115,779.72	2,265.48	69,304.13	371,523.11	737,761.25
（1）计提	178,888.81	115,779.72	2,265.48	69,304.13	371,523.11	737,761.25

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2025年12月31日余额	4,084,627.78	559,602.07	4,530.96	323,502.66	1,848,246.79	6,820,510.26
三、减值准备						
1、2024年12月31日余额						
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
4、2025年12月31日余额						
四、账面价值						
1、2025年12月31日	5,330,572.48	1,177,094.47	6,796.47	358,037.27	1,316,827.33	8,189,328.02
2、2024年12月31日	5,509,461.29	1,292,874.19	9,061.95	172,474.14	1,568,258.89	8,552,130.46

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值						
1、2023年12月31日余额	9,415,200.26	1,736,696.54	11,327.43	456,983.01	2,976,299.40	14,596,506.64
2、本期增加金额					68,683.17	68,683.17
（1）购置					68,683.17	68,683.17
（2）在建工程转入						
3、本期减少金额				30,310.34		30,310.34
（1）处置或报废				30,310.34		30,310.34
4、2024年12月31日余额	9,415,200.26	1,736,696.54	11,327.43	426,672.67	3,044,982.57	14,634,879.47
二、累计折旧						
1、2023年12月31日余额	3,726,850.16	328,042.63		207,865.00	1,031,316.97	5,294,074.76
2、本期增加金额	178,888.81	115,779.72	2,265.48	76,643.87	445,406.71	818,984.59
（1）计提	178,888.81	115,779.72	2,265.48	76,643.87	445,406.71	818,984.59
3、本期减少金额				30,310.34		30,310.34
（1）处置或报废				30,310.34		30,310.34
4、2024年12月31日余额	3,905,738.97	443,822.35	2,265.48	254,198.53	1,476,723.68	6,082,749.01
三、减值准备						
1、2023年12月31日余额						
2、本期增加金额						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
3、本期减少金额						
4、2024年12月31日余额						
四、账面价值						
1、2024年12月31日	5,509,461.29	1,292,874.19	9,061.95	172,474.14	1,568,258.89	8,552,130.46
2、2023年12月31日	5,688,350.10	1,408,653.91	11,327.43	249,118.01	1,944,982.43	9,302,431.88

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值						
1、2022年12月31日余额	9,415,200.26	1,736,696.54		430,257.34	2,822,858.55	14,405,012.69
2、本期增加金额			11,327.43	26,725.67	153,440.85	191,493.95
（1）购置			11,327.43	26,725.67	153,440.85	191,493.95
（2）在建工程转入						
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2023年12月31日余额	9,415,200.26	1,736,696.54	11,327.43	456,983.01	2,976,299.40	14,596,506.64
二、累计折旧						
1、2022年12月31日余额	3,547,961.35	212,262.91		131,834.62	592,028.96	4,484,087.84
2、本期增加金额	178,888.81	115,779.72		76,030.38	439,288.01	809,986.92
（1）计提	178,888.81	115,779.72		76,030.38	439,288.01	809,986.92
3、本期减少金额						
（1）处置或报废						
4、2023年12月31日余额	3,726,850.16	328,042.63		207,865.00	1,031,316.97	5,294,074.76
三、减值准备						
1、2022年12月31日余额						
2、本期增加金额						
3、本期减少金额						
4、2023年12月31日余额						
四、账面价值						
1、2023年12月31日	5,688,350.10	1,408,653.91	11,327.43	249,118.01	1,944,982.43	9,302,431.88
2、2022年12月31日	5,867,238.91	1,524,433.63		298,422.72	2,230,829.59	9,920,924.85

4. 无形资产

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
所持有的商业不动产项目备考财务报表附注
2023年1月1日至2025年12月31日
（本备考财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	软件	土地使用权	数据资源	非专利技术	合计
一、账面原值					
1、2024年12月31日余额	2,262,581.94				2,262,581.94
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2025年12月31日余额	2,262,581.94				2,262,581.94
二、累计摊销					
1、2024年12月31日余额	681,742.49				681,742.49
2、本期增加金额	226,258.20				226,258.20
（1）计提	226,258.20				226,258.20
3、本期减少金额					
4、2025年12月31日余额	908,000.69				908,000.69
三、减值准备					
1、2024年12月31日余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2025年12月31日余额					
四、账面价值					
1、2025年12月31日	1,354,581.25				1,354,581.25
2、2024年12月31日	1,580,839.45				1,580,839.45

（续）

项目	软件	土地使用权	数据资源	非专利技术	合计
一、账面原值					
1、2023年12月31日余额	2,262,581.94				2,262,581.94
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2024年12月31日余额	2,262,581.94				2,262,581.94
二、累计摊销					
1、2023年12月31日余额	455,484.29				455,484.29
2、本期增加金额	226,258.20				226,258.20
（1）计提	226,258.20				226,258.20
3、本期减少金额					

项目	软件	土地使用权	数据资源	非专利技术	合计
4、2024年12月31日余额	681,742.49				681,742.49
三、减值准备					
1、2023年12月31日余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2024年12月31日余额					
四、账面价值					
1、2024年12月31日	1,580,839.45				1,580,839.45
2、2023年12月31日	1,807,097.65				1,807,097.65

（续）

项目	软件	土地使用权	数据资源	非专利技术	合计
一、账面原值					
1、2022年12月31日余额	2,262,581.94				2,262,581.94
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2023年12月31日余额	2,262,581.94				2,262,581.94
二、累计摊销					
1、2022年12月31日余额	229,226.09				229,226.09
2、本期增加金额	226,258.20				226,258.20
（1）计提	226,258.20				226,258.20
3、本期减少金额					
4、2023年12月31日余额	455,484.29				455,484.29
三、减值准备					
1、2022年12月31日余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2023年12月31日余额					
四、账面价值					
1、2023年12月31日	1,807,097.65				1,807,097.65
2、2022年12月31日	2,033,355.85				2,033,355.85

5. 递延所得税资产和递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	125,788.29	31,447.07	55,471.70	13,867.93	39,319.96	9,829.99
合计	**125,788.29**	**31,447.07**	**55,471.70**	**13,867.93**	**39,319.96**	**9,829.99**

6. 应付账款

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
工程款	520,984.05	835,287.11	1,036,461.67
费用款			1,263,610.67
合计	**520,984.05**	**835,287.11**	**2,300,072.34**

7. 预收款项

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
预收租赁费	17,027,879.81	13,719,168.78	8,986,518.31
合计	**17,027,879.81**	**13,719,168.78**	**8,986,518.31**

8. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬分类

项目	2024年12月31日	2025年度增加	2025年度减少	2025年12月31日
短期薪酬	879,436.04	3,056,020.33	3,177,218.76	758,237.61
离职后福利-设定提存计划		497,716.11	497,716.11	
合计	**879,436.04**	**3,553,736.44**	**3,674,934.87**	**758,237.61**

（续）

项目	2023年12月31日	2024年度增加	2024年度减少	2024年12月31日
短期薪酬	800,790.63	3,415,276.43	3,336,631.03	879,436.04
离职后福利-设定提存计划		428,069.61	428,069.61	
合计	**800,790.63**	**3,843,346.04**	**3,764,700.64**	**879,436.04**

（续）

项目	2022年12月31日	2023年度增加	2023年度减少	2023年12月31日
短期薪酬	695,505.71	2,963,356.67	2,858,071.75	800,790.63
离职后福利-设定提存计划		464,508.81	464,508.81	
合计	**695,505.71**	**3,427,865.48**	**3,322,580.56**	**800,790.63**

（2） 短期薪酬

项目	2024年12月31日	2025年度增加	2025年度减少	2025年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	879,436.04	2,447,555.48	2,568,753.91	758,237.61
职工福利费		25,855.02	25,855.02	
社会保险费		266,019.60	266,019.60	
其中：医疗保险费		261,558.95	261,558.95	
工伤保险费		4,460.65	4,460.65	
生育保险费				
住房公积金		267,639.12	267,639.12	
工会经费和职工教育经费		48,951.11	48,951.11	
合计	**879,436.04**	**3,056,020.33**	**3,177,218.76**	**758,237.61**

（续）

项目	2023年12月31日	2024年度增加	2024年度减少	2024年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	800,790.63	2,877,521.32	2,798,875.92	879,436.04
职工福利费		34,893.56	34,893.56	
社会保险费		225,861.60	225,861.60	
其中：医疗保险费		222,204.11	222,204.11	
工伤保险费		3,657.49	3,657.49	
生育保险费				
住房公积金		219,449.52	219,449.52	
工会经费和职工教育经费		57,550.43	57,550.43	
合计	**800,790.63**	**3,415,276.43**	**3,336,631.03**	**879,436.04**

（续）

项目	2022年12月31日	2023年度增加	2023年度减少	2023年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	695,505.71	2,444,206.19	2,338,921.27	800,790.63
职工福利费		33,089.56	33,089.56	
社会保险费		221,526.00	221,526.00	

项目	2022年12月31日	2023年度增加	2023年度减少	2023年12月31日
其中：医疗保险费		217,931.82	217,931.82	
工伤保险费		3,594.18	3,594.18	
生育保险费				
住房公积金		215,650.80	215,650.80	
工会经费和职工教育经费		48,884.12	48,884.12	
合计	**695,505.71**	**2,963,356.67**	**2,858,071.75**	**800,790.63**

（3） 设定提存计划

项目	2024年12月31日	2025年度增加	2025年度减少	2025年12月31日
基本养老保险		356,852.16	356,852.16	
失业保险费		11,151.63	11,151.63	
企业年金缴费		129,712.32	129,712.32	
合计		**497,716.11**	**497,716.11**	

（续）

项目	2023年12月31日	2024年度增加	2024年度减少	2024年12月31日
基本养老保险		292,599.36	292,599.36	
失业保险费		9,143.73	9,143.73	
企业年金缴费		126,326.52	126,326.52	
合计		**428,069.61**	**428,069.61**	

（续）

项目	2023年1月1日	2023年度增加	2023年度减少	2023年12月31日
基本养老保险		287,534.40	287,534.40	
失业保险费		8,985.45	8,985.45	
企业年金缴费		167,988.96	167,988.96	
合计		**464,508.81**	**464,508.81**	

9. 应交税费

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
增值税	177,115.44	43,141.90	280,759.70
个人所得税	6,057.30	8,892.51	9,073.53
城市维护建设税	28,434.04	37,007.78	62,930.27

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
教育费附加	12,186.02	15,860.47	26,970.13
地方教育费附加	8,124.01	10,573.65	17,980.07
合计	**231,916.81**	**115,476.31**	**397,713.70**

10. 其他应付款

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	26,982,091.07	26,204,150.38	31,832,668.88
合计	**26,982,091.07**	**26,204,150.38**	**31,832,668.88**

9.1 其他应付款项按款项性质分类

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
保证金、押金	26,942,382.70	26,166,210.30	30,289,252.30
代扣代缴	39,708.37	37,940.08	38,981.58
其他			1,504,435.00
合计	**26,982,091.07**	**26,204,150.38**	**31,832,668.88**

11. 营业收入、营业成本

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	96,442,068.10	25,973,422.84	110,195,399.31	26,769,808.58	117,715,919.74	25,520,023.09
其中：租金收入	58,660,878.40	25,898,320.88	79,094,482.06	26,281,047.74	93,355,057.93	24,866,036.04
服务费收入	35,560,654.74	75,101.96	29,737,523.69	338,807.77	23,148,376.86	407,148.63
空调收入	947,409.84			149,953.07		246,838.42
多经收入	181,942.64		226,067.90		189,090.49	
其他	1,091,182.48		1,137,325.66		1,023,394.46	
合计	**96,442,068.10**	**25,973,422.84**	**110,195,399.31**	**26,769,808.58**	**117,715,919.74**	**25,520,023.09**

12. 成本费用按性质分类

项目	2025年度	2024年度	2023年度
折旧及摊销	15,963,732.99	15,784,065.37	15,189,329.54
物业管理服务费	8,698,436.98	9,415,533.55	9,054,330.92

项目	2025年度	2024年度	2023年度
运营管理支出	1,349,866.91	1,897,990.80	1,664,300.07
职工薪酬	3,553,736.44	3,843,346.04	3,427,865.48
能源费	1,875,869.68	1,897,774.49	1,373,251.57
财产保险	67,436.14	67,322.93	78,662.30
其他	70,055.35	393,501.01	435,435.27
合计	**31,579,134.49**	**33,299,534.19**	**31,223,175.16**

13. 税金及附加

项目	2025年度	2024年度	2023年度
房产税	7,379,497.19	8,533,439.55	10,188,533.99
土地使用税	72,034.80	62,892.96	82,377.60
印花税	78,508.34	105,590.37	158,630.66
城市维护建设税	306,073.29	375,924.33	385,416.25
教育费附加	131,174.26	161,110.41	165,178.39
地方教育费附加	87,449.52	107,406.97	110,118.93
环境保护税	3,093.26	6,914.74	15,915.45
合计	**8,057,830.66**	**9,353,279.33**	**11,106,171.27**

14. 其他收益

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
个税手续费返还	3,172.41	5,620.61	3,147.32
增值税加计抵减			37,024.12
合计	**3,172.41**	**5,620.61**	**40,171.43**

15. 信用减值损失

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应收账款坏账损失	-70,316.59	-16,151.74	-39,319.96
合计	**-70,316.59**	**-16,151.74**	**-39,319.96**

16. 所得税费用

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
当期所得税费用	14,202,068.83	16,887,051.61	18,856,686.19
递延所得税费用	-17,579.14	-4,037.94	-9,829.99

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
合计	14,184,489.69	16,883,013.67	18,846,856.20

17. 关联方及关联交易

（一） 关联方关系

1. 母公司情况

母公司名称	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京市国有资产经营有限责任公司	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

本公司的最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司。

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
北京软件和信息服务交易所有限公司	受同一最终控制方控制
北京数字医信科技有限公司	受同一最终控制方控制
首信云技术有限公司	受同一最终控制方控制
首都信息发展股份有限公司	受同一母公司控制
北京数网链通科技有限公司	受同一最终控制方控制
首信医联信息技术有限公司	受同一最终控制方控制
北京数据集团有限公司	受同一母公司控制
北京鸟巢文化创意交流有限责任公司	受同一最终控制方控制
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	受同一最终控制方控制

（二） 关联交易

1. 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	采购商品	12,783.62		
北京软件和信息服务交易所有限公司	采购商品	7,962.35		
首信云技术有限公司	采购商品	7,309.01		
首信云技术有限公司	云服务		85,043.40	462,347.16
首信云技术有限公司	技术服务		7,505.31	7,563.32
北京鸟巢文化创意交流有限责任公司	采购商品		7,521.77	6,973.52

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
合计	—	28,054.98	100,070.48	476,884.00

2. 销售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
北京软件和信息服务交易所有限公司	空调费	33,743.42	-6,055.00	-1,587.09
北京软件和信息服务交易所有限公司	机房收入	16,676.18	19,135.03	3,465.66
首都信息发展股份有限公司	会议服务费	10,943.40		5,283.01
首信医联信息技术有限公司	空调费	10,639.94		
首信云技术有限公司	会议服务收入	3,773.58		
北京数字医信科技有限公司	会议服务收入	1,509.44		
北京软件和信息服务交易所有限公司	物业费		441,520.32	56,697.96
北京软件和信息服务交易所有限公司	服务费		423,859.51	54,430.05
北京软件和信息服务交易所有限公司	会议服务费		40,283.02	3,773.58
北京数字医信科技有限公司	服务费		322,288.38	122,399.14
首信云技术有限公司	服务费		970,257.65	450,666.12
首都信息发展股份有限公司	服务费		993,420.67	461,424.90
北京市国有资产经营有限责任公司	会议服务收入		11,320.76	7,547.17
合计	—	77,285.96	3,216,030.34	1,164,100.50

3.关联租赁情况

（1） 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2025年确认的租赁收入	2024年确认的租赁收入	2023年确认的租赁收入
首都信息发展股份有限公司	房屋、建筑物	4,624,723.91	3,654,947.10	1,697,652.98
首信云技术有限公司	房屋、建筑物	3,238,530.39	2,280,929.35	1,059,448.06
北京软件和信息服务交易所有限公司	房屋、建筑物	2,272,738.76	1,711,584.96	219,793.70
北京数字医信科技有限公司	房屋、建筑物	1,935,195.96	1,623,364.15	616,523.54
北京数网链通科技有限公司	房屋、建筑物	753,145.47		
首信医联信息技术有限公司	房屋、建筑物	582,905.51		
北京数据集团有限公司	房屋、建筑物	393,692.37		
合计	—	13,800,932.37	9,270,825.56	3,593,418.28

（三） 关联方往来余额

1. 应收项目

项目	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	首都信息发展股份有限公司	290,462.93		600,989.13		912,366.09	
应收账款	首信云技术有限公司	113,879.37		263,785.53		1,510,114.18	
应收账款	北京软件和信息服务交易所有限公司	68,974.38				33,216.13	
应收账款	北京数字医信科技有限公司					54,286.56	

2. 应付项目

项目	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款	北京数据集团有限公司	897,661.00		
其他应付款	北京数字医信科技有限公司	793,471.00	540,000.00	540,000.00
其他应付款	首都信息发展股份有限公司	427,731.00	427,731.00	427,731.00
其他应付款	北京数网链通科技有限公司	374,400.00		
其他应付款	北京软件和信息服务交易所有限公司	345,254.00	690,509.00	690,509.00
其他应付款	首信云技术有限公司	294,759.00	294,759.00	294,759.00
其他应付款	首信医联信息技术有限公司	91,492.00		
预收账款	北京数据集团有限公司	193,112.58		
预收账款	北京数网链通科技有限公司	138,930.01		
预收账款	北京数字医信科技有限公司	100,412.82	53,969.27	
预收账款	首信医联信息技术有限公司	49,240.59		
预收账款	北京软件和信息服务交易所有限公司		55,760.73	

六、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至2025年12月31日，商业不动产项目无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至2025年12月31日，商业不动产项目无需要披露的重大或有事项。

七、 资产负债表日后事项

截至2025年12月31日，商业不动产项目无需要披露的资产负债表日后事项。

八、 其他重要事项

截至2025年12月31日，商业不动产项目无需要披露的其他重要事项。

九、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至2025年12月31日，商业不动产项目无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十、 备考财务报表的批准

本备考财务报表于2026年03月25日经董事批准报出。

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

2026年03月25日

证书序号：0014624

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一五年十月二十五日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

（副 本）（3-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　6000 万元

成立日期　2012 年 03 月 02 日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2020 年　01 月　21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

9

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：马海霞
证书编号：110001540191

年 月 日

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

注册会计师 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 2 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 2 月 4 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

注册会计师 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 6 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 6 月 21 日

11

信永中和会计师事务所 110101005957

姓名 Full name 马海霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-03-14
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422127790314434

证书编号：110101301348
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年01月16日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏兆鸿
证书编号：110101301348

年 月 日

姓名 Full name：夏兆鸿
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1980-10-05
工作单位 Working unit：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.：321027198010055745

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs：瑞华(特普)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年10月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs：信永中和(特普)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年10月15日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
110101205957

证书编号：110101301348
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年01月16日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏兆鸿
证书编号：110101301348

年 月 日

北京新隆福文化投资有限公司

持有的商业不动产项目

2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 备考资产负债表	1-2
— 备考利润表	3
— 备考现金流量表	4
— 备考财务报表附注	5-39

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026BJAA14B0154

创金合信基金管理有限公司

创金合信基金管理有限公司:

一、 审计意见

我们审计了北京新隆福文化投资有限公司（以下简称新隆福公司或本报告主体）所持有的位于北京市东城区东四的一期隆福大厦、隆福寺北里（以下简称商业不动产项目）的备考财务报表，包括2025年12月31日、2024年12月31日、2023年12月31日的备考资产负债表，2025年度、2024年度、2023年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称备考财务报表）。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二（以下简称“附注二”）所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于新隆福公司及创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信”），并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二对编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本报告仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，因此，备考财务报表不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项-对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，不得用作任何其他目的。

五、 管理层和治理层对备考财务报表的责任

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26NLKPGJVA

新隆福公司管理层负责按照附注二所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表的可接受性），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。创金合信管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在编制备考财务报表时，新隆福公司管理层负责评估基础设施项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非新隆福公司管理层计划清算商业不动产项目、终止运营或别无其他现实的选择。

创金合信及新隆福公司治理层负责监督备考财务报告过程。

六、 注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价新隆福公司管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对新隆福公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对商业不动产项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致商业不动产项目不能持续经营。

（5） 评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否公

允反映相关交易和事项。

我们与创金合信及新隆福公司治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京

二〇二六年三月二十五日

备考资产负债表

编制单位：北京新隆福文化投资有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、1	7,654,631.15	8,323,106.66	4,794,317.41
应收款项融资				
预付款项	五、2		55,675.47	
其他应收款				
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、3	2,362.63	2,153.89	2,240,867.13
流动资产合计		7,656,993.78	8,380,936.02	7,035,184.54
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、4	1,089,312,494.87	1,116,430,195.13	1,138,574,485.48
固定资产	五、5	12,384,636.66	14,345,822.18	16,307,007.70
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、6	25,645.14	30,770.70	14,998.61
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,101,722,776.67	1,130,806,788.01	1,154,896,491.79
资　产　总　计		1,109,379,770.45	1,139,187,724.03	1,161,931,676.33

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

编制单位：北京新融福文化投资有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、7	751,941.34	825,222.98	834,403.62
预收款项	五、8	1,077,329.67	4,232,798.93	6,274,846.79
合同负债				
应付职工薪酬	五、9	75,346.27	80,555.17	76,067.15
应交税费	五、10	1,103,330.60	421,591.46	313,497.54
其他应付款	五、11	29,326,962.60	31,510,610.06	33,041,856.14
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		32,334,910.48	37,070,778.60	40,540,671.24
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负 债 合 计		32,334,910.48	37,070,778.60	40,540,671.24
净资产：				
净资产		1,077,044,859.97	1,102,116,945.43	1,121,391,005.09
净资产合计		1,077,044,859.97	1,102,116,945.43	1,121,391,005.09
负债和净资产总计		1,109,379,770.45	1,139,187,724.03	1,161,931,676.33

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：北京新燕福文化投资有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五、12	113,276,699.61	122,620,242.25	116,723,795.32
减：营业成本	五、13	34,815,087.78	33,982,873.66	34,423,272.44
税金及附加	五、14	16,175,815.49	16,961,933.76	16,811,164.93
销售费用	五、13	2,775,238.87	3,024,385.45	3,486,720.25
管理费用	五、13	5,685,295.17	6,196,529.63	5,249,618.21
研发费用				
财务费用				
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	五、15	18,511.07	19,163.22	678,535.62
投资收益（损失以“－”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、16	20,502.25	-63,088.34	74,541.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		53,864,275.62	62,410,594.63	57,506,097.22
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		53,864,275.62	62,410,594.63	57,506,097.22
减：所得税费用	五、17	13,466,068.90	15,602,648.65	14,376,524.31
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		40,398,206.72	46,807,945.98	43,129,572.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
五、综合收益总额		40,398,206.72	46,807,945.98	43,129,572.91

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考现金流量表

编制单位：北京新隆福文化投资有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
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		119,404,263.39	131,964,210.66	145,072,693.09
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		2,763,440.21	5,501,172.61	6,284,247.48
经营活动现金流入小计		**122,167,703.60**	**137,465,383.27**	**151,356,940.57**
购买商品、接受劳务支付的现金		5,119,294.94	3,464,725.23	1,453,450.67
支付给职工以及为职工支付的现金		4,880,422.72	5,287,173.85	4,509,399.35
支付的各项税费		34,357,346.50	33,699,198.59	30,981,492.18
支付其他与经营活动有关的现金		2,635,000.01	877,251.11	2,403,458.85
经营活动现金流出小计		**46,992,064.17**	**43,328,348.78**	**39,347,801.05**
经营活动产生的现金流量净额		**75,175,639.43**	**94,137,034.49**	**112,009,139.52**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,492,081.15	8,977,715.90	3,392,856.92
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		7,492,081.15	8,977,715.90	3,392,856.92
投资活动产生的现金流量净额		-7,492,081.15	-8,977,715.90	-3,392,856.92
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金		-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				
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		67,683,558.28	85,159,318.59	108,616,282.60
加：期初现金及现金等价物余额		——	——	——
六、期末现金及现金等价物余额		67,683,558.28	85,159,318.59	108,616,282.60

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一、 公司的基本情况

1、基本情况

北京新隆福文化投资有限公司(以下简称新隆福、本公司、公司)，于 2012 年 08 月 03 日成立，统一社会信用代码为 91110000051418 95XW，注册地址：北京市东城区隆福寺街 95 号,钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室，注册资本为 251,000.00 万元人民币，法定代表人：丁文理。

本公司设董事会，董事会由七名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，总经理 1 人。

本公司的母公司及最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司。

本公司所属行业为服务业，主要经营活动包括: 一般项目：以自有资金从事投资活动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本公司营业期限自 2012 年 08 月 03 日至无固定期限。

2、本次交易的基本情况

北京新隆福文化投资有限公司拟作为原始权益人，以其持有的位于北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的隆福寺一期项目（含隆福大厦、隆福寺北里）及相关必要资产作为入池资产，申报发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称本基金）。

为发行本基金，本公司拟将位于北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的隆福寺一期项目（含隆福大厦、隆福寺北里）的经营性资产、负债及相关业务合同项下的全部权利和义务（以下简称入池资产或交易标的），通过资产划转北京召福商业管理有限公司作为项目主体（以下简称项目公司或召福公司）。新隆福持有的除交易标的外其他部分称为非交易标的或非入池资产。

创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信”）拟作为基金管理人设立本基金，本基金计划成立后将以募集资金认购第一创业证券股份有限公司（以下简称“第一创业”）拟设立的第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，后续新隆福将向专项计划转让召福公司 100%股权，最终由第一创业代表专项计划持有召福公司 100%股权，并实现将交易标的注入本基金之目的。

本基金于深圳证券交易所完成上市后，原始权益人将通过一系列安排将项目公司全部股权注入专项计划，并最终实现将交易标的注入本基金之目的。

根据创金合信基金公司编制的《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下称“招募说明书”）及相关协议，具体交易步骤如下：

（1）新隆福正向剥离入池资产

为发行本基金之目的，北京新隆福拟采取正向剥离的方式进行重组，即新隆福将持有的与入池资产无关的资产、负债、人员及业务剥离至北京召福商业管理有限公司（以下简称召福商业或项目公司 2，项目公司 1 和项目公司 2 合称项目公司），剥离后将由召福商业持有入池资产隆福大厦、隆福北里及与资产运营相关的资产。

（2）国资公司设立 SPV 公司

原始权益人国资公司拟在本基金发行前新设 SPV 公司，注册资本为 10 万元。

（3）专项计划收购 SPV 公司 100%股权

本基金发行后，创金合信以全部募集资金扣除基金层面预留少量必要费用后剩余的资金投资专项计划并持有专项计划全部份额。第一创业（代表专项计划）以专项计划认购资金扣除专项计划层面预留少量必要费用（包括证券登记费、向 SPV 实缴出资涉及的印花税等）后剩余的资金向原始权益人新隆福收购 SPV 公司 100%股权并支付股权转让对价，完成 SPV 公司股权交割。专项计划向 SPV 公司实缴增资并发放股东借款，形成所有者权益与股东借款为 1:2 的股债结构。

（4）SPV 公司收购项目公司 100%股权

专项计划向 SPV 公司增资并发放股东借款后，SPV 公司取得增资款以及股东借款后，由 SPV 公司向原始权益人国资公司支付项目公司股权转让价款并取得项目公司 100%股权。

（5）项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了基金持有专项计划全部资产支持证券、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据 SPV 公司与项目公司拟签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为第一创业。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司 100%股权和股东借款债权。

本次交易完成后，本基金将持有专项计划全部份额，专项计划将持有项目公司100%股权和股东借款债权，项目公司持有商业不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司相关决策机构批准报出。

二、 备考财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司管理层为附注一中所述交易目的，编制本备考财务报表，以反映交易标的2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日的财务状况以及2023年度、2024年度及2025年度的经营成果和现金流量情况。

本备考财务报表仅供反映交易标的备考财务报表期间的财务状况、经营成果和现金流量，仅供创金合信为申请发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之用，不得用作任何其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅编制备考资产负债表、备考利润表、备考现金流量表及列示对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体为交易标的，并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果和现金流量。

拟注入本基金的交易标的隆福大厦、隆福寺北里产权清晰，物理特征可明确区分。本备考财务报表中，投资性房地产的房屋建筑物设计使用年限40年。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）第二十二条规定，新隆福在土地使用权到期后，可通过申请续期继续使用该土地，从而使房屋建筑物能够按其设计年限持续使用。据此确定的备考报表投资性房地产中的房屋建筑物折旧年限40年、土地使用权按到期年限计提折旧。

本备考财务报表系假设新隆福公司于2023年1月1日前已经完成了资产重组工作，将用于发行REITs产品的入池资产作为一个整体划分至项目公司，并采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和财务编制基础方法进行编制。

2. 备考资产负债表的编制方法

（1）备考财务报表期间内运营所产生的，与附注一所述交易直接相关的经营性往来款项，如：应收账款、应付账款、预收款项和其他应付款等，按照与本项目的投资性房地产相关的上述各项资产和负债在相关会计期间的账面金额予以确定。

（2）备考的投资性房地产、固定资产按照账面历史成本予以确定。

（3）应交税费中与营业收入相关的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等按照交易标的与非交易标的收入比例进行分摊；房产税、土地使用税、与交易标的直接相关，按照相关会计期间账面金额予以确定；企业所得税假定当期计提当期缴纳；个人所得税主要根据拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间代扣代缴的个人所得税金额确定。

（4）应付职工薪酬取自于交易标的正常运行相关必要薪酬支出，并假设当期薪酬在当期计提并发放。

（5）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

3. 备考利润表的编制方法

（1）与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、费用、税金及附加等按照相关会计期间的账面金额确定并纳入本备考利润表。

（2）新隆福公司同时为交易标的和非交易标的发生的成本、费用、税金及附加等，按照交易标的与非交易标的的收入比例进行分摊。

（3）与人工成本相关的费用等主要按照拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间的人工成本等确定。

（4）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,同时假定当期计提所得税当期缴纳。

4. 备考现金流量表的编制方法

（1）与交易标的直接相关现金流量表项目等按照相关会计期间的账面金额确定并纳入本备考现金流量表；

（2）新隆福公司同时为交易标的和非交易标的发生的现金流量表项目按照交易标的与非交易标的的收入比例进行分摊；

（3）支付的各项税费中与营业收入相关的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加的支付金额等按照交易标的与非交易标的收入比例进行分摊；房产税、土地使用税与交易标的直接相关，按照实际支付金额确定；企业所得税费用假定当期计提当期缴纳确定；个人所得税主要根据拟入池资产日常运营管理直接相关人员在相关会计期间代扣代缴并缴纳的个人所得税金额确定。

（4）支付给职工以及为职工支付的现金按照应付职工薪酬假定当期计提当期发放确定。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。　本公司仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本公司该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本公司将其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。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

i.金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

ii.金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、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，本公司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，本公司按照未来 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，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

应收账款

应收账款组合：关联方组合

应收账款组合：账龄组合

② 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司考虑的信息包括：A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；B、已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；D、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

③ 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：A、发行方或债务人发生重大财务困难；B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；C、本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑤ 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

iii.金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融

资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

iv.金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

v.金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本公司具有抵销已确

认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4. 投资性房地产

本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，预计使用寿命、预计净残值及年折旧率列示如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地	40-50年	0.00	2.5-2.0
房屋及建筑物	40年	5	2.37

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、6。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

5. 固定资产

本公司的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
配套设施	10-20 年	0.00	5-10
房屋及建筑物	40-50 年	5	1.9-2.37

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、6。

6. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

7. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

8. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括租赁收入和服务收入，在提供相关服务时确认收入。本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注三、(3))。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在"合同资产"或"其他非流动资产"项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在"合同负债"或"其他非流动负债"项目中列示。

9. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

10. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）本公司自2023年1月1日执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（2）本公司自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。该会计政策变更对本公司备考财务报表不产生影响。

（3）本公司自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。并根据流动性列示预计负债。本公司执行《企业会计准则解释第18号》对本报告期内财务报表无影响。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米30元/年。

2. 优惠税率

根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(2023 年第 1 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。

五、 备考财务报表主要项目注释

下列所披露的备考财务报表数据，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1. 应收账款

（1） 应收账款按账龄列示

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	7,524,451.69	8,446,189.46	4,854,311.87
1-2 年	232,760.01		
小计	7,757,211.70	8,446,189.46	4,854,311.87
减：坏账准备	102,580.55	123,082.80	59,994.46
合计	**7,654,631.15**	**8,323,106.66**	**4,794,317.41**

（2） 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,757,211.70	100.00	102,580.55	1.32	7,654,631.15
其中:关联方组合	2,977,324.02	38.38			2,977,324.02
账龄组合	4,779,887.68	61.62	102,580.55	2.15	4,677,307.13
合计	**7,757,211.70**	**100.00**	**102,580.55**	**1.32**	**7,654,631.15**

（续）

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	8,446,189.46	100.00	123,082.80	1.46	8,323,106.66
其中:关联方组合	2,292,048.97	27.14			2,292,048.97
账龄组合	6,154,140.49	72.86	123,082.80	2.00	6,031,057.69
合计	**8,446,189.46**	**100.00**	**123,082.80**	**1.46**	**8,323,106.66**

（续）

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,854,311.87	100.00	59,994.46	1.24	4,794,317.41
其中:关联方组合	1,854,589.15	38.20			1,854,589.15
账龄组合	2,999,722.72	61.80	59,994.46	2.00	2,939,728.26
合计	**4,854,311.87**	**100.00**	**59,994.46**	**1.24**	**4,794,317.41**

1）按组合计提应收账款坏账准备

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	4,547,127.67	90,942.55	2.00
1-2 年	232,760.01	11,638.00	5.00
合计	**4,779,887.68**	**102,580.55**	—

（续）

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	6,154,140.49	123,082.80	2.00
合计	**6,154,140.49**	**123,082.80**	—

（续）

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,999,722.72	59,994.46	2.00
合计	**2,999,722.72**	**59,994.46**	—

（3） 应收账款计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2024 年 12 月 31 日余额	2025 年度变动金额			2025 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	

类别	2024 年 12 月 31 日余额	2025 年度变动金额			2025 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	123,082.80	-20,502.25			102,580.55
合计	**123,082.80**	**-20,502.25**			**102,580.55**

（续）

类别	2023 年 12 月 31 日余额	2024 年度变动金额			2024 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	59,994.46	63,088.34			123,082.80
合计	**59,994.46**	**63,088.34**			**123,082.80**

（续）

类别	2022 年 12 月 31 日余额	2023 年度变动金额			2023 年 12 月 31 日余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	134,535.57	-74,541.11			59,994.46
合计	**134,535.57**	**-74,541.11**			**59,994.46**

（4） 实际核销的应收账款：无。

（5） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2025 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
北京新隆福物业管理有限公司	1,786,754.00	1 年以内	23.03	
北京八达锦餐饮有限公司	1,159,155.36	1 年以内	14.94	23,183.11
不舍昼夜（北京）文化传播有限公司东城分公司	998,555.83	1 年以内，1-2 年	12.87	25,864.14
北京觅禧酒店管理有限公司	941,857.15	1 年以内	12.14	18,837.14

北京市国通资产管理有限责任公司	778,089.98	1 年以内	10.03	
合计	**5,664,412.32**	—	**73.01**	**67,884.39**

（续）

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
励帷隆（北京）商务信息咨询有限公司	1,774,303.96	1 年以内	21.01	35,486.08
北京八达锦餐饮有限公司	1,709,214.28	1 年以内	20.24	34,184.29
北京新隆福物业管理有限公司	1,639,254.01	1 年以内	19.41	
不舍昼夜（北京）文化传播有限公司	725,478.23	1 年以内	8.59	14,509.56
北京隆福文创商业管理有限公司	600,000.00	1 年以内	7.10	
合计	**6,448,250.48**	—	**76.35**	**84,179.93**

（续）

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
北京八达锦餐饮有限公司	2,248,391.65	1 年以内	46.32	44,967.83
北京新隆福物业管理有限公司	1,074,778.93	1 年以内	22.14	
北京隆福文创商业管理有限公司	600,000.00	1 年以内	12.36	
金贝亚太（北京）餐饮有限公司	442,216.87	1 年以内	9.11	8,844.34
北京大南小幢餐饮管理有限公司	237,145.39	1 年以内	4.89	4,742.91
合计	**4,602,532.84**	—	**94.82**	**58,555.08**

2. 预付款项

项目	2024 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	55,675.47	100.00%

3. 其他流动资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	2,362.63	2,153.89	2,240,867.13

4. 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日	1,056,591,048.61	259,605,215.18	1,316,196,263.79
2、本期增加金额	4,939,330.38		4,939,330.38
3、本期减少金额			
4、2025 年 12 月 31 日	1,061,530,378.99	259,605,215.18	1,321,135,594.17
二、累计折旧	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日	157,073,841.12	42,692,227.54	199,766,068.66
2、本期增加金额	25,094,037.36	6,962,993.28	32,057,030.64
3、本期减少金额			
4、2025 年 12 月 31 日	182,167,878.48	49,655,220.82	231,823,099.30
三、减值准备	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2025 年 12 月 31 日			
四、账面价值	—	—	—
1、2025 年 12 月 31 日	879,362,500.51	209,949,994.36	1,089,312,494.87
2、2024 年 12 月 31 日	899,517,207.49	216,912,987.64	1,116,430,195.13

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日	1,046,908,274.16	259,605,215.18	1,306,513,489.34
2、本期增加金额	9,682,774.45		9,682,774.45
3、本期减少金额			

北京新隆福文化投资有限公司
所持有的商业不动产项目备考财务报表附注
2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本备考财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
4、2024 年 12 月 31 日	1,056,591,048.61	259,605,215.18	1,316,196,263.79
二、累计折旧	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日	132,209,769.60	35,729,234.26	167,939,003.86
2、本期增加金额	24,864,071.52	6,962,993.28	31,827,064.80
3、本期减少金额			
4、2024 年 12 月 31 日	157,073,841.12	42,692,227.54	199,766,068.66
三、减值准备	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2024 年 12 月 31 日			
四、账面价值	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日	899,517,207.49	216,912,987.64	1,116,430,195.13
2、2023 年 12 月 31 日	914,698,504.56	223,875,980.92	1,138,574,485.48

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值	—	—	—
1、2022 年 12 月 31 日	1,046,152,808.40	259,605,215.18	1,305,758,023.58
2、本期增加金额	755,465.76		755,465.76
3、本期减少金额			
4、2023 年 12 月 31 日	1,046,908,274.16	259,605,215.18	1,306,513,489.34
二、累计折旧	—	—	—
1、2022 年 12 月 31 日	107,363,640.36	28,766,240.98	136,129,881.34
2、本期增加金额	24,846,129.24	6,962,993.28	31,809,122.52
3、本期减少金额			
4、2023 年 12 月 31 日	132,209,769.60	35,729,234.26	167,939,003.86
三、减值准备	—	—	—
1、2022 年 12 月 31 日			
2、本期增加金额			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3、本期减少金额			
4、2023 年 12 月 31 日			
四、账面价值	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日	914,698,504.56	223,875,980.92	1,138,574,485.48
2、2022 年 12 月 31 日	938,789,168.04	230,838,974.20	1,169,628,142.24

5. 固定资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	12,384,636.66	14,345,822.18	16,307,007.70
固定资产清理			
合计	**12,384,636.66**	**14,345,822.18**	**16,307,007.70**

5.1 固定资产

（1） 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	配套设施	合计
一、账面原值	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
2、本期增加金额			
（1）购置			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2025 年 12 月 31 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
二、累计折旧	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日余额	1,355,604.62	11,148,178.80	12,503,783.42
2、本期增加金额	208,554.56	1,752,630.96	1,961,185.52
（1）计提	208,554.56	1,752,630.96	1,961,185.52
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2025 年 12 月 31 日余额	1,564,159.18	12,900,809.76	14,464,968.94
三、减值准备	—	—	—

北京新隆福文化投资有限公司
所持有的商业不动产项目备考财务报表附注
2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本备考财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	房屋及建筑物	配套设施	合计
1、2024 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2025 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值	—	—	—
1、2025 年 12 月 31 日	7,217,085.30	5,167,551.36	12,384,636.66
2、2024 年 12 月 31 日	7,425,639.86	6,920,182.32	14,345,822.18

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
2、本期增加金额			
（1）购置			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2024 年 12 月 31 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
二、累计折旧	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日余额	1,147,050.06	9,395,547.84	10,542,597.90
2、本期增加金额	208,554.56	1,752,630.96	1,961,185.52
（1）计提	208,554.56	1,752,630.96	1,961,185.52
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2024 年 12 月 31 日余额	1,355,604.62	11,148,178.80	12,503,783.42
三、减值准备	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2024 年 12 月 31 日余额			
四、账面价值	—	—	—
1、2024 年 12 月 31 日	7,425,639.86	6,920,182.32	14,345,822.18
2、2023 年 12 月 31 日	7,634,194.42	8,672,813.28	16,307,007.70

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值	—	—	—
1、2022 年 12 月 31 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
2、本期增加金额			
（1）购置			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2023 年 12 月 31 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
二、累计折旧	—	—	—
1、2022 年 12 月 31 日余额	938,495.50	7,642,916.88	8,581,412.38
2、本期增加金额	208,554.56	1,752,630.96	1,961,185.52
（1）计提	208,554.56	1,752,630.96	1,961,185.52
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2023 年 12 月 31 日余额	1,147,050.06	9,395,547.84	10,542,597.90
三、减值准备	—	—	—
1、2022 年 12 月 31 日余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置或报废			
4、2023 年 12 月 31 日余额			

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
四、账面价值	—	—	—
1、2023 年 12 月 31 日	7,634,194.42	8,672,813.28	16,307,007.70
2、2022 年 12 月 31 日	7,842,748.98	10,425,444.24	18,268,193.22

6. 递延所得税资产

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	102,580.55	25,645.14	123,082.80	30,770.70	59,994.46	14,998.61

7. 应付账款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
工程款	130,867.88	681,389.53	816,244.96
费用款	621,073.46	143,833.45	18,158.66
合计	**751,941.34**	**825,222.98**	**834,403.62**

注：2023 年费用款为三人位沙发、单人位沙发购买费用：2024 年为九层绿化栽植及文创茶包、饼干设计费，家具沙发费用：2025 年为文创茶包、饼干设计费，家具沙发费用。

8. 预收款项

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租赁费	1,077,329.67	4,232,798.93	6,274,846.79

9. 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
短期薪酬	45,767.78	4,472,866.12	4,473,378.66	45,255.24
离职后福利-设定提存计划	34,787.39	402,347.70	407,044.06	30,091.03
合计	**80,555.17**	**4,875,213.82**	**4,880,422.72**	**75,346.27**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
短期薪酬	43,214.97	4,792,288.65	4,789,735.84	45,767.78
离职后福利-设定提存计划	32,852.18	499,373.22	497,438.01	34,787.39
合计	**76,067.15**	**5,291,661.87**	**5,287,173.85**	**80,555.17**

（续）

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
短期薪酬	17,390.08	4,111,020.72	4,085,195.83	43,214.97
离职后福利-设定提存计划	15,382.14	441,673.56	424,203.52	32,852.18
合计	**32,772.22**	**4,552,694.28**	**4,509,399.35**	**76,067.15**

（2） 短期薪酬

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		3,869,270.42	3,869,270.42	
职工福利费		31,912.30	31,912.30	
社会保险费	20,467.28	244,431.40	246,914.44	17,984.24
其中：医疗、生育保险费	19,623.97	207,057.30	209,426.50	17,254.77
工伤保险费	843.31	8,753.67	8,867.51	729.47
其他		28,620.43	28,620.43	
住房公积金	25,300.50	327,252.00	325,281.50	27,271.00
合计	**45,767.78**	**4,472,866.12**	**4,473,378.66**	**45,255.24**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		4,196,352.57	4,196,352.57	
职工福利费		21,377.34	21,377.34	
社会保险费	19,321.97	270,952.74	269,807.43	20,467.28
其中：医疗、生育保险费	18,525.56	235,487.64	234,389.23	19,623.97
工伤保险费	796.41	10,119.78	10,072.88	843.31

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
其他		25,345.32	25,345.32	
住房公积金	23,893.00	303,606.00	302,198.50	25,300.50
合计	**43,214.97**	**4,792,288.65**	**4,789,735.84**	**45,767.78**

（续）

项目	2022 年 1 月 1 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		3,534,272.00	3,534,272.00	
职工福利费		28,858.52	28,858.52	
社会保险费	9,327.91	261,174.20	251,180.14	19,321.97
其中：医疗、生育保险费	8,955.01	222,306.72	212,736.17	18,525.56
工伤保险费	372.90	9,556.98	9,133.47	796.41
其他		29,310.50	29,310.50	
住房公积金	8,062.17	286,716.00	270,885.17	23,893.00
合计	**17,390.08**	**4,111,020.72**	**4,085,195.83**	**43,214.97**

（3） 设定提存计划

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年度增加	2025 年度减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险	33,733.20	350,149.92	354,703.96	29,179.16
失业保险费	1,054.19	10,942.50	11,084.82	911.87
企业年金缴费		41,255.28	41,255.28	
合计	**34,787.39**	**402,347.70**	**407,044.06**	**30,091.03**

（续）

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年度增加	2024 年度减少	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险	31,856.64	404,798.40	402,921.84	33,733.20
失业保险费	995.54	12,650.34	12,591.69	1,054.19
企业年金缴费		81,924.48	81,924.48	-
合计	**32,852.18**	**499,373.22**	**497,438.01**	**34,787.39**

（续）

项目	2023 年 1 月 1 日	2023 年度增加	2023 年度减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	14,916.00	382,279.68	365,339.04	31,856.64
失业保险费	466.14	11,946.48	11,417.08	995.54
企业年金缴费		47,447.40	47,447.40	
合计	**15,382.14**	**441,673.56**	**424,203.52**	**32,852.18**

10. 应交税费

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	978,207.28	367,130.36	
个人所得税	7,954.91	10,405.45	7,625.74
城市维护建设税	68,348.24	25,699.13	
教育费附加	29,292.10	11,013.91	
地方教育费附加	19,528.07	7,342.61	
印花税			305,871.80
合计	**1,103,330.60**	**421,591.46**	**313,497.54**

11. 其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	29,326,962.60	31,510,610.06	33,041,856.14
合计	**29,326,962.60**	**31,510,610.06**	**33,041,856.14**

11.1 其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证金、押金	29,299,807.51	31,486,505.78	33,019,244.27
代扣代缴	27,155.09	24,104.28	22,611.87
合计	**29,326,962.60**	**31,510,610.06**	**33,041,856.14**

12. 营业收入、营业成本

项目	2025 年度	
	收入	成本

（1）主营业务		
其中：租赁收入	112,275,650.62	34,815,087.78
多种经营收入	1,001,048.99	
（2）其他业务		
合计	**113,276,699.61**	**34,815,087.78**

（续）

项目	2024 年度	
	收入	成本
（1）主营业务		
其中：租赁收入	122,298,534.36	33,982,873.66
多种经营收入	321,707.89	
（2）其他业务		
合计	**122,620,242.25**	**33,982,873.66**

（续）

项目	2023 年度	
	收入	成本
（1）主营业务		
其中：租赁收入	116,237,058.78	34,423,272.44
多种经营收入	486,737.54	
（2）其他业务		
合计	**116,723,796.32**	**34,423,272.44**

13. 成本费用按性质分类

（1）按项目分类

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业成本	34,815,087.78	33,982,873.66	34,423,272.44
销售费用	2,775,238.87	3,024,385.45	3,486,720.25
管理费用	5,685,295.17	6,196,529.63	5,249,618.21
合计	**43,275,621.82**	**43,203,788.74**	**43,159,610.90**

（2）按明细分类

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
折旧及摊销	34,018,216.16	33,788,250.32	33,770,308.04
运营管理支出	1,009,144.08	792,179.81	1,036,163.69
职工薪酬	4,947,039.57	5,357,518.91	4,616,124.58
推广活动费	3,238,998.55	3,033,111.48	3,469,366.63
财产保险		200,893.38	233,963.64
其他	62,223.46	31,834.84	33,684.32
合计	**43,275,621.82**	**43,203,788.74**	**43,159,610.90**

14. 税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	14,820,115.97	16,093,216.70	15,830,977.38
土地使用税	506,616.00	506,616.00	506,616.00
印花税	193,517.58	235,798.37	470,924.48
城市维护建设税	382,413.46	71,024.43	
教育费附加	163,891.48	30,439.04	
地方教育费附加	109,261.00	20,292.69	
文化事业建设费		4,546.53	2,647.07
合计	**16,175,815.49**	**16,961,933.76**	**16,811,164.93**

15. 其他收益

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
代扣代缴个人所得税手续费返还	18,511.07	19,163.22	15,300.40
增值税加计扣除			663,235.22
合计	**18,511.07**	**19,163.22**	**678,535.62**

16. 信用减值损失

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31
应收账款坏账损失	20,502.25	-63,088.34	74,541.11
合计	**20,502.25**	**-63,088.34**	**74,541.11**

17. 所得税费用

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
当期所得税费用	13,460,943.34	15,618,420.74	14,357,889.03
递延所得税费用	5,125.56	-15,772.09	18,635.28
合计	**13,466,068.90**	**15,602,648.65**	**14,376,524.31**

18. 所有权或使用权受到限制的资产

科目	2025 年 12 月 31 日账面价值	2024 年 12 月 31 日账面价值	2023 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
投资性房地产	1,089,312,494.87	1,116,430,195.13	1,138,574,485.48	抵押担保

注：截至 2025 年 12 月 31 日，北京新隆福文化投资有限公司于 2023 年 12 月 28 日签订的编号为 2023 年(行外王府)字第 001 号)《隆福寺地区修缮改造项目银团贷款合同》抵押物包含入池资产隆福大厦和隆福北里。

19. 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京市国有资产经营有限责任公司	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00

本公司的最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司。

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本企业关系
首都信息发展股份有限公司	受同一母公司控制
北京中小企业融资再担保有限公司	受同一母公司控制
北京机器人融资租赁股份有限公司	受同一母公司控制
北京国华文科融资担保有限公司	受同一母公司控制
北京市国通资产管理有限责任公司	受同一母公司控制
北京工业发展投资管理有限公司	受同一母公司控制
北京国融工发投资管理有限公司	受同一母公司控制
北京北奥集团有限责任公司	受同一母公司控制

其他关联方名称	与本企业关系
北京国融创引私募基金管理有限公司	受同一母公司控制
北京石创同盛融资担保有限公司	控股股东的子公司的参股公司
北京市国旭小额贷款有限公司	控股股东的子公司的参股公司
北京京畿资产私募基金管理有限公司	控股股东的子公司的参股公司
北京隆福文创商业管理有限公司	本公司之子公司
北京新隆福物业管理有限公司	本公司之子公司

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1） 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度	2023 年度
北京隆福文创商业管理有限公司	接受劳务	2,213,866.01	2,626,894.67	2,505,653.39

2. 关联租赁情况

（1） 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入
首都信息发展股份有限公司	房屋、建筑物	13,634,672.95	13,634,672.95	14,672,294.12
北京中小企业融资再担保有限公司	房屋、建筑物	9,096,361.71	10,218,168.88	11,012,054.88
北京国华文科融资担保有限公司	房屋、建筑物	6,286,082.15	6,218,535.20	4,673,172.71
北京机器人融资租赁股份有限公司	房屋、建筑物	6,048,816.01	9,516,033.60	9,478,258.38
北京市国通资产管理有限责任公司	房屋、建筑物	6,344,668.82	5,787,794.64	5,787,794.64
北京工业发展投资管理有限公司	房屋、建筑物	5,554,227.16	4,943,233.32	4,943,233.32
北京国融工发投资管理有限公司	房屋、建筑物	3,222,895.62	3,515,886.12	3,515,886.12
北京市国有资产经营有限责任公司	房屋、建筑物	4,189,194.80	2,903,402.39	
北京北奥集团有限责任公司	房屋、建筑物		1,882,443.10	4,517,863.44
北京新隆福物业管理有限公司	房屋、建筑物	994,696.56	994,697.02	986,035.72
北京隆福文创商业管理有限公司	房屋、建筑物	289,305.02	550,458.72	550,458.72
北京国融创引私募基金管理有限公司	房屋、建筑物	238,809.38	260,519.28	260,519.28
北京石创同盛融资担保有限公司	房屋、建筑物		145,798.12	437,394.54
北京市国旭小额贷款有限公司	房屋、建筑物		131,078.21	337,849.56

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入
北京京畿资产私募基金管理有限公司	房屋、建筑物	98,439.28		

(三) 关联往来余额

（1） 应收项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京隆福文创商业管理有限公司	200,000.00		600,000.00		600,000.00	
应收账款	北京新隆福物业管理有限公司	1,786,754.00		1,639,254.01		1,074,778.93	
应收账款	北京中小企业融资再担保有限公司			14,596.03			
应收账款	北京国华文科融资担保有限公司			38,198.92		179,810.22	
应收账款	北京市国通资产管理有限责任公司	778,089.98					
应收账款	北京工业发展投资管理有限公司	212,480.04					

（2） 应付项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	北京中小企业融资再担保有限公司	2,715,804.99	3,563,722.08	3,563,722.08
其他应付款	北京国华文科融资担保有限公司	622,079.92	763,506.52	496,524.60
其他应付款	北京市国通资产管理有限责任公司	632,821.46	535,371.00	535,371.00
其他应付款	北京机器人融资租赁股份有限公司	640,833.27	1,202,250.02	1,202,250.02
其他应付款	北京工业发展投资管理有限公司	1,826,739.75	1,569,879.60	1,569,879.60
其他应付款	北京国融工发投资管理有限公司	971,974.78	1,067,782.68	1,067,782.68
其他应付款	北京国融创引私募基金管理有限公司	72,021.17	10,512.00	10,512.00
其他应付款	首都信息发展股份有限公司	4,054,911.96	4,512,039.00	5,018,464.29
其他应付款	北京北奥集团有限责任公司			950,298.54
其他应付款	北京京畿资产私募基金管理有限公司	71,326.86		

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收款项	北京京畿资产私募基金管理有限公司	18,229.45		
预收款项	首都信息发展股份有限公司	336,085.18	768,194.69	
预收款项	北京市国有资产经营有限责任公司		2,073,858.83	
预收款项	北京中小企业融资再担保有限公司			3,656,088.93
预收款项	北京国融工发投资管理有限公司		292,990.51	292,990.51
预收款项	北京石创同盛融资担保有限公司			145,798.12
预收款项	北京市国旭小额贷款有限公司			131,078.21

六、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的重大或有事项。

七、 资产负债表日后事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的资产负债表日后事项。

八、 其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要披露的其他重要事项。

九、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，商业不动产项目无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十、 备考财务报表的批准

本备考财务报表于 2026 年 3 月 25 日经董事会批准报出。

北京新隆福文化投资有限公司

2026 年 3 月 25 日

证书序号：0014624

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一五年十月五日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

（副 本）（3-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　6000 万元

成立日期　2012 年 03 月 02 日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2026 年　01 月　27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2

9

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：马海霞
证书编号：110001540191

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transferee Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transferee Institute of CPAs

11

12

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 1101010059573

姓名 Full name 马海霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-03-14
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422127790314434

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏秀琦
证书编号：110101301348

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

证书编号：110101301348
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorizing Institute of CPAs

发证日期：2018 年 01 月 16 日
Date of Issuance

姓名 Full name 夏秀琦
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1980-10-05
工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 321027198010055745

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

附件三：基金可供分配金额测算报告

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度

可供分配金额测算审核报告

索引	**页码**
审核报告	1-2
可供分配金额测算报告	
— 预测合并资产负债表	1
— 预测合并利润表	2
— 预测合并现金流量表	3
— 可供分配金额计算表	4
— 可供分配金额计算表附注	5-34

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审核报告

XYZH/2026BJAA14B0419

创金合信基金管理有限公司

创金合信基金管理有限公司：

我们审核了后附的由创金合信基金管理有限公司（即创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金管理人，以下简称“基金管理人”）编制的创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“基金”）的可供分配金额测算报告（以下简称“测算报告”），包括2026年1月1日（假设基金成立日）至2026年12月31日止期间及2027年度的预测合并资产负债表、合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。基金管理人对测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的测算报告附注五、附注六和附注七中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为测算报告提供合理基础。我们认为，测算报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照测算报告附注二所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26X4RJPXCB

本报告仅供基金管理人为申请发行公开募集商业不动产证券投资基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京

二〇二六年四月二十七日

创金合信北京园资公司封闭式商业不动产证券投资基金

预测合并资产负债表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日(假设基金成立日)至2026年12月31日止期间	2027年度
		预测数	预测数
资产			
货币资金		209,598,636.74	212,402,819.10
应收账款		10,422,236.79	10,549,767.88
流动资产合计		220,020,873.53	222,952,586.98
固定资产		17,875,013.72	15,176,063.44
长期待摊费用		4,463,370.02	7,878,303.60
投资性房地产		2,453,106,684.05	2,372,605,770.68
无形资产		1,128,323.05	902,064.85
非流动资产合计		2,476,573,390.84	2,396,562,202.57
资产合计		2,696,594,264.37	2,619,514,789.55
负债			
应付账款		17,504,438.06	18,030,995.07
预收账款		16,827,354.51	17,149,225.43
应交税费		5,686,938.24	3,630,368.60
其他应付款		53,665,260.46	54,426,922.03
流动负债合计		93,683,991.27	93,237,511.13
长期借款		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		93,683,991.27	93,237,511.13
所有者权益			
实收基金		2,575,000,000.00	2,575,000,000.00
未弥补亏损		27,910,273.10	-48,722,721.58
所有者权益合计		2,602,910,273.10	2,526,277,278.42
负债和所有者权益总计		2,696,594,264.37	2,619,514,789.55

基金管理人负责人：　　项目负责人：

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

预测合并利润表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日(假设基金成立日)至2026年12月31日止期间	2027年度
		预测数	预测数
一、营业总收入		200,091,092.31	202,890,739.70
其中:营业收入	七、1	200,091,092.31	202,890,739.70
二、营业总成本		156,608,646.49	152,706,348.02
其中：营业成本	七、2	111,221,057.70	112,637,010.43
税金及附加	七、3	29,553,775.21	28,635,947.02
管理人报酬	七、4	9,012,500.00	9,110,185.96
托管费	七、5	257,500.00	260,291.03
其他费用	七、6	6,563,813.58	2,062,913.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		43,482,445.82	50,184,391.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		43,482,445.82	50,184,391.68
减：所得税费用	七、7	15,572,172.72	7,230,565.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,910,273.10	42,953,826.32
六、综合收益总额		27,910,273.10	42,953,826.32

基金管理人负责人：　　项目负责人：

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

预测合并现金流量表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日(假设基金成立日)至2026年12月31日止期间	2027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		217,796,591.14	213,145,520.04
收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		217,796,591.14	213,145,520.04
购买商品、接受劳务支付的现金		17,845,959.76	26,415,445.11
支付给职工及为职工支付的现金		804,918.87	-
支付的各项税费		54,206,547.10	47,094,687.32
支付其他与经营活动有关的现金		12,070,900.00	11,433,390.57
经营活动现金流出小计		84,928,325.73	84,943,523.00
经营活动产生的现金流量净额		132,868,265.41	128,201,997.04
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,498,269,628.67	5,810,993.68
其中：收购商业不动产项目所支付的现金净额	七、9	2,492,312,396.07	-
投资活动现金流出小计		2,498,269,628.67	5,810,993.68
投资活动产生的现金流量净额		-2,498,269,628.67	-5,810,993.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金		2,575,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,575,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金		-	119,586,821.00
筹资活动现金流出小计		-	119,586,821.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,575,000,000.00	-119,586,821.00
四、现金及现金等价物净增加额		209,598,636.74	2,804,182.35
加：期初现金及现金等价物余额			209,598,636.74
五、期末现金及现金等价物余额		209,598,636.74	212,402,819.10

基金管理人负责人：　　项目负责人：

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

可供分配金额计算表

编制单位：创金合信基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日(假设基金成立日)至2026年12月31日止期间	2027年度
		预测数	预测数
一、净利润		27,910,273.10	42,953,826.32
折旧和摊销	七、2	84,428,102.83	85,531,192.78
利息支出		-	-
所得税费用	七、7	15,572,172.72	7,230,565.36
二、税息折旧及摊销前利润		127,910,548.65	135,715,584.46
三、其他调整			
商业不动产基金发行份额募集的资金	七、9	2,575,000,000.00	-
收购商业不动产项目所支付的现金净额	七、9	-2,492,312,396.07	-
本期/年资本性支出	七、10	-5,465,351.00	-5,520,004.51
支付的所得税费用		-15,572,172.73	-7,230,565.37
应收及应付款项的变动	七、11	20,038,007.89	-574,011.23
期/年初现金余额		-	209,598,636.74
本期/本年分配金额		-	-119,586,820.99
未来合理的相关支出预留			
-预留期末/年末经营性负债	七、12	-87,011,815.75	-86,486,089.38
-预留不可预见费用	七、12	-3,000,000.00	-3,000,000.00
四、本期/本年可供分配金额		119,586,820.99	122,916,729.72

基金管理人负责人：　　项目负责人：

重要提示：本可供分配金额测算报告是创金合信基金管理有限公司在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，可供分配金额测算报告存在无法实现的风险。

一、 基金简介

1. 基金基本情况

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金(以下称“本基金”)拟由创金合信基金管理有限公司(以下称“创金合信”或“基金管理人”)依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产公告》”）等有关法律法规的规定以及《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》(以下称“基金合同”)的约定公开募集。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为自基金合同生效之日起 40 年，首次发售拟采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式，拟募集资金预计为 25.75 亿元，最终募集资金规模需根据询价结果确认。本基金拟在成立后在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为创金合信，基金托管人为中国工商银行股份有限公司（以下简称工商银行）。

2. 本基金所投资商业不动产项目的基本情况

北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称北京国资公司）拟作为原始权益人 1，以其全资子公司北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称集智未来）持有的位于北京市海淀区知春路的量子银座大厦、量子芯座大厦(以下简称集智未来项目）及相关必要资产作为入池资产，以及北京新隆福文化投资有限公司（以下简称北京新隆福）拟作为原始权益人 2（与北京国资公司合称原始权益人），以其持有的位于北京市东城区隆福寺街的隆福大厦、隆福寺北里（以下简称隆福寺一期项目，与集智未来项目合称商业不动产项目），申报发行创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金。

3. 本次交易基本情况

创金合信拟作为基金管理人设立本基金，本基金成立后将以募集资金认购第一创业证券股份有限公司（以下简称“一创证券”）拟设立的第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，后续原始权益人将向专项计划转让 SPV 公司 100%股权，之后原始权益人向 SPV 公司转让项目公司 100%股权，从而实现将商业不动产项目注入本基金之目的。具体交易步骤如下：

（1）资产重组

1）集智未来项目

为发行本商业不动产REITs，集智未来拟采取反向剥离的方式进行重组，即将集智未来持有的与入池资产无关的资产、负债、人员及业务剥离至北京数智聚联企业管理有限责任公司（以下简称数智聚联），剥离完成后集智未来（项目公司1）仅持有入池资产量子银座大厦、量子芯座大厦及与资产运营相关的资产。

2）隆福寺一期项目

为发行本基金之目的，北京新隆福拟采取正向剥离的方式进行重组，即新隆福将持有的与入池资产相关的资产、负债、人员及业务剥离至北京召福商业管理有限公司（以下简称召福商业或项目公司2，项目公司1和项目公司2合称项目公司），剥离后将由召福商业持有入池资产隆福大厦、隆福寺北里及与资产运营相关的资产。

（2）原始权益人设立 SPV 公司

原始权益人 1 北京国资公司设立北京集创智城科技服务有限责任公司（以下简称“集创智城”或“SPV1”），北京新隆福设立北京致祥商业管理有限公司（以下简称“致祥商业”或“SPV2”），SPV 公司为集创智城、致祥商业的单称及/或合称。

（3）专项计划收购原始权益人持有 SPV 公司 100%股权

专项计划设立且《SPV 股权转让协议》约定的支付条件满足后，由专项计划分别向北京国资公司和北京新隆福支付 SPV 公司股权转让对价，并取得 SPV 公司 100%股权。

（4）专项计划向 SPV 公司增加注册资本并发放股东借款

专项计划取得 SPV 公司 100%股权后，计划管理人应根据《SPV 股权转让协议》和《SPV 公司借款协议》的约定向专项计划托管人发出划款指令，向 SPV 公司增加注册资本并向 SPV 公司发放股东借款，并形成所有者权益和股东借款为 1:2 的股债结构。

（5）SPV 公司收购项目公司 100%股权

专项计划向 SPV 公司增加注册资本并向 SPV 公司发放股东借款后，且《项目公司股权转让协议》约定的支付条件均满足后，按照《项目公司股权转让协议》的约定由 SPV 公司支付项目公司股权转让价款，并取得项目公司 100%股权。

（6）项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有专项计划全部资产支持证券、专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。

根据《吸收合并协议》的约定，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，计划管理人（代表专项计划）成为项目公司唯一股东。项目公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。

SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

本次交易完成后，本基金将持有专项计划全部份额，专项计划将持有项目公司 100%股权和股东借款债权，项目公司持有商业不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

专项计划可通过调整其对项目公司的债权利率，由项目公司以还本付息的方式将项目公司产生的运营净现金流扣除项目公司未来合理的相关支出预留后归集至专项计划。专项计划在扣除专项计划的支出和未来合理的相关支出预留后，剩余金额以收益分配的形式归集至本基金。本基金在扣除本基金的支出和未来合理的相关支出预留后，形成本基金的可供分配金额。

二、 可供分配金额测算编制基础

本报告所反映的可供分配金额是本基金管理人创金合信管理层根据本基金所投资的商业不动产项目历史期间所反映的经营业绩及预计的交易方案为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的商业不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司， 以下简称“戴德梁行”)提供的类似项目发展经验及该区域办公、配套商业的市场状况以及附注五、附注六及附注七中列示的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本次最终交易方案及相关商业不动产项目交易估值对本次可供分配金额可能会产生影响，交易方案及相关因素的变动后，可供分配金额将会相应调整。

本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称企业会计准则)编制。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策和会计估计与本基金按照特殊目的编制基础编制的 2023 年度、2024 年度及 2025 年度的备考财务报表所应用的主要会计政策和会计估计无重大差异。主要会计政策和会计估计详见附注三。

本可供分配金额测算报告的预测期间为 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度(以下称“预测期间”)。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自假设基金成立日即 2026 年 1 月 1 日起合并专项计划、SPV 公司及项目公司财务报表而编制的。

于 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度纳入本基金合并范围的主体包括本基金、专项计划、SPV 公司及项目公司。如附注一、3 所述，项目公司将于本基金成立后吸收合并 SPV 公司，因此本可供分配金额测算报告是基于上述吸收合并交易按附注六、4 中所述计划完成来编制。

本可供分配金额测算报告仅供基金管理人为申请发行公开募集商业不动产证券投资基金之目的而编制。本可供分配金额测算报告由创金合信基金公司于 2026 年 4 月 27 日批准报出。创金合信基金公司确认截至本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

本可供分配金额测算报告仅供本基金管理人创金合信基金公司本次向中国证监会、深圳证券交易所申请发行公开募集商业不动产证券投资基金之目的使用。

三、 主要会计政策和会计估计

1. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

记账本位币为人民币。

3. 企业合并

非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

4. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金、专项计划、SPV 公司和项目公司。

从取得附属单位的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，附属单位与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对附属单位财务报表进行必要的调整。

5. 现金

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。

6. 金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产分类和计量方法

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定

日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本基金该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。本基金该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本基金仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。本基金该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本基金将其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。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本基金该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本基金在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

i.金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本基金将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

ii. 金融工具减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本基金对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本基金基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

应收账款

应收账款组合：关联方组合

应收账款组合：账龄组合

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金、保证金和备用金

其他应收款组合 2：应收少数股东款项

其他应收款组合 3：应收项目借款

其他应收款组合 4：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本基金通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本基金按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 信用风险显著增加的评估

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本基金考虑的信息包括：A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；B、已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；D、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

③ 已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：A、发行方或债务人发生重大财务困难；B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；C、本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本基金在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑤ 核销

如果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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

iii. 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的

业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

iv. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本基金按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本基金须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本基金自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本基金在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

v. 金融资产和金融负债的抵销

本基金的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本基金具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本基金计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

7. 长期股权投资

长期股权投资包括：本基金对专项计划、SPV 公司及项目公司的长期股权投资。

本基金对专项计划、SPV 公司及项目公司的投资，在财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

8. 投资性房地产

本基金投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本基金投资性房地产包括已出租的房屋及建筑物、配套设施及装修改造等。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧。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：

类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
土地	40-50 年	0.00	2.5-2.0
房屋建筑物	40-50 年	5.00	1.90-2.37
配套设施	10-20 年	0.00	5-10
装修改造	5-20 年	0.00	5-20

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9. 固定资产

本基金的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自

行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本基金对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本基金固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	50 年	5%	1.9
2	机器设备	3-5 年	0.00	19.40-32.33
3	电子设备	3-5 年	0.00	19.40-32.33
4	运输工具	5 年	0.00	19.40
5	办公设备	3-10 年	0.00	9.70-32.33
6	配套设施	10-20 年	0.00	5-10

本基金于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、12。

10. 无形资产

本基金无形资产包括软件，按照成本进行初始计量，其中，外购的无形资产，按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产

的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、12。

11. 长期待摊费用

本基金的长期待摊费用包括固定资产改良支出和其他费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用为已经支出但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

12. 长期资产减值

于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产进行检查，当存在减值迹象时，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对项目公司征收的所得税相关；
- 项目公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

14. 收入确认原则和计量方法

本基金的营业收入主要包括租赁收入和服务收入，在提供相关服务时确认收入。本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本基金拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示。

15. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

16. 费用的确认和计量

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

17. 基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，拟分配基金收益于基金托管人复核批准的当期确认为负债。

18. 重要会计估计和判断

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致预测期间可供分配金额出现重大调整的重要风险：

（1）企业合并

在满足附注六、2 所述假设的前提下，原始权益人或其关联方将不会构成在本基金层面或项目公司层面的控制，本基金通过专项计划收购项目公司将构成非同一控制下的企业合并。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%、6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。 对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴
教育费附加	按增值税额的 3%计缴
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴

税种	具体税率情况
企业所得税	项目公司按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税 本基金层面适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税
房产税	从价计征的按照房产原值的 70%为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	采用定额税率，集智未来项目每平方米 24 元/年、隆福寺一期项目 30 元/年。

五、 可供分配金额测算报告的基本假设

1. 预测期内本基金及本基金所投资的商业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. 预测期内本基金及本基金所投资的商业不动产项目所涉及的税收政策无重大变化；

3. 预测期内本基金及本基金所投资的商业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. 预测期内本基金及本基金所投资的商业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. 预测期内本基金及本基金所投资的商业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. 预测期内现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

7. 预测期内无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

8. 预测期内本基金关键管理人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

9. 预测期内，预测期期初（2026 年 1 月 1 日）已签署租约将按照合同约定租赁期执行完毕。

10. 预测期内，假设本基金不发生扩募。

六、 可供分配金额测算报告的特定假设

1. 商业不动产基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对商业不动产项目的评估价值，集智未来项目市场价值为 11.05 亿元，隆福寺一期项目市场价值为 14.64 亿元，商业不动产项目合计市场价值为 25.69 亿元，考虑发行费用，预计募集资金为 25.75 亿元，扣除本基金、专项计划及 SPV 公司预留支出后，主要用于收购 SPV 公司和项目公司的股权。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

2. 购买商业不动产项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受原始权益人或其关联方控制，本基金通过专项计划收购 SPV 公司的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买项目公司股权不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

3. 本基金购买商业不动产项目的对价

本基金的合并成本及在合并中取得的各项可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。本基金假设除评估范围内的资产外的资产和负债账面价值与其公允价值相当，可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至项目公司的相关资产项目，并按照 2025 年 12 月 31 日投资性房地产和固定资产中的房屋建筑物等（“增值资产”）账面净值的比例进行公允价值的分摊，并根据分摊后各类增值资产的公允价值和剩余使用年限分别计算预测期内的折旧金额。

4. 吸收合并的完成

如附注一、3 所述，本基金成立后，SPV 公司将其持有的项目公司股权转让给专项计划，股权转让完成后项目公司将吸收合并 SPV 公司，专项计划将持有项目公司股权及

债权，本基金假设上述项目公司股权转让及吸收合并交易安排于 2026 年 6 月 30 日前完成。相关的印花税在 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间支付。

5. 其他

（1） 于预测期间内，本基金假设无商业不动产项目资产减值准备的变动。

（2） 于预测期间内，本基金预计无债务融资安排，故本基金无取得借款收到的本金、无偿还借款本金及利息支付的现金、无未来合理期间债务利息预留。

（3） 于预测期间内，本基金无处置商业不动产项目的安排，故本基金预计无处置商业不动产项目资产取得的现金。

七、 可供分配金额测算报告测算说明及具体假设

1. 营业收入

营业收入包括商业不动产项目租金收入、多经收入、空调收入和停车场收入。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定、根据历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、免租期假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
租金收入	196,105,500.56	198,651,206.00
多经收入	531,777.45	530,166.47
停车场收入	780,000.00	800,000.00
空调收入	2,673,814.30	2,909,367.23
合计	200,091,092.31	202,890,739.70

（1） 租金收入

租金收入包括固定租金收入、抽成租金收入，其中，集智未来项目和隆福寺一期项目的办公均采用固定租金收入方式，隆福寺一期项目的商业租金收入包括固定租金收入和抽成租金收入。

固定租金收入，假设如下：对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平，租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。其中，集智未来项目的租金收入包含租金、物业及服务费；隆福寺一期项目租金收入仅为租金。

1） 租金单价

①集智未来项目

预测期内，量子芯座办公比准租金为 6.42 元/平方米/天（含税，含物业费及服务费），量子银座办公比准租金为 5.94 元/平方米/天（含税，含物业费及服务费）。结合项目实际经营情况，对大面积租户及配套业态进行修正后，确定量子芯座加权平均市场租金为 6.36 元/平方米/天，量子银座加权平均市场租金为 5.79 元/平方米/天（以上均为含税，含物业及服务费）。

②隆福寺一期项目

预测期内，隆福寺一期项目隆福大厦办公比准租金为 7.2 元/平方米/天(含税，不物业费)、大厦配套区域和隆福寺北里办公市场租金约为隆福大厦办公比准租金的 28%-72%；隆福寺北里商业比准租金为 11 元/平方米/天(含税，不含物业费)，隆福寺北里文化体验业态、商业主力市场租金约为商业比准租金的 11%-41%。结合项目实际经营

情况，各业态加权平均后整体平均市场租金单价为 6.52 元/平方米/天（含税，不含物业费）。

隆福寺一期项目的抽成租金收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.5%计取。

2） 租金增长率

根据集智未来项目和隆福寺一期项目历史运营情况、各自区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，预测期内租金增长率为 0。

3） 出租率

预测期内，2026 年和 2027 年预测的出租率为：量子银座 89%和 91%，量子芯座均为 95%，隆福寺一期项目的办公及配套 92%和 93%。

本次预测假设办公每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天，商业每次更新租期时有效的年均免租期为 15 天。

4） 预测期内租金收缴率

预测期内，集智未来项目首年租金收缴率按 99%计算，期后回收 1%；隆福寺一期项目首年租金收缴率按 97.5%计算，期后回收 2.5%。

（2） 多经收入

多经收入主要为集智未来项目的会议室租赁收入，其历史平均多经收入约为 19.9 万元（不含增值税），于预测期内，假设多经收入依据历史实际收入水平进行预测，取不含税租金收入的 0.22%测算。

隆福寺一期项目的多经收入主要系场地使用费、推广费。本次预测其多经收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.3%计取。

（3） 停车场收入

停车场收入主要为隆福寺一期项目停车位租金收入。本次预测时停车场收入按 80 万元/年预测，并考虑每 5 年增长 5%。

（4） 空调收入

预测期内，空调收入系集智未来项目收取租户的空调使用费，本次预测依据其历史空调费收取标准进行预测，折合单价为 0.23 元/平方米/日。

2. 营业成本

营业成本主要为商业不动产项目的运营成本，包括折旧和摊销、运营管理费、公区能耗费、物业管理费和维保费等。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
折旧和摊销	84,428,102.83	85,531,192.78
运营管理费	20,356,290.96	20,604,787.10
公区能耗费	3,923,138.92	3,962,370.31
物业管理费	1,445,600.00	1,460,056.00
维保费	1,067,925.00	1,078,604.25
合计	**111,221,057.70**	**112,637,010.43**

（1） 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

1） 基于 2025 年 12 月 31 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率，并在预测期内保持不变；

2)本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量，并考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2） 运营管理费

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据本基金存续期拟签署的《运营管理服务协议》，运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中:

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1[1]为覆盖集智未来项目的物业管理费用(小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费)。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 593.18 万元，自 2027 年(含)起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2：集智未来项目按照每年不含税营业收入的 5.5%计取；隆福寺一期项目运营管理费按照每年不含税营业收入的 8%计取。

以上运营管理费用均需加适用税率支付。

（3） 公区能耗费

公区能耗费主要为集智未来项目发生的公区的能源费及空调使用能源费用。根据产权方提供的历史成本情况，预测期内公区能耗费以历史三年平均费用为起点，自 2027

[1] 固定管理费 1 仅适用于集智未来项目，不适用于隆福寺一期项目。

年起至预测期末每年增长 1.0%。

（4） 物业管理费

物业管理费主要为集智未来项目经营期间楼宇内及楼宇外围公共配套设施日常维保、清洁费及物业管理。本次测算中物业管理费支出参考物业服务合同，集智未来项目 2026 年物业管理费支出约为 144.56 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

（5） 维保费

维保费主要系集智未来项目为保证房屋正常使用每年需支付的日常维护、检修、保养等费用，根据产权方提供的历史成本情况，预测期内维保费以历史三年平均费用为起点，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

3. 税金及附加

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
房产税	21,111,966.36	21,550,744.64
不可抵扣的进项税	4,475,588.98	4,594,736.70
增值税附加	1,678,035.17	1,698,581.34
土地使用税	588,993.60	588,993.60
印花税	1,699,191.09	202,890.74
合计	**29,553,775.21**	**28,635,947.02**

（1）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

集智未来项目和隆福寺一期项目的房产，其出租部分的计税依据为租金收入，未出租部分的计税依据为房产原值一次减除 30%后的余值，税率为 1.2%。

（2）增值税附加

城市维护建设税、教育费附加等税费，按照项目公司预测期预测收入形成销项税-预测付现成本进项税=计算应缴纳的增值税额，按适用比例计算缴纳。集智未来项目和隆福寺一期项目所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

（3）土地使用税

土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

集智未来项目所在地的土地使用税为 24 元/平方米/年，年度城镇土地使用税为 8.24 万元。

隆福寺一期项目所在地的土地使用税为 30 元/平方米/年，年度城镇土地使用税为 50.51 万元。

（4）印花税

本基金印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税由 SPV 公司取得专项计划的增资款项、SPV 公司收购项目公司股权及 SPV 向专项计划转让项目公司股权、项目公司签订租赁及物业管理收入合同产生，适用税率分别为 0.025%、0.05%、0.1%。

4. 管理人报酬

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
管理人报酬	9,012,500.00	9,110,185.96

本基金管理人报酬在预测期间按照拟签署的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金净资产进行预测。

本基金管理人报酬年费率按照 0.35%计算，管理人报酬自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。本预测期内不考虑基金扩募导致基金规模变化的情形。

5. 托管费

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
托管费	257,500.00	260,291.03

基金托管费按照年费率 0.01%测算。基金托管费测算基数同基金管理人管理费。

6. 其他费用

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
发行费用	4,500,900.00	-
保险费	459,140.00	459,140.00
专业服务费	1,603,773.58	1,603,773.58

合计	**6,563,813.58**	**2,062,913.58**

于 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间和 2027 年度，其他费用主要包括商业不动产项目的各项日常经营费用，包括发行费用、专业服务费和保险费等。

（1） 发行费用

发行费用按照本基金发行需支付的信息披露费用、证券登记费等进行预测；

（2）保险费

保险费包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次预测的保险费中，集智未来项目为 23.95 万元/年，隆福寺一期项目为 21.96 万元/年。

（3）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司存续期的审计、评估、法律等中介机构专业服务费。

7. 所得税费用

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
当期所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
递延所得税费用	-	-
合计	**15,572,172.72**	**7,230,565.36**

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
利润总额	43,482,445.82	50,184,391.68
按适用税率 25%计算的所得税	10,870,611.46	12,546,097.92
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-28,364,116.01	-30,695,725.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,065,677.27	25,380,193.05
所得税费用	**15,572,172.72**	**7,230,565.36**

项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25%的税率计算缴纳企业所得税，本基金及资产支持专项计划暂不计缴所得税。

8. 折旧及摊销

折旧和摊销预测参见附注七、2（1）。

9. 本基金收购商业不动产项目所支付的现金净额

收购商业不动产项目所支付的现金净额为本基金购买商业不动产项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金，即 2026 年 1 月 1 日（预计合并项目公司之日，与假设基金成立日相同）预计项目公司账面的货币资金余额。本基金发行份额募集的资金减去收购商业不动产项目所支付的现金净额后的余额可计入本基金成立当期的可供分配金额，并参与本基金的收益分配。本基金收购商业不动产项目所支付的现金净额计算如下：

本基金实际募集资金规模	2,575,000,000.00
减：需预留的相关支出及税费	6,000,000.00
减：项目公司于基金成立日持有的现金	76,687,603.93
减：专项计划为受让 SPV 公司股权而向 SPV 公司原股东支付的股权转让价款	200,000.00
加：SPV 公司于基金成立日持有的现金	200,000.00
收购商业不动产项目所支付的现金净额	2,492,312,396.07

需预留的相关支出及税费主要为本基金购买商业不动产项目公司股权过程中 SPV 公司取得专项计划增资款项缴纳的印花税、SPV 购买项目公司股权需支付的印花税以及 SPV 将项目公司股权转让给专项计划缴纳的印花税，以及收购项目公司股权的其他初期启动费用，预计上述费用于 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间计提并支付。

10. 资本性支出

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
资本性支出	5,465,351.00	5,520,004.51

资本性支出主要系商业不动产项目的主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造等支出。预测期内，集智未来项目 2026 年按 226.42 万元/年计取，2027 年增长 1.0%；隆福寺一期项目 2026 年按 320.12 万元/年计取，2027 年在此基础上增长 1%。

11. 应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。根据已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。具体预测情况如下：

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
应收项目的变动	4,178,182.86	-127,531.09
预收款项/合同负债的变动	-1,277,854.97	321,870.92
应付项目的变动	17,137,680.00	-768,351.06
合计	**20,038,007.89**	**-574,011.23**

12. 未来合理的相关支出预留

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理的相关支出进行预留，包括期末/年末经营性负债余额、其他运营费用及不可预见费用。于预测期间期末/年末经营性负债余额包括当期/当年确认的预收租金款、物业管理费，应付租赁保证金、专业服务费、管理人报酬、托管费、能源费以及应交税费等；其他运营费用包括预留未来合理期间内的运营管理费。

项目	2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
预留期末/年末经营性负债	-83,261,754.48	-82,687,743.26
预留其他运营费用	-3,750,061.27	-3,798,346.12
预留不可预见费用	-3,000,000.00	-3,000,000.00
合计	**-90,011,815.75**	**-89,486,089.38**

13. 经营活动产生的现金流量净额

销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的营业收入及相应的增值税销项税额，根据预测的营业收入情况及应收账款与预收账款的变动计算得出。

收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的押金及保证金，押金及保证金的变动根据历史期间押金及保证金占营业收入的比例计算。

购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，根据预测的运营成本及应付账款、其他应付款及预付款项的变动计算得出。

支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金涉及的增值税及流转税附加税、印花税于纳税义务发生的次月支付；所得税于纳税义务发生的下一季度支付；房产税和土地使用税于纳税义务发生的当期支付。

支付其他与经营活动有关的现金为项目公司退给租户的押金及保证金以及本基金支付的基金管理费、基金托管费与专业服务费等费用。预测期项目公司退给租户的押金及保证金系根据押金及保证金的变动计算得出，押金及保证金的变动根据历史期间押金

及保证金占收入的比例计算。本基金发生的基金管理费、基金托管费与专业服务费等均于发生的次年支付。

14. 投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及收购不动产项目所支付的现金净额。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为项目公司发生的重大的资本性支出。

收购不动产项目所支付的现金净额为收购项目公司支付的对价人民币 2,569,000,000.00 元，与收购项目公司于假设基金成立日持有的现金人民币 76,687,603.93 元的差额。

15. 筹资活动产生的现金流量净额

发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。向基金份额持有人分配支付的现金为分配利润支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

16. **其他事项**

基金份额持有人的税收

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

八、 影响预测结果实现的主要风险因素

本基金备考合并可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于本备考合并可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

1、宏观经济放缓可能对本基金造成不利影响。

区域及全球经济以及金融市场前景可能造成不利影响及产生不明朗因素，可能会导致中国乃至全球各地的商业活动及企业可支配收入减少。中国经济下滑可能会导致中国商业物业的租赁需求、租金价格及租用率下跌，进而可能对本基金的经营业绩及未来增长产生不利影响。

2、若运营管理机构未能以有效的方式经营及管理不动产项目，或基金管理人决定于营运管理协议届满前终止或决定届满后不续约该协议，则本基金的经营业绩可能受到不利影响。

3、基金管理人、运营管理机构关键管理人员的变动，可能对本基金的经营业绩产生不利影响。

本基金的成功取决于基金管理人、运营管理机构的关键管理人员及若干其他主要高级管理人员的贡献，因未来其可能离职，或离职后入职其他与本基金相竞争的基金，因此，对本基金的业务、财务状况及前景可能造成不利影响。

九、 关键假设的敏感性分析

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了营业收入及营业成本变动对可供分配金额的影响。实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，如营业收入变动将影响运营管理费费及物业管理服务费、房产税等预测金额；营业成本变动将影响所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动(%)
运营收入	上升 5%	119,586,820.99	126,864,542.86	6.09
运营收入	下降 5%	119,586,820.99	112,083,405.03	-6.27
运营成本	上升 5%	119,586,820.99	119,549,667.44	-0.03
运营成本	下降 5%	119,586,820.99	119,623,974.55	0.03

2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动(%)
运营收入	上升 5%	122,916,729.72	130,243,909.52	5.96
运营收入	下降 5%	122,916,729.72	115,342,092.36	-6.16
运营成本	上升 5%	122,916,729.72	122,879,843.51	-0.03
运营成本	下降 5%	122,916,729.72	122,953,615.91	0.03

（此页无正文）

创金合信基金管理有限公司

2026 年 4 月 27 日

证书序号：0014624

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一五年十二月五日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副 本) (3-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　6000 万元

成立日期　2012 年 03 月 02 日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025年 01月 24日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

9

CPA任职资格检测合格
BICPA
2014

CPA任职资格检测合格
BICPA
2017

CPA任职资格检测合格
BICPA
2013

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：马海霞
证书编号：110001540191

年 月 日
y m d

年 月 日
y m d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 2 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 2 月 4 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 6 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 6 月 21 日

11

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
110101005957

姓名 Full name 马海霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-03-14
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422127790314434

证书编号：110101301348
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年01月16日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏良靖
证书编号：110101301348

2019年10月15日

姓名 Full name：夏良靖
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1980-10-05
工作单位 Working unit：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.：321027198010055745

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs：瑞华（特殊普通合伙）

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年10月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs：信永中和（特殊普通合伙）

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年10月15日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
110101005957

证书编号：110101301348
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018年01月16日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：夏良靖
证书编号：110101301348

年 月 日

附件四：尽职调查报告

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

计划管理人：第一创业证券股份有限公司

2026年6月

基金管理人与计划管理人联合声明与承诺

本尽职调查报告是按照《中华人民共和国证券法》（2019 修订）《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及不动产项目最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

基金管理人与计划管理人按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）基金管理人与计划管理人已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（2）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向基金管理人与计划管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。基金管理人与计划管理人出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行

其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，基金管理人与计划管理人不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）基金管理人与计划管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项提供独立核查意见；

（4）对于本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，基金管理人与计划管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（5）基金管理人与计划管理人未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（6）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，基金管理人与计划管理人不承担任何责任。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金联合尽职调查报告之声明与承诺基金管理人盖章签字页）

基金管理人（盖章）：创金合信基金管理有限公司

调查人员签字：

（本页无正文，为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金联合尽职调查报告之声明与承诺计划管理人盖章签字页）

计划管理人（盖章）：第一创业证券股份有限公司

调查人员签字：

2026年6月15日

目录

释义 8

第一章 尽职调查情况描述 24

一、尽职调查基准日 24

二、尽职调查的人员 24

三、尽职调查的对象 24

四、尽职调查的方法 24

五、尽职调查的程序 25

六、尽职调查的内容 25

七、尽职调查主要结论 26

八、调查过程中发现的问题和解决情况 28

（一）主要风险 28

（二）针对主要风险的缓释措施 59

第二章 对不动产项目的尽职调查 79

一、不动产项目基本信息 79

（一）集智未来项目 82

（二）隆福寺一期项目 85

二、集智未来项目 92

（一）项目公司的基本情况 92

（二）项目公司所属行业情况及竞争状况 107

（三）项目公司的经营模式 152

（四）同业竞争及关联交易 157

（五）集智未来的历史财务表现 190

（六）不动产项目的历史经营情况 200

（七）项目公司纳入不动产基金后的变化情况 218

（八）不动产资产安全性以及投资价值情况 219

三、隆福寺一期项目 281

（一）项目公司的基本情况 281

（二）项目公司所属行业情况及竞争状况.....287

（三）项目公司的经营模式.....306

（四）同业竞争及关联交易.....310

（五）项目公司的历史财务表现.....346

（六）不动产项目的历史经营情况.....355

（七）项目公司纳入不动产基金后的变化情况.....378

（八）不动产资产安全性以及投资价值情况.....379

四、不动产项目汇总财务报表 430

（一）资产负债表 430

（二）利润表 431

（三）现金流量表 431

五、不动产现金流的预测 432

（一）不动产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况预测分析.....432

（二）不动产未来资本性支出预测分析.....450

（三）敏感性分析 451

第三章 对业务参与人的尽职调查.....452

一、对原始权益人的尽职调查 452

（一）北京国资.....452

（二）北京新隆福 473

二、对运营管理机构的尽职调查 496

（一）运营管理统筹机构北京国资.....496

（二）运营管理实施机构数智聚联.....496

（三）运营管理实施机构北京新隆福.....521

（四）运营管理机构运营安排.....539

三、对基金托管人、资产支持专项计划托管人的尽职调查 543

（一）基本情况 543

（二）托管业务资质 544

（三）财务状况和风险控制指标.....545

（四）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施.....545

（五）托管经验.....557

（六）托管专业人员.....557

四、不动产基金的治理机制.....559

（一）基金管理人、计划管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求.....559

（二）各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项有明确的责任主体.....570

（三）运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排.....572

（四）各主体之间监督机制，内部控制安排.....574

（五）出现风险事件时的协调处理机制.....574

第四章 尽职调查结论性意见.....575

一、基金管理人与计划管理人结论性意见.....575

释义

在本尽职调查报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

1、 基金/本基金/不动产基金/商业不动产基金：指创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

2、 基金管理人：指创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信”），或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构

3、 基金托管人：指中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”），或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构

4、 资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指第一创业证券股份有限公司（以下简称“一创证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

5、 资产支持证券托管人/专项计划托管人/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指中国工商银行股份有限公司北京市分行（以下简称“工行北分”），或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

6、 监管银行：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指根据《监管协议》的约定对项目公司、SPV 公司进行监管的中国工商银行股份有限公司北京王府井支行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体

7、 原始权益人：指北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称“北京国资”或“原始权益人 1”）、 北京新隆福文化投资有限公司（以下简称“北京新隆福”或“原始权益人 2”），原始权益人为北京国资、北京新隆福的单称及/或合称，视上下文而定

8、项目公司/不动产项目公司：指持有不动产资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的不动产项目公司而言，指北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称“集智未来”或“项目公司 1”）、北京召福商业管理有限公司（以下简称“召福商业”或“项目公司 2”）

9、SPV/SPV 公司：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京国资设立的北京集创智城科技服务有限责任公司（以下简称“集创智城”或“SPV1”）、北京新隆福设立的北京致祥商业管理有限公司（以下简称“致祥商业”或“SPV2”），SPV 公司为集创智城、致祥商业的单称及/或合称，视上下文而定

10、不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指本项目不动产资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划

11、特殊目的载体：指由本基金根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产基金公告》”）《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，本基金透过其取得不动产项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体指资产支持专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或合称

12、运营管理统筹机构：指基金管理人根据《运营管理服务协议》聘任的负责领导、统筹和监督本协议项下运营管理工作的机构。根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理统筹机构为北京国资或其继任机构

13、运营管理实施机构：指根据《运营管理服务协议》的约定为不动产基金和不动产项目提供运营管理服务的北京数智聚联企业管理有限责任公司（以下简称“数智聚联”或“运营管理实施机构 1”）或其继任机构、北京新隆福文化投资有限公司（以下简称“北京新隆福”或“运营管理实施机构 2”）或其继任机构的单称及/或合称，视上下文而定

14、运营管理机构/外部管理机构：指基金管理人根据《运营管理服务协议》聘任的提供不动产项目各项运营管理服务的机构，即《商业不动产基金公告》《基金指引》项下的“外部管理机构”。在本基金中，如无特殊说明，运营管理机构/外部管理机构指运营管理实施机构、运营管理实施机构的单称及/或合称，视上下文而定

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

16、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构

17、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及本项目提供法律咨询服务的律师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京市海问律师事务所及其继任机构

18、审计机构/会计师事务所：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审计/会计服务的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及其继任机构

19、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

20、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

21、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法人或非法人组织

22、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以使用来自境外

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

23、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。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

24、战略投资者：指符合法律法规、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

25、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

26、公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

27、基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

28、销售机构：指创金合信基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所交易系统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、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位

29、基金合同/《基金合同》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》以及对基金合同的任何有效修订、补充或更新

30、基金托管协议/托管协议/《托管协议》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》以及对托管协议的任何有效修订、补充或更新

31、招募说明书：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》以及对招募说明书的任何有效修订、补充或更新

32、基金产品资料概要/《基金产品资料概要》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》以及对基金产品资料概要的任何有效修订、补充或更新

33、基金份额询价公告/《基金份额询价公告》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

34、基金份额发售公告/《基金份额发售公告》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

35、上市交易公告书/《上市交易公告书》：指《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

36、运营管理服务协议/《运营管理协议》/《运营管理服务协议》/《运管协议》：指基金管理人、不动产项目公司、运营管理统筹机构、运营管理机构签订的《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

37、专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，包括但不限于《认购协议》《计划说明书》《标准条款》《专项计划托管协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 股权转让协议》《吸收合并协议》《SPV 借款协议》《债权债务确认协议》《监管协议》等

38、《认购协议》：指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《认购协议》，就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》以及对该协议的任何有效修订、补充或更新

39、《计划说明书》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人制作的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划说明书》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

40、《标准条款》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划标准条款》以及对该文件的任何有效修订、补充或更新

41、《专项计划托管协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人（代表专项计划）与资产支持证券托管人签订的《第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划托管协议》以及对该协议的任何有效修订、补充或更新

42、《集创智城股权转让协议》：指北京国资与计划管理人、集创智城签署的《北京集创智城科技服务有限责任公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

43、《致祥商业股权转让协议》：指北京新隆福与计划管理人、致祥商业签署的《北京致祥商业管理有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

44、《SPV 股权转让协议》：指《集创智城股权转让协议》、《致祥商业股权转让协议》的单称及/或合称，视上下文而定

45、《集智未来股权转让协议》：指北京国资、集创智城和集智未来就集智未来股权转让事宜签署的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

46、《召福商业股权转让协议》：指北京新隆福、致祥商业和召福商业就召福商业股权转让事宜签署的《北京召福商业管理有限公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充

47、《项目公司股权转让协议》：指《集智未来股权转让协议》、《召福商业股权转让协议》的单称及/或合称，视上下文而定

48、《集创智城借款协议》：指计划管理人（代表专项计划）与集创智城就专项计划向北京集创智城出借资金事宜签署的《北京集创智城科技服务有限责任公司借款协议》及其任何有效修改或补充。《集智未来吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，集创智城在《集创智城借款协议》项下的权利义务由集智未来承接

49、《致祥商业借款协议》：指计划管理人（代表专项计划）与致祥商业就专项计划向致祥商业出借资金事宜签署的《北京致祥商业管理有限公司借款协议》及其任何有效修改或补充。《召福商业吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，北京致祥商业在《致祥商业借款协议》项下的权利义务由北京召福商业承接

50、《SPV 公司借款协议》：指《集创智城借款协议》与《致祥商业借款协议》的单称及/或合称，视上下文而定

51、《集智未来吸收合并协议》：集智未来、集创智城就集智未来吸收合并集创智城之相关事宜而签订的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司与北京集创智城科技服务有限责任公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充

52、《召福商业吸收合并协议》：指召福商业、致祥商业就召福商业吸收合并致祥商业之相关事宜而签订的《北京召福商业管理有限公司与北京致祥商业管理有限公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充

53、《吸收合并协议》：指《集智未来吸收合并协议》与《召福商业吸收合并协议》的单称及/或合称，视上下文而定

54、《集智未来债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与集智未来吸收合并北京集创智城后的债务承继事项签订的《关于北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司之债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充

55、《召福商业债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划）与召福商业吸收合并致祥商业后的债务承继事项签订的《关于北京召福商业管理有限公司之债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充

56、《债权债务确认协议》：指《集智未来债权债务确认协议》及《召福商业债权债务确认协议》的单称及/或合称，视上下文而定

57、《监管协议（集智未来）》：指基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、集智未来及监管银行签署的《关于北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

58、《监管协议（召福商业）》：指基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、召福商业及监管银行签署的《关于北京召福商业管理有限公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

59、《监管协议（项目公司）》：指《监管协议（集智未来）》与《监管协议（召福商业）》的单称及/或合称，视上下文而定

60、《监管协议（集创智城）》：指基金管理人、计划管理人、监管银行与集创智城等相关方签署的相关《关于北京集创智城科技服务有限责任公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

61、《监管协议（致祥商业）》：指基金管理人、计划管理人、监管银行与致祥商业等相关方签署的相关《关于北京致祥商业管理有限公司之资金监管协议》及其任何有效修改或补充

62、《监管协议（SPV）》：指《监管协议（集创智城）》与《监管协议（致祥商业）》的单称及/或合称，视上下文而定

63、《监管协议》：指《监管协议（项目公司）》及《监管协议（SPV）》的单称及/或合称，视上下文而定

64、不动产资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，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。本基金以初始募集资金投资的不动产资产支持证券为第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券

65、标的股权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成前，系指 SPV、项目公司的 100%股权的统称；在 SPV 与项目公司进行吸收合并完成后，系指继续存续公司的 100%股权

66、标的债权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，SPV 与项目公司吸收合并前，指《SPV 公司借款协议》项下的股东借款出借人在该等《SPV 公司借款协议》项下享有的债权。SPV 与项目公司吸收合并完成后，指《债权债务确认协议》项下的股东借款出借人在该等协议及合同项下对项目公司享有的债权

67、集智未来项目：指集智未来持有的位于中国北京市海淀区知春路 23 号、27 号的产证证载建筑面积共计 50,805.3 平方米的房屋及其占有范围内的国有土地使用权

68、隆福寺一期项目/隆福寺一期：指召福商业持有的位于中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的产证证载建筑面积共计 74,877.83 平方米的房屋（包括地下车位）及其所占有范围内的国有土地使用权

69、不动产资产/不动产项目/商业不动产项目/标的项目/底层不动产项目：指本基金所投资的符合《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的资产，本基金以初始募集资金间接投资的不动产项目包括集智未来项目、隆福寺一期项目的单称及/或合称，视上下文而定。

70、项目公司运营收入/运营收入：指项目公司收取或间接收取标的项目的运营、管理和处置而取得的全部收入，包括：①项目公司取得的其与相关方签署

的相应租赁合同项下的租金收入、服务费收入、物业费收入、空调费收入、多经收入等；②项目公司取得的相关政府补贴、补助、奖励金或者其它类型的款项，各类押金及保证金（包括但不限于履约保证金、质量保证金、服务保证金、电信设施押金、装修工程保证金等）；③因租户欠租或有其它违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；④其它基于商业不动产产权而产生的项目运营、管理和处置收入

71、项目公司运营支出/运营支出：指项目公司承担并列支为项目运营和管理的支出及费用，包括但不限于：①园区物业费（大物业）、维保费、公区能源费、空调能源费；②项目公司预算内的资本性支出；③项目公司应支付的房产税、增值税及附加、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税费及保险费；④应退还的各类押金和保证金（包括但不限于履约保证金、质量保证金、服务保证金、电信设施押金、装修工程保证金等）；⑤其它因项目运营、管理和处置而产生的支出；⑥按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用

72、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

73、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

74、专项计划募集账户：指计划管理人开立的专用于接收、存放专项计划设立前投资者交付的认购资金的人民币资金账户

75、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、专项计划利益及其他应属专项计划的款项、支付 SPV 股权转让价款、成为 SPV 股东后缴纳 SPV 出资及增资和提供《SPV 公司借款协议》项下借款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行

76、集创智城监管账户：指集创智城在监管银行开立的用于接收所有集创智城现金流入，并用于向计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息、划付股东分红（如有）、进行合格投资、支付购买项目公司 1 的股权转让价款、支付税费及进行其他支出的人民币资金账户

77、致祥商业监管账户：指致祥商业在监管银行开立的用于接收所有致祥商业现金流入，并用于向计划管理人（代表专项计划）清偿债务本息、划付股东分红（如有）、进行合格投资、支付购买项目公司 2 的股权转让价款、支付税费及进行其他支出的人民币资金账户

78、SPV 监管账户：指集创智城监管账户及致祥商业监管账户的单称及/或合称，视上下文而定

79、集智未来监管账户： 指集智未来根据《监管协议（集智未来）》开立的专门用于接收所有现金流入、进行合格投资、向原始权益人或计划管理人（代表专项计划）偿还借款本金及利息、进行股东分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向集创智城划付因股权交易安排相关的往来款项、支付运营管理费及物业费的人民币资金账户，以及用于进行预算支出的人民币资金账户，具体账户信息以《监管协议（集智未来）》的约定为准

80、召福商业监管账户：指召福商业根据《监管协议（召福商业）》开立的专门用于接收所有现金流入、进行合格投资、向原始权益人或计划管理人（代表专项计划）偿还借款本金及利息、进行股东分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向致祥商业划付因股权交易安排相关的往来款项、支付运营管理费及物业费的人民币资金账户，以及用于进行预算支出的人民币资金账户，具体账户信息以《监管协议（召福商业）》的约定为准

81、项目公司监管账户：指集智未来监管账户及召福商业监管账户的单称及/或合称，视上下文而定

二、法律法规的相关定义

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

2、《基金法》：指《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

3、《公司法》：指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《销售办法》：指《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《信息披露办法》：指《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《运作办法》：指《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《基金指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《资产证券化业务规定》/《管理规定》：指《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《不动产基金业务办法》/《业务办法》：指《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

10、《商业不动产基金公告》：指《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及颁布机关对其不时做出的修订

11、业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司及相关登记机构、销售机构发布的适用于不动产基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本

三、其他

1、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

2、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

3、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，办理基金份额的发售、转托管及提供基金交易账户信息查询等业务

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

5、场外：指通过深圳证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

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

7、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

8、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统。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

9、场内证券账户：指投资者在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的深圳证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

10、开放式基金账户/场外基金账户：指投资者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

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

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

13、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

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

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

16、基金资产总值/基金总资产：指基金购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、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

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

18、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数后的价值

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

20、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

21、基金合同生效日/基金设立日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期

22、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

23、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

24、存续期：指基金合同生效至终止之间的期限，除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自基金合同初始生效日起 40 年

25、基金合同初始生效日：指以初始发售募集资金投资首个不动产项目时，基金合同按照约定首次成立并生效之日

26、扩募基金合同生效日/变更生效日：指扩募发售募集资金投资相应不动产项目时，基金合同按照约定相应变更并生效之日

27、评估基准日/尽职调查基准日：指 2025 年 12 月 31 日

28、专项计划设立日：指指认购人向专项计划募集账户划入认购资金，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

29、项目公司股利分配日：指项目公司按照相关法律规定以及项目公司章程规定向其股东分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益之日

30、中国：指中华人民共和国

31、中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会

32、金融监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会）

33、深交所：指深圳证券交易所

34、基金业协会：指中国证券投资基金业协会

35、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

36、中国结算：指中国证券登记结算有限责任公司

37、深圳结算：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

38、工作日/交易日：指深圳交易所的正常交易日

39、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

40、元：指人民币元

41、报告期：指 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为 2025 年 12 月 31 日。

二、尽职调查的人员

以下基金管理人与计划管理人人员参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

创金合信基金管理有限公司：袁亿征、舒子杨、袁浩

第一创业证券股份有限公司：刘坤阳、肖阳、缪菁、李彦坤、李方兴

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律、法规的有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对不动产项目及原始权益人、项目公司、运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

四、尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对标的项目运营管理团队主要负责人进行访谈；

3、列席相关方案讨论论证会；

4、查阅不动产项目相关文件、文档及数据资料；

5、对不动产项目进行现场实地调查；

6、咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

7、聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

五、尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

1、收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

2、对重要参与方和不动产项目进行实地调查；

3、咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

4、查阅、分析律师事务所、会计师事务所、评估机构等中介机构工作文件；

5、对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

6、整理尽职调查工作底稿；

7、撰写《尽职调查报告》。

六、尽职调查的内容

1、对不动产项目尽职调查的内容

项目公司情况。尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制情况，独立性情况，商业信用情况，所属行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务状况，纳入不动产基金后的期后事项等。

不动产项目情况。尽职调查的内容包括不动产项目安全性，投资价值，现金流真实性，现金流稳定性和分散度，现金流预测情况等。

重要现金流提供方。尽职调查的内容包括重要现金流提供方主营业务、经营情况、财务情况、持续经营能力、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况、历史偿付情况、资信情况等。

2、对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，财务状况，资信状况，对不动产项目的权属情况、转让不动产项目的内部授权和外部审批情况等。

运营管理机构。尽职调查的内容包括设立、存续和历史沿革情况，股东结构及治理结构，持续经营能力，不动产运营管理资质，同类型不动产项目运营管理经验，管理人员和专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度，利益冲突防范措施，内部组织架构和内部控制情况，财务状况，资信状况等。

基金托管人和专项计划托管人。尽职调查的内容包括基金托管人和专项计划托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

七、尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，基金管理人与计划管理人得出如下结论：

1、项目公司 1 集智未来和项目公司 2 召福商业依法设立并合法存续、经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，具备完整、合法的财产权属凭证，独立在银行开户、独立纳税，进行独立的会计核算，未来项目公司纳入不动产基金后，将由公募基金管理人自行派员负责项目公司的财务管理，届时项目公司的财务将具备独立性。不动产项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，不动产项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；不动产项目界定清晰，权属明确，形成不动产项目的法律协议或文件合法、有效。不动产项目租户众多且分散，集智未来项目和隆福寺

一期项目共存在 2 家外部重要现金流提供方，其中集智未来外部重要现金流提供方共 1 家，为飞腾信息技术（北京）有限公司，其在 2025 年度集智未来项目营业收入占比为 10.32%，内部关联方亦构成重要现金流提供方；隆福寺一期项目外部重要现金流提供方共 1 家，其中华夏银行股份有限公司在 2025 年度隆福寺一期项目营业收入占比为 22.30%，内部关联方亦构成重要现金流提供方。

2、原始权益人 1 北京国资和原始权益人 2 北京新隆福依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善；不动产基金设立前，原始权益人将对不动产项目享有完全的所有权；公司资信水平和商业信用情况良好；原始权益人均无房地产开发资质，并建立及实施有效的内部管理制度，原始权益人主营业务将与商业地产开发运营业务有效隔离，保持相对独立性。

3、运营管理**实施**机构数智聚联和北京新隆福依法设立并合法存续，具备运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任不动产项目运营管理机构的能力；已经采取了避免可能出现利益冲突的措施。

4、基金托管人和专项计划托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任基金托管人和专项计划托管人的能力。

基金管理人与计划管理人合理地认为：不动产证券投资基金业务参与人及拟证券化的不动产项目符合《中华人民共和国证券法》（2019 修订）《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规中关于申请发行不动产证券投资基金具体条件的规定。

八、调查过程中发现的问题和解决情况

基金管理人与计划管理人在调查过程中秉承审慎严谨的原则，针对发现的问题及解决措施如下：

（一）主要风险

1、与公募基金相关的风险

（1）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益的影响。而本基金存续期内 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。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（2）基金价格波动风险

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

（3）基金解禁风险

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合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与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《深圳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程度的影响。

（4）流动性风险

本基金采用封闭式运作，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在深交所交易基金份额的方式实现基金份额出售。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时无法随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方、其他专业机构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。此外，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

（5）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%及其他导致基金募集失败的情形而导致本基金面临发售失败的风险。如发售失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（6）停牌、暂停上市或终止上市的风险

本基金上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致停牌，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交易所终止上市，未按照法律法规及相关交易文件约定进行收益分配及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。

（7）税收等政策调整风险

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、资产支持证券、特殊目的载体、不动产项目公司等各层面多种税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。不动产基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（8）受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于商业不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能同时管理其他相同类型的基金，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关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（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。

（9）相关交易未能完成的风险

1）基金合同生效后，本基金将以首次募集资金认购第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划，第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划将收购 SPV 公司，并由 SPV 公司收购项目公司。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

2）根据相关交易文件的约定，在完成专项计划设立并向 SPV 公司和项目公司发放股东借款、专项计划收购 SPV 公司以及 SPV 公司收购项目公司等一系列交易后，项目公司将吸收合并 SPV 公司，SPV 公司所有财产及权利义务均由项目公司无条件承受，使得 SPV 公司对股东的债务下沉至项目公司层面，项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，有利于提升存续期间的可供分配金额。若吸收合并无法按期完成或最终无法完成，项目公司可以税

前扣除的股东借款利息将低于预计水平，基金实际可供分配金额将低于预计水平。

3）此外，如不动产资产支持证券未能及时发行，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

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

（10）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就不动产项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向不动产项目公司和不动产资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至不动产项目公司和不动产资产，由此可能对不动产项目公司和不动产资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。此外，运营管理机构如果未按照运营管理服务协议尽职履责，或者运营管理能力下降，也将对不动产项目公司和不动产资产的运作产生不利影响。

（11）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有不动产项目的所有权，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文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、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，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

（12）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修订导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险、相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

（13）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、代理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

2、与专项计划相关的风险

（1）专项计划流动性风险

本基金持有不动产资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置不动产资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给证券持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（2）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法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致不动产基金提前终止。

（3）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖计划管理人和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计划管理人、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。

（4）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

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

（5）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。

3、与不动产项目相关的风险

（1）政策风险

本基金拟投资的不动产项目为办公及配套商业项目，现金流主要由租金收入、服务费收入等相关类型收入构成。如未来国家或北京市关于不动产相关政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、土地供应与管理、税收调整、行业监管、产业导向、城市规划、融资监管、环保标准等政策变动，均可能导致不动产项目运营成本增加、租金等收入降低、空置率上升或资产估值下降，从而影响本基金的投资收益。

（2）市场风险

1）办公和商业零售市场风险

本基金所持有的不动产资产类别为商业办公和配套商业，租赁的行业和区域集中度较高，很大程度上受到行业和特定区域市场动态的影响。若租赁市场出现下滑，区域经济、人口结构发生不利变化，或者受到外界因素重大影响，可能导致不动产项目运营收入不及预期，进而对基金的可供分配金额造成不利影响。

2）市场供需及竞争性项目风险

本项目周边存在其他竞争性商业办公项目，隆福寺一期项目以区域市场存量竞争为主，集智未来项目存在少量新增供应，可能对本项目在租及潜在的租户形成分流。

随着北京市写字楼、商业零售项目的持续供应，不动产项目周边区域存在新供应写字楼或其他类型商务办公、商业零售项目的可能性，新供应项目可能

与本专项计划的不动产项目产生竞争。如果区域内写字楼、商业零售项目的供给增长快于需求增长，可能导致市场供需失衡，从而对不动产项目的出租率和租金水平产生不利影响。

3)运营收入不达预期的风险

本基金投资的不动产项目收益来源于办公租金收入、配套商业租金收入等。一旦宏观经济环境、运营管理等相关收入驱动因素恶化，基金将面临重大不利影响，包括但不限于重要租户退租、降租、租金及物业费水平降低等。基金存续期内，若宏观经济环境变化、运营不善或其他不可控风险导致上述指标持续低于预期，项目现金流将出现下降趋势，实际收益可能低于预测值，进而影响基金整体回报。

4)租户行业集中度的风险

集智未来项目的租户结构集中于人工智能行业，常年基本保持 90%以上的人工智能类企业入驻。人工智能行业受到技术更新换代、市场需求转变等影响，技术迭代周期短、创新节奏快、市场竞争激烈。隆福寺一期项目办公租户结构集中于文化金融、高端商务服务、数字科技行业，租户行业与宏观经济周期、金融市场波动及产业政策导向关联度较高，若受外部经济环境变化或行业监管政策调整影响，租户可能面临经营业绩波动或业务调整的挑战。

由行业内在特性、行业周期性所衍生的不确定性，构成了项目租赁层面需要持续关注的潜在风险因素，可能对整体租赁的稳定性、租金收缴的及时性以及未来续租率的预期构成一定影响。

（3） 运营风险

1)估值相关风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的不动产资产评估报告，不动产资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、租金及增长率、出租率、其他收入、折现率的选择、运营管理成本及费用、资本性支出等参数进行了大量的假设，评估假设是基于历史数据、市场

经验等进行的主观判断，存在无法准确预测未来真实情况的风险。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响不动产资产的估值，相关评估结果不代表不动产项目资产的真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。在不动产资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致不动产资产公允价值下跌的风险。不动产项目每年进行 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，评估结果或不能及时、准确体现其公允价值。此外，不动产项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现不动产项目，实际变现价格可能低于评估价格或基金的购入价格。

不动产资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为不动产资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

2)现金流预测风险

本基金的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等收入波动的风险。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不动产项目无法正常运营的其他因素，可能会对不动产项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

本基金存续期间，未来随着使用年限的增长，不动产项目的相关设施设备可能需要更换、维修，不动产资产适用的环保、节能、绿色建筑、消防等建筑标准可能提高，本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，届时发生超出预期的相关维护及资本性支出可能降低本基金的投资收益。若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，不动产的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资

本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内不动产资产价值的变动情况。

3)可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

可供分配金额的测算系在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，合并可供分配金额测算表存在无法实现的风险。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离预测现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。此外，可供分配金额的能否实现也受会计政策、税收政策变化的影响。因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

4)不动产大宗交易风险

区别于股票、债券等标准金融产品，不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。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（包括不排除政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，可能将资产通过大宗交易等方式折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

5)资产维护及资本性支出风险

本基金投资的不动产项目类型为商业不动产，其中量子芯座、量子银座项目自 2002 年、2003 开业以来，已持续运营超过 20 年；隆福寺一期项目整体自 2019 年投入运营，已持续运营超过 6 年。随着不动产项目使用年限的增加，相关设施设备可能需要维修、更换或升级改造，以维持设施设备的品质与市场竞争力，上述维护及资本性支出具有一定的不确定性。同时，本基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，或因为市场环境变化、物业老化等因素，导致不动产项目需要进行额外的物业改造支出。若未来的实际支出超出本基金资产评估时的预测金额，则超预期的维护及资本性支出可能会对本基金收益产生不利影响。

6)股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 公司并继承 SPV 公司对专项计划的债务。其中部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额提高，可能使本基金可供分配金额不达预期。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致 SPV 公司不能按照《SPV 公司借款协议》等协议的约定偿还股东借款本金和利息（吸收合并完成前），或项目公司不能按照《债权债务确认协议》等协议的约定偿还股东借款本金和利息（吸收合并完成后），可能使本基金可供分配现金不达预期。

7)不动产项目合法合规性存在缺失的风险

根据原始权益人提供的资料及说明，量子芯座、量子银座项目未取得用地预审意见。根据现行有效的《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》规定，使用已经依法批准的建设用

地进行建设的项目，不再办理用地预审；根据律师出具的《法律意见书》，量子芯座、量子银座项目用地属于《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》确定的城镇建设用地范围，量子芯座、量子银座项目系使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，尽管根据前述法律法规无需补办用地预审，未来仍存在被监管部门要求限期整改、面临行政处罚或罚款的风险，从而干扰项目正常运营进度，产生经济损失，进而对项目整体盈利能力造成不利影响。

隆福大厦初始建设时间为 1980 年代，根据隆福大厦初始建设当时有效的法律规定，发改部门立项核准/备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、规划验收、消防验收、环保验收、竣工验收涉及的相关法律制度尚不完善，因此隆福大厦初始建设时未有上述建设手续文件。同时，隆福大厦于 1993-1998 年进行了改造，取得了可行性研究报告批复、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》以及竣工验收文件，并重新办理了房屋所有权证；但由于时间久远，未能就隆福大厦 1993-1998 年改造查询到当时的项目建议书批复、初步设计批复文件、规划验收文件、消防验收文件、环评及环保验收文件。隆福大厦于 2015-2019 年进行了装修改造，取得了《建筑工程施工许可证》、竣工验收文件、消防验收文件；根据当时适用的法规无需办理发改部门立项核准/备案文件、建设工程规划许可证、规划验收文件、环保验收文件；未取得隆福大厦一层营业前消防安全检查意见文件。隆福寺北里（除 16 号楼外）于 1970-1980 年代建设，根据隆福寺北里诸栋房屋（除 16 号楼外）初始建设当时有效的法律规定，发改部门立项核准/备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、规划验收、消防验收、环评及环保验收、竣工验收涉及的相关法律制度尚不完善，因此隆福寺北里（除 16 号楼外）初始建设时未有上述建设手续文件。隆福寺北里 16 号楼初始建设时间为 2000 年，取得了《建设工程规划许可证》、《北京市建设工程开工证》、竣工验收文件；但由于时间久远，未能就隆福寺北里 16 号楼初始建设查询到当时的项目建议书批复、初步设计批复文件、可行性研究报告批复、规划验收文件、环评及环保验收文件、消防验收文件。隆福寺北里于 2016 年后陆续进行了改造，具体而言：就隆福寺北里 13 号、14 号楼

改造取得了发改部门立项备案文件、《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、规划验收文件、消防验收文件、竣工验收文件，但未取得环评及环保验收文件；就隆福寺北里 25 号楼改造取得了《建设工程规划许可证》、规划验收文件，但未取得发改部门立项核准/备案文件、环评及环保验收文件；就隆福寺北里 9 号楼改造（截至本招募说明书出具之日，尚未实际施工）取得了发改部门立项核准批复文件及其延期文件、《建设工程规划许可证》及其延期文件，但截至本招募说明书出具之日，立项核准文件有效期已届满、未取得环评文件。

就隆福寺一期项目（含隆福大厦及隆福寺北里）上述投资管理手续缺失事宜，原始权益人北京新隆福已咨询相关政府部门并取得符合相关法律规定的复函，但未来仍存在被监管部门要求限期整改、面临行政处罚或罚款的风险，从而干扰项目正常运营进度，产生经济损失，进而对项目整体盈利能力造成不利影响。为此，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出的，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

8)实际用途与规划用途不一致的风险

集智未来项目的实际用途主要为按照办公使用。集智未来项目存在下述情况：

（1）量子银座 1 层实际存在一处约 500 平方米的区域用作机械车库，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 1.8%。根据原始权益人说明，集智未来原计划于 2026 年将前述车库改造为食堂，并用于对外经营。现因经营策略调整，暂停启动，后续若再启动该改造方案时，由集智未来根据届时有效的规则申请办理相关手续。

（2）量子银座 1 层实际存在两处分别为 100 平方米、40 平方米的区域出租予商户作为商铺使用，赁期限分别于 2030 年 6 月 14 日、2029 年 5 月 17 日届满，

前述面积合计占量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.5%。

（3）量子银座 1 层实际存在一处原规划用途为直燃机房、99 平方米的区域用作数据机房，量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.36%，并用于经营。

（4）量子芯座 20 层机房部分区域约 63 平方米面积用作物业员工休息区，占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，未用于经营。

（5）量子银座 13 层存在一处原规划用途为游泳池的区域用作会议中心，面积为 685 平方米，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 2.48%。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。上述区域的实际用途与办公用途均属于“商业服务业用地”相关用途，且均服务于办公主用途。此外，上述量子银座相关区域合计面积占量子银座地上总建筑面积的比例约为 5.15%，上述量子芯座相关区域的面积占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，均小于《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定的 15%比例限制。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《集智未来项目回函》，该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

隆福寺一期项目隆福大厦及隆福寺北里部分区域的《土地使用权证》记载其所在宗地的土地用途为批发零售用地、《房屋所有权证》记载的用途为商业，隆福寺北里其他区域的《不动产权证书》记载用途为商务金融用地/商业。

根据原始权益人说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，隆福大厦的实际用途为按照商业、办公使用，隆福寺北里的实际用途为按照商业、办公使用。根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换。根据北京市规划和

自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》载明，隆福寺一期项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

此外，为缓释上述风险，原始权益人北京国资/北京新隆福已出具《承诺函》，对于集智未来/隆福寺一期项目存在的实际用途与规划用途不一致问题，如相关主管部门要求项目公司整改，其将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由北京国资/北京新隆福或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出的，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由北京国资/北京新隆福或其指定方承担。

9)不动产项目装修改造事项的风险

集智未来项目的量子银座内存在通过装修改造增设了两部电梯（以下简称“加装电梯工程”），前述内部装修改造未履行相关建设和验收手续，存在建设工程未取得规划许可证件或者未按照规划许可证件许可内容进行建设的情形，可能面临被执法机关责令限期改正、处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款或限期拆除、或没收实物/违法收入并处该建设工程造价百分之十以下的罚款等处罚风险。虽然集智未来未就量子银座加装电梯工程根据当时的规则办理《建设工程规划许可证》，但根据现行有效的《北京市规划和自然资源委员会关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194 号）及其附件《办理建设工程规划许可证豁免清单（第一批）》规定，加装电梯已豁免办理《建设工程规划许可证》，且根据《鉴定报告》（ZZHX-ZX2026041）加装电梯工程并未影响量子银座的结构安全，集智未来未就量子银座加装电梯工程根据当时的规则办理《建设工程规划许可证》不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项的请示的回函》（京规自海函〔2026〕230 号，以

下简称“集智未来项目回函”），该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

此外，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求集智未来进行整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出的，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

隆福寺一期项目中，隆福寺北里 12 号楼、15 号楼的租户为便于出入管理，将其首层室外廊道的四周进行了封闭；隆福寺北里 18 号楼存在一处租户自建的通往楼栋屋顶的室外钢爬梯。上述事项未来存在面临被执法机关责令限期改正、拆除等风险。为此，北京新隆福已在《项目公司股权转让协议》中承诺，对于隆福寺一期项目存在的隆福寺北里 12、15 号楼租户封闭室外连廊、18 号楼租户自建室外钢爬梯等与竣工图纸不一致的事项，如相关主管部门要求召福商业整改，北京新隆福将督促召福商业尽快进行整改，所需费用全部由北京新隆福或指定方承担；若召福商业因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由北京新隆福或指定方承担。

10)增值税特殊税务风险

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），截至尽职调查基准日，集智未来项目出租租赁收入及服务费收入分按 5%、6%征收率计算应纳税额。

关于租金收入的 5%征收率适用期限，根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）第三条第（二）项第 6 目规定，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，在 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间，仍可选择适用

简易计税方法，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。因此，集智未来项目在 2027 年底前可继续按 5%征收率缴纳租金增值税。根据 2026 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国增值税法》第十三条：“纳税人发生一项应税交易涉及两个以上税率、征收率的，按照应税交易的主要业务适用税率、征收率。”集智未来项目面临因增值税简易计税政策不再延续或因增值税法最新适用要求统一应税征收率而在存续期间上调租赁业务征收率为 9%的情形。

11)同区域内其他项目的竞争风险

本基金拟投资的不动产项目位于北京市海淀区、北京市东城区，区域内同类项目丰富，包括海淀区内的领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦，以及东城区内的王府 77、金宝大厦、华丽大厦、泓晟国际中心等，与标的项目存在一定的竞争关系。随着未来的市场竞争的进一步加剧，不动产项目与周边商业零售、办公项目在招商资源、目标客群产生重叠，进而对不动产项目销售额、经营收入产生不利影响。

12)不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》的规定，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%。在本基金存续期内，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，在本基金存续期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目后续计量拟采用成本法，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧而逐年递减，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，可能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造成重大不利影响。

4、与不动产项目相关的特别风险因素

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、政策变化、运营管理不善、租户支付能力发生变化无法支付租金、不可抗力等因素影响，存在因上述条件变化导致实际现金流大幅低于预测值，基金收益水平不佳的风险。

(1)租约集中到期与企业客户集中退租的风险

不动产项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2028 年，存在一定的集中到期风险。若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完成替代，不动产项目将面临一定的空置风险。同时，企业租户在项目未来运营过程中，无法排除部分企业租户因经营策略变化、重组、搬迁或缩减规模等各种原因选择退租的可能；若市场环境恶化，多个租户可能同时触发提前退租、租金减免等条款对项目运营造成叠加冲击。无论是集中到期还是提前退租，若运营管理机构和基金管理人未能制定妥善的招商策略、未能储备足够的潜在租户，都可能导致部分面积持续空置、出租率下降，进而严重影响租金收入和项目现金流，存在基金收益率不达预期的风险。

(2)租户履约风险

基金管理人已与运营管理机构形成明确的租金等收入的收缴管理机制，基金运作期内仍可能面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险。租户的经营情况关系到其续约及租金承受能力，若宏观经济情况、特定行业情况、租户经营情况出现下行趋势，将影响租户的履约能力、租金承受能力、续约意愿，进而对不动产项目的收入产生不利影响。

(3)重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的不动产项目存在重要现金流提供方租户，其中集智未来项目存在 1 个外部重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司，及首都信息发展股份有限公司等 7 家关联企业共同构成的关联重要现金流提供方；隆福寺一期项目存在 1 个外部重要现金流提供方华夏银行股份有限公司，及首都信息发展股份有限公司等 10 家关联企业共同构成的关联重要现金流提供方，若提前退租将引发现金流波动。运营管理机构已制定一揽子风险防范措施保障不动产项目现金流的稳定性，并且在不动产项目估值参数、可供分配现金流测算过程均予以考虑，但是无法排除由于市场环境等外部原因影响，导致空置面积的租赁去化情况不及预期的可能。同时也存在提前退租或违约租户支付的违约金可能无法覆盖不动产项目空置导致的全部租金损失，可能对不动产项目现金流产生较大不利影响的风险。

(4)可能出现租金减免所带来的风险

本基金发行后若有租金减免政策出台，周边同类型项目若进行了相应的租金减免，若不动产项目跟随政策进行相应的租金减免，则会直接减少租金收入；若不动产项目不跟随政策进行相应的租金减免，则相对于周边租金减免的同类资产的竞争优势将减弱，同样可能会对不动产项目的运营产生不利影响。

(5)关联方租户风险

本基金投资的不动产项目存在多个关联方租户。截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目存在首都信息发展股份有限公司等 7 个关联方租户，其租金收入占该项目 2025 年度营业收入的比重为 14.31%；隆福寺一期项目存在首都信息

发展股份有限公司等 10 个关联方租户，其租金收入占该项目 2025 年度营业收入的比重为 49.18%。关联方租户可能引致以下风险：

①关联交易定价不公允的风险。尽管基金管理人及中介机构已对报告期内关联租赁的定价公允性进行核查，但在基金存续期间，若未来新增或续签的关联租赁合同未能严格遵循市场化原则，出现租金单价、免租期、租金调整机制等核心条款定价不公允、不合理的情况，将直接损害项目公司的租金收入水平，进而对基金可供分配金额及投资者收益造成不利影响。

②利益冲突与决策风险。原始权益人及其关联方同时作为本基金的份额持有人、运营管理机构的关联方，并可能持有或运营其他同类商业不动产项目。在此多重角色下，可能在项目招商、租约续签、运营资源分配、资本性支出安排以及未来扩募资产收购等环节面临利益冲突。若相关决策未能始终坚持基金份额持有人利益优先的原则，可能发生利益输送或作出不利于本基金而有利于其自身或其他关联项目的判断，影响本基金运营的独立性与稳健性。

③关联方依赖及集中度风险。隆福寺一期项目对关联方租户的租金收入依赖度较高（49.18%），关联方租户共同构成该项目的重要现金流提供方。尽管部分关联租户已签署长期租约（如延长至 2029 年或 2031 年），但若未来因关联方战略调整、经营状况变化或集团内部协同关系改变，导致其出现集中退租、缩减租赁面积或要求降租，将对相关项目的出租率、租金收入及现金流稳定性产生重大冲击。虽然运营管理机构已制定招商预案，但短期内大面积关联租户替换可能面临招商去化不及预期的风险。

④关联方租户履约及提前退租风险。关联方租户的履约能力与其自身的经营和财务状况密切相关。若关联方出现经营困难，可能导致其拖欠租金、提前退租或租约到期后不再续租。尽管租赁合同通常设有保证金和违约金条款（如相当于 1-3 个月租金），但该等款项可能无法完全覆盖物业空置寻租期内的全部租金损失以及重新招商产生的相关成本，从而对项目现金流产生不利影响。

(6)运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及外部管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，不动产项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

5）其他不可预见情况导致的支出增长。

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

(7)运营管理机构的管理风险

不动产项目运营管理机构的运营能力对不动产的收入水平起到至关重要的作用。运营管理机构所提供的良好服务能够增强项目吸引力，反之，若人员管理不善及操作失误，可能损害项目的价值和声誉。

不动产项目运营期间，可能存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

即使就不动产项目管理设有内控政策及程序，但这些措施可能不足以完全预防或发现不动产项目承租人或其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

(8)资产保险无法覆盖损失的风险

在本基金首次发行前，商业不动产项目已购置了财产一切险和公众责任险，保额已覆盖资产评估价值。基金存续期内，基金管理人和项目公司将为商业不动产项目足额购买财产一切保险和公众责任保险。虽然在基金运作期内，基金管理人与运营管理机构将根据商业不动产资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对商业不动产资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生商业不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于资产评估值；不动产项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖商业不动产项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

(9)无法预测的支出的风险

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

不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，导致项目公司可能需要支出高额费用以确保符合该标准。不动产项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。项目公司可以开展维

修升级计划提升不动产项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，可能会对基金份额持有人的利益造成重大不利影响。

(10)意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成损害的风险

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

本不动产证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和专项计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、专项计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于金融市场危机、政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化、火灾产生的风险等。目标不动产项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、火灾、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

(11)可租赁面积变动的风险

本基金投资的不动产项目为办公、商业类商业不动产。为满足潜在客户需求、提升客流量/出租率、租金水平，不动产在运营过程中可能对部分区域进行优化改造，包括调整办公布局、商铺布局、优化动线设计或升级业态组合。此外，不动产项目日常经营中也可能针对个别租户、商铺及周边区域进行动态调整。

上述改造升级可能导致不动产项目的可租赁面积发生变化。若调整后的租金单价未能相应提高，而可租赁面积相应减少，则可能对不动产项目的租金收入产生负面影响，进而影响本基金的收益表现。

(12)项目公司与其他方共用房产和共用设备的风险

本基金投资的不动产项目（集智未来项目），与片区其他业主方持有的不动产之间存在共用设施设备和房产的情况（具体包括消防系统、配电系统、暖通系统、给水系统和弱电系统等）。

因写字楼运营需求与其他业主方的需求可能存在差异，在共用类设施设备方面，则可能引发使用时段、使用优先级的冲突，以及维护责任划分、成本分摊比例的争议。

(13)经营资质续期的风险

本基金存续期间内，北京新隆福需要就隆福寺一期项目重新办理相关经营资质，存在未能完成办理继而影响项目合法合规经营的情况；此外，召福商业、集智未来经营资质可以根据相关法规在到期前续期换发，但仍可能因无法办理续期而影响不动产项目的合法合规经营，进而导致本基金的持续、正常运作受到不利影响。

为缓释上述风险，基金管理人与运营管理实施机构在运营管理服务协议中约定的运营管理实施机构服务内容包括：确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司、运营管理实施机构、物业管理方向相关主管机关及时申请办理、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关的各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营。若因运营管理统筹机构或运营管理实施机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理服务协议及补充协议约定的运营管理职责或协助职责，导致项目公司、商业不动产基金损失的，应赔偿委托方及商业不动产基金因此而遭受的实际损失。

(14)租赁合同特殊条款的风险

虽租赁合同中已设置免租期安排、就限制转租条款增加协商一致即可转租的条件，同时设置限制提前退租的条款以增强客户稳定性，但以上特殊条款设

置仍不能避免不动产项目后续运营过程中出现租户提前退租、租金水平下降、经营不及预期的风险。

①运营灵活性风险。本基金投资的不动产项目租赁合同中普遍存在限制转租、竞争排他、租赁期限限制等特殊条款。此类条款虽为商业惯例，旨在保障租赁关系的稳定性，但也可能在一定程度上制约运营管理机构根据市场趋势、消费偏好变化及时优化租户组合、调整业态布局和实施资产改造的灵活性。例如，转租限制条款要求承租人转租须经出租人书面同意，可能延缓低效租户的汰换和新业态的引入；竞争排他条款则限制了同类优质品牌的储备与引入。若运营管理机构因合同条款束缚而未能快速响应市场变化，可能影响项目租金坪效的提升和整体营收的最大化，进而对基金收益产生不利影响。尽管《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护客户关系并尽最大可能预防或缓释特殊条款的触发，但合同本身的刚性约束仍构成持续的运营灵活性风险。

②免租期设置导致收入减少风险。为吸引租户入驻或作为续租谈判条件，本基金不动产项目的租赁合同中普遍设置了装修免租期或经营免租期条款。在免租期内，项目公司不向承租人收取租金，这将直接导致该特定期间的租金收入减少，对项目当期运营现金流产生直接影响。若未来因市场竞争加剧、招商环境变化或承租人议价能力提升，导致实际约定的免租期长于预期，或免租期租户占比过高，将进一步压缩项目的有效租金收入。此外，若承租人在免租期内或结束后因经营不善等原因提前退租，虽合同可能约定其需按比例返还已享受的免租期对应租金，但实际追索可能面临困难，从而放大收入损失。本基金在资产评估及现金流预测中已对免租期影响进行了审慎考虑，但免租期作为行业常规商务安排，其导致的收入减损风险将持续存在于基金存续期内。

为缓释上述风险，《运营管理服务协议》已约定运营管理实施机构负责签署并执行商业不动产项目运营的相关协议，以项目公司的名义签署相关合同（包括但不限于租赁意向书、新租租赁合同、续租合同、多经合同等），监控承租人的租赁合同执行情况。同时，在为目标资产提供运营管理服务期间，运营管理实施机构应尽最大努力打造目标资产市场口碑，提升目标资产市场形象，

并夯实目标资产运营基础工作、落实目标资产维保以降低租户投诉情况，并维持目标资产物业正常运营，为租户提供良好的工作场地，并根据客户需要提供相应服务。

5、其他风险

（1）资产收购环节的尽职调查风险

进行不动产项目收购之前，基金管理人、计划管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，对不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《项目公司股权转让协议》的约定，原始权益人（即转让方）承诺已向资产支持专项计划（即受让方）披露了转让方所知悉或应当知悉的项目公司的财务、资产及或有负债等方面的情况，该等披露不存在虚假、故意遗漏或与事实不相符的情况。除根据交割审计所确认的项目公司的负债情况和项目公司日常经营所产生的负债、或有负债以及往来款项外，项目公司不存在任何其他负债、或有负债以及担保，原始权益人同时承诺，若任何主体向项目公司主张任何前述情况之外的、交割日前的或因交割日前的原因导致的负债、或有负债、担保责任或其他任何债务的，或导致项目公司被卷入任何诉讼及仲裁案件、执行案件，或遭受行政处罚的，该等责任、债务、损失应当由原始权益人按照《项目公司股权转让协议》无条件全额承担。此外，原始权益人根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益，以确保基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，亦无法保证原始权益人可以充分履行相关承诺。

（2）资产处置环节的限制转让风险

本基金及本专项计划可通过处置标的股权、标的债权和/或不动产项目的权益来获得处置收入。不动产项目所有权转让，主要包括项目公司股权交易、底层资产直接转让两种形式。

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

在未来处置相关不动产资产的过程中，受限于相关政策规定及处置变现程序和届时市场环境的影响，处置工作的可实现性、完成时间和变现金额具有一定的不确定性，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利处置该等不动产资产的风险，或者最终实现的变现资产可能将无法弥补对不动产项目的投资本金，从而导致投资者的本金亏损或不能实现预期收益。

（3）土地使用权续期安排不确定性风险

根据不动产项目的相关证照和土地出让相关协议，集智未来项目不动产权证书记载的土地使用权到期日分别为 2052 年 2 月 12 日、2053 年 2 月 16 日，隆福寺一期项目不动产权证书记载的土地使用权到期日分别为 2054 年 6 月 23 日、2065 年 5 月 31 日。本基金存续期为 40 年，存在商业不动产基金到期前商业不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。根据《民法典》、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修订）的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。

根据集智未来项目相关《北京市国有土地使用权出让合同》，“本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要继续使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准的，出让方无偿收回该地块的土地使用权。土地使用权因本合同规定的出让年限届满，而受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准、依法提前收回和土地灭失等原因而终止，终止手续按照届时国家及北京市有关规定办理。”

根据隆福寺一期项目相关《国有建设用地使用权出让合同》，“本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准……出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。”

基金管理人和计划管理人将按《基金合同》、不动产项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定并于土地使用权期限届满前根据届时的政策法规、市场环境和不动产资产运营情况拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。如果基金份额持有人大会决定申请土地使用权延期并获政府部门批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人和计划管理人不保证土地使用权一定能够续期。若发生土地使用权到期后被要求承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金（如有）不足以覆盖不动产项目估值或弥补经营损失的情况，不动产项目的运作可能受到不利影响。

特别地，根据《基金合同》及与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，在底层资产项目的建设用地使用权期限届满前，如基金份额持有人大会

决定不对底层资产项目的建设用地使用权期限续期，原始权益人或其指定主体有权无偿受让底层资产项目，但应当自行承担因受让底层资产项目而产生的登记费用、税费等固有开支及成本。基金管理人应就移交和处置不动产资产事宜取得基金份额持有人大会的授权，并根据《项目公司股权转让协议》的约定实施。

（4）租赁合同未备案风险

截至本尽职调查报告出具日，本基金拟持有的不动产项目在履行的租赁合同均未办理租赁合同备案。根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人共政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。由于《商品房屋租赁管理办法》为住房和城乡建设部发布的部门规章，不属于法律和行政法规，且《城市房地产管理法》第五十四条未规定办理租赁登记备案为房屋租赁合同的生效条件，因此《城市房地产管理法》有关房屋租赁合同办理登记备案的规定不属于《民法典》第一百五十三条“法律、行政法规的强制性规定”。根据《民法典》第五百零二条及《城市房地产管理法》第五十四条的规定，由于法律、行政法规未规定房屋租赁合同应当办理租赁登记备案才生效,当地也未有房屋租赁合同备案对房屋租赁合同的效力性规定。同时,根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理房屋租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，依法成立的房屋租赁合同自成立时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等房屋租赁合同的效力。

因此，不动产项目租赁合同未办理登记备案手续，不影响租赁合同的效力，但可能会受到主管部门的行政处罚。

（5）同业竞争的风险

本基金的原始权益人为北京国资及北京新隆福。原始权益人或同一控制下的关联方持有并运营管理了在不动产项目所在同一行政区划范围内同类不动产项目，与本基金持有的不动产项目形成直接或间接的同业竞争关系，可能对投资人利益造成一定影响。

（6）关联交易或利益冲突的风险

本基金运作过程中，不排除本基金向原始权益人及其关联方等主体收购相关资产及委托其运营该等资产的情况。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易风险。

本基金运作过程中，基金管理人可能同时管理其他相同类型不动产项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时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。

此外，本基金持有的商业不动产项目的重要现金流提供方首都信息发展股份有限公司、首信云技术有限公司、北京软件和信息服务交易所有限公司、北京数字医信科技有限公司、北京数网链通科技有限公司、首信医联信息技术有限公司、北京数据集团有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京机器人融资租赁股份有限公司 、北京市国通资产管理有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司为原始权益人的关联方，该租赁行为构成关联交易。可能引发由于关联交易产生的与基金份额持有人利益冲突的相关风险。此外，与原始权益人有关联关系的承租人还包括北京隆福文创商业管理有限公司。

上述租约到期后，本基金持有的商业不动产项目可能与前述承租人进行租约续签，该续签租约构成关联交易行为。同时，基金管理人将委托原始权益人作为运营管理机构，协助基金管理人开展包含租约续签等工作内容在内的部分商业不动产运营管理工作,此亦构成关联交易行为。此外，本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。

在基金存续期内，可能出现关联交易定价不公允、关联交易审批程序存在瑕疵的情况，从而影响基金份额持有人的利益。

（7）参与主体尽职履约风险

商业不动产基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在相关参与主体违约违规的风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（8）操作或技术风险

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

（9）特定声誉风险

特定声誉风险是指由原始权益人、运营管理机构的经营、管理及其他行为出现声誉风险事件导致对本基金的不利评价的风险。虽然基金财产独立于原始

权益人和运营管理机构，但基金管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人和运营管理机构之声誉风险事件的影响。

（10）资产剥离涉及的风险

本次发行底层资产涉及集智未来项目资产剥离、隆福寺一期项目国有资产无偿划转两类资产重组操作，相关重组已履行完备的国资监管审批及内部决策程序，核心资产交割、权属转移及人员安置已基本完成，不存在实质法律障碍与明确潜在纠纷，但资产重组环节仍存在潜在风险，如：集智未来项目知识产权变更未能按期完成，影响资产重组全面落地的风险；本次重组相关税务处理不被主管税务机关认可，触发额外纳税义务、侵蚀项目现金流的风险；资产剥离划转后核心运营资源衔接不及预期，影响底层资产稳定运营的风险；重组事项后续被主管部门核查认定不合规，影响本次发行进程及资产合规性的风险。上述风险的发生，可能对本次发行推进、底层资产运营、基金收益及基金份额持有人合法权益产生重大不利影响。

（11）经营资质续期的风险

本基金存续期间内，北京新隆福需要就隆福寺一期项目重新办理相关经营资质，存在未能完成办理继而影响项目合法合规经营的情况；此外，召福商业、集智未来经营资质可以根据相关法规在到期前续期换发，但仍可能因无法办理续期而影响不动产项目的合法合规经营，进而导致本基金的持续、正常运作受到不利影响。

为缓释上述风险，基金管理人与运营管理实施机构在运营管理服务协议中约定的运营管理实施机构服务内容包括：确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司、运营管理实施机构、物业管理方向相关主管机关及时申请办理、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关的各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营。若因运营管理统筹机构或运营管理实施机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理服务协议及补充协议约定的运营管理职责或协

助职责，导致项目公司、商业不动产基金损失的，应赔偿委托方及商业不动产基金因此而遭受的实际损失。

（二）针对主要风险的缓释措施

1、重要现金流提供方提前退租的风险

本基金投资的不动产项目分别存在重要现金流提供方租户，若提前退租将引发现金流波动。集智未来项目存在外部重要现金流提供方飞腾信息，隆福寺一期项目存在外部重要现金流提供方华夏银行及关联重要现金流提供方首都信息、北京中小企业融资再担保有限公司及其关联方北京国华文科融资担保有限公司等，运营管理机构已制定一揽子风险防范措施保障不动产项目现金流的稳定性。

本基金存续期间内，运营管理机构作为运营商业不动产运作成熟、经验丰富的体系化团队，可提供各种措施深化与核心大租户的长期战略合作，充分发挥其现金流“压舱石”作用，保障项目现金流持续稳定。

（1）外部重要现金流提供方提前退租风险的缓释措施

2025 年度，集智未来项目关联方租户飞腾信息租金收入占年度营业收入比例为 10.32%，构成集智未来项目的重要现金流提供方。

根据租赁合同，飞腾信息租赁到期日分别为 2026 年 6 月 30 日和 2027 年 1 月 31 日，如要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，飞腾信息已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如飞腾信息在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向飞腾信息收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

根据租赁合同，飞腾信息租赁到期日分别为 2026 年 6 月 30 日和 2027 年 1 月 31 日。经管理人与飞腾信息访谈了解，目前飞腾信息对该租赁空间及集智未来提供的各项服务整体满意，表达了对于继续租赁相关办公空间的积极意愿。集

智未来计划于近期正式启动与飞腾信息就续租安排及相关协议条款谈判工作，力争尽快完成续租合同签署。结合飞腾信息历史租约、扩租情况及各方良好的合作关系，管理人合理认为飞腾信息具备续租的可实现性。

2025 年度，隆福寺一期项目关联方租户华夏银行租金收入占年度营业收入比例为 22.30%，构成隆福寺一期项目的重要现金流提供方。

根据华夏银行租赁合同，其租赁期间为 2023 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。华夏银行已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如华夏银行在租赁合同届满前提前退租，项目公司有权向华夏银行收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。同时，该合同还约定“乙方承租标的物的期限满 3 年（即 2026 年 6 月 30 日）后，乙方可提前三个月书面通知甲方终止本合同或分别提前退租 2 层北侧、4 层整层两个租赁区域（包括先后退租其中任一部分），乙方退租部分的租期终止日，以乙方书面通知为准，退租部分的剩余租期不再执行，且乙方不承担任何违约责任（包括但不限于不承担任何费用、赔偿等）。”基于该条款，运营管理机构将至少提前三个月了解华夏银行的续租或退租情况，通过积极招商并提前准备相应替代租户等措施，压缩该租户退租后所产生的空置面积及空置时间，保障不动产项目运营的稳定性。

截至本尽职调查报告出具之日，华夏银行在执行租赁合同到期日为 2027 年 6 月 30 日，根据管理人与华夏银行的访谈了解，华夏银行对该租赁空间及北京新隆福提供的服务整体满意，华夏银行将在合同到期前 6 个月内部通过会议决议方式决策是否续租，并以书面形式向北京新隆福提出申请。

此外，本项目在评估时已假定该租户到期后退租并进行市场化招商，价格恢复市场租金并设置相应的空置期，亦可在一定程度上缓释华夏银行退租事件对项目运营的影响。

（2）关联重要现金流提供方提前退租风险的缓释措施

截至本尽职调查报告出具之日，首都信息在执行租赁合同到期日为 2028 年 4 月 30 日。根据租赁合同，如首都信息要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个

月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首都信息已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首都信息在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首都信息收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

首信云技术在执行租赁合同到期日为 2028 年 4 月 30 日。根据租赁合同，如首信云技术要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首都信息已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首信云技术在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首信云技术收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

软交所在执行租赁合同到期日为 2027 年 8 月 19 日。根据租赁合同，如软交所要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，软交所已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如软交所在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向软交所收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

数字医信在执行租赁合同到期日为 2026 年 12 月 31 日。根据租赁合同，如数字医信要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，数字医信已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如数字医信在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向数字医信收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

集智未来已启动与数网链通就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，数网链通已与集智未来签署了补充租赁协议，明确延长租期至2031年5月11日。

截至本尽职调查报告出具之日，首信医联在执行租赁合同到期日为2028年5月31日。根据租赁合同，如首信医联要求续约，需要在租赁合同届满前3个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前3个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首信医联已缴纳相当于1个月租金的保证金，如首信医联在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首信医联收取相当于1个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

集智未来已启动与北京数据集团就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京数据集团已与集智未来签署了补充租赁协议，明确延长租期至2031年12月16日。

经基金管理人和计划管理人核查，隆福寺一期项目的关联租户包括首都信息发展股份有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京机器人融资租赁股份有限公司[1]、北京市国通资产管理有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司，关联租户的租金收入占隆福寺一期项目2025年营业收入的比例为49.18%，共同构成隆福寺一期项目的重要现金流提供方。

北京新隆福已启动与首都信息就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，首都信息已与北京新隆福签署了补充租赁协议，明确延长租期至2029年1月31日。北京新隆福已启动与再担保公司就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福已签署了补充租赁协议。根据再担保公

[1] 该租户已于2025年10月31日退租。

司与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。北京新隆福已启动与国华文科就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国华文科与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年6月30日。北京新隆福已启动与国通资产就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国通资产与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。北京新隆福已启动与北工投就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据北工投与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。北京新隆福已启动与北京国资就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据北京国资与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年6月30日。北京新隆福已启动与国融工投就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国融工投与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。北京新隆福已启动与隆福物管就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据隆福物管与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年3月31日。北京新隆福已启动与国融创引就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国融创引与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。北京新隆福已启动与北京京畿就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据北京京畿与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限已延长至2031年4月30日。

为缓释风险，运营管理实施机构数智聚联、北京新隆福管理团队凭借多年专业运营经验及公司深厚的股东背景资源，与重要现金流提供方建立了常态化的高频沟通与动态风险监测机制，能够及时、精准地把握其经营状况、扩租/续租意向及潜在退租风险。项目公司已通过签署《租赁补充协议》将大部分关联

方重要租户的租期锁定至 2029 年或 2031 年，并严格执行租赁合同约定的保证金与违约金条款，从合约层面筑牢稳定性根基。此外，项目已构建租户替代保障体系，依托项目独特的产业定位（人工智能、文化金融）及区位稀缺性，持续通过产业招商、圈层合作等方式积累并更新优质潜在租户储备库，保障项目现金流的连续性与稳定性，最大限度降低租户变动对整体经营的冲击。计划管理人认为通过以上合同条款设置可有效保障项目经营稳定性。

2、租约集中到期与企业客户集中退租的风险

集智未来项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2027 年，存在一定的集中到期风险。考虑到集智未来项目历史租约主要为 3 年内中短期租约，集智未来项目租赁合同集中到期存在一定合理性。结合集智未来项目历史经营情况来看，在中短期租约占比较高的情况下，每年均面临一定面积的租约到期，但结合项目高续租率及较强的面积去化能力，各年均保持了较高的出租率水平，项目已形成了中短期租约但持续衔接的动态稳定状态。虽然未来两年面临集中到期，但考虑到本项目已进入动态稳定的运营状态，未来租约集中到期不构成对项目稳定运营的重大影响。

已与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：运营管理机构已就续约事项持续开展沟通，增强谈判、加强招商力度，换签长期租约，降低租约集中到期率；此外，为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

不动产项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2027 年，存在一定的集中到期风险。考虑到不动产项目历史租约主要为 1-3 年中短期租约，本项目租赁合同集中到期存在一定合理性。

结合报告期内租约到期、续签及新签情况，即使在报告期内到期面积较大的情况下，续签面积逐年提升、新签去化效率显著优化、同时续签及新签租约期限有所延长，体现了隆福寺一期项目逐渐提升的运营能力。虽然 2026 年面临一定的集中到期，但结合前期较高的续租能力和较强的去化效率，隆福寺一期项目具备化解到期租赁面积压力的能力。

结合项目实际情况，已与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）前置与剩余期限较短的租户沟通续租意向，当前有多家租户已明确续租意向并签署补充租赁协议，如首都信息发展股份有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国通资产管理有限责任公司等；2）在执行租赁合同通过沟通租户换签长期租约，降低租约集中到期率，当前已有多家租户已明确可延长租期并签署补充租赁协议，如北京市国有资产经营有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等；3）针对办公业态，一方面，通过构建全周期企业服务体系深度增强租户粘性，降低流失率；另一方面，全面拓宽招商渠道，前瞻性储备高成长性优质企业资源，确保持续去化；针对商业业态，结合市场消费趋势变化，积极引进客流吸附力高的新兴品牌，以此重塑项目核心竞争力，激发商业经营活力。此外，为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

3、关联交易潜在风险的缓释措施

（1）关联方租户合同续签情况

为保障项目持续稳定运营，项目公司积极与关联方租户接洽，拟定续约预案并持续推进续租合同签订，以降低短期租约到期带来的衔接中断风险。

截至计划说明书出具之日，集智未来项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京数据集团有限公司及北京数网链通科技有限公司，均约定将租赁期限延长至 2031 年，前述已续租关联方租赁面积合计 2,883.79 平方米，占 2025 年末集智未来项目关联方租赁面积为比例 29.45%。剩余关联方到期时间集中在 2027-2028 年，目前尚未到续租时间，项目公司拟于合同到期前三个月进行续租谈判。

隆福寺一期项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京国华文科融资担保有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北

京国融创引私募基金管理有限公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京市国通资产管理有限责任公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等，其中首都信息发展股份有限公司租赁期限延长至 2029 年，其余相关租户租赁期限均延长至 2031 年。前述已续租关联方租赁面积合计 22,337.78 平方米，全部关联方均已完成续租，一家关联方进行扩租。

表 关联方续签情况一览表

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
隆福寺一期	首都信息发展股份有限公司	2024/1/1	2026/6/30	5,807.00	2029/1/31	5,807.00	有
	北京中小企业融资再担保有限公司	2025/5/1	2026/4/30	3,375.82	2031/4/30	3,375.82	有
	北京国华文科融资担保有限公司	2025/7/1	2026/6/30	1,838.98 758.23	2031/6/30	2,597.21	有
	北京市国通资产管理有限责任公司	2025/2/1	2026/1/31	1,784.57	2031/1/31	1,784.57	有
		2025/2/1	2028/11/9	577.76	2031/4/30	577.76	有
	北京工业发展投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	2,290.87	2031/4/30	2,290.87	有
	北京市国有资产经营有限责任公司	2025/7/1	2027/6/30	1,708.46	2031/6/30	1,708.46	有
					2031/3/31	537.96	有
	北京新隆福物业管理有限公司	2025/4/1	2027/3/31	614.90	2031/3/31	2,090.80	有
	北京国融创引私募基金管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	90.32	2031/4/30	90.32	有
	北京京畿资产私募基金管理有限公司	2025/7/10	2028/11/9	258.08	2031/4/30	258.08	有
	北京国融工发投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	1,218.93	2031/4/30	1,218.93	有
集智未来	首都信息发展股份有限公司	2023/7/15	2028/4/30	3,196.80	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	首信云技术有限公司	2023/7/15	2028/4/30	1,965.06	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
	北京软件和信息服务交易所有限公司	2025/8/20	2027/8/19	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数字医信科技有限公司	2023/8/15	2025/12/31	982.54	—		
		2026/1/1	2026/12/31	469.39	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数网链通科技有限公司	2025/8/1	2026/7/31	622.53	2031/5/31	622.53	有
		2025/5/12	2026/5/11				
	首信医联信息技术有限公司	2025/6/1	2028/5/31	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数据集团有限公司	2025/11/17	2026/12/16	1,278.72	2031/12/16	1,278.72	有
					2031/3/31	982.54	有

（2）提前退租特殊条款

续签的关联方租赁合同中均约定了提前退租特殊条款，约定内容具体如下：

如租户于合同到期日前提前退租，租户需向项目公司提出退租申请并同时满足两个条件：A）租户应为拟退租面积积极寻求新租户；B）确保新租户与项目公司签订租赁合同，且新签订的租赁合同中所约定的租赁条件原则上不低于原合同所确定的租赁条件。

若租户满足上述退租条件，则项目公司同意租户的退租申请，租户除应按照协议约定承担提前单方终止协议的责任之外，还需要按照协议约定的租金标准向项目公司支付自退租之日起至合同到期日止的全部租金。

基于上述特殊条款安排，如关联方租户提前退租可有效锁定租金收益，进一步增强现金流稳定性，管理人认为可有效缓释关联方租户提前退租对项目经营稳定性产生的影响。

（3）保障现金流稳定性的影响和具体保障措施

截至本尽职调查报告出具之日，关联方剩余租赁期限较长，其中集智未来项目关联方租约期限分散，隆福寺一期项目关联方已完成续租到期时间较长，可有效降低租约到期带来的衔接中断风险。

续约安排方面，因现有租赁期限较长，集智未来项目与关联方首都信息、首信云、软交所、数字医信、首信医联的相关续约安排拟按照双方签订的《租赁合同》约定进行推进，合同明确约定“乙方如要求续租，需在本合同期限届满前三个月提出书面申请，在取得甲方同意后，在同等条件下乙方拥有续租的优先权”。集智未来项目已在《租赁合同》中预留洽谈周期，确保续约工作有序推进。

此外，基金管理人与运营管理实施机构将在租赁期内持续跟进，于租约到期前提前进行启动续约洽谈工作，结合不动产项目经营情况及，拟定续约预案，保障租约到期后衔接顺畅，保障项目现金流稳定性。

4、土地使用权续期安排不确定性风险的缓释措施

商业不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。基金管理人和计划管理人将按《基金合同》、不动产项目土地出让相关协议和相关法律的有关约定，于土地使用权期限届满前根据实际情况选择是否申请续期和交纳相关费用。如果决定申请土地使用权延期并获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人和计划管理人不保证土地使用权一定能够续期。若发生土地使用权到期后被要求承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金（如有）不足以覆盖不动产项目估值或弥补经营损失的情况，不动产项目的运作可能受到不利影响。

特别地，根据《基金合同》及与原始权益人签署的股权转让协议，在底层资产项目的建设用地使用权期限届满前，如商业不动产基金份额持有人大会决定不对底层资产项目的建设用地使用权期限续期，则原始权益人或其指定主体有权无偿受让底层资产项目，但应当自行承担因受让底层资产项目而产生的登记费用、税费等固有开支及成本。

为充分缓释土地续期风险，本次评估测算中已审慎考量该风险，未设置残值。同时基金管理人将持续跟踪当地土地使用权政策变化情况，如有明确的土地使用权相关政策出台且对本项目土地使用权续期有重大影响，基金管理人将及时分析相关政策的影响并进行信息披露，针对不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和不动产资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。

针对集智未来项目和隆福寺一期项目因土地使用权到期时间不同，进而导致本基金的运作可能受到不利影响的风险，缓释措施如下：

（1）在本次评估测算中未考虑不动产项目的残值，评估机构设定不动产资产的收益年期与土地使用权剩余使用年期一致，土地到期后假设建筑物残值为0。

（2）目前，不动产资产所在地的土地主管部门并未就商业用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。基金管理人将持续跟踪当地土地使用权政策变化情况，如有明确的土地使用权相关政策出台且对本项目土地使用权续期有重大影响，基金管理人将及时分析相关政策的影响并进行信息披露。

（3）本基金存续期内，基金管理人将积极寻求并购符合基金投资范围和投资策略的其他不动产资产，以扩大基金的基础资产规模、分散基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。同时，原始权益人北京国资及关联方持有的其他同类资产将根据经营情况及发行要求择机启动扩募相关工作，如成功扩募发行，亦可有效缓释基金存续期内不动产资产土地使用权到期后未续期对基金运营的影响。

5、不动产项目装修改造事项的风险

集智未来项目量子银座存在通过装修改造增设了两部电梯（以下简称“加装电梯工程”），前述内部装修改造未履行相关建设手续。

虽然集智未来未就量子银座加装电梯工程根据当时的规则办理《建设工程规划许可证》，但根据现行有效的《北京市规划和自然资源委员会关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194 号）及其附件《办理建设工程规划许可证豁免清单（第一批）》规定，加装电梯已豁免办理《建设工程规划许可证》，且根据《鉴定报告》（ZZHX-ZX2026041）加装电梯工程并未影响量子银座的结构安全，集智未来未就量子银座加装电梯工程根据当时的规则办理《建设工程规划许可证》不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。**根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项请示的复函》载明，集智未来项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。**

同时，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求集智未来进行整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

隆福寺一期项目中，隆福寺北里 12 号楼、15 号楼的租户为便于出入管理，将其首层室外廊道的四周进行了封闭；隆福寺北里 18 号楼存在一处租户自建的通往楼栋屋顶的室外钢爬梯。上述事项未来存在面临被执法机关责令限期改正、拆除等风险。为此，北京新隆福已在《项目公司股权转让协议》中承诺，对于隆福寺一期项目存在的隆福寺北里 12、15 号楼租户封闭室外连廊、18 号楼租户自建室外钢爬梯等与竣工图纸不一致的事项，如相关主管部门要求召福商业整改，北京新隆福将督促召福商业尽快进行整改，所需费用全部由北京新隆福

或其指定方承担；若召福商业因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由北京新隆福或其指定方承担。

6、关联交易风险缓释措施

本基金发行后，项目公司与关联方企业仅保留必要的关联交易，将根据有关法律法规的规定、项目公司内部管理控制要求执行，并遵守基金关联交易制度等严格履行信息披露义务和有关报批程序。运营管理机构已出具《关于规范与减少关联交易的承诺函》，约定在不对不动产基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，企业将采取措施规范并尽量减少与不动产基金之间的关联交易；对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产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；严格按照有关法律、法规和运营管理机构控制的企业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、法规和运营管理机构控制的企业的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务；保证不通过关联交易非法转移不动产基金的资金、利润，不利用关联交易损害不动产基金及其基金份额持有人的合法权益。

7、运营管理机构防范利益冲突的制度安排

为缓释本基金与原始权益人、运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应的风险缓释措施，包括

（1）出具避免同业竞争的承诺函，给予平等租赁权利

运营管理机构已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会利用、且将敦促同一控制下的关联方不得利用本公司不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他商业不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的商业不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同商业不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同商业不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的避免同业竞争承诺函项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下同业竞争或利益冲突相关约定导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可根据运营管理费计费安排扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费。

（3）设置量化指标，加强运营管理机构考核

详见本尽职调查报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（二）运营管理实施机构数智聚联”之“10、运营管理费用收取情况”。

8、项目公司与其他方共用资产的风险

量子芯座和量子银座产证面积不包含地下停车场，但量子银座地块红线范围地下一层，量子芯座相邻地块红线范围涉及大运村地区共用配套地下车库，该配套地下车库产权方和运营方为北京燕侨物业管理有限公司，项目公司不享有配套停车场的权属。

同时，根据法律顾问出具的《法律意见书》以及工程顾问北京戴德梁行咨询有限公司出具的《工程尽职调查报告》，量子芯座、量子银座由项目公司单独享有，项目公司存在与其他方共用设备类资产的情形。集智未来拟与大物业燕侨物业签署《物业服务补充协议》，明确共用附属设施、配套设施的使用规则、维护责任划分、费用分摊标准等，保障共用配套设施的正常运营，避免因共用资产管理纠纷影响项目整体运营稳定性。

为进一步缓释项目共用设施设备和资产对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人也进行如下承诺：“为进一步缓释项目共用设施设备和资产对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入不动产项目范围内的共用设施设备和资产不影响不动产项目的稳定运营；若因与不动产项目未入池资产所有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。”。

9、经营指标有所波动的风险

受宏观经济和政策因素、市场供需变化、资产改造与升级、租户结构与租约期限影响，2023 年-2025 年，集智未来及隆福寺一期项目经营指标有所波动。

为缓释项目经营指标波动或下滑风险，基金管理人及运营管理机构将通过优化招商续租、调整租约结构、严控运营成本、动态监测预警、业绩约束与扣减运营管理费差额等措施，稳定项目出租率与租金收入，改善运营效率，最大限度降低经营指标波动对基金收益与资产价值的不利影响。

10、关于合规手续缺失的风险缓释措施

（1）隆福寺北里加改建部分涉房屋产生的合规性风险缓释措施

隆福寺一期项目中，隆福寺北里12、15号楼的租户为便于出入管理，将其首层室外廊道的四周进行了封闭；隆福寺北里18号楼存在一处租户自建的通往楼栋屋顶的室外钢爬梯。上述事项未来存在面临被执法机关责令限期改正、拆除等风险。

为此，北京新隆福已在《项目公司股权转让协议》中承诺，对于隆福寺一期项目存在的隆福寺北里12、15号楼租户封闭室外连廊、18号楼租户自建室外钢爬梯等与竣工图纸不一致的事项，如相关主管部门要求召福商业整改，北京新隆福将督促召福商业尽快进行整改，所需费用全部由北京新隆福或指定方承担；若召福商业因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由北京新隆福或指定方承担。

（2）隆福寺一期项目缺失投资管理手续产生的合规性风险缓释措施

隆福大厦于1988年之前建成，根据隆福大厦初始建设当时有效的法律规定，发改部门立项核准/备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、规划验收、消防验收、环保验收、竣工验收涉及的相关法律制度尚不完善，因此隆福大厦初始建设时未有上述建设手续文件。同时，隆福大厦于1993-1998年进行了扩建，取得了北京市计划委员会及北京市城乡建设委员会的可行性研究报告批复、《建设工程规划许可证》，并重新办理了房屋所有权证；根据隆福大厦本次扩建当时有效的法律规定，隆福大厦本次扩建无需取得《建筑工程施工许可证》；但由于时间久远，北京新隆福未能就本次扩建查询到当时的项目建议书批复、初步设计批复文件、规划验收文件、竣工验收文件、环保验收文件。隆福寺北里诸栋房屋于1970-1980年

代建设，根据隆福寺北里诸栋房屋初始建设当时有效的法律规定，发改部门立项核准/备案文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、规划验收、消防验收、环保验收、竣工验收涉及的相关法律制度尚不完善，因此隆福寺北里初始建设时未有上述建设手续文件。就隆福寺一期项目（含隆福大厦及隆福寺北里）上述投资管理手续缺失事宜，原始权益人北京新隆福已咨询相关政府部门并取得符合相关法律规定的复函，但未来仍存在被监管部门要求限期整改、面临行政处罚或罚款的风险，从而干扰项目正常运营进度，产生经济损失，进而对项目整体盈利能力造成不利影响。

为此，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

（3）量子银座加装电梯工程缺失发改部门立项核准/备案文件和《建设工程规划许可证》的合规性风险缓释措施

量子银座加装电梯工程的建筑面积合计为 148.04 平方米，为确认量子银座加装电梯工程的风险，中质华兴（天津）建筑工程质量检测有限公司已出具《鉴定报告》（报告编号：ZZHX-ZX2026041），该报告记载，依据原设计图纸复核，量子银座 3#、4#电梯（位于地上一层~十六层 3~4/G~H 轴间区域）内一层~机房墙、柱、梁、板构件满足使用功能变更后承载力要求。

虽然集智未来未就量子银座加装电梯工程根据当时的规则办理发改部门立项备案及《建设工程规划许可证》，但根据现行有效的《北京市规划和自然资源委员会关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194 号，有效期 5 年）及其附件《办理建设工程规划许可证豁免清单（第一批）》、《低风险工程建设项目审批规定》规定，加装电梯根据现有规则已被豁免办理《建设工程规划许可证》，且被视为已完成发改部门立项备案；根据上述《鉴定报告》，加装电梯工程的机房墙、柱、梁、板构件满足使用功能变更后承载力要求。基于上述，管理人和律师认为集智未来就量子银座加装电梯工程根据当时的规则未办理发改部门立项备案和《建设工程规划许可证》不会

对集智未来项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2026年4月24日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项请示的复函》载明，集智未来项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

为缓释上述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求集智未来进行整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

（4）项目用途不一致的合规性风险缓释措施

集智未来项目和隆福寺一期项目均有项目用途不一致的情形。

集智未来项目的《不动产权证》记载其所在宗地的土地用途为办公用地，集智未来就集智未来项目对应取得的《不动产权证书》记载其房屋用途为办公。集智未来项目的实际用途为办公，同时存在部分隆福寺一期项目隆福大厦及隆福寺北里部分区域的《土地使用权证》记载其所在宗地的土地用途为批发零售用地、《房屋所有权证》记载的用途为商业，隆福寺北里其他区域的《不动产权证书》记载用途为商务金融用地/商业。隆福寺一期项目的实际用途为按照商业、办公使用。屋用途不一致的情形。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换。根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定，在规划实施阶段，实行性质兼容正负面清单管理和比例管控，提升土地使用的灵活性和适应性，促进空间高效复合利用。项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系，应保持主用途的主导地位并优先实现，兼容用途应始终服务于主用途。居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的15%。

根据北京市规划和自然资源委员会海淀分局于2026年4月24日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项请示的复函》载明，集智未来项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于2026年3月6日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目存在的实际用途与规划用途不一致情形，如相关主管部门要求集智未来整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由北京国资或其指定方承担；若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由北京国资或其指定方承担。

原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于隆福寺一期项目存在的实际用途与规划用途不一致问题，如相关主管部门要求召福商业整改，其将督促召福商业尽快进行整改，所需费用全部由北京新隆福或其指定方承担；若召福商业因此而遭受任何处罚或其他支出的，则亦由北京新隆福或其指定方承担。

11、关于租赁合同特殊条款约定的风险缓释措施

不动产项目正在履行的部分租赁合同中存在免租期设置、提前退租、限制转租等特殊条款。不动产项目后续运营过程中，触发部分特殊条款则可能导致不动产项目租金水平下降、经营不及预期，影响项目运营收入。

为缓释上述风险，《运营管理服务协议》已约定运营管理实施机构负责签署并执行商业不动产项目运营的相关协议，以项目公司的名义签署相关合同（包括但不限于租赁意向书、新租租赁合同、续租合同、多经合同等），监控承租人的租赁合同执行情况。同时，在为目标资产提供运营管理服务的期间，运营管理实施机构应尽最大努力打造目标资产市场口碑，提升目标资产市场形象，并夯实目标资产运营基础工作、落实目标资产维保以降低租户投诉情况，

并维持目标资产物业正常运营，为租户提供良好的工作场地，并根据客户需要提供相应服务。

第二章 对不动产项目的尽职调查

一、不动产项目基本信息

本不动产基金拟持有的不动产项目为集智未来项目（包括量子芯座及量子银座）和隆福寺一期项目（包括隆福大厦及隆福寺北里）。截至 2025 年 12 月 31 日，上述项目的估值合计为 25.69 亿元，其中集智未来项目估值 11.05 亿元，隆福寺一期项目估值 14.64 亿元。

表 2-1-1：不动产项目概况表

项目	集智未来	
不动产项目名称	量子芯座	量子银座
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	办公	办公
项目所在地	北京市海淀区知春路 27 号	北京市海淀区知春路 23 号
资产范围	北京市海淀区知春路 27 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为 23,172.90 平方米，宗地面积 1,374.55 平方米	北京市海淀区知春路 23 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为 27,632.40 平方米，宗地面积 2,057.85 平方米
建设内容和规模	地上 1-19 层办公楼及地下室 B1、房上房	地上 1-16 层办公楼
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至 2025 年 12 月 31 日）	建筑面积：23,172.90 平方米 可供出租面积：23,005.27 平方米	建筑面积：27,632.40 平方米 可供出租面积：25,993.09 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2001 年 3 月； 竣工时间：2001 年 7 月； 投入运营时间：2002 年 2 月	开工时间：2001 年 7 月； 竣工时间：2001 年 9 月； 投入运营时间：2003 年 2 月
使用期限	国有建设用地使用权：2052 年 2 月 12 日止	国有建设用地使用权：2053 年 2 月 16 日止
剩余年限（截至 2025 年 12 月 31 日）	26.12 年	27.13 年
用地性质	办公用地	办公用地
时点出租率（截至 2025 年 12 月 31 日）	95.38%	94.30%
资产估值（截至 2025 年 12 月 31 日）	5.53 亿元	5.52 亿元
可供分配金额测算	2026 年可供分配金额：49,929,131.12 元； 2027 年可供分配金额：51,108,499.80 元	
投保情况	投保金额目前已覆盖估值。 财产一切险，投保金额 120,000 万元，投保期限 2026 年 1 月 16 日至 2027 年 1 月 15 日； 公众责任险，全单每次事故赔偿限额 500 万元，投保期限 2026 年 1 月 16 日至 2027 年 1 月 15 日。	

项目权属	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司	
他项权利	无	
项目	**隆福寺一期项目**	
不动产项目名称	隆福大厦及隆福寺北里部分区域	隆福寺北里其他区域
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	办公、配套商业	办公、配套商业
项目所在地	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号	
资产范围	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 13 幢的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积为 69,678.80 平方米，宗地面积 12,916.27 平方米	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 16 幢 1 层等 5 套、北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 25 幢的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。产证证载建筑面积合计为 5,199.03 平方米[2]，宗地面积合计为 3,919.40 平方米
建设内容和规模	隆福大厦地上 9 层，首层为商业，2-8 层为办公及配套，9 层为展览展示，地下 2 层，局部 3 层，为地下车库及设备用房 隆福寺北里地上 1-6 层为商业及办公，局部地下 1 层为设备用房	
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至 2025 年 12 月 31 日）	建筑面积：74,877.83 平方米 可供出租面积：54,792.96 平方米	
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2015 年 9 月 竣工时间：2017 年 6 月	开工时间：2017 年 8 月 竣工时间：2019 年 7 月
	整体投入运营时间：2019 年 8 月	
使用期限	国有建设用地使用权：2054 年 6 月 23 日止	国有建设用地使用权：2065 年 5 月 31 日止
剩余年限（截至 2025 年 12 月 31 日）	28.48 年	39.41 年
用地性质	批发零售用地	商务金融用地
时点出租率（截至 2025 年 12 月 31 日）	82.65%	
剔除自用面积后时点出租率（截至 2025 年 12 月 31 日）	88.28%	
资产估值（截至 2025 年 12 月 31 日）	**14.64 亿元**	
可供分配金额测算	2026 年可供分配金额：69,657,689.87 元； 2027 年可供分配金额：71,808,229.93 元	
投保情况	投保金额目前已覆盖估值。 财产一切险，投保金额 122,431 万元，投保期限 2026 年 04 月 27 日至 2027 年 04 月 26 日；公众责任险，全单每次事故赔偿限额 800 万元，投保期限 2026 年 04 月 27 日至 2027 年 04 月	投保金额目前已覆盖估值。 财产一切险，投保金额 31,140 万元，投保期限 2026 年 4 月 2 日至 2027 年 4 月 1 日；公众责任险，全单每次事故赔偿限额 800 万元，投保期限 2026 年 4 月 2 日至 2027 年 4 月 1 日。

	26 日。	
项目权属	北京召福商业管理有限公司[3]	
他项权利	无	无

[3]根据资产重组安排，北京新隆福文化投资有限公司已将隆福寺一期项目无偿划转至北京召福商业管理有限公司。

（一）集智未来项目

1、项目概况

集智未来项目包含量子银座及量子芯座两处办公楼宇，均位于北京市海淀区知春路区域。集智未来项目是位于北京市海淀区中关村核心区的标杆性人工智能企业聚集的商业办公楼宇，项目以“硬科技产业创新策源地”为定位，深度聚焦人工智能、集成电路、软件与信息技术等前沿领域，已形成显著的产业集聚效应与生态协同优势。项目已持续运营超 20 年，积累了深厚的客户基础与市场口碑，现金流历史记录持续、稳定。

图 2-1-1-1：量子银座大厦

图 2-1-1-2：量子芯座大厦

（1）项目区位

集智未来项目地处中关村科学城核心区，半径五公里内集聚北京大学、清华大学、北京航空航天大学等顶尖高校及科研院所。随着中关村电子一条街的兴起以及科技园区的建设，依托该区域特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，聚集了燧原科技、飞腾信息等众多人工智能科技企业，将持续受益于所属区域的科技产业发展。

（2）交通条件

集智未来项目紧邻地铁 10 号线与 13 号线换乘站知春路站，公共交通网络发达，四至道路成熟，无已知扩宽改造封闭计划，为科技人才汇聚提供了极致便利。

具体来看，周边城市交通主次干道包括：知春路、西土城路等；地铁线路：临近地铁 10 号线、13 号线知春路站，紧邻地铁昌平线辐射范围，出行高效便捷；公交线路：周边有 304 路、386 路、653 路、671 路、快速直达专线 38 路等多条公交线路经过；集智未来项目距北京北站约 5 公里，驱车约 20 分钟可抵达；距离北京站约 17 公里，驱车约 30 分钟可抵达，距离北京首都机场约 31 公里，驱车约 40 分钟可抵达，与多个北京市区核心交通枢纽较近。

图 2-1-1-3：集智未来项目周边环境

（3）周边环境和公共设施

集智未来项目周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境良好。该区域内教育配套有北京航空航天大学、北京市中关村中学等；医疗配套有中关村社区卫生服务中心（太阳园小区）、北京家恩德运医院、北京大学第三医院等；人文环境设施有知春公园、北京航空航天大学学院路校区航空航天博物馆、大钟寺古钟博物馆等；金融机构有招商银行、中国银行、中国工商银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西式餐馆。

2、项目亮点

集智未来项目自 2002 年投入运营以来，重点服务集成电路设计企业，属国家级孵化器，牵头承担国家“核高基”重大专项，累计服务包括兆易创新、北京君正、龙芯中科、歌尔声学、晓程科技等集成电路设计企业 200 多家次。

2016 年起根据北京市政府产业结构调整要求，集智未来项目确立人工智能作为新的产业发展方向，集聚人工智能新业态、打造新的产业服务体系，入驻企业常年稳定在 120 家左右，培育和服务了月之暗面、开普云、燧原科技、飞腾信息、中数睿智、柏睿科技、首都信息等知名企业，历获北京市人工智能产业创新基地、北京市小型微型企业创业创新示范基地、人工智能示范园区、首批“北京市未来产业育新基地”，北京市专精特新特色示范园区等市区级荣誉。

通过多年的培育，集智未来项目常年基本保持 90%以上的人工智能类企业入驻。其中国家级“小巨人”企业累计 11 家，省级专精特新企业累计 51 家，国高新企业累计 119 家，独角兽 2 家、准独角兽 1 家，已成为北京市人工智能产业服务高地和创新标杆。

图 2-1-1-4：集智未来项目人工智能企业名录

（二）隆福寺一期项目

1、项目概况

隆福寺一期项目包含隆福大厦及隆福寺北里区域，两区域地理位置相连，均位于北京市东城区隆福寺街。

图 2-1-2-1：项目概览图

（1）项目区位

项目地处隆福寺街，位于北京市东城区东四核心商圈，周边围绕着景山街道办事处、东城区政务服务相关单位、民航局等政府机关及政务服务单位，行政配套完善。

图 2-1-2-2：项目位置图

（2）交通条件

项目地处隆福寺街，自驾出行便利，临近东四北大街、东四西大街、朝阳门内大街等城市主干道，可快速通达王府井、CBD、金融街、三里屯等核心商圈与功能区。

项目地铁交通便利，紧邻地铁 5 号线与 6 号线换乘站—东四站，同时临近地铁 8 号线中国美术馆站，步行可达性强。

东四站作为 5 号线与 6 号线核心换乘站，站内设施完善、换乘便捷，5 号线可直达亚运村、天通苑等重点区域，6 号线可快速衔接通州副中心、车公庄、海淀等区域，8 号线贯通南北核心走廊，轨道出行高效便捷，大幅节省出行时间成本。

周边设有东四路口南、美术馆东、隆福寺等公交站点，途经 101 路、106 路、108 路、109 路、111 路、141 路、58 路、685 路等多条线路，公共交通便捷程度高。

项目距离北京站约 3.5 公里、距离北京南站约 9 公里、距离北京西站约 8 公里，距离北京首都国际机场约 25 公里，可快速衔接各类交通枢纽；结合多地铁优势，全方位满足跨区域及日常出行需求。

图 2-1-2-3：隆福寺一期项目周边地铁路线图

（3）周边环境和公共设施

项目地处隆福寺街，位于北京市东城区东四核心商圈，周边围绕着景山街道办事处、东城区政务服务相关单位、民航局等政府机关及政务服务单位，行政配套完善。

项目三公里范围集聚众多成熟办公物业与成熟居住社区，包括五矿广场、泓晟国际中心、华润大厦、东方广场、王府 77 等高端写字楼及什锦花园、钱粮胡同、东黄城根北街等成熟居住社区，商务氛围浓厚、居住圈层成熟。

教育配套方面，周边分布北京市第一六五中学、东直门中学附属雍和宫小学、东城区实验幼儿园等教育资源，教育体系完善。

医疗配套方面，临近首都医科大学附属北京中医医院、北京同力医院及周边社区卫生服务中心，医疗服务便捷可及。

休闲文化方面，坐拥中国美术馆、皇城根遗址公园、北海公园、景山公园等历史文化与城市休闲场所，文化底蕴深厚、景观资源优越。

商业配套方面，汇聚隆福寺商圈、王府井步行街等商业载体，餐饮业态丰富，涵盖京味特色、中西简餐、文创体验与精品零售，商业及公共服务配套成熟完善。

2、项目亮点

（1）项目定位优势

隆福寺一期项目所在的隆福寺项目作为北京国资与东城区政府联合推进的风貌保护与城市更新项目，以“保留历史轴线、延续建筑记忆”为核心，整体定位为“首都文化新中心”。隆福寺一期项目自 2019 年整体投入运营以来，先后荣获了“北京市级文化产业园区”“北京十大文化消费地标”“2022 年首届北京城市更新最佳实践奖”殊荣。凭借不可复制的区位优势、独特的文化基因与多元的商业生态，成为布局北京核心商圈、抢占文化消费风口的优选标的。

（2）项目历史文化优势

秉承“南有夫子庙，北有隆福寺”的百年盛誉，隆福寺源自明景泰三年的皇家寺院，历经从“诸市之冠”到现代文化地标的华丽转身，从庙会到东四人民市场，再到隆福大厦，隆福寺商圈始终是北京最具烟火气的地方之一。

作为北京老城复兴的鲜活样本，隆福寺项目深厚的历史积淀已转化为强劲的商业动能，传统和现代有机融合，具备极强的抗周期能力与流量吸附力。自 2019 年开业至今，已成功举办超 600 场线下文化活动，成为北京文化艺术领域的“活力引擎”。2026 年春节假期，隆福寺一期项目所在的隆福寺商圈累计客流近 85 万人次（日均超 10 万，峰值破 13 万），客流与销售双双创下历史新高。

隆福寺项目将历史记忆与当代艺术、在地文化与潮流生活深度融合。隆福寺一期项目的蝶变，不仅是一个商业项目的成功，更为北京老城复兴提供了一个“历史基因现代编码”的鲜活范本。

（3）项目区位优势

项目坐拥东城区东四路口西北角的核心区位，西连故宫，南接王府井，是“故宫—王府井—隆福寺”文化金三角的关键一极，更是承载六百年文脉、融合

现代活力的文化艺术消费目的地，依托不可复制的区位与政策双重加持，项目已成为布局北京核心地段的优选标的，赋予了项目世界级的展示窗口效应。在国际交往层面，隆福寺一期项目同样扮演着重要角色。近年来，这里先后承办了北京市驻华使节招待会、福布斯中国 UNDER 30 十周年峰会、北京国际设计周等国际活动，成为展示首都魅力的“北京会客厅”。

（4）项目产业优势

隆福寺一期项目定位为“首都文化新中心”，共同构建起“办公+商业+文化”无界共生的产业生态。

隆福大厦作为项目核心办公载体，1 层为配套商业，2-8 层为办公及配套，9 层隆福文化中心，集办公、商业、文化活动于一体，汇聚了十余家文化、金融、科技企业，形成了以“文化金融、高端商务服务、数字科技”为核心的特色产业集群，与东城区“全国文化与金融合作示范区”建设深度契合。隆福寺北里作为项目活力的开放式文化街区，融合历史风貌与现代创意，汇集共享办公空间、美术馆、特色餐饮及国潮零售等多元业态，集“创意孵化、艺术展示、休闲消费”于一体。

隆福大厦内的金融与科技力量与隆福寺北里的文化街区互融互生，两者互为腹地，共同形成了一个闭环生态系统。北里街区提供丰富的内容场景与 IP 源头，赋予产业独特的精神内核。大厦内的金融机构依托地理优势，可近距离接触优质文化 IP 和前沿科技企业，打破信息壁垒，实现“资本找项目”的零距离对接与高效转化。

图 2-1-2-4：故宫-王府井-隆福寺 文化金三角

故宫博物院
王府井
隆福寺

二、集智未来项目

（一）项目公司的基本情况

1、基本信息

截至本尽调报告出具日，集智未来基本情况如下：

表 2-2-1-1：集智未来基本信息

公司名称	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
成立日期	2002-01-25
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	宋家峰
注册资本	8,000.00万元
注册地址	北京市海淀区知春路27号
经营范围	一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；企业管理咨询；文化用品设备出租；礼品花卉销售；会议及展览服务；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；餐饮服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，项目公司依法设立并合法存续，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）的规定。

2、历史沿革情况

2002 年 1 月 25 日，北京集成电路设计园有限责任公司（集智未来前身，以下简称“集成电路公司”）成立，初始注册资本 8,000.00 万元人民币，法定代表

人为王玉喜，控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司，持股比例为100.00%。

2006年6月21日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由王玉喜变更为郝伟亚，并变更董事、监事等主要人员。

2008年9月11日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由郝伟亚变更为徐哲并变更监事人员。

2010年8月17日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由徐哲变更为马卫国，变更高管人员。

2011年8月31日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由马卫国变更为张建康，变更董事、经理人员。

2016年6月15日，集成电路公司发生法定代表人变更，法定代表人由张建康变更为马卫国。

2020年12月3日，集成电路公司发生公司名称变更，由“北京集成电路设计园有限责任公司”变更为“北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司”，变更监事人员。

2021年6月24日，集智未来发生法定代表人变更，法定代表人由马卫国变更为樊晓慧，变更董事人员。

2025年5月29日，集智未来发生法定代表人变更，法定代表人由樊晓慧变更为宋家峰，变更董事、监事人员。

项目公司自设立以来未发生过股权变动的情形。

3、项目公司的对外投资

截至尽职调查基准日，项目公司对外投资主要为私募基金投资，具体情况如下：

表2-2-1-2：截至2025年12月31日集智未来对外投资情况

序号	企业名称	投资比例	成立日期	执行事务合伙人	注册资本（万元）
1	北京北工集智创业投资基金合伙企业(有限合伙)	49%	2025-12-19	北京国融创引私募基金管理有限公司	20,000.00
2	北京集智未来科技产业发展基金(有限合伙)	29%	2021-12-28	北京科慧创业投资基金管理有限公司	5,000.00
3	北京京国盛投资基金(有限合伙)	0.6667%	2018-08-23	北京国融创引私募基金管理有限公司	750,000.00

截至本尽职调查报告出具之日，集智未来项目公司已进行资产重组，保留标的不动产项目，以上对外投资已同步剥离重组至北京国资下属的数智聚联公司（即本项目运营管理实施机构 1）。

4、项目公司控股股东及实际控制人情况

（1）项目公司股东出资情况

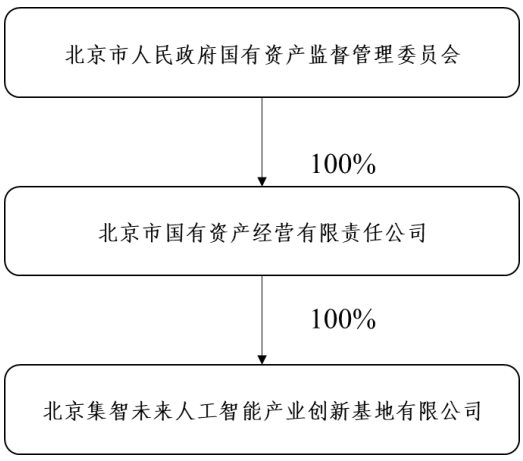
截至尽职调查基准日，北京国资是项目公司集智未来的唯一股东，具体出资情况如下：

表 2-2-1-3：集智未来股东出资情况表

序号	股东姓名/名称	出资额（元）	出资比例(%)
1	北京市国有资产经营有限责任公司	80,000,000.00	100.00
合计		80,000,000.00	100.00

截至本尽调报告出具之日，项目公司的股权结构如下：

图 2-2-1-1：股权结构



（2）项目公司控股股东及实际控制人

截至本尽调报告出具之日，集智未来控股股东为北京国资，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）。

经核查，基金管理人、计划管理人认为项目公司的出资方式合法，股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

5、对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况

截至尽职调查基准日，根据项目公司书面确认，并经基金管理人、计划管理人适当核查，除本部分“3、项目公司的对外投资”所披露的项目公司为操作 REITs 拟/已进行的反向剥离相关资产或业务情况外，自设立以来，项目公司不存在对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况。

项目公司上述拟/已进行的资产重组（反向剥离）情况如下：

（1）重组动机和内容

为发行本商业不动产 REITs，集智未来采取反向剥离的方式进行重组，即将集智未来持有的与标的不动产资产无关的资产、负债、人员及业务剥离至数智聚联，剥离完成后集智未来仅持有标的不动产资产量子银座大厦、量子芯座大厦及与资产运营相关的资产。

1）资产剥离

a.数智聚联设立：北京国资完成运营管理机构数智聚联新设并实缴注册资本 1,000 万元。鉴于数智聚联为新设立公司，北京国资在完成数智聚联公司设立后，向其发放股东借款，用于保障公司正常经营及完成本次资产剥离工作。

b.资产剥离：集智未来与新设立的数智聚联签署资产转让协议，集智未来向数智聚联协议转让与标的不动产无关的相关资产、债权、债务等，数智聚联同步接收集智未来相关人员的劳动关系。

特别地，集智未来目前参与出资北京京国盛投资基金（有限合伙）、北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）、北京北工集智创业投资基金合伙企

业（有限合伙）三只基金，均担任 LP 角色。剥离工作启动的同时，集智未来通知各基金管理人国融创引（京国盛及创投基金）、科慧创投（集智未来基金）就合伙人份额转让事项召开临时合伙人会议，履行份额转让程序。

c.现金分红：资产剥离交割手续完成后，北京国资出具分红决定，由集智未来向北京国资进行现金分红，分红金额以集智未来届时账面现金扣减公司正常运营所需预留的必备资金为准。

2）股权托管

为确保园区安全稳定运行和出租率保持高位，资产剥离后北京国资将集智未来股权托管至新成立的运营管理机构数智聚联。数智聚联在托管期间负责集智未来招商、产业孵化、国家级孵化器申报、特色园区建设等工作，并在集智未来 100%股权被转让至 SPV 公司北京集创智城科技服务有限责任公司（以下简称“集创智城”）持有后，股权托管关系终止。

（2）程序和完成情况

依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《集智未来公司章程》及有关法律法规，剥离资产方案应由集智未来总经理办公会研究讨论后，提交公司党支部委员会研究讨论，并最终报北京国资总经理办公会决策。此外，资产剥离方案中涉及的员工劳动关系转移及安置事项需履行集智未来职工大会决策流程。

目前，上述资产剥离方案已通过集智未来总经理办公会、集智未来党支部委员会决策、北京国资总经理办公会并取得相关决议文件，三只基金已履行完毕份额转让程序，集智未来职工大会已决议通过员工安置相关事项。

根据集智未来与数智聚联签署的《资产转让协议》，各方同意以 2025 年 12 月 31 日为基准日，2026 年 3 月 31 日为交割日推进相关资产转让工作，将 REITs 非入池资产剥离至数智聚联。基于过渡期损益安排，**双方已于 2026 年 4 月 27 日签署《资产转让协议之补充协议》，进一步明确集智未来反向资产剥离重组相关安排。**截至本尽职调查报告出具之日集智未来已经完成剥离资产交割

与权属转移，数智聚联已顺利承接原集智未来项目运营管理人员，延续承接集智未来原有人员架构，并已设立财务、招商、产服等部门，具有商业不动产项目运营经验的专业人员配备充足，其中具有 5 年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名，主要管理人员均为原集智未来项目运营人员。集智未来已剥离的无形资产附带的部分发明专利和著作权仍在办理变更登记至数智聚联名下的手续，集智未来已就尚未完成变更登记的发明专利和著作权向主管部门申请，其中 1 项发明专利转让已经在国家知识产权局专利局完成变更登记，4 项软件著作权转让预计于 2026 年 6 月底前在中国版权保护中心完成变更登记。前述发明专利和著作权是基于资产剥离中非入池的无形资产所附带的专利及著作权，不影响集智未来项目运营，也不会产生运营收入。因此，该等变更登记办理进展不会影响到项目稳定运营。

6、组织结构与内部控制情况

（1）组织架构

根据集智未来公司章程，其不设股东会、董事会与监事会。股东、党组织成员、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据集智未来公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A. 批准公司章程和章程修改方案；

B. 决定公司的经营方针、发展战略与规划、投融资计划；

C. 委派或者更换公司的董事；决定由股东推荐或任命管理的企业主要负责人，并决定其报酬；

D. 制定公司年度经营业绩考核目标，并根据考核结果决定公司董事的薪酬和奖惩事项；

E. 向公司董事下达董事任期、年度经营业绩考核指标，并对公司董事的工作进行评价；

F. 审议批准公司的年度财务预算、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

G. 审议批准公司投资额度在1000万元人民币（不含）以上的投资项目；

H. 对公司增加或减少注册资本作出决定；

I. 对发行公司债券作出决定；

J. 对公司分支机构的设立或者撤销作出决定；

K. 对公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

L. 审核批准公司融资和对外提供担保的方案；

M. 须报股东审核批准的产权转让、资产转让等资产交易或处置事项；

N. 审定公司年度工资总额；

O. 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

P. 国家法律、行政法规、公司章程和管理制度等规定的应该由股东审议的其他事项。

2）党组织

A. 严格落实《中国共产党章程》第三十二条和《中国共产党支部工作条例（试行）》第九条规定的基本任务。

B. 严格落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》第十二条规定的国有企业党支部主要职责。

C. 保证监督党和国家方针政策，市委市政府和北京国资党委的决策部署在本企业的贯彻执行。

D. 坚持党管干部原则与公司董事依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。研究决定管理权限内干部的任免或推荐。考察、任免党群干部；向公司董事、总经理推荐提名人选，或者对公司董事或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议；会同公司董事对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议。履行党管人才职责，实施人才强企战略。

E. 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议。

F. 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持公司纪检监察机构履行监督责任。

G. 上级党组织赋予的其它职责。

公司党支部委员会研究讨论是公司董事、总经理办公会决策“三重一大”事项的前置程序，重大经营管理决策事项须经公司党支部委员会研究讨论后，再由公司董事或总经理办公会作出决策。

3）董事

根据集智未来公司章程，公司不设董事会，设执行公司事务的董事一名，任期三年，由股东委派。董事任期届满，可以连任。

A. 执行股东决定，接受股东的指导和监督，完成股东提出的工作目标和任务，向股东报告工作；

B. 制订公司章程和章程修改方案；

C. 制订公司发展战略与规划、投融资计划；

D. 制订公司增加或减少注册资本的方案；

E. 制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

F. 制订公司发行债券、融资和对外提供担保的方案；

G. 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

H. 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

I. 决定公司内部管理机构、岗位设置、人员编制；

J. 决定公司薪酬战略和工资总额分配方案；

K. 决定公司总经理的聘任或解聘及报酬事项。根据公司总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、其他公司高级管理人员及其报酬事项；

L. 决定公司聘用、解聘承办公司年度财务审计业务的会计师事务所；

M. 审议批准公司经营计划、年度资产调整计划及年度资产调整计划之外新增的事项和总经理工作报告；

N. 审议批准公司年度审计计划、审计工作报告、重要审计报告；

O. 对公司总经理、副总经理、财务负责人、其他公司高级管理人员进行考核、重要奖惩等事项提出建议；

P. 审议批准公司1000万元人民币（含）以下的股权、基金投资项目以及项目主要内容发生较大变化和/或投资额超过投资决策金额10%以上（但最终投资金额不得大于1000万元人民币）的投资事项；

Q. 决定公司单项1000万元人民币（含）以下，400万元人民币（含）以上的重要设备、技术引进、信息化建设投资、研究开发项目投资、重大固定资产购置、大宗物资采购、工程建设项目和购买服务。

R. 决定涉及交易金额400万元人民币（含）以上3000万元人民币（不含）以下的产权转让、资产转让等资产交易或处置方案。

S. 决定公司年度预算内500万元人民币（含）以上大额资金使用。

T. 决定公司年度预算外100万元人民币（含）以上大额度资金使用（业务经营方面）；公司年度预算外40万元人民币（含）以上的资金使用（业务经营之外）。

U. 决定公司的基本管理制度；

V. 股东授予的其他职权。

以上职权中涉及第二十一条中所述重大事项或重大问题的，应当事先经公司党支部委员会研究讨论，再由董事作出决定。

4）监事

根据集智未来公司章程，公司不设监事会和监事。

5）经理

根据集智未来公司章程，公司设总经理，由董事根据北京国资的有关决定聘任或解聘。经股东同意，董事可以兼任公司总经理。公司总经理行使下列职权：

A. 主持召开公司总经理办公会议，落实董事决定并向董事报告工作；

B. 主持公司的日常生产经营管理工作；

C. 拟订公司年度经营计划、年度投融资计划和投融资方案并组织实施；

D. 拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

E. 按照北京国资有关规定，拟订公司工资总额预算方案，依据审核结果，制订公司工资总额分配方案；

F. 拟订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

G. 拟订公司发行债券、计划外融资和对外提供担保的方案；

H. 拟订公司内部机构设置方案；

I. 拟订公司薪酬战略；

J. 拟订公司的基本管理制度；

K. 制定公司的具体规章；

L. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等其他高级管理人员；

M. 履行相关程序后决定聘任或者解聘除应当由董事决定聘任或者解聘以外的管理人员；

N. 决定公司副总经理（不含）以下员工的奖惩。

O. 董事授予的其他职权。

以上职权中涉及第二十一条中所述重大事项或重大问题的，应当事先经党支部委员会研究讨论，再由总经理作出决定。总经理在行使职权时，不得变更股东和董事的决议和决定，不得超越职权。

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

7、项目公司独立情况

（1）项目公司资产独立性情况

集智未来取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为项目公司的不动产权属证书，项目公司为该等不动产资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租目标不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

（2）商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，集智未来持有2组商标权。根据国家知识产权局核发的《商标注册证》（第49934960、49955541、49947323、49966537、49955058、49939726、49967000、49934983号），集智未来拥有“集小智”商标；根据国家知识产权局核发的《商标注册证》（第49947284、49954024、49955530、49956772、49966582、38317273、38317276、38317277、38317274、38317275号），集智未来拥有“集智未来”商标。

表 2-2-1-4：集智未来项目公司商标权权利期限情况

品牌名称（商标、商号、字号等）	商标申请/注册号	商标国际分类	商标有效期限（开始日期）	商标有效期限（结束日期）
集小智	49934960	42	2021-06-07	2031-06-06
	49955541	42	2021-09-07	2031-09-06
	49947323	35	2021-06-21	2031-06-20
	49966537	41	2021-06-07	2031-06-06
	49955058	36	2021-06-07	2031-06-06
	49939726	43	2021-05-28	2031-05-27
	49967000	36	2021-05-28	2031-05-27
	49934983	43	2021-05-28	2031-05-27
集智未来	49947284	41	2021-06-21	2031-06-20
	49954024	36	2021-06-28	2031-06-27
	49955530	42	2021-06-07	2031-06-06
	49956772	35	2021-05-07	2031-05-06
	49966582	43	2021-05-28	2031-05-27
	38317273	35	2020-01-14	2030-01-13
	38317276	36	2020-01-14	2030-01-13
	38317277	41	2020-01-14	2030-01-13
	38317274	42	2020-01-14	2030-01-13
	38317275	43	2020-01-14	2030-01-13

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，集智未来持有 10 项计算机软件著作权，根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 84772278 号），集智未来拥有“集小智智慧园区管理物管盒子系统[简称：集小智物管盒子]V1.0”，开发完成日期为 2021 年 1 月 1 日；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 84772279 号），集智未来拥有“集小智智慧园区管理运营盒子系统[简称：集小智运营盒子]V1.0”，开发完成日期为 2021 年 1 月 1 日；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 7477280 号），集智未来拥有“集小智智慧园区管理资管盒子系统[简称：集小智资管盒子]V1.0”，开发完成日期为 2021 年 1 月 1 日；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 8466202 号），集智未来拥有“集小智智慧园区管理通行盒子系统[简称：集小智通行盒子]V1.0”，开发完成日期为 2021 年 1 月 1 日；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 8466203 号），集智未来拥有“集小智智慧园区管理办公盒子系统[简称：集小智办公盒子]V1.0”，开发完成日期为 2021 年 1 月 1 日；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 8466204 号），集智未来拥有“集小智智慧园区管理基础管理系统[简称：集小智基础管理]V1.0”，开发完成日期为 2021 年 1 月 1 日。除“集小

智”运营系统外，截至尽职调查基准日，根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 14506336 号，颁发日期为 2024 年 12 月 17 日），集智未来拥有“员工数智化工作平台 V1.0”的软件著作权；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 14506352 号，颁发日期为 2024 年 12 月 17 日），集智未来拥有“智能流程管理助手软件[简称：流程助手]V1.0”的软件著作权；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 16828399 号，颁发日期为 2025 年 11 月 7 日），集智未来拥有“集智大模型应用平台 1.0”的软件著作权；根据国家版权局核发的《计算机软件著作权登记证书》（证书号：软著登字 16828424 号，颁发日期为 2025 年 11 月 7 日），集智未来拥有“集智智能问数平台 1.0”的软件著作权。

除上述商标权、著作权等，截至尽职调查基准日，项目公司不存在其他商标权、专利权、版权、特许经营权。

（3）金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

经基金管理人、计划管理人核查，项目公司不存在金额较大、期限较长的其他应收款、预付账款，项目公司其他应付款主要为租赁产生的保证金、押金，截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司其他应付款余额为 **2,698.21** 万元，预收款项主要为预收租赁费用，均不存在金额较大、期限较长的情形。

（4）项目公司资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况

基金管理人、计划管理人通过实地走访、现场访谈和核查证照等方式适当核查后认为，不动产项目权属清晰，合法拥有土地使用权及房屋所有权。经核查，基金管理人、计划管理人认为，项目公司资产不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，具备资产独立性。

（5）项目公司的财务独立性情况

资产反向剥离完成前，集智未来设置了财务会计部门并建立了独立的会计核算体系，具备资金、纳税、会计核算体系的独立性。

集智未来纳入不动产基金后，基金管理人向项目公司委派董事、经理、财务负责人，建立独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税，拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及监管银行的审批和监督，保障了集智未来资金独立于运营管理机构。基金管理人、集智未来共同委托运营管理机构负责集智未来日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，基金管理人、集智未来主要承担监督与审核的职责，财务管理具体工作由运营管理实施机构具体负责，集智未来未设立除财务负责人外单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照运营管理机构的财务制度执行。因此，集智未来在纳入不动产基金后，集智未来具备资金、纳税、会计核算体系的独立性，同时依托于运营管理机构的财务会计部门或财务人员团队，可以满足不动产基金正常运作需要。

（6）项目公司财务会计部门或财务人员团队及会计核算体系的独立情况

资产反向剥离完成前，集智未来设置了财务会计部门并建立了独立的会计核算体系，具备资金、纳税、会计核算体系的独立性。

集智未来纳入不动产基金后，基金管理人向项目公司委派董事、经理、财务负责人，建立独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税，拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及监管银行的审批和监督，保障了集智未来资金独立于运营管理机构。基金管理人、集智未来共同委托运营管理机构负责集智未来日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，基金管理人、集智未来主要承担监督与审核的职责，财务管理具体工作由运营管理实施机构具体负责，集智未来未设立除财务负责人外单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照运营管理机构的财务制度执行。因此，集智未来在纳入不动产基金后，集智未来具备资金、纳税、会计核算体系的独立性，同时依托于运营管理机构的财务会计部门或财务人员团队，可以满足不动产基金正常运作需要。

（7）项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

项目公司已建立包括但不限于《财务管理制度》、《货币资金管理办法》、《成本费用管理制度》等相应制度，具备一系列较为完善的财务会计制度，因项目公司不存在对分公司、子公司投资，因此项目公司未单独设立分公司、子公司的财务管理制度。

（8）项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

项目公司独立在银行开立了公司基本账户，账户信息如下：

名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京大运村支行

银行账号：866381001510001

此外，项目公司独立在银行开立了公司一般账户，账户信息如下：

名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司东四南支行

银行账号：0200001019200142788

名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司东四南支行

银行账号：0200001019200142939

截至本尽职调查报告出具日，项目公司独立在银行开户、独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，不存在除上述列示账户外其他在管账户，项目公司计划于纳入不动产基金前，完成基本户和一般账户变更至监管银行的安排。

经核查，基金管理人、计划管理人认为，项目公司具有独立的财务管理制度，和独立的财务人员团队。未来项目公司纳入不动产基金后，项目公司拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及监管银行的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构。

8、项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人查询中国人民银行于 2026 年 2 月出具的《企业信用报告》及于 2026 年 4 月 22 日对国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、中国证监会北京证监局诚信信息查询（线下查询）、国家金融监管管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、北京市市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、商务部网站的查询结果，集智未来不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内项目公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，集智未来不涉及与不动产项目相关的失信记录。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查及集智未来确认，集智未来在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，亦不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（二）项目公司所属行业情况及竞争状况

1、项目公司所属行业及行业政策

（1）所属行业

项目公司北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司所属行业为办公楼运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），不动产项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”，包括各类单位和居民住户的营利性房地产租赁活动。

（2）行业法律法规

办公楼运营领域目前尚未设立覆盖全国的统一行业监管机构，行业整体采用国家宏观调控统筹、各相关行政主管部门依职能分工监管的管理模式。办公楼运营行业不属于准入制行业，无需特定经营资质、行业经营许可证或牌照。

从国家行政监管层面，国家发展改革委、住房和城乡建设部、自然资源部及各级市场监督管理部门等，按照法律法规及自身职能分工，对房地产租赁经营行业开展宏观指导与监督管理，工作范畴主要包括产业政策与行业发展规划编制、土地及不动产管理、项目建设与运营管控、市场秩序规范维护等方面。

针对商业办公类不动产具体项目，地方各级人民政府及本级发展改革、住房城乡建设、自然资源和规划等相关职能部门，依法对项目的立项、用地、规划、建设及后续运营全流程，实施对应的行政审批、备案管理与监督管控。

（3）行业支持政策

商业不动产项目所在行业的主要法律法规及政策如下：

表 2-2-2-1：办公楼行业法律法规及相关政策

时间	政策层级	政策文件	发布部门	核心内容
2025 年 10 月	中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	中共中央政治局	坚持高质量发展原则，推动科技创新与产业创新深度融合，推动现代服务业优化升级，增强国内大循环内生动力和可靠性。
2025 年 10 月	中央	《城市商业提质行动方案》	商务部等 5 部门	推动存量商业设施改造，支持将符合条件的改造项目纳入城市更新行动；引导商业设施优化环境、完善功能，推动城市商业从规模扩张向质量提升转型。
2025 年 5 月	中央	《关于持续推进城市更新行动的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，推动建筑功能转换和混合利用；鼓励政策性银行对符合条件的城市更新项目提供支持。
2022 年 7 月	中央	《“十四五”新型城镇化实施方案》	国家发改委	明确提出走中国特色新型城镇化道路，优化城市功能空间布局，促进商务区提质增效。

时间	政策层级	政策文件	发布部门	核心内容
2021 年 3 月	中央	《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	国务院	加快构建双循环新发展格局，稳妥推进金融领域开放；推进商务楼宇功能拓展和融合发展，支持存量商务楼宇分区分类兼容多元功能。
2008 年 1 月	北京	《北京市房屋租赁管理若干规定》	北京市人民政府	明确了公安机关、建设(房屋)行政部门、工商行政管理部门等的管理职责，明确了出租人应当自与承租人订立房屋租赁合同之日起 7 日内，到房屋所在地的基层管理服务站办理房屋出租登记手续

资料来源：公开信息

2、行业发展情况和未来发展趋势

（1）全国房地产市场概况

根据国家统计局数据，2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%；其中，住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。

供应端方面，2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%。其中，住宅施工面积 460,123 万平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 42,984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60,348 万平方米，下降 18.1%。其中，住宅竣工面积 42,830 万平方米，下降 20.2%。

销售端方面，2025 年，新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%；其中住宅销售额下降 13.0%。

库存方面，2025 年末商品房待售面积 76,632 万平方米，比上年末增长 1.6%，比 11 月末回落 1.0 个百分点。其中，住宅待售面积增长 2.8%。

（2）办公楼运营行业的发展情况

1）市场环境

当前，中国办公楼运营行业正处于一个深度调整与结构性重塑的关键阶段，整体市场供应充足，但拥有核心竞争力，可提供完善运营服务的办公楼仍然较为稀缺。

在宏观政策层面，行业迎来了多重利好叠加的窗口期。国家持续推进新型城镇化与城市更新行动，为存量楼宇的改造升级提供了广阔空间。绿色建筑政策与“双碳”目标的绑定，促使写字楼向低碳化、可持续方向转型。与此同时，地方政府通过容积率奖励、税收返还等措施，积极扶持楼宇经济发展，优化商务区营商环境。

当前，商业写字楼产品正从单一功能向多元化、专业化方向发展，TOD 模式、总部型办公、特色产业园区等细分业态层出不穷。技术应用层面，智慧化已成为标配，物联网、大数据和 AI 技术的深度融合，不仅实现了能源管理与安防系统的智能化，更通过数字孪生技术重塑了楼宇的运维逻辑。ESG 理念的深入贯彻，使得绿色认证楼宇在租金溢价和出租速度上展现出明显优势。

此外，办公模式的变革也在重塑市场环境。随着混合办公和灵活办公的普及，企业更加看重办公空间的灵活性与服务附加值。这迫使业主方和运营商从单纯的“空间提供者”向“生产力赋能平台”转型，通过构建“空间即服务”的生态，整合法律、财税、人力资源等企业服务，以提升资产的运营效率和抗风险能力。总体而言，当前的市场环境正倒逼行业从粗放式的规模扩张转向精细化的运营增值，资产质量、运营能力和服务生态成为了决定竞争力的核心要素。

2）市场容量

中国办公楼运营行业已步入存量优化与规模扩张并行的深度发展周期，整体市场规模稳居万亿级高位，并持续保持稳健增长态势。当前市场格局呈现出显著的结构性分化特征，一线城市依托成熟的商务生态与高端产业集聚效应，始终占据市场核心地位，而以杭州、成都为代表的新一线城市则凭借新兴产业的快速崛起，成为市场扩容的重要增长极。

需求端的动能转换正深刻重塑市场内涵。科技型企业和战略性新兴产业已跃升为租赁需求的主力军，推动办公空间向定制化、专业化方向迭代升级。与此同时，灵活办公理念的普及催生了共享办公等新兴业态，为市场注入了新的活力与弹性。在此背景下，行业竞争逻辑已从单纯的规模比拼转向运营质量与服务效能的较量，市场正加速从“空间提供者”向“服务与价值赋能平台”转型，形成以核心资产为基石、以多元需求为导向的现代化市场格局。

3）市场细分

办公楼属于不动产，2025 年，北京市房地产交易情况如下：

2025 年，北京市共成交各类用地 94 宗，共计 750.34 万平方米，同比减少 15.9%。其中，成交住宅用地 40 宗，共计 359 万平方米，同比减少 24%；商办用地 14 宗，共计 119.41 万平方米，同比减少 34%。北京市共收入土地出让金 1,603.62 亿元，同比下降 8%。北京市各类用地楼面均价为 39,754 元/平方米，同比上涨 20%。商办用地楼面均价 18,106 元/平方米，同比下降 28%。

北京作为京津冀的核心城市，针对国际交往中心、科技创新中心等“四个中心”建设取得了相当快速的进展，因此也极大推动了北京优质办公楼市场的稳健发展。北京市优质办公楼核心商务区主要分布在中心城区及重点功能区。随着北京市产业结构的不断调整和升级，以 TMT、金融、专业服务业 UC 为代表的企业对办公楼的需求日趋旺盛，非核心商务区的优质办公楼也在近年有较大的发展。目前，市级核心商务区主要分布在中心城区核心板块与重点功能区，其中中心城区包括朝阳 CBD、西城金融街核心区，重点功能区则主要是中关村区域和丽泽金融商务区，各核心区域依托自身产业优势，形成了差异化的办公楼聚集格局。

4）进入壁垒

办公楼运营行业呈现出较高的结构性与策略性双重壁垒，新进入者面临显著挑战。行业对资本实力要求严苛，不仅需要承担高额的初始购置或长期租赁成本，还须具备强大的持续资金支持能力以应对长周期回报与高空置风险。同

时，成熟运营商已建立起覆盖多渠道的租户资源网络与品牌信誉体系，在客户获取、定价权及资产增值方面占据优势。此外，项目获取常依赖于对稀缺地段资源的早期锁定与政府、业主方的深度合作关系，进一步限制了新进者的市场切入空间，整体呈现出“资本密集、资源依赖、门槛高企”的特征。

5）市场化程度

办公楼运营行业是一个高度市场化的领域，其运作深度嵌入在宏观经济环境与城市发展的脉络之中。市场供需关系是决定其发展态势的核心力量，而不同区域、不同能级城市之间的市场表现呈现出显著的分化特征。

6）行业利润水平及未来变动情况

当前办公楼运营行业整体利润水平承压，多数运营商面临营收下滑与出租率分化并存的挑战。2024 至 2025 年间，受宏观经济波动、新增供应集中释放及企业办公需求调整等多重因素影响，行业普遍采取“以价换量”策略，导致租金收入下行，部分企业营收同比降幅显著。尽管科技、金融等核心行业仍提供一定需求支撑，但整体盈利空间受限。展望未来，市场调整周期预计将持续至 2026 年，短期内利润水平仍将处于低位。随着“商改租”政策推进、资产证券化步伐加快以及绿色低碳与数字化运营的深入融合，优质资产与具备强运营能力的企业有望在结构性变革中提升盈利韧性。长期来看，行业将逐步从规模扩张转向运营效率驱动，利润水平或将企稳回升，但整体复苏仍需依赖宏观经济改善与供需关系再平衡。

（3）办公楼运营行业的供求状况

当前办公楼运营行业正经历深度调整，市场分化日益加剧，业主方普遍面临去化压力与租金下行的双重挑战。

从全国范围来看，2025 年重点 13 城平均空置率已超过 25%，其中一线城市甲级写字楼空置率相对较低但仍在上升，如北京甲级写字楼空置率同比下降 1.9 个百分点至 19.1%。上海甲级写字楼空置率达 23%。广州 2025 年甲级写字楼市场空置率为 23.3%。

需求端表现疲软且结构分化明显。TMT（科技、媒体、电信）、专业服务成为需求主力，其中 TMT 行业租赁需求最为旺盛，占比高达 36%-38.5%，人工智能、大数据、云计算等细分领域保持活跃，为市场带来结构性增量需求。值得注意的是，企业选址行为发生显著变化，“降本增效”成为核心诉求，企业更倾向于 0-5 年楼龄、4-6 元/天租金的性价比物业，小面积需求（2000 平方米以内）占比高达 49%，较 2024 年增加 4.9 个百分点。

市场分化特征愈发明显。一线城市核心商务区（如北京中关村、上海南京西路）表现相对稳健，空置率已降至 10%-16%，而新兴区域（如上海前滩、广州琶洲）则面临较大压力。北京市场呈现“西部去化、东部供应”的错配格局，增量需求高度集中在西部子市场，但 2026 年新增供应 90%集中在东部子市场。与此同时，杭州、成都等新一线城市凭借产业优势和政策红利，正成为全国化布局企业的写字楼出租新选择，市场活力显著增强。

随着 2025 年新增供应高峰过去，市场供需矛盾将逐步缓解，但 2026 年部分城市仍将面临较大供应压力。预计人工智能、生物医药等新质生产力企业租赁面积占比将逐步提升，深圳、杭州等科创重镇或将受益。市场将从“价格战”转向“价值战”，业主方需通过精细化管理、数据驱动决策，聚焦高价值租户，提供定制化解决方案，才能在激烈的市场竞争中突围。

整体来看，行业正面临深刻的结构性调整，办公楼运营市场整体供过于求，空置率及租金收益承压，但区域分化和行业轮动异常显著。在区域上，一线城市核心商圈凭借强大的经济韧性和产业集聚效应，优质写字楼仍具保值潜力，租金表现出一定的抗跌性；部分二线城市及非核心区则面临供应过剩的压力，空置率高企，去化周期延长的问题。在行业上，需求端的正在发生代际更迭，传统的金融与房地产行业需求收缩，企业对选址更趋谨慎，成本控制成核心考量；而以人工智能、大数据、生物医药、新能源等的新兴产业正成为租赁需求的“新势力”，但它们对办公空间提出了更高的要求，不再满足于单纯的物理容器，而是追求能够赋能企业发展的生产力工具。如部分人工智能企业对办公楼出租方是否可以提供其他增值服务，如算力租赁、算力备案、科教资源、政府

沟通等等提出了更高需求。因此，短期内市场仍将承压，但长期看，随着供应增速放缓和新经济企业成长，供需有望趋于新平衡。

（4）竞争状况

当前，办公楼运营行业正经历一场由供需失衡引发的深度结构性调整，市场竞争格局呈现出“总量承压、分化加剧、存量博弈”的显著特征。整体市场供过于求的局面导致空置率维持高位，租金水平持续下行，业主方为争夺有限的存量企业租户，竞争已进入白热化阶段，降租、延长免租期及提供定制化装修成为普遍的“以价换量”策略。

在此背景下，市场竞争逻辑发生了根本性转变，从单纯的“空间提供”向“产业生态服务”升级。一线城市核心商务区及部分新一线城市凭借其强大的经济韧性与产业集聚效应，成为市场分化的胜负手。特别是以人工智能、生物医药、新能源、跨境电商为代表的“新质生产力”产业，正逐步取代传统金融与互联网，成为支撑市场需求的核心力量。这些高成长性企业对办公空间的品质提出了更高要求，推动市场向绿色化、智能化、健康化方向发展，拥有 LEED/WELL 认证及先进物联网管理系统的高品质楼宇展现出更强的抗跌性和吸引力。

（5）行业未来发展趋势

当前，中国办公楼运营行业正处于一个深度调整与结构性重塑的关键阶段，整体市场供应充足，但拥有核心竞争力，可提供完善运营服务的办公楼仍然较为稀缺。2025 年作为这一转型期的标志性年份，市场在经历供需博弈的阵痛后，显现出结构性回暖的积极信号，为 2026 年及未来的复苏积蓄着力量。

从宏观运行来看，市场正告别过去依赖增量扩张的粗放模式，步入存量提质与精细化运营的新阶段。尽管部分城市因新增供应集中放量导致空置率处于高位，但需求收缩的态势已接近尾声。尤其在 2025 年第四季度，多个城市写字楼市场净吸纳量环比显著增长，租金下跌幅度收窄，显示出市场活力的边际改善。这一变化背后，是政策层面的有力托底与金融工具的创新突破。同时，“十

五五”规划对 AI、芯片、量子等未来产业的聚焦，也为写字楼需求端注入了强劲的内生动力。

需求结构的深刻变革是当前行业发展最显著的特征。传统的金融、专业服务与 TMT 三大行业依然是市场需求的压舱石，合计贡献了近六成的租赁需求。然而，新的增长引擎正在崛起，特别是人工智能、生物医药、新能源等战略性新兴产业展现出旺盛的扩张意愿。其中，AI 相关企业表现尤为突出，在部分一线城市，其租赁需求已占据 TMT 行业新租及搬迁需求的三分之一以上，成为驱动市场回暖的核心力量。与此同时，企业对办公空间的认知也在发生根本性转变，办公场所不再仅仅是物理容器，而是被视为提升组织效率与员工体验的战略接口，降本增效与灵活办公成为企业决策的核心考量。

市场格局的重塑体现在空间分布与资产价值的重构上。传统的单一核心商务区正面临新兴商务区的有力挑战。像上海前滩、徐汇滨江、北京丽泽等新兴板块，凭借楼宇设施新、性价比高及政策集聚等优势，吸引了大量从成熟商圈溢出的产业与企业，展现出更强的租金韧性与去化能力。这种区域分化态势，标志着市场价值逻辑已从单纯的“地段为王”转向“运营为王”与“体验至上”。业主方必须通过提升绿色建筑标准、引入智能化管理、优化场所服务等手段，来增强资产的软实力与竞争力，以应对租户日益理性和精细化的选址需求。

展望未来，写字楼行业的发展将更加注重质量与效率的双轮驱动。随着 2026 年全球经济结构性挑战的持续，中国经济的稳健运行与产业升级将成为支撑市场复苏的根本动力。在这一进程中，资产证券化将加速推进，绿色低碳与 ESG 理念将深度融入运营实践，而办公空间的功能也将更加复合多元。对于市场参与者而言，把握政策红利，深耕运营效率，拥抱技术创新，将是穿越周期、赢得未来的关键所在。

当前，办公楼运营行业正处于深度调整与转型重塑的关键阶段。其发展前景由多重因素共同塑造，既面临严峻挑战，也孕育着结构性机遇。其中，影响行业未来发展的有利与不利因素如下：

1）有利因素

政策红利持续释放，构建发展新支撑。国家层面及地方政府的政策支持为行业注入了强劲动力。一方面，“十五五”规划中关于新型城镇化、城市更新行动的部署，为老旧楼宇改造和品质提升提供了明确方向。另一方面，REITs 产品推出，为开发商盘活存量资产、实现资金回笼提供了全新的退出渠道。此外，多个城市出台的楼宇经济扶持政策、绿色建筑补贴及容积率奖励等措施，进一步优化了行业发展环境。

产业结构升级，新兴动能驱动新需求。随着数字经济、绿色经济的蓬勃发展，写字楼租户结构正经历深刻变革。人工智能、生物医药、新能源、集成电路等战略性新兴产业企业扩张意愿强烈，成为租赁需求的主力军。这些企业对高品质、定制化、智能化办公空间的需求旺盛，推动了市场从“物理容器”向“生产力工具”的功能升级，为行业带来了持续的增量活力。

技术深度融合，赋能运营新效率。5G、AI、物联网等前沿技术在写字楼领域的广泛应用，正在重塑行业运营模式。智能楼宇管理系统、数字孪生技术等不仅提升了能源管理、安防监控的效率，降低了运维成本，还通过提供个性化服务增强了租户粘性。智慧化转型已成为提升资产价值和竞争力的核心手段。

ESG 理念深入人心，塑造资产新价值。在“双碳”目标引领下，ESG（环境、社会和治理）理念已成为衡量写字楼资产质量的重要标尺。获得 LEED、WELL 等绿色认证的项目展现出显著的租金溢价和更高的出租率。投资者和租户对绿色低碳、健康安全办公环境的偏好，倒逼存量资产进行节能改造，也引导新增供应向高标准看齐，从而提升了整个行业的资产质量。

2）不利因素

供需结构失衡，去化压力持续存在。近年来，尤其在部分二线城市和一线城市新兴商务区，写字楼供应量集中放量，而实体经济需求恢复相对缓慢，导致市场整体面临供过于求的压力。全国平均空置率处于高位，去化周期延长，市场竞争加剧。这迫使业主方不得不采取降价、放宽租赁条件等策略，对资产收益构成了直接挑战。

宏观环境不确定性，影响企业扩张意愿。全球经济格局的深度调整、地缘政治风险以及部分行业自身的周期性调整，使得企业在办公空间决策上趋于保守。远程办公和混合办公模式的常态化，使得企业对物理空间的依赖程度降低，人均办公面积需求缩减，“降本增效”成为许多企业的核心诉求，这在一定程度上抑制了新增租赁需求的释放。

市场分化加剧，老旧资产面临淘汰。市场资源正加速向核心地段、高品质的新建项目聚集，而位置偏远、设施陈旧、服务落后的存量项目则面临被边缘化的风险。这种“马太效应”使得老旧楼宇的改造升级迫在眉睫，但高昂的改造成本和复杂的产权关系又构成了现实障碍，处理不当将导致资产价值大幅缩水。

3、行业的周期性、区域性或者季节性特征

办公楼运营行业作为商业地产的重要细分领域，其发展态势与宏观经济环境、产业结构调整及城市发展格局紧密相连。虽然该行业在资产持有上具有长期性，但其运营表现受市场供需关系与经济周期的影响，呈现出独特的周期性、季节性与区域性特征。

（1）周期性特征

办公楼市场是经济发展的“晴雨表”，其周期性特征与宏观经济周期高度相关，呈现出明显的“滞后性”与“放大性”。

在经济繁荣期，企业扩张意愿强烈，金融、TMT 等行业对高品质办公空间的需求旺盛，带动写字楼出租率上升，租金水平水涨船高，市场呈现供不应求的态势。此时，开发商投资热情高涨，新增供应量增加。然而，当经济进入下行或调整周期，企业缩减成本，缩减办公面积或放缓扩张计划，需求端的萎缩会迅速传导至写字楼市场，导致空置率上升，租金下行压力加大。特别是近年来，受远程办公、混合办公模式的冲击，以及部分行业（如互联网、教培）的周期性调整，办公楼市场面临着更复杂的供需再平衡过程。

（2）区域性特征

受我国区域经济发展不平衡及产业结构差异的影响，办公楼运营行业呈现出高度的区域性与分化性特征。

从全国范围看，一线城市（北上广深）及核心二线城市是办公楼市场的主要集聚区。这些城市产业基础雄厚，总部经济、金融服务业与高新技术产业高度发达，对甲级写字楼需求旺盛，市场成熟度高，租金水平与出租率相对稳定。特别是核心商务区与新兴金融区，凭借强大的产业集聚效应，形成了“核心资产”的护城河。

相比之下，部分二线城市及三四线城市则面临较大的市场压力。一些城市因过度依赖房地产开发，写字楼供应量远超实际需求，导致空置率高企，运营困难。此外，不同区域的产业结构差异也决定了写字楼需求的行业构成，如北京以金融、央企总部为主，深圳以科技、创新企业为主，上海则以跨国公司、专业服务机构为主，这种行业构成的差异进一步加剧了区域市场的分化。

在城市内部，办公楼市场也呈现出“多中心化”与“梯度化”的趋势。核心商圈凭借高端配套与品牌效应占据价值链顶端，而新兴商务区或城市副中心则通过政策扶持与成本优势，承接从核心区溢出的中型企业和成长型企业的扩张需求，形成了不同层级的市场梯队。

（3）季节性特征

办公楼运营管理的收入主要来源于租金与物业管理费，虽然合同周期较长，但市场交易活跃度与租赁决策节奏呈现出明显的季节性特征。

全年来看，办公楼租赁市场通常在第一季度迎来“小阳春”。受春节后企业扩张、搬迁及新一年度预算落地的影响，3-4 月往往出现租赁需求的集中释放，特别是科技、金融等行业的扩租潮，带动市场活跃度回升。随后的第二季度，市场进入平稳期，企业选址决策周期较长，需求释放相对温和。进入第三季度，受暑期因素影响，部分企业的行政与搬迁工作放缓，市场活跃度可能略有下降，属于传统的“淡季”调整期。而第四季度则是市场的“冲刺期”与“博弈期”，为了完成年度去化目标，业主方往往会加大优惠力度，提供更长的免租期或装修补

贴，吸引有年底结算需求的企业入驻，同时这也是存量租户续租或退租决策的集中爆发期。

随着灵活办公与联合办公模式的普及，传统长租市场的季节性波动在一定程度上被平滑，短租与灵活租赁需求在节假日和暑期反而可能出现阶段性上涨，形成了新的季节性补充。

4、行业特有的经营模式

当前，我国办公楼行业正处在从“粗放式招租”向“精细化运营”与“资产价值管理”深度转型的关键阶段。行业内主要存在以下几种商业模式：

1）传统开发销售模式（开发+销售）：这是早期办公楼去化的主流路径，开发商通过获取土地建设办公楼，随后将整层或整栋物业出售给企业自用或投资客，通过一次性交易实现资金回笼和开发利润。该模式周转快，能迅速覆盖高昂的土地与建安成本，但受宏观调控和市场周期影响极大，且在当前市场环境下，大宗交易难度加大，去化周期显著拉长。

2）持有运营模式（开发+持有）：越来越多的头部企业转向此模式，即在核心地段自持优质办公楼资产，通过长期租赁获取稳定的现金流。盈利来源从单一的开发差价转变为“租金收益+资产增值+退出回报”。随着公募 REITs 等金融工具的逐步完善，该模式正迈向“开发-培育-证券化退出”的成熟闭环，不仅提升了资产流动性，也倒逼企业提升运营管理能力以增强资产估值。

3）轻资产与服务模式（管理+服务）：面对重资产运营的压力，行业催生了多元化的轻资产路径。这包括为中小业主提供品牌输出与管理咨询，或通过整租形式获取物业经营权再分租，以及发展联合办公等灵活空间业务。盈利主要来源于管理费、咨询费、租金差价及运营增值服务（如企业服务、智慧楼宇系统服务）。该模式资本投入少，抗周期能力强，核心竞争力在于品牌影响力、运营效率及资源整合能力。

5、不动产项目所在地区宏观经济情况

（1）国家宏观经济环境

2025 年，我国国民经济运行总体平稳、稳中有进，国内生产总值（GDP）实现 5.0%的稳健增长，发展质量持续提升，全年经济社会发展主要预期目标顺利完成。展望 2026 年，在当前政策支持持续加力与经济内生动能稳步修复的背景下，预计全年经济增速仍将保持在 5%左右的合理区间，并有望呈现“前低后高”的逐步回升态势。

2026 年宏观经济运行中，名义 GDP 与实际 GDP 的关系预计将出现积极变化。随着稳增长政策效果进一步显现，物价水平有望逐步脱离低位运行状态。预计在第二至三季度，名义 GDP 增速有望稳步回升并可能超过实际 GDP 增速，整体通胀指标（如 CPI、PPI）有望实现温和上涨。这一趋势与中央经济工作会议提出的“促进物价合理回升”、“推动社会再生产良性循环”的政策导向高度契合。

中央经济工作会议明确提出，经济工作在政策取向上要坚持“稳中求进、提质增效”，注重存量政策与增量政策的集成发力，加大逆周期和跨周期调节力度，持续提升宏观经济治理效能。这意味着既要充分用好“两重”“两新”、化债、降准降息等现有政策工具，也要根据形势变化适时推出新的增量政策。在逆周期调节方面，强调不搞“大水漫灌”和强刺激，注重政策的前瞻性、灵活性和可持续性，为未来应对外部风险留出政策空间。

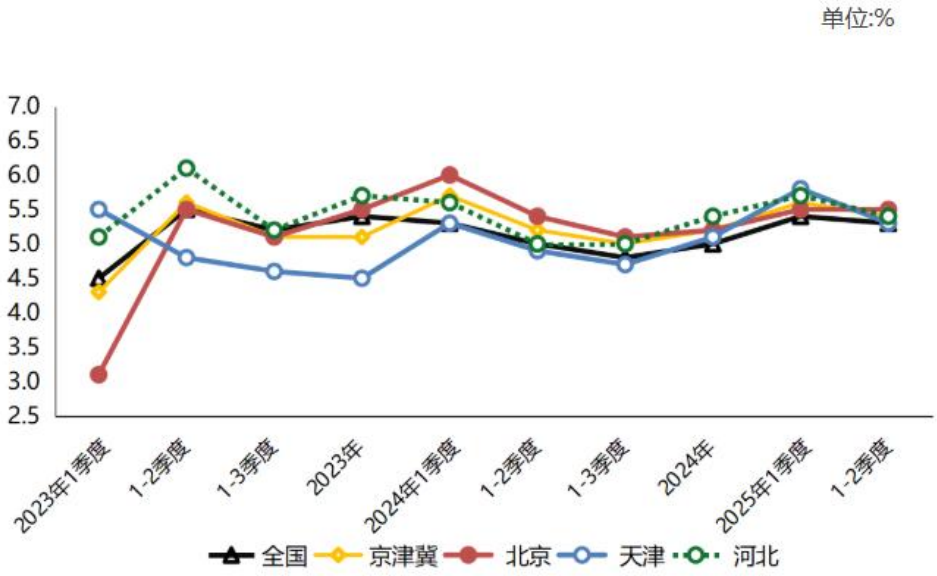
财政政策将继续保持积极取向，维持必要的财政支出强度、赤字规模与政府债务总量。预计 2026 年财政政策力度总体与 2025 年相近，广义财政赤字规模可能小幅扩张至约 12 万亿元，广义赤字率预计在 8.5%—9%之间。具体来看，预算赤字率安排预计为 4%，对应赤字规模约 5.8 万亿元；新增地方政府专项债券规模或在 4.5 万亿至 5 万亿元；特别国债发行预计为 0.5 万亿元；超长期特别国债发行约 1.5 万亿元。值得关注的是，对经济增速产生直接影响的更多是赤字增速而非赤字绝对规模。考虑到广义财政赤字增幅可能收窄，加之政策边际效应递减，2026 年财政政策对经济增长的拉动作用或将较 2025 年有所减弱。若上半年经济出现超预期下行压力，财政政策有望在下半年进一步加力。

（2）京津冀宏观经济环境

1）区域经济稳中向好，发展动能不断集聚

从宏观数据看，2025 年京津冀地区生产总值达 11.99 万亿元，其中北京 5.2 万亿元(+5.4%)、天津 1.85 万亿元(+4.8%)、河北 4.93 万亿元(+5.6%)，三地增速均高于全国平均水平。

图 2-2-2-1：2023 年以来京津冀地区生产总值增速



生产领域增势较好，高端领域贡献突出。从工业看，三地规模以上工业增加值分别增长 7.0%、5.1%和 7.4%。高精尖产业显现活力，北京、河北规模以上工业战略性新兴产业增加值分别增长 16.8%和 10.6%，北京、天津规模以上高技术制造业增加值占规模以上工业的比重分别为 32.9%和 16.4%，同比分别提高 0.3 个和 1.7 个百分点。北京锂离子电池、新能源汽车、医疗仪器设备及器械产量成倍增长，天津电子计算机整机、服务机器人增长超 2 成，河北锂离子电池增长 69.3%。从服务业看，京津冀地区实现服务业增加值 4.1 万亿元，同比增长 5.5%。现代服务业有力支撑，北京信息传输、软件和信息技术服务业，金融业分别增长 11.1%和 8.1%，对服务业增长的贡献率合计超 8 成；天津信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业均实现两位数增长，河北信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长 9.0%和 6.6%，均高于服务业平均水平。

政策措施持续发力，需求领域逐步恢复。从投资看，三地固定资产投资（不含农户）同比分别增长 14.1%、5.5%和 6.5%，企业加快技术改造和产能升级，三地设备购置投资分别增长 99%、29.1%和 53.2%。高技术产业投资活跃，三地高技术服务业投资分别增长 1.2 倍、14.3%和 40.9%，信息传输、软件和信息技术服务业投资分别增长 1.6 倍、17.5%和 69.4%，带动作用明显。从消费看，京津冀地区实现社会消费品零售总额 16097.8 亿元，同比增长 0.7%，其中北京和天津分别下降 3.8%和 0.7%，河北增长 5.8%。消费品“以旧换新”政策继续显效，三地限额以上单位家用电器和音像器材类商品零售额分别增长 4.6%、12.2%和 9.5%，津冀通讯器材类商品分别增长 45.4%和 47.0%，京津文化办公用品类商品分别增长 3.1%和 13.7%。

2）双轮驱动汇聚合力，新“两翼”建设迸发动力

加快推进协同创新和产业协作。国家一体化算力网络京津冀枢纽张家口算力中心项目主体完工，举办首届“京津冀数字经济协同创新与融合发展”专题论坛，汇聚区域算力、智能制造、网络安全、人工智能融合应用等领域企业、园区、协会，构建起三地数字经济交流合作的重要平台。2025 年上半年，天津来自京冀的产业项目到位金额 1,990.4 亿元，占全部产业项目到位金额近 5 成。4 月京津冀国家技术创新中心智能网联新能源汽车创新中心在顺义挂牌成立，京津冀智能网联新能源汽车科技生态港顺义园区重点推进项目 20 余个，9 个项目完成签约。北京中关村机器人产业创新中心与唐山高新区围绕 90 余家企业需求开展“卡脖子”技术联合攻关，唐山机器人共享工厂开放共享 800 台套高端设备，吸引京津研发团队入驻。

新“两翼”建设取得积极进展。北京城市副中心持续引企扩容。2025 年上半年，北京城市副中心所在的通州区地区生产总值增长 12.5%，固定资产投资（不含农户）增长 18.7%，均高于全市平均水平。2025 年以来新增重点在谈项目 400 个，已注册重点企业 230 个，累计落地央企二三级公司、市属国企 176 家，“两区”新增入库项目 2375 个、落地 204 个，其中入库外资项目 86 个、落地 47 个，均居全市前列。雄安新区加速建设未来之城。雄安高新区挂牌成立一

周年，新质生产力创新中心、未来科创城轨道智慧交通联合实验室等 7 个平台项目揭牌，一批创新企业、高端商业正式入驻，形成“科技+产业+服务”的全链条布局。

从产业协同角度看，京津冀正加速构建"六链五群"产业协同发展新格局，京津冀大力发展氢能、生物医药、网络安全和工业互联网、高端工业母机、新能源和智能网联汽车、机器人六大产业链（“六链”）。北京加速推进燕东集成电路生产线、小米汽车工厂等重点项目投产，发布全球首个纯电驱拟人奔跑的全尺寸人形机器人“天工”，以及全球首个新一代量子计算云平台“夸父”。2024 年，天津 12 条重点产业链增加值合计占规模以上工业增加值的 82.1%，比上年提高 2.3 个百分点。特色产业链集聚效应凸显，航空航天、车联网、信息技术应用创新、生物医药产业链增加值分别增长 26.0%、22.4%、21.4%和 14.6%。河北借助资源、应用场景等优势，促成阿里张北大数据、京车造车基地等项目成功落地并投产。

京津冀围绕集成电路、网络安全、生物医药、电力装备、安全应急装备五大产业集群（“五群”），全力推进世界级产业集群建设。截至 2024 年，京津冀生命健康集群、保定电力及新能源高端装备集群已成功迈进“国家队”，两大产业集群产值在全国占比均超 20%。新一代信息技术应用创新（网络安全）产业集群规模占全国的 50%以上，对国产四大 CPU 发展路线中的三种实现全面覆盖，与麒麟、统信两大国产操作系统全面适配，并实现上百万款软件产品的兼容。凭借预测预警、防控防护等领域的突出优势，安全应急装备集群中的高端防护装备、特种机器人等产品已处于全国领先水平。

随着“六链五群”进程的加速推进，京津冀三地积极推动产业链、创新链深度融合与有效衔接，在实践中形成了多种创新模式，如中关村海淀园秦皇岛分园的“4：2：2”利益共享模式、北京·沧州渤海新区生物医药产业园的跨区域监管创新模式、芦台经济开发区的“飞地”经济实践、北京（曹妃甸）现代产业发展试验区的共建共享探索等。京津冀三地产业链群发展态势良好，重点产业发展稳步提升，催生京津冀发展新动能。2025 年前三季度，京津冀地区实现工业

增加值 1.9 万亿元，同比增长 6.3%。2025 年京津冀新能源产业链规模突破 1 万亿元，安全应急装备集群产值目标 3000 亿元，京津冀机器人产业链集聚企业 1100 余家，年营收超 600 亿元。产业协同带动了区域商业地产需求结构变化，科技企业成为办公楼市场租赁主力。2025 年北京办公楼租赁需求中，高科技行业占整体交易面积的 34%，金融行业占 22%，专业服务业占 16%。

高科技行业中，人工智能、大数据、芯片研发等领域的企业表现尤为活跃。以中关村为例，该区域已形成"AI 算法-算力-应用"产业链集群，入驻企业可共享英伟达 GPU 算力池，研发效率提升 40%，这种产业集聚效应进一步吸引了相关企业入驻。雄安新区中关村科技园通过"千企雄安行"活动对接 9000 余家企业，引入百度智能云、浪潮智慧城市等项目，2025 年推动不少于 60 家高成长型企业入驻园区，为区域商业地产市场注入新动能。

在这一背景下，京津冀商业地产市场将加速从增量规模竞争转向存量价值重构。北京核心区商业地产将受益于科技企业扩张，租金与空置率有望企稳回升；环京区域商业地产将面临产业支撑不足的挑战，但部分承接北京科技成果转化的区域有望率先突围；雄安新区商业地产将依托央企疏解与科技创新，形成特色商业生态。未来政策将更注重区域协同与产业融合，推动京津冀形成"以首都为核心的世界级城市群"和"全国创新驱动经济增长新引擎"，为商业地产市场带来新的发展机遇。

（3）北京市宏观经济环境

北京市，位于中国华北地区，华北平原北端，中华人民共和国的首都，中央直辖市，全国政治、文化、国际交往中心，也是京津冀协同发展核心引擎城市。北京市下辖 16 个市辖区，市域土地总面积约 16,410.5 平方千米。

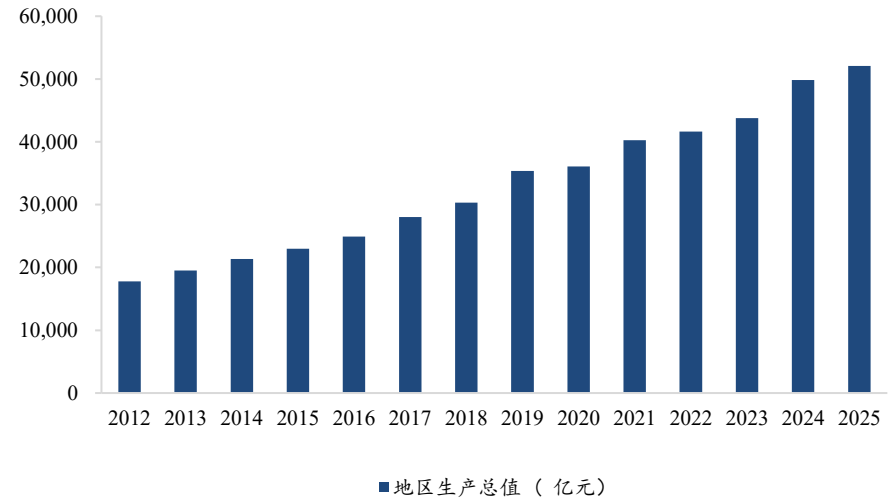
从城市战略定位来看，北京市是国务院批复确定的全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，兼具世界著名古都、全球数字经济高地、国际消费中心城市、国家文化创新引领区等多重属性。

1）北京市地区生产总值（GDP）

北京市，作为中华人民共和国的首都和中央直辖市，地区生产总值总量长期稳居全国前列，增速长期保持稳健，是全国经济增长的核心引擎和高质量发展的重要标杆。北京市经济结构持续优化，以科技创新、文化创意和高端服务业为引领，驱动全国经济高质量发展。2025 年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，全市经济保持平稳运行，生产需求稳中向好，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，新质生产力培育壮大，高质量发展取得积极成效，实现“十四五”圆满收官。

根据地区生产总值统一核算结果，2025 年全年实现地区生产总值 52,073.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。分产业看，第一产业实现增加值 109.2 亿元，下降 0.7%；第二产业实现增加值 7,187.4 亿元，增长 3.5%；第三产业实现增加值 44,776.9 亿元，增长 5.8%。

图 2-2-2-2：北京市 GDP 总量



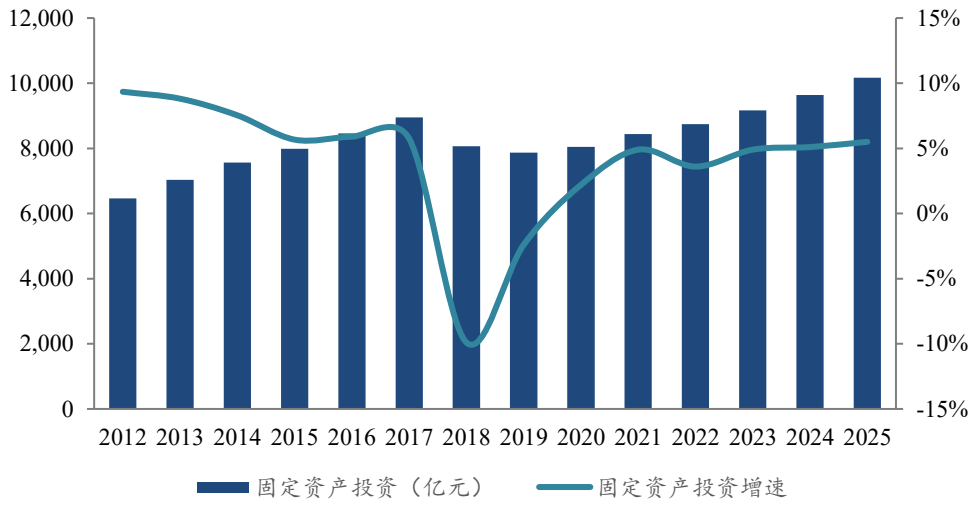
数据来源：北京市统计局

2) 北京市固定资产投资

根据北京市统计局数据显示，2025 年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.5%。其中，设备购置投资增长 66.0%，占固定资产投资比重为 32.3%，同比提高 11.7 个百分点，基础设施投资下降 1.6%，房地产开发投资下降 15.5%。

分产业看，第一产业投资增长 6.3%；第二产业投资增长 4.3%；第三产业投资增长 5.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业投资分别增长 83.0%和 8.5%；“投资于人”稳步推进，教育、文化体育和娱乐业投资分别增长 30.7%和 30.1%。高技术产业投资保持活跃，增长 40.1%，其中高技术服务业投资增长 64.9%，互联网企业算力设备更新等领域加大投入。

图 2-2-2-3：北京市固定资产投资[4]



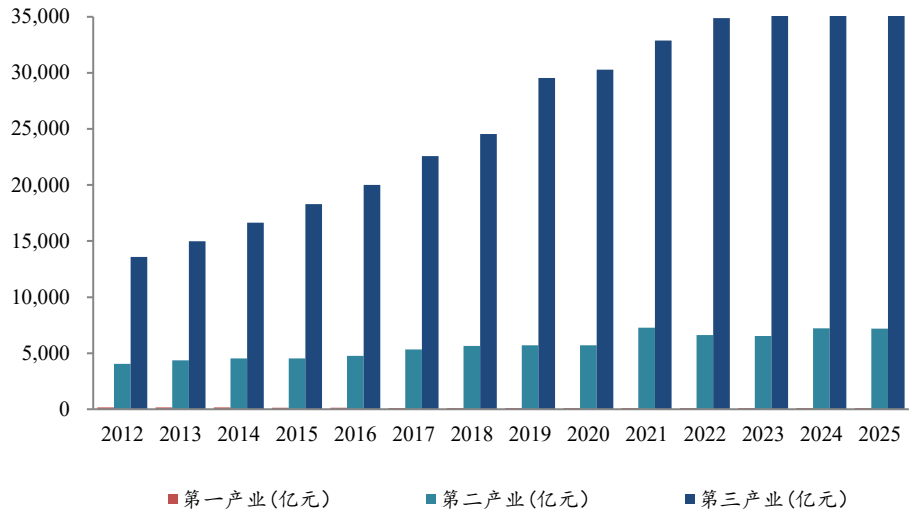
数据来源：北京市统计局

3）北京市产业结构分析

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2025 年北京市第三产业增加值为 44,776.9 亿元，占北京市 GDP 的 86.0%，各产业构成为 0.2∶13.8∶86.0。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

图 2-2-2-4：北京市各产业生产总值

[4] 2023 年、2024 年及 2025 年北京市固定资产投资数据根据增长幅度计算得出。



数据来源：北京市统计局

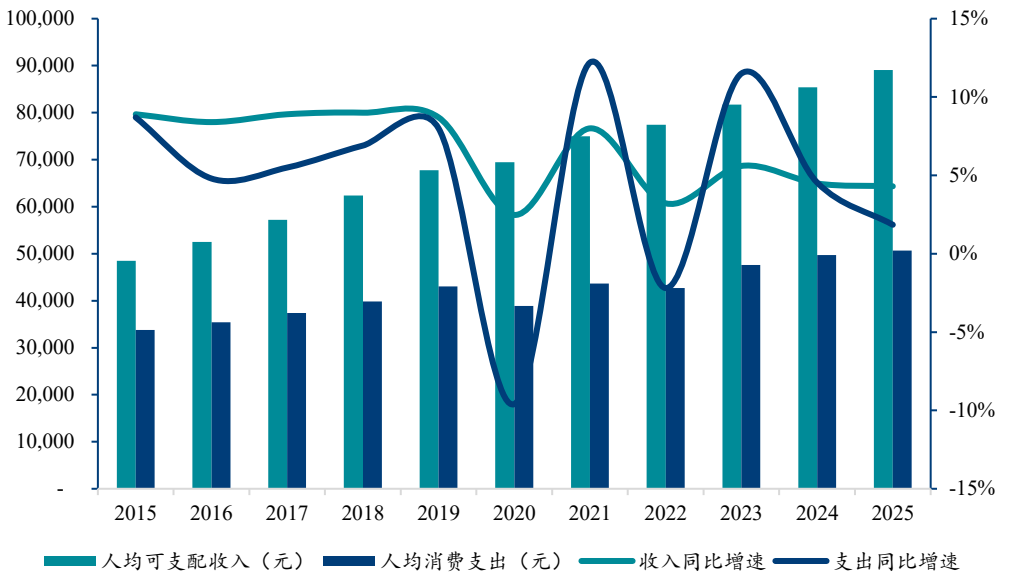
4）北京市居民收入与支出水平

根据北京市统计局数据显示，2025 年全市居民人均可支配收入 89,090 元，比上年名义增长 4.3%，扣除价格因素实际增长 4.4%。其中，工资性收入增长 4.9%，经营净收入增长 3.2%，财产净收入增长 0.7%，转移净收入增长 4.9%，工资性收入和转移净收入成为居民收入增长的主要支撑。

城乡收入差距持续缩小，2025 年城镇居民人均可支配收入 96,292 元，比上年增长 4.1%，农村居民人均可支配收入 42,012 元，比上年增长 5.4%，农村居民收入增速高于城镇居民 1.3 个百分点。

消费方面，2025 年全市居民人均消费支出 50,667 元，比上年增长 1.8%,其中，城镇居民人均消费支出 54,122 元，增长 1.7%，农村居民人均消费支出 28,081 元，增长 2.7%。

图 2-2-2-5：北京市居民人均可支配收入和人均消费支出



数据来源：北京市统计局

5）北京市消费价格指数

2025 年，北京市 CPI 总体低位平稳运行，总指数由上年上涨 0.1%转为下降 0.1%。其中，扣除食品和能源的核心 CPI 比上年上涨 0.4%。

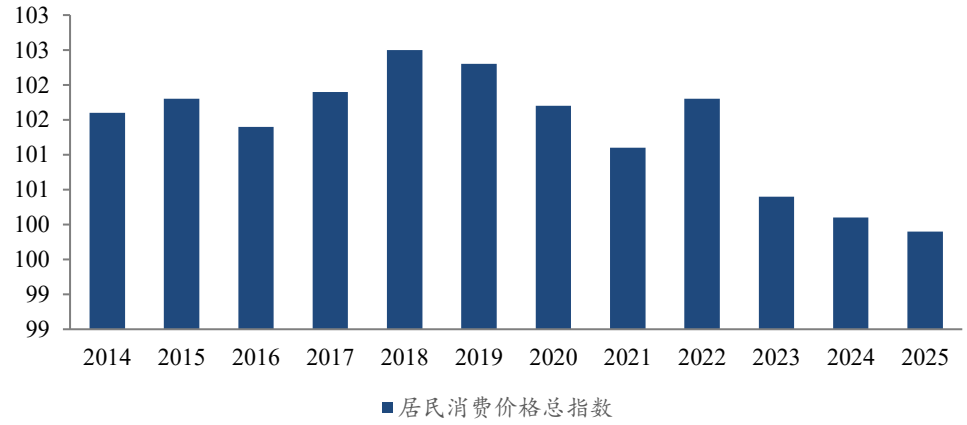
食品价格降幅收窄。2025 年，食品价格比上年下降 2.0%，降幅较上年收窄 0.2 个百分点，影响总指数下降约 0.28 个百分点，是带动 CPI 下降的主要因素。其中，鲜菜供应稳定，价格下降 4.2%，影响总指数下降约 0.08 个百分点；生猪产能充足，猪肉价格由上年上涨 6.8%转为下降 6.8%；奶类、食用油、粮食和鸡蛋价格降幅在 3.1%-7.3%之间；水产品和鲜果价格均由上年下降转为上涨，涨幅分别为 1.8%和 0.4%。

工业消费品价格由降转涨。2025 年，工业消费品价格由上年下降 0.1%转为上涨 0.4%，影响总指数上涨约 0.12 个百分点。其中，“两新”政策效果释放，家电换新需求增加，带动大型家用器具价格同比由上年下降 2.1%转为上涨 1.9%，其中，洗衣机、冰箱、空调器、抽油烟机、空气净化器等家电价格涨幅在 1.0%-5.0%之间；受国际贵金属价格持续高位传导，金、铂金及银饰品价格分别上涨 45.0%、29.9%和 11.7%，涨幅比上年均有所扩大；受国际原油价格波动影

响，汽、柴油价格分别下降 7.3%和 7.8%；在汽车迭代升级加速和消费政策带动下，新能源小汽车和燃油小汽车价格同比分别下降 6.1%和 2.9%。

服务价格持平。2025 年，服务价格由上年上涨 0.9%转为持平。其中，文旅出行类服务价格有所下降,旅行社收费价格由上年上涨 10.2%转为下降 6.4%，宾馆住宿价格下降 6.8%，降幅比上年扩大 4.1 个百分点,飞机票价格下降 0.1%，降幅比上年收窄 1.4 个百分点；受需求较高及人工成本刚性上涨影响，家庭服务、养老服务、装潢维修、教育服务等生活性服务价格均有所上涨，涨幅分别为 9.6%、1.2%、1.0%和 0.8%。

图 2-2-2-6：北京市居民消费价格总指数



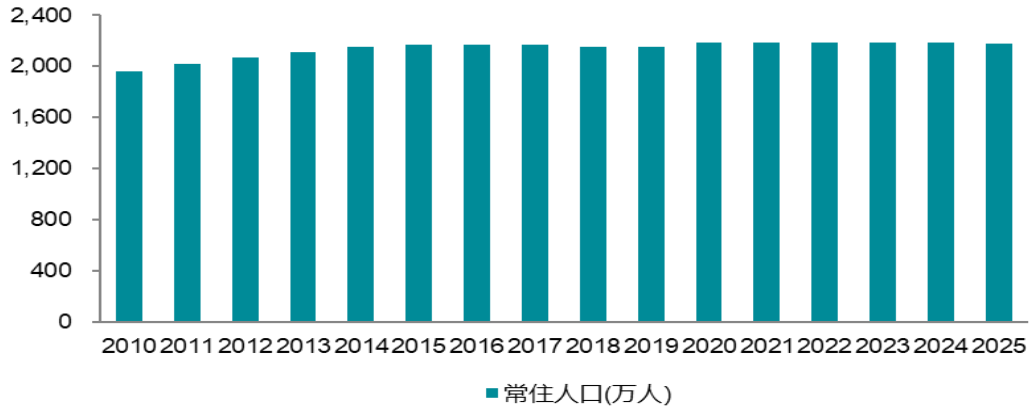
数据来源：北京市统计局

6）北京市人口及城镇化水平分析

北京市作为中华人民共和国的首都、中央直辖市和“四个中心”战略核心承载地，人口规模与城镇化水平均居全国前列，彰显超大城市治理的标杆效应。

截至 2025 年末，北京市常住人口 2,180 万人，比上年末减少 3.2 万人。其中，城镇人口 1,924.9 万人，占常住人口的比重为 88.3%。

图 2-2-2-7：北京市常住人口



数据来源：北京市统计局

7）北京市产业发展分析

北京市作为国家科技创新中心和全球数字经济高地，产业体系呈现“创新引领、文化赋能、高端集聚、全球协同”的高质量发展新格局。2024 年，北京市信息传输、软件和信息技术服务业增加值 8,500 亿元，同比增长 8.2%；文化创意产业增加值 12,000 亿元，同比增长 6.5%；高端制造业增加值 4,800 亿元，同比增长 3.5%，三大核心产业贡献率 60.2%（较 2018 年提升 8.1 个百分点），成为驱动经济高质量发展的“三驾马车”。2025 年，预计信息传输业增加值达 9,000 亿元（增速 8.5%），文化创意产业增加值 12,800 亿元（增速 6.7%），高端制造业增加值 5,000 亿元（增速 4.2%），产业能级持续跃升，彰显首都经济的全球竞争力与战略定力。

8）北京市“十五五”规划

北京市“十五五”规划（2026-2030 年）以“全球数字经济标杆城市、世界创新中心引领区”为核心定位，锚定“高质量发展、高水平开放、高效能治理”三位一体目标，成为全国首个将碳中和目标（2030 年碳达峰）与全球创新标准深度融合的国家级规划范本。2026 年，北京市地区生产总值预计突破 5.0 万亿元，同比增长 5.0%；三次产业结构进一步优化，第三产业比重提升至 89.5%，数字经济增加值占比突破 40%（较 2025 年提升 2.5 个百分点），成为全球城市可持

续发展的“北京方案”核心载体。2030 年，规划目标实现地区生产总值 6.8 万亿元，同比增长 6.2%，三次产业比重达 85.0:8.5:7.5，碳强度较 2020 年下降 45%，以“创新-绿色-开放”三位一体驱动模式，引领全球超大城市现代化治理新范式。

9）北京市城市总体规划

依据《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》，规划指明了北京未来的发展方向，对人口、空间、交通、市政、绿化、旧城保护等各项重要问题做出了解答。规划由 6 个部分组成，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹 4 个中心环节，紧紧围绕疏解非首都功能。为了对接京津冀区域“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间格局，本市也对城市集中建设空间和功能结构进行优化重组，也就形成了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

一核：首都功能核心区

首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

一主：中心城区

中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1,378 平方公里。

一副：北京城市副中心

北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线

中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

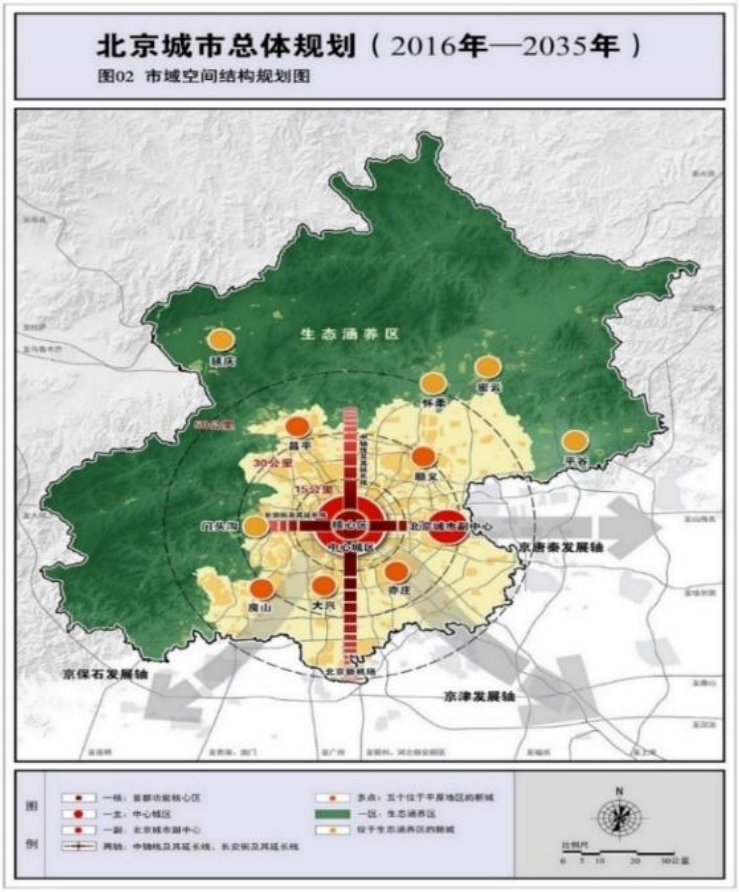
多点：5 个位于平原地区的新城

多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

一区：生态涵养区

生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

图 2-2-2-8：“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构模型



资料来源：戴德梁行

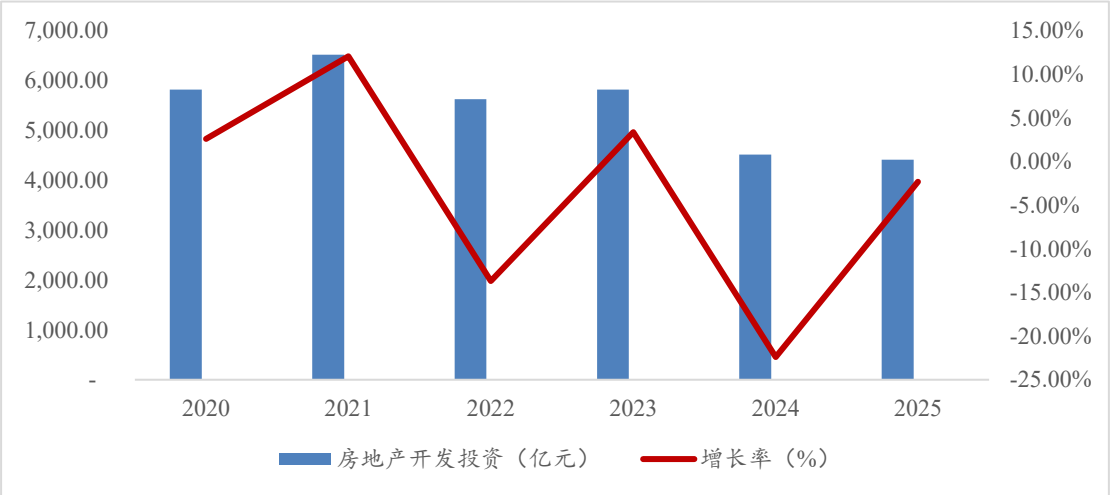
6、标的资产所在城市及区域市场分析

（1）北京市及区域房地产市场

1）北京市房地产开发投资及增速

2020-2025 年北京市房地产开发投资呈现波动趋势，其中 2021 年为近五年最高，达到 6,524.2 亿元，2025 年为近 5 年以来最低点，全市房地产开发企业本年到位资金 4,416.10 亿元。

图 2-2-2-9：北京市 2020-2025 年房地产开发投资及增长率



数据来源：北京市统计局

2）北京市土地市场

根据数据统计，2025 年北京市共成交出让地块 95 宗，成交建设用地面积 4,447,900 平方米，同比减少 13.75%；出让的规划建筑面积 7,988,500 平方米，同比减少 9.67%。

在住宅用地方面，2025 年全年，北京市住宅地成交 40 宗，土地出让金 14,274,200 万元，平均溢价率为 6.6%。比去年的 41 宗减少了 2.44%，土地出让金比去年减少了 8.16%。根据成交楼面均价来看，今年地价整体有较为明显的增长。2025 年，40 宗住宅用地平均楼面价为 39,754 元/平方米，比去年同期增长了 20.32%。

2025 年全年，北京市共有 12 宗商服用地成交，成交建设用地面积达 336,000 平方米，同比下降 21.2%，成交规划建筑面积 787,500 平方米，楼面地价为 14,986 元/平方米，平均溢价率为 0%。

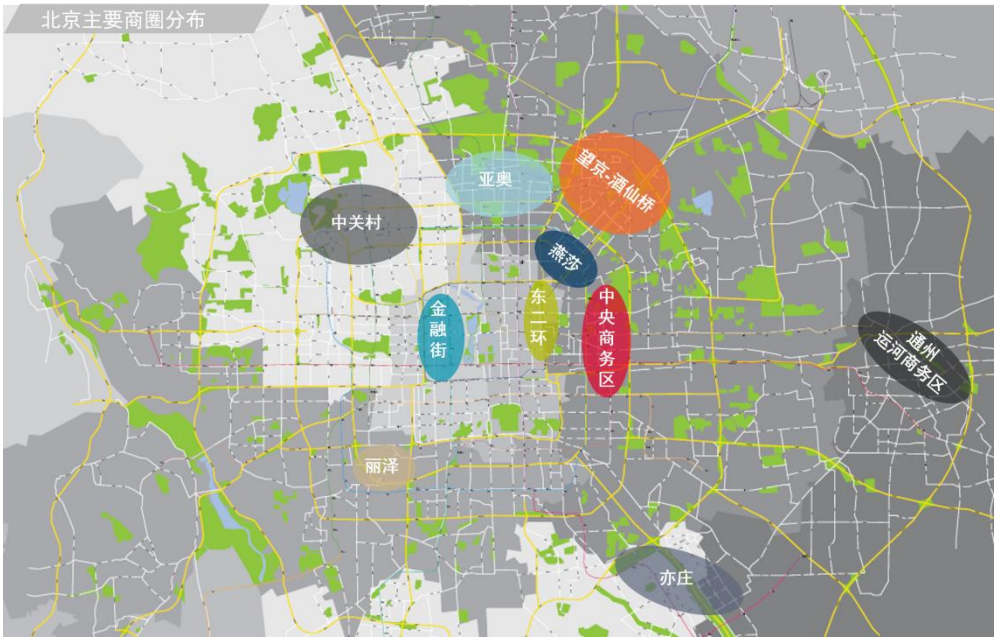
2025 年全年，北京市共成交工业类用地 41 宗，成交建设用地面积约 2,069,600 平方米，同比下降 10.36%；成交规划建筑面积约 3,360,800 平方米，同比上升 8.21%；成交楼面价 1,148 元/平方米，相比去年同期下降 23.42%。

（2）北京市写字楼市场概况

1）市场概述及分布特点

目前，北京市写字楼主要分布在五个核心商圈和五个新兴商圈。其中，核心商圈包括中央商务区（CBD）、东二环、金融街、燕莎、中关村；新兴商圈包括望京-酒仙桥、亚奥、亦庄、丽泽及其他。北京市甲级写字楼主要分布于五大核心商圈，中央商务区存量最多，金融街租金最高且空置率最低。

图 2-2-2-10：北京市甲级（含超甲级）写字楼主要分布



资料来源：戴德梁行

表 2-2-2-2：北京市核心商圈介绍

商圈名称	商圈特征	重点项目
中央商务区	国贸的建设是北京东部涉外办公领域全面启动的一个标志。区域以公司总部为核心，以外资金融保险机构、电信业、国际传媒、咨询服务机构为配套的产业生态链。区域	国贸一二三期，中国尊、财富金融中心、环球金融中

商圈名称	商圈特征	重点项目
	内的写字楼档次以甲级为主，且大多为各开发商建成后自行管理且仅对外出租，是北京市甲级写字楼最集中的区域。	心、嘉里中心
燕莎	燕莎商务区临近使馆区，涉外氛围浓厚，是传统的涉外商务区，区域内的产业链条以制造加工、商贸物流、能源化工等传统商务产业为主。该区域部分写字楼年代相对较早，外资租户居多，且承租面积大，稳定性高。	盈科中心、启皓中心、燕莎中心等
东二环	东二环早期借势朝外和王府井商圈发展，之后一些国企进入该区域，2003 年开始筹建东二环商务区，总部聚集效应凸显，该区域也被称为国企一条街。同时区域临近外交部和机场，区域汇集了北京写字楼市场上很多早期的写字楼项目，在当时为外资企业办公选址的热点项目。	五矿大厦、华润大厦、信达中心、昆泰国际中心等
金融街	金融街是北京市第一个大规模整体定向开发的金融产业功能区。目前金融街成为了国有大型企业、国内知名银行机构、政府主要金融监管部门及组织机构的汇集地。该商务区内的写字楼项目多数以自用为主。银行类企业、金融机构、IT、电信企业、一些国有大型企业及政府机构的总部云集于此。	英蓝国际金融中心、金融街中心、中国人寿广场等
中关村	中关村商务区依托其特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，一直以来是国内的 IT 企业及跨国公司研发总部的首选之地。区域吸引了很多高新技术领域内的中小企业、孵化器等成长型企业，企业扩张需求较多。代表租户主要涉及高新科技、电子信息行业等。	融科资讯中心、中国电子大厦、清华科技大厦等

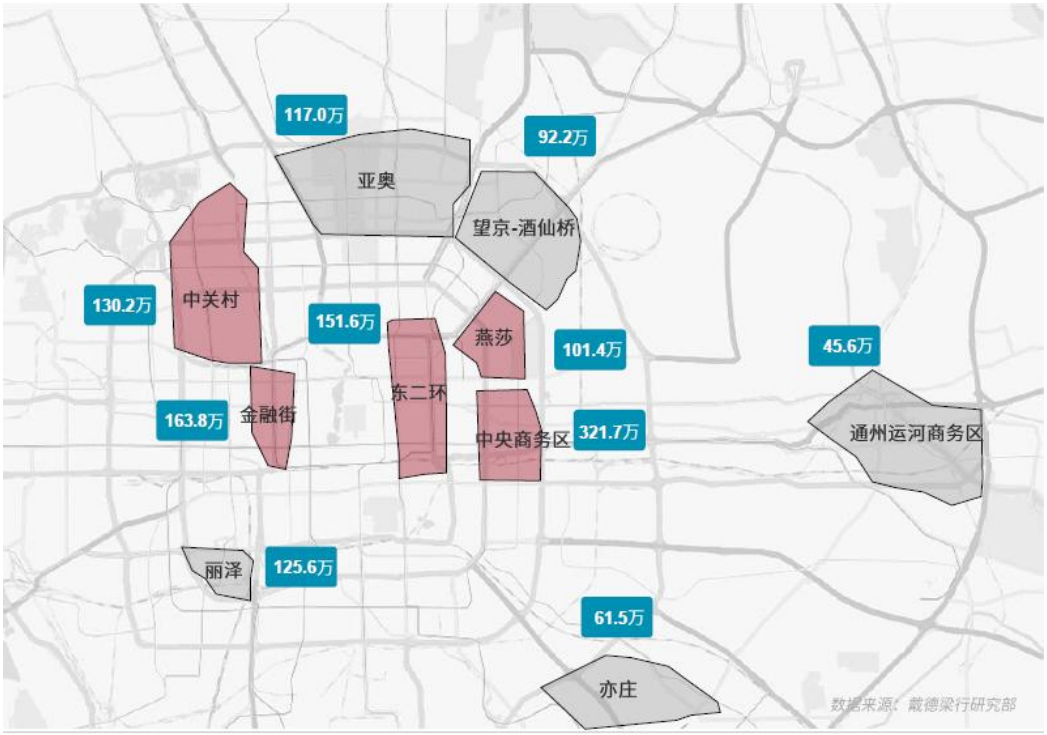
资料来源：戴德梁行

2）北京甲级写字楼市场概述

（a）甲级写字楼主要商圈供需分析

截至 2025 年第四季度，北京市甲级写字楼总存量达 1,368.0 万平方米。五大核心商圈甲级写字楼总存量为 868.7 万平方米，其中中央商务区存量占比最高为 23.5%，存量为 321.7 万平方米；其次是金融街存量占比为 12.0%，存量为 163.8 万平方米。

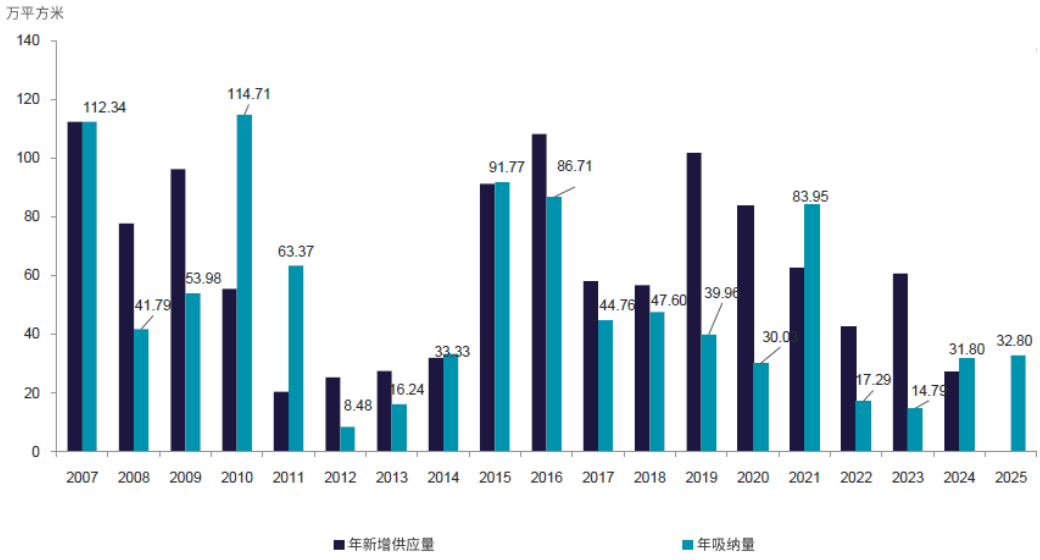
图 2-2-2-11：北京全市各商圈甲级写字楼存量情况



资料来源：戴德梁行

从市场供应方面来看，2007 年至 2009 年供应和吸纳出现了高峰，年均供应量在 89 万平方米以上。其主要原因是经济的快速发展和奥运到来，促进企业的发展以及对写字楼的需求。2012 年至 2014 年受到经济危机影响，新增供应较少。2015 年后，传统商务区高端项目入市和新兴商务区逐步发展带动全市写字楼供应，年供应量猛增至 91.2 万平方米。从 2019 年开始整体供大于求的状态较明显，虽然 2021 年吸纳量有一定的补齐，但 2022 年净吸纳量降到 2014 年以来的新低。2023 年全年北京写字楼市场总供应量达 60.7 万平方米，较 2022 年全年上涨 43.2%，新增项目绝大多数位于新兴商圈。2024 年全年累计新增供应量达到 27.3 万平方米，分别较 2023 年和 2022 年全年下降 55%和 35.6%。

图 2-2-2-12：北京市甲级写字楼年度新增供应量及净吸纳量分析



资料来源：戴德梁行

从市场吸纳方面来看，由于 2010 年至 2014 年连续五年的低供应量，需求受到抑制，市场供不应求。因此，伴随着 2015 年供应放量，需求也得到释放。而 2016 年，无论市场吸纳还是新增供应，市场趋势较为稳定。2022 年，受经济下行压力和外部环境不确定性等多重因素影响，部分企业出现缩减面积和退租的现象，北京全市和五大核心商圈市场全年净吸纳量分别为减少 11.2 万和 8.8 万平方米。2023 年，市场仍处于缓慢恢复期，部分企业仍出现退租和缩减面积的现象，全年北京全市净吸纳量为 14.8 万平方米 同比下降 14.5% 。2024 年全市和五大核心商圈去化趋势较 2023 年和 2022 年全年有所好转，净吸纳量分别为 31.8 万和 17.5 万平方米。2025 年自年初至今由于市场没有新增供应入市，因此市场处于存量持续去化阶段。2025 年全市净吸纳量共计为 32.8 万平方米，历史 2016 至 2025 年平均每年净吸纳量为 43 万平方米。

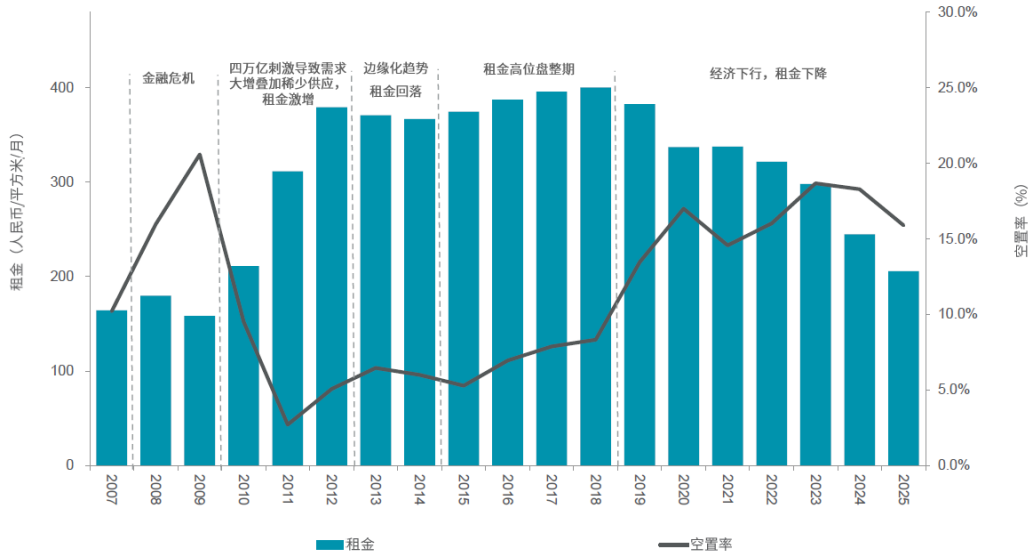
近十年整体来看，2016 年至 2025 年，北京全市每年平均净吸纳量为 43 万平方米、新增供应 60.1 万平方米。

（b）甲级写字楼租金及空置率

受经济下行压力的影响，北京写字楼市场租金自 2018 年四季度开始呈下调趋势。目前，降本增效和以价换量继续成为租户和业主在企业运营上的主旋律。

截至 2025 年，北京写字楼市场租金水平继续处于下行区间，全市租金环比下降 4.6%，同比下降 36.1%至每月每平方米人民币 205.62 元。

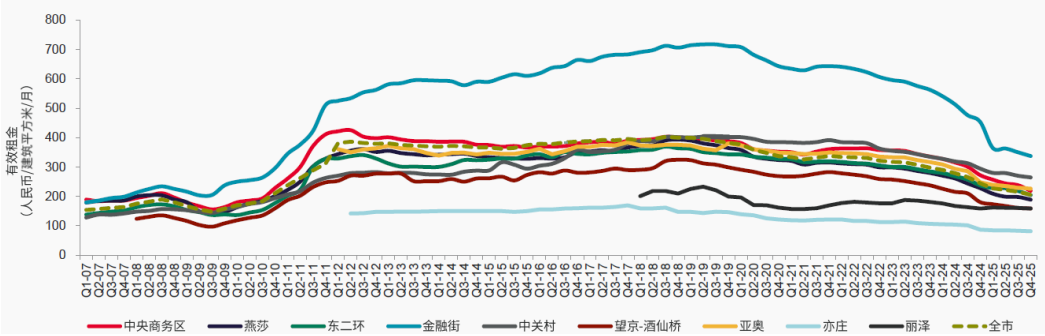
图 2-2-2-13：历年全市租金和空置率走势



资料来源：戴德梁行

从不同商务区分区来看，五大核心商圈租金环比下降 5.6%，同比下降 18.6%至每月每平方米人民币 235.96 元。其中，中央商务区的租金为人民币每平方米每月 219.22 元；燕莎区域的租金为人民币每平方米每月 189.28 元；东二环区域的租金为人民币每平方米每月 204.78 元；金融街区域的租金为人民币每平方米每月 337.53 元；中关村区域的租金为人民币每平方米每月 264.86 元。其中，金融街区域的租金水平同比下降幅度最大为 25.5%，同三年前对比已下探 44.3%。

图 2-2-2-14：北京全市甲级写字楼主要商圈历史趋势

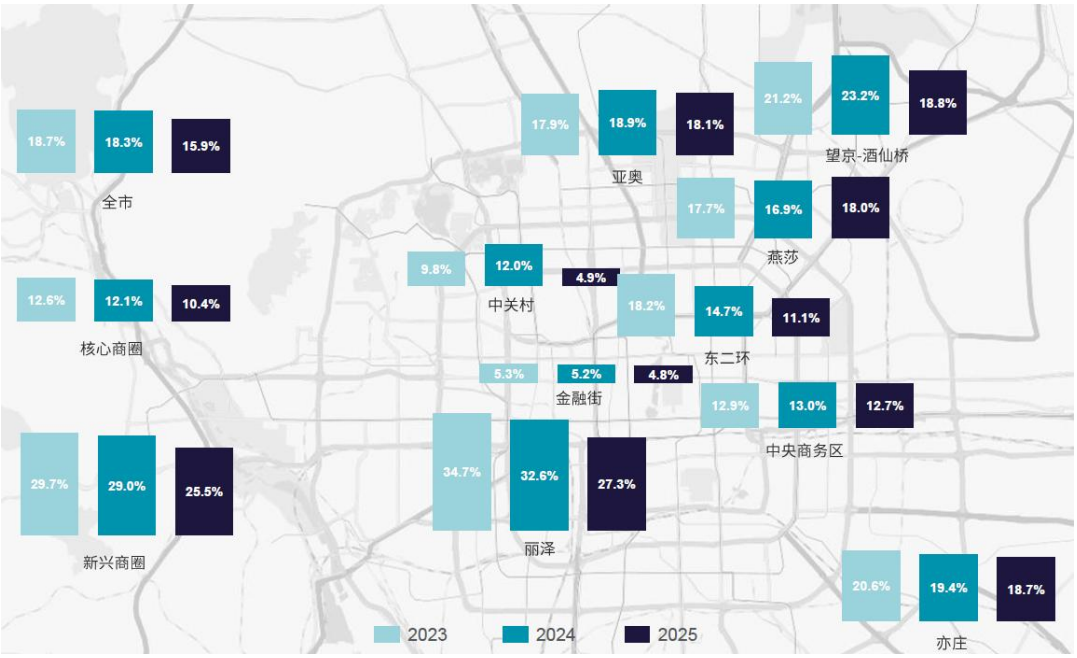


资料来源：戴德梁行

2025 年，继续受企业新增需求不足以及退租和缩减面积现象持续的影响，全市季度净吸纳量仅为 327,855 平方米。自年初至今由于市场没有新增供应入市，因此市场处于存量持续去化阶段。全市空置率较 2024 年底下降 2.4 个百分点至 15.9%。

五大核心商圈空置率环比微降 1.7 个百分点至 10.4%，其中燕莎空置率最高为 18%；其次为中央商务区和东二环商圈，分别为 12.7%和 11.1%；中关村的空置率为 4.9%，金融街商圈空置率最低为 4.8%。

图 2-2-2-15：北京全市甲级写字楼市场空置率走势



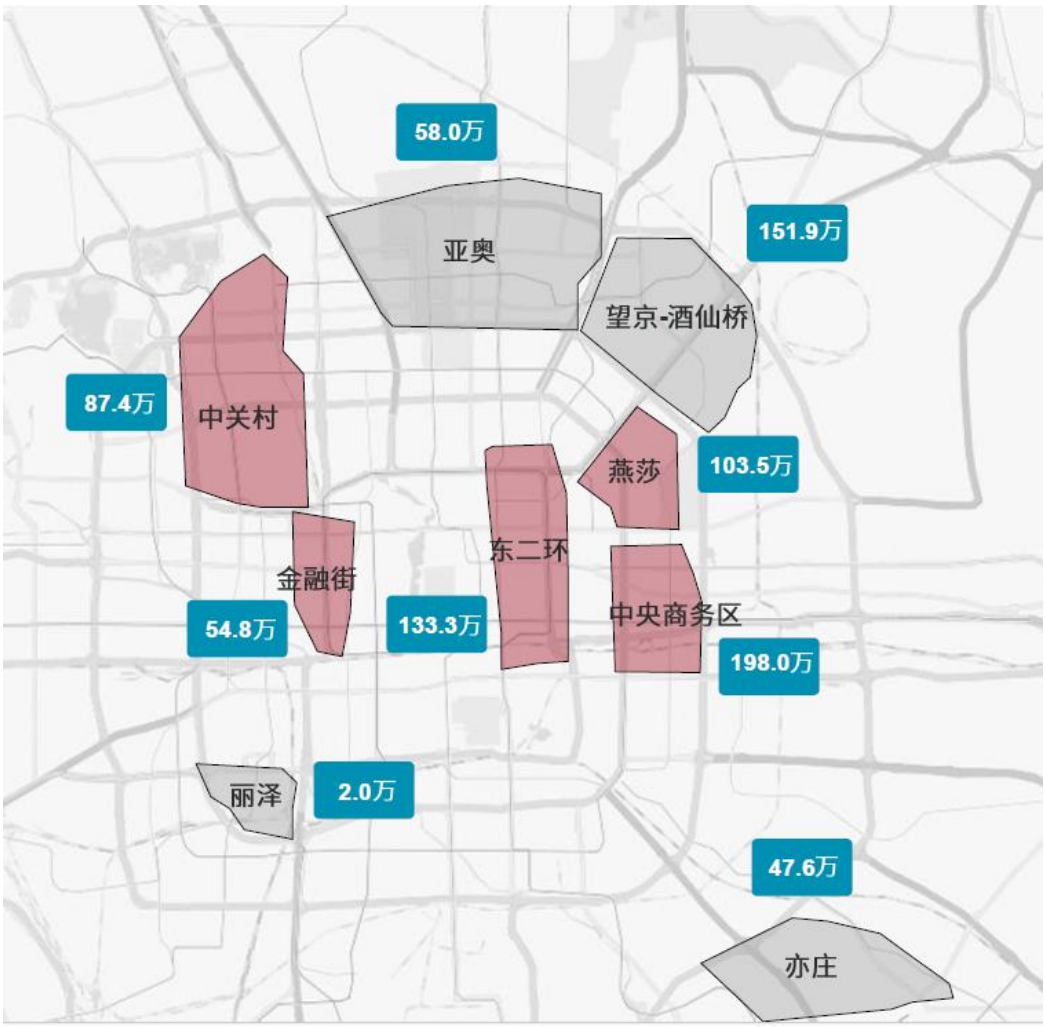
资料来源：戴德梁行

3）北京乙级写字楼市场概述

（a）乙级写字楼主要商圈供需分析

截至 2025 年第四季度，北京市乙级写字楼总存量达 1,030.4 万平方米。五大核心商圈乙级写字楼总存量为 577.0 万平方米，其中中央商务区存量占比最高为 19.2%，存量为 198 万平方米；其次是望京-酒仙桥，存量占比为 14.8%，存量为 151.9 万平方米。

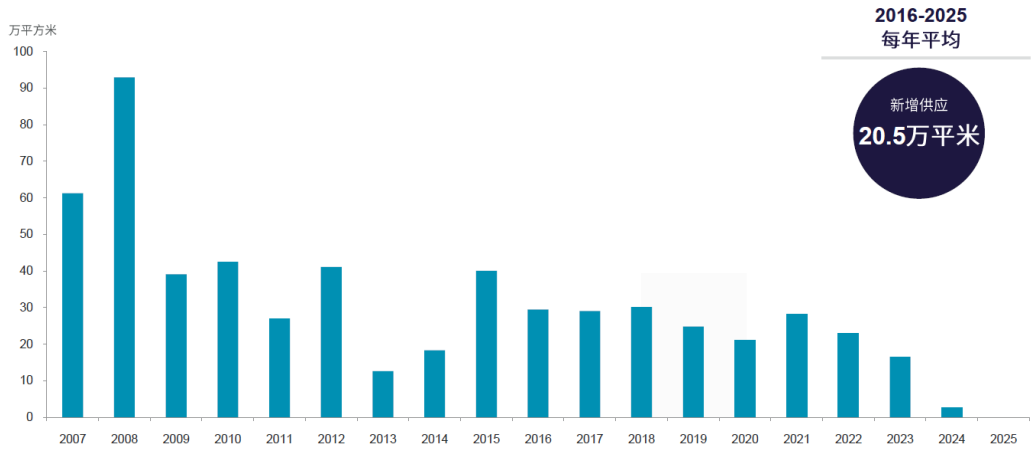
图 2-2-2-16：北京全市各商圈乙级写字楼存量情况



资料来源：戴德梁行

从市场供应方面来看，2007 年至 2008 年供应出现了高峰，其主要原因是经济的快速发展和奥运到来，促进企业的发展以及对写字楼的需求。近 10 年每年新增供应量约为 20.5 万平方米。

图 2-2-2-17：北京市乙级写字楼年度新增供应量

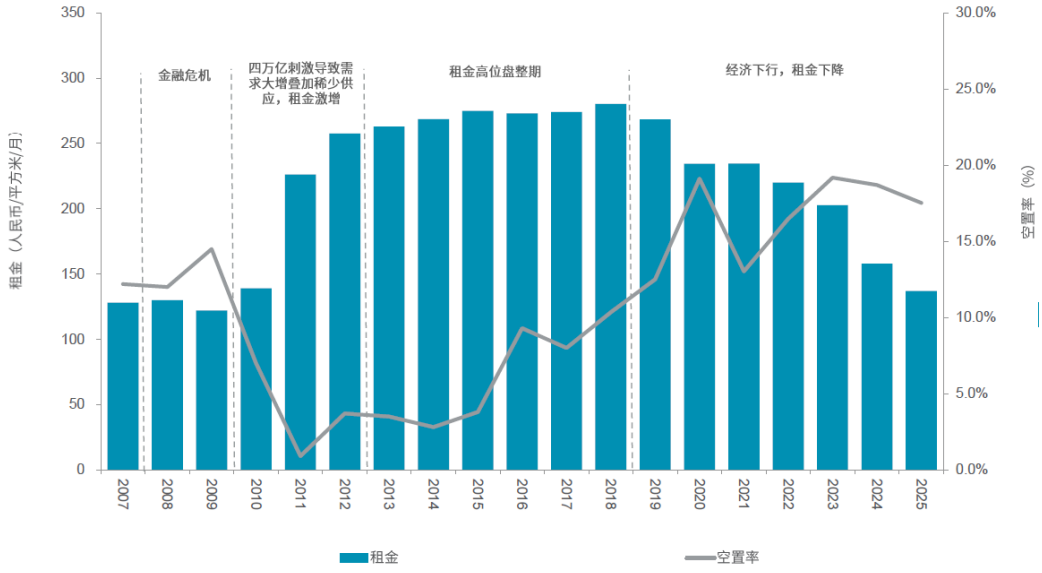


资料来源：戴德梁行

(b) 乙级写字楼租金及空置率

受经济下行压力的影响，北京写字楼市场租金自 2018 年四季度开始呈下调趋势。目前，降本增效和以价换量继续成为租户和业主在企业运营上的主旋律。截至 2025 年，北京写字楼市场租金水平继续处于下行区间，全市租金环比下降 1.7%，同比下降 13.2%至每月每平方米人民币 137.03 元。

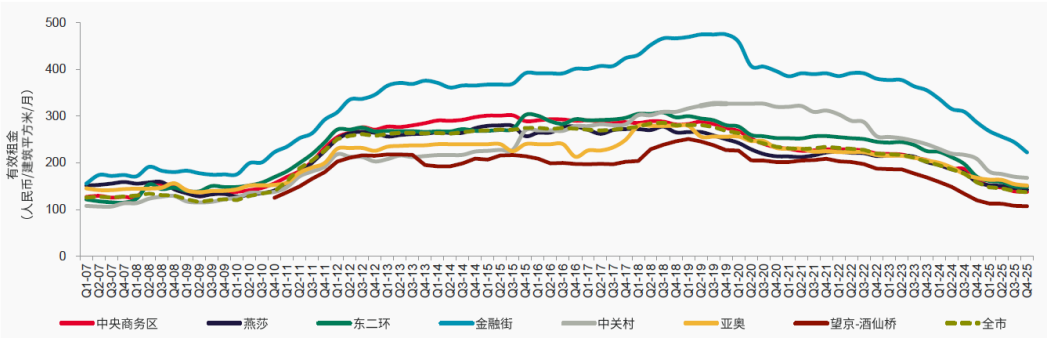
图 2-2-2-18：历年全市租金和空置率走势



资料来源：戴德梁行

从不同商务区分区来看，五大核心商圈租金环比下降 2%，同比下降 15.5%至每月每平方米人民币 147.54 元。其中，中央商务区的租金为人民币每平方米每月 137.67 元；燕莎区域的租金为人民币每平方米每月 142.63 元；东二环区域的租金为人民币每平方米每月 148.57 元；金融街区域的租金为人民币每平方米每月 222.47 元；中关村区域的租金为人民币每平方米每月 167.79 元。其中，金融街区域的租金水平同比下降幅度最大为 22.4%，同三年前对比已下探 41.5%。

图 2-2-2-19：北京全市乙级写字楼主要商圈历史趋势



资料来源：戴德梁行

2025 年，全市乙级写字楼空置率较 2024 年底下降 1.2 个百分点至 17.5%。

五大核心商圈空置率环比上升 0.7 个百分点至 15.6%，其中燕莎空置率最高为 21.5%；其次为东二环商圈和中央商务区，分别为 16.8%和 15.4%；金融街的空置率为 5.3%，中关村空置率最低为 4.4%。

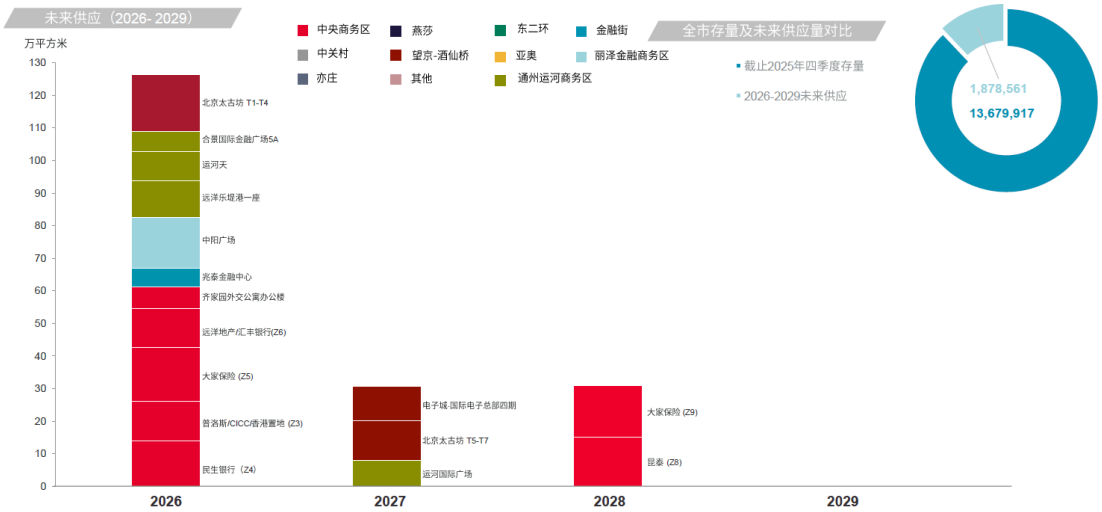
图 2-2-2-20：北京全市乙级写字楼市场空置率走势

资料来源：戴德梁行

4）未来供应及展望

近期市场无新增供应入市。存量市场业主迫于自身业绩压力或将为企业租户提供更多签约福利或特价单元，预计 2026 年市场租金和空置率水平均将延续现状趋势进一步下调。未来三年，市场将继续迎来约 188 万平方米的未来供应。

图 2-2-2-21：北京市写字楼未来供应



资料来源：戴德梁行

（3）区域市场情况

1）海淀区概况

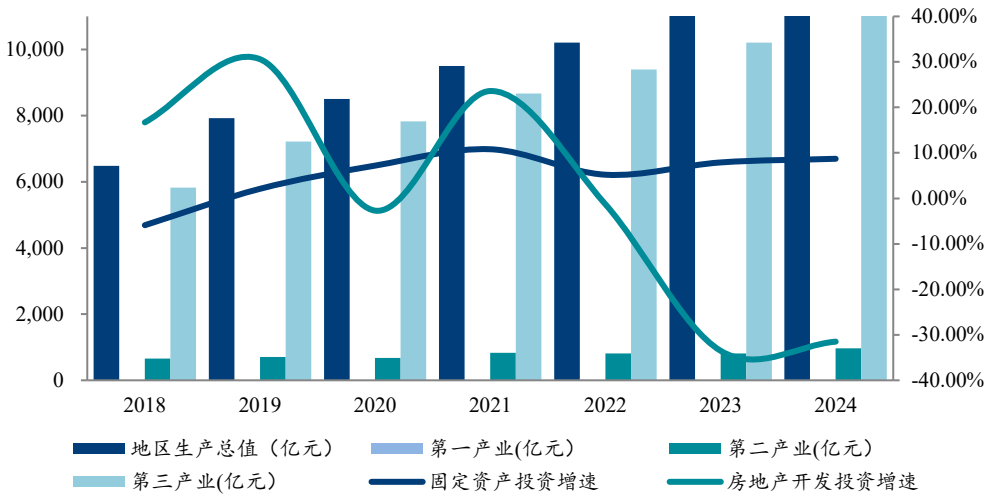
海淀区，隶属于北京市，位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，面积 431 平方千米。

海淀区地处华北平原的北部边缘地带，兼有山地平原，地势西高东低。山地海拔 100 米至 1,278 米，平原海拔 50 米左右。15%的面积是山地，85%是平原，水域面积在北京近郊区居第一位。

截至 2025 年末，海淀区常住人口 311.1 万人，比上年末减少 1.1 万人。其中，常住外来人口 102.7 万人，占常住人口的比重为 33.0%。常住人口出生率 5.00‰，死亡率 3.96‰，自然增长率 1.04‰。

根据地区生产总值初步核算结果，2025 年，海淀区实现地区生产总值 13691.4 亿元，占北京市全市生产总值的 26.3%。按不变价格计算，同比增长 7.2%，总量和贡献量持续保持全市第一。

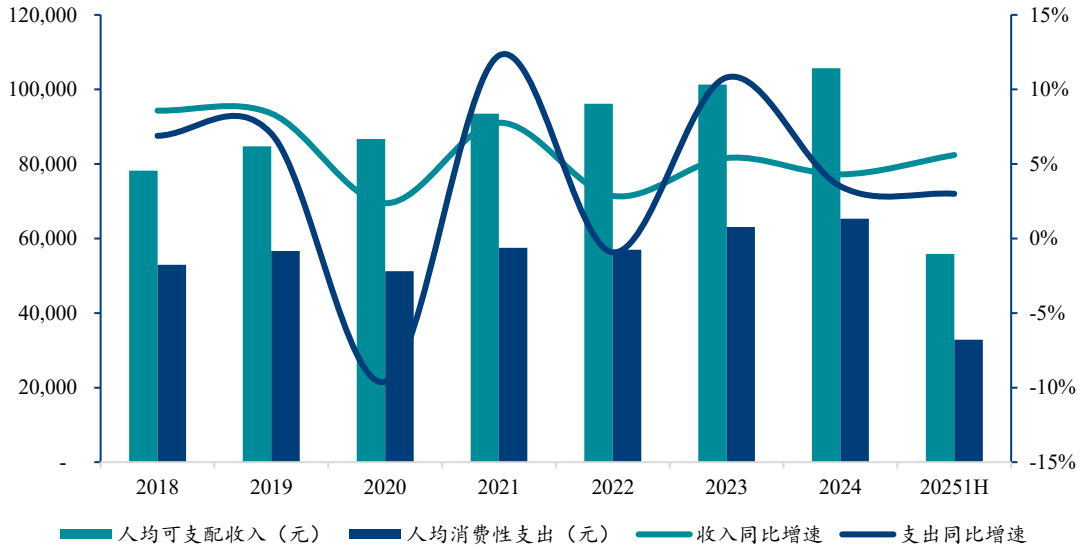
图 2-2-2-22：海淀区各产业生产总值及固定资产投资[5]



数据来源：北京市海淀区人民政府

根据北京市海淀区人民政府数据显示，2025年全区居民人均可支配收入110,396元，同比增长4.4%，比北京市全市居民人均可支配收入高21,306元。2025年年全区居民人均消费支出67,229元，同比增长2.9%。

图2-2-2-23：海淀区居民人均可支配收入和消费性支出



数据来源：北京市海淀区人民政府

[5] 海淀区各产业生产总值及固定资产投资 2025 年数据暂未发布。

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

海淀区作为北京市高校最为聚集的区域，高校密度高，拥有著名高等学府北京大学、清华大学、中国人民大学、北京师范大学、北京航空航天大学等，凝聚了众多专业学者及高新技术人才。同时，海淀区也是全国规模最大、自主创新能力最强的高新技术及企业的聚集地，百度、联想、新浪、网易等公司总部均位于区内，吸引众多高知人群在此就业。2）中关村商务区概况

集智未来项目所在的知春路区域属北京市核心商务区——中关村商务区。中关村商务区依托其特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，一直以来是国内的 IT 企业及跨国公司研发总部的首选之地。区域吸引了很多高新技术领域内的中小企业、孵化器等成长型企业，企业扩张需求较多。代表租户主要涉及高新科技、电子信息行业等。

存量方面，中关村商业区甲级写字楼现有存量约为 130.2 万平方米，乙级写字楼现有存量约为 87.4 万平方米。

新增入市方面，中关村商业区本季度无新增供应入市。

新增供应方面，中关村商业区 2026-2028 年预计无新增供应入市。

空置率方面，2025 年第四季度，中关村商务区甲级写字楼空置率为 4.9%，较上季度下降 0.8 个百分点；乙级写字楼空置率为 4.4%，较上季度上升 1.2 个百分点。

有效租金方面，本季度中关村商务区甲级写字楼有效租金为人民币 264.86 元每平方米每月，环比下降 2.1%；乙级写字楼为人民币 167.79 元每平方米每月，环比下降 1.4%

图2-2-2-24：中关村商务区主要写字楼分布图

资料来源：戴德梁行

3）知春路区域概况

集智未来项目所在的知春路区域位于海淀区东南部中关村科技园海淀园，因临近知春里得名。随着中关村电子一条街的兴起以及科技园区的建设，知春路逐渐成为互联网创业的核心区。门户时代的新浪、金山、小米、字节跳动、美团、暴风影音等众多科技企业曾在此起步或设立总部。位于中关村大街和知春路交叉口的中发电子市场见证了“中关村电子一条街”的发展变迁。知春路区域距离中关村约 3 公里，距离首都机场约 31 公里，距离北京站约 17 公里。区域核心优质写字楼分布如下：

图2-2-2-25：知春路区域主要写字楼分布图

资料来源：戴德梁行

表2-2-2-3：区域核心优质物业概况

所在区域	项目名称	开业年份	建筑规模(平方米)
海淀区	希格玛大厦	1998	49,000
海淀区	锦秋国际大厦	2004	74,000
海淀区	盈都大厦	2004	36,000
海淀区	首享科技大厦	2005	40,000
海淀区	领航科技大厦	2008	44,000
海淀区	京仪科技大厦	2008	18,000
海淀区	唯实大厦	2009	73,000
海淀区	北航致真大厦	2014	227,000
海淀区	中国卫星通信大厦	2016	65,000
海淀区	京东科技大厦	2022 年改造	69,000

4）市场供需变化及区域竞争态势对项目出租率、租金水平及租户稳定性产生的具体影响

①区域市场存量竞争为主，新增供应有限

本项目属于中关村科学城核心区域，该区域发展较早，商务办公存量整体趋于饱和，区域新增写字楼供应极为有限，市场发展以存量楼宇优化、改造升级及盘活利用为主。根据市场调研，该区域近 3 年平均新增供应仅约 3.9 万平方米，增量投放稀缺，未来 3 年无新增商业项目入市。根据北京市海淀区分区规划（2017 年—2035 年），中关村科学城核心区域属于成熟建成区，实施严格

减量管控，因此周边建设供地较少，市场长期以存量竞争为主要格局，无大规模新增供应带来的冲击。

②人工智能产业聚集，需求稳定

海淀区作为北京市人工智能产业核心承载区，产业优势突出，初步估算2025 年全年，海淀区实现地区生产总值 13,691.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%，目前已有超 2,000 家人工智能企业。同时海淀区 TMT 行业需求占比达 17.5%，处于全市头部水平。依托硬核科创产业基底，TMT、人工智能、集成电路等科创企业成为区域写字楼核心需求支撑。根据市场调研，项目所在区域写字楼出租率常年维持在高位，截至 2025 年 4 季度，区域写字楼空置率约为 4.9%，需求具备一定支撑、需求相对旺盛、处于全市较低水平。

③项目市场化运营，租金单价随市场动态调整

集智未来项目地处中关村科学城核心区，半径五公里内集聚北京大学、清华大学、北京航空航天大学等顶尖高校及科研院所，坐拥得天独厚的科教资源与产业积淀，项目通过多年稳定运营，依靠清晰的产业定位增强租户粘性，形成明显的差异化竞争优势，尽管面临市场租金下行压力，对项目形成价格牵制，难以独立于区域行情大幅提价，但优质稳定的客户粘性使其在一定程度上能够抵御市场普跌压力、增强租户留存能力。2024 年开始，集智未来项目根据市场情况下调租金定价，下调幅度与区域市场基本一致，下调后价格更具市场竞争力，也更有利于项目长期稳定运营。

综上，综合区域供需格局、市场竞争态势及项目运营表现来看，集智未来项目在存量竞争为主、价格筑底的市场环境中，展现出一定的抗风险能力与核心竞争优势。区域市场近期内新增供应有限，为项目营造了稳定的竞争环境。

7、不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

集智未来项目地处区域内核心地带，周边 1 公里半径内、且区域通达性较好的办公物业主要有领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦。根据市场调研，区域内其他办公物业的定位较模糊，且无孵化器业态。可比项目人工智能行业

聚集度、项目产业服务、项目自身特色、经营表现等方面较标的项目较差，标的项目在周边区域内具有独特优势。

图2-2-2-26：竞争性物业分布图

资料来源：戴德梁行

知春路区域预计 2026-2028 年无新增写字楼项目入市。部分老旧工业项目预计改造后作为办公出租，例如中交海淀科创园，由原北京一二零一印刷厂老旧厂房改造，预计于 2026 年入市，带来约 4.8 万方的新增供应，该项目距离集智未来项目直线距离约 1.6 公里，不临主路，预计不构成直接竞争关系。因此可视范围内，项目所在区域内暂无规划竞争性物业入市。

竞争性物业一		
项目名称	领航科技大厦	
物业位置	北京市海淀区知春路 58 号	
建成时间	2008 年	
开发商	领航置业发展有限公司	
楼层	地上 17 层，地下-3 层	
建筑面积	约 4.4 万平方米	
写字楼档次	优质	
单层面积	2,500 平方米	
标准层高	3.6-5.2 米	
入驻率	90%	
使用率	63%	
物业公司	艺术品大厦物业管理公司	
对外报价	5.5-6 元/平方米/天	

代表租户	北京希瑞亚斯科技有限公司、北京元年科技股份有限公司、海淀区灵动科技有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：快速直达专线 38 路、专 168 路、386 路、579 路等 轨道交通：地铁 10 号线知春里站 467 米
周边配套	商业：新中关购物中心、金五星购物广场 酒店：如家精选酒店(北京中关村东路店)、京仪大酒店、北京丽亭华苑酒店 公共设施：知春公园、铁轨音乐森林、大钟寺古钟博物馆
项目评价	该项目与本项目直线距离约 900 米，属于知春路区域，与本项目存在一定竞争关系。该项目建成时间与本项目接近，在楼宇品质、景观视野、城市面貌上强于本项目，但该项目距离北京航空航天大学有一定距离，周边商业配套有限、租户对应行业较复杂。
竞争性物业二	
项目名称	锦秋国际大厦
物业位置	北京市海淀区知春路 6 号
建成时间	2004 年
开发商	北京锦秋知春房地产开发有限公司
楼层	A 座 24 层，B 座 18 层
建筑面积	约 7.4 万平方米
写字楼档次	优质
单层面积	1,800 平方米
标准层高	4.2 米
入驻率	90%
使用率	约 70%
物业公司	北京锦秋物业管理有限责任公司
对外报价	6.5-7 元/平方米/天
代表租户	中国石油化工集团有限公司、风行网（北京风行在线技术有限公司）、北京惠每云科技有限公司、探路者控股集团股份有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：快速直达专线 38 路、386 路、579 路、601 路等 轨道交通：距离地铁 10 号线、昌平线西土城站约 500 米
周边配套	商业：东升乡居住商业项目、同观商业中心 酒店：如家精选酒店(北京中关村东路店)、京仪大酒店 公共设施：知春公园、铁轨音乐森林、大钟寺古钟博物馆
项目评价	该项目与本项目直线距离约 500 米，属知春路区域，与本项目存在一定竞争关系。该项目建成时间与本项目接近，在楼宇品质、景观视野、城市面貌上强于本项目，但该项目租户包含多家投资咨询机构、国企及公益组织等，对应行业较复杂。
竞争性物业三	
项目名称	唯实大厦
物业位置	北京市海淀区学院路 39 号
建成时间	2009 年
开发商	北京航空航天大学、北京北航天华产业集团
楼层	地上 22 层、地下 3 层
建筑面积	约 7.3 万平方米
写字楼档	优质

次		
单层面积	2,600 平方米	
标准层高	3.2 米	
入驻率	约 85%	
使用率	约 70%	
物业公司	北京中湾智地物业管理有限公司	
对外报价	7-8 元/平方米/天	
代表租户	北京天华航宇科技有限公司、北京民航天宇科技发展股份有限公司、极芯通讯技术（安吉）有限公司等	
交通状况	有多条公交线路通过：94 路、375 路、386 路、478 路、603 路等 轨道交通：距离地铁 10 号线、昌平线西土城站约 400	
周边配套	商业：东升乡居住商业项目、同观商业中心、牡丹商业街 酒店：唯实国际文化交流中心、轻居酒店（北京中关村西土城地铁站店） 公共设施：航天航空博物馆、中国电信博物馆、元土城遗址公园	
项目评价	该项目与本项目直线距离约 750 米，属知春路区域，与本项目存在一定竞争关系。该项目建成时间较本项目较近，内设酒店，在楼宇品质、景观视野、城市面貌上强于本项目，位于北京航空航天大学，片区研发氛围浓厚，但无明确产品定位。	

（三）项目公司的经营模式

1、主营业务概况及业务开展的时间

（1）主营业务概况

项目公司的主营业务为写字楼租赁与运营管理，主要通过运营不动产获得租金收入，业务模式较为清晰。

（2）业务开展的时间

集智未来持有的量子芯座项目于2002年2月开始运营，量子银座项目于2003年2月开始运营。

2、经营与盈利模式

（1）经营模式

量子芯座、量子银座为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营，具体为集智未来作为业主方持有量子芯座、量子银座，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。量子芯座、量子银座主要经营指标如下：

表2-2-3-1：量子芯座和量子银座主要经营指标

单位：万元、元/平方米/月

项目	2025年度/末	2024年度/末	2023年度/末
营业收入合计	9,644.21	11,019.54	11,771.59
运营净收益（NOI）	7,115.79	7,900.09	9,057.59
运营净收益率（NOI Margin）	73.78%	71.69%	76.94%
年末出租率	94.81%	88.97%	91.27%
年末合同租金单价	6.32	7.29	8.03

注：

1、运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入（还原直线法调整）；

3、年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积；

4、年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和。

（2）盈利模式

集智未来项目盈利模式主要依靠出租办公楼取得租金收入（含物业费及服务费），此外还向租户收取空调费收入及其他收入。

3、盈利和现金流的稳定性及持续性

（1）历史盈利情况

根据《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》（以下简称“备考审计报告”），项目历史盈利情况如下。

表2-2-3-2：报告期各期集智未来项目盈利情况

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业毛利率（%）	73.07	75.71	78.32
营业收入（万元）	9,644.21	11,019.54	11,771.59
净利润（万元）	4,255.35	5,064.90	5,654.06

2023年度、2024年度及2025年度，集智未来项目备考营业收入分别为11,771.59万元、11,019.54万元和9,644.21万元，2023年度和2024年度收入相对稳定，2025年度收入有所下降，主要受宏观经济调整及区域市场变化的影响，集智未来项目下调了部分客户的租金所致。备考营业毛利率分别为78.32%、75.71%和73.07%，不动产项目备考净利润分别为5,654.06万元、5,064.90万元和4,255.35万元。

（2）历史现金流情况

根据备考审计报告，项目历史现金流情况如下。

表2-2-3-3：报告期各期集智未来项目历史现金流情况

项目	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生现金流量净额（万元）	5,927.70	6,615.70	6,128.70
EBITDA（万元）	7,270.17	8,331.61	9,057.68

2023年度、2024年度及2025年度，不动产项目备考经营活动产生现金流量净额分别为6,128.70万元、6,615.70万元和5,927.70万元，报告期内有所波动，**主要系各期租赁收入变动所致**；备考EBITDA分别为9,057.68万元、8,331.61万元和7,270.17万元，EBITDA逐年下降，主要受宏观经济调整及区域市场变化影响，**利润水平有所下降**。

4、项目定位、经营和招商策略

（1）项目定位

量子芯座、量子银座为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营。

项目定位为国内一流的未来产业创新高地和服务标杆，具体定位包括：1）产业定位：聚焦人工智能核心技术研发、应用场景落地、产业生态构建三大方向，重点吸引人工智能算法、数据、芯片、模型、应用等领域的优质企业，培育引入在人工智能、具身智能、量子信息等未来产业、战略性新兴产业领域内能引领发展趋势的链主企业；2）客户定位：以具有核心技术优势的人工智能创新企业、高成长性的人工智能创业团队、以及人工智能领域的科研机构和产业联盟等产业上下游企业为主要服务对象；3）功能定位：打造集“研发办公、技术交流、成果转化、企业孵化、产业投资”于一体的综合性人工智能产业创新平台；4）区域定位：立足北京，服务京津冀人工智能产业协同发展，打造影响力辐射全国具有标杆意义的人工智能产业创新基地。

（2）经营和招商策略

项目经营和招商策略围绕人工智能产业定位，采取"精准招商+精细化运营"的组合策略：

①推广与招商政策

运营管理团队通过持续跟踪写字楼市场动态，定期开展同类项目对标调研，精准把握市场走势、竞品出租率及核心租赁条件等关键信息；同时，通过锚定项目年度经营目标与营销工作计划，系统化推进品牌推广、招商渠道搭建与维护、客户全生命周期跟进及租赁合同签约落地，全面提升招商效率与服务质量。

项目公司在精准招商方面的具体策略为：

产业聚焦：重点引进人工智能大模型研发企业、人工智能芯片研发企业、人工智能行业应用服务提供商等产业链上下游企业，培育量子科技、具身智能、脑机接口等未来产业、新型战略型产业企业发展；

圈层招商：通过与人工智能领域行业协会、科研院所、投资机构合作，搭建招商网络，精准对接目标企业；通过自身产业服务和活动举办，拓展品牌影响力，构建自主招商竞争力；

政策扶持：整合北京市及海淀区的产业扶持政策，为入驻企业提供一揽子政策支持服务，包括协助企业向相关部门申领政策补贴、申请税收优惠、申报相关资质等；

梯队引进：兼顾龙头企业、成长型企业和初创企业，形成合理的企业梯队结构，构建完整的产业生态。

②运营管理策略

运营管理团队通过延续既定运营策略与核心管理团队，确保项目战略定位与经营思路的连贯性；通过前置开展到期租户续约洽谈、严控租户集中度风险，稳固项目出租率并提升未来收益水平；同时深化与核心大租户的长期战略合作，充分发挥其现金流“压舱石”作用，保障项目现金流持续稳定。

运营管理方面，运营管理机构全面统筹项目日常运营工作，涵盖经营预算编制、租务管理、财务核算、设施设备更新规划及物业服务合作方遴选等事项。物业管理方面，运营管理团队将选聘专业物业服务机构，提供保洁、安防、日常工程维修维保等标准化服务，并建立服务跟踪、定期考核与监督优化机制，以精细化管理保障运营服务品质。

项目公司在精细化运营方面的具体策略为：

精细化管理：高标准建立园区管理、管家服务、安全保障等运营管理体系，保证服务质量；

智能化运营：利用大数据技术打造智慧园区管理系统，实现企业管理、物业运营、安防监控、设施维护的智能化；

产业服务：定期组织行业沙龙、政策解读、技术研讨、项目对接、技术培训等产业服务活动，促进行业企业交流与入驻企业间的合作与资源共享；

动态调整：根据市场需求和产业发展趋势，及时调整招商方向和运营策略，保持项目市场化竞争力。

5、不动产资产现金流的回收流程以及管理系统

（1）不动产资产现金流的回收流程

1）运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟聘请专业运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

2）现金流归集安排

项目公司原则上仅保留项目公司监管账户。《运营管理服务协议》生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致结果及相关监管协议约定为准。

（2）管理系统

不动产项目运营管理采用运营管理机构或各方认可的管理系统（包括但不限于业务系统、管理系统、信息系统、电子印章系统、短信服务系统、停车系统等），运营管理机构提供系统安装、使用、维护、更新、升级等信息化服务，开通项目公司管理人员、基金管理人相应审批、审阅等管理权限，并确保项目公司和基金管理人能够随时知悉不动产项目运营状况及动态，并对不动产项目运营中重要和关键事项进行审批和控制。

6、已签署正在履行期内以及拟签署的有关重要合同

基金管理人、计划管理人已获取并适当核查正在履行期内以及拟签署的重要合同，包括租赁合同、物业管理合同、拟签署的运营管理协议等，相关合同符合上述经营模式说明。

根据项目公司提供的租赁合同，截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目正在履行的租赁合同共 139 份，涉及租户 113 个，实际收入占比最大的租户占 2025 年度总收入的比例为 10.32%，实际收入前十大租户收入合计占比 52.36%。

（四）同业竞争及关联交易

1、同业竞争情况

（1）运营管理机构的业务范围、业务开展情况

运营管理机构数智聚联的业务范围与业务开展情况见“第三章对业务参与人的尽职调查”。

（2）运营管理机构向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务的情况

根据运营管理机构的书面确认，其暂未向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务。

（3）运营管理机构运营管理或者自持的其他不动产项目与本不动产项目的可替代性情况

1）运营管理机构运营管理的其他不动产项目

数智聚联拟担任集智未来项目运营管理机构，根据运营管理机构书面确认，在本基金成立之前，其不存在向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形。

2）运营管理机构运营自持的其他不动产项目

根据运营管理机构的书面确认，运营管理机构暂未自持其他不动产项目。

3）避免利益冲突的相关措施

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

A、出具避免同业竞争的承诺函，给予平等租赁权利

运营管理机构已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市海淀区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会利用、且将敦促同一控制下的关联方不得利用本公司不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

B、设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他商业不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的商业不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同商业不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同商业不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的避免同业竞争承诺函项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下同业竞争或利益冲突相关约定导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可根据运营管理费计费安排扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费。

C、设置量化指标，加强运营管理机构考核

详见本尽职调查报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（二）运营管理实施机构数智聚联”之“10、运营管理费用收取情况”。

2、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

（1）原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

根据北京国资的书面确认，原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他北京地区同类资产情况如下表所示：

表2-2-4-1：北京国资持有的其他北京地区同类资产情况

序号	名称	开始运营时间	所在位置	建筑面积（平方米）	2025年租金收入（万元）	2025年末出租率
1	南海绿茵国际	2023年	大兴区	95,979.00	1,230.80	42%
2	北科建怀柔国际科创中心	2022年	怀柔区	50,441.00	279.03	60%
3	北科建亦庄科创园	2022年	亦庄	93,249.34	2,529.40	68%
4	海泰大厦	1999年	海淀区	11,000.00	自用	——
5	北京市海淀区花园路小关街120号	2023年	海淀区	1,486.18	自用	——
6	隆福寺南坊	2025年	东城区	45,561	786.14	81%
7	隆福寺东院	2025年	东城区	42,051	756.21	91%
8	长虹影院	2023年	东城区	7,207	608.97	100%

注：因各公司营业收入类型情况多样，以上仅统计租赁营收情况。

集智未来项目位于北京市海淀区知春路23号（量子银座大厦）及27号（量子芯座大厦），地处海淀区中关村核心区域，方圆五公里分布着多所重点高校，紧邻北京航空航天大学，距离地铁13号线与10号线的换乘站知春路站仅100米，区位优势显著；根据集智未来项目的备考审计报告，集智未来项目2023年度、2024年度及2025年度，备考营业收入分别为12,577.43万元、11,019.54万元和9,644.21万元，净利润分别为**5,654.06万元、5,064.90万元和4,255.35万元**，盈利水平显著优于北京国资自有的同区域同类项目，且运营时间较长。从2025年度营业收入角度，集智未来项目仅次于隆福寺一期项目，在北京国资持有的同类资产中排名第二。

因此，与其他项目相比，集智未来项目具有显著的区位优势，盈利能力较强。故选择集智未来项目作为不动产基金资产具有合理性。

（2）避免利益冲突的相关措施

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，原始权益人北京国资针对集智未来项目出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，原始权益人及原始权益人同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市海淀区、东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的办公、零售商业业态项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会利用、且将敦促同一控制下的关联方不得利用本公司不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

3、关联交易情况

（1）报告期内项目公司与原始权益人、原始权益人控股股东、原始权益人实际控制人等关联方关联交易情况

2023-2025 年，根据备考审计报告，项目公司发生的关联交易明细如下：

表2-2-4-3：项目公司采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	商品	1.28	-	-
北京软件和信息服务交易所有限公司	商品	0.80	-	-
首信云技术有限公司	商品	0.73	-	-
首信云技术有限公司	云服务	-	8.50	46.23
首信云技术有限公司	技术服务	-	0.75	0.76
北京鸟巢文化创意交流有限责任公司	采购商品	-	0.75	0.70
合计		**2.81**	**10.01**	**47.69**

表2-2-4-4：项目公司出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度

北京软件和信息服务交易所有限公司	空调费	3.37	-0.61	-0.16
北京软件和信息服务交易所有限公司	机房收入	1.67	1.91	0.35
首都信息发展股份有限公司	会议服务费	1.09	-	0.53
首信医联信息技术有限公司	空调费	1.06	-	-
首信云技术有限公司	会议服务收入	0.38	-	-
北京数字医信科技有限公司	会议服务收入	0.15	-	-
北京软件和信息服务交易所有限公司	物业费	-	44.15	5.67
北京软件和信息服务交易所有限公司	服务费	-	42.39	5.44
北京软件和信息服务交易所有限公司	会议服务费	-	4.03	0.38
北京数字医信科技有限公司	服务费	-	32.23	12.24
首信云技术有限公司	服务费	-	97.03	45.07
首都信息发展股份有限公司	服务费	-	99.34	46.14
北京市国有资产经营有限责任公司	会议服务收入	-	1.13	0.75
合计		**7.73**	**321.60**	**116.41**

表2-2-4-5：项目公司报告期内关联租赁情况

单位：万元

租方名称	租赁资产种类	2025年确认的租赁收入	2024年确认的租赁收入	2023年确认的租赁收入
首都信息发展股份有限公司	房屋、建筑物	462.47	365.49	169.77
首信云技术有限公司	房屋、建筑物	323.85	228.09	105.94
北京软件和信息服务交易所有限公司	房屋、建筑物	227.27	171.16	21.98
北京数字医信科技有限公司	房屋、建筑物	193.52	162.34	61.65
北京数网链通科技有限公司	房屋、建筑物	75.31	-	-
首信医联信息技术有限公司	房屋、建筑物	58.29	-	-
北京数据集团有限公司	房屋、建筑物	39.37	-	-
合计		**1,380.09**	**927.08**	**359.34**

表2-2-4-6：项目公司与关联方应收账款情况

单位：万元

项目	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	首都信息发展股份有限公司	29.05	-	60.10	-	91.24	
应收账款	首信云技术有限公司	11.39	-	26.38	-	151.01	
应收账款	北京软件和信息服务交易所有限公司	6.90	-	-	-	3.32	
应收账款	北京数字医信科技有限公司	-	-	-	-	5.43	

表2-2-4-7：项目公司报告期内关联方应付项目

单位：万元

项目	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	北京数据集团有限公司	89.77	-	-
其他应付款	北京数字医信科技有限公司	79.35	54.00	54.00
其他应付款	首都信息发展股份有限公司	42.77	42.77	42.77
其他应付款	北京数网链通科技有限公司	37.44	-	-
其他应付款	北京软件和信息服务交易所有限公司	34.53	69.05	69.05
其他应付款	首信云技术有限公司	29.48	29.48	29.48
其他应付款	首信医联信息技术有限公司	9.15	-	-
预收账款	北京数据集团有限公司	19.31	-	-
预收账款	北京数网链通科技有限公司	13.89	-	-
预收账款	北京数字医信科技有限公司	10.04	5.40	-
预收账款	首信医联信息技术有限公司	4.92	-	-
预收账款	北京软件和信息服务交易所有限公司	-	5.58	-

本基金成立后，上述关联交易中除下述项目公司采购商品/接受劳务关联交易外，其余关联交易因属于集智未来项目租赁及配套服务相关，仍将在基金存续期继续：

①向北京梁家庄创艺乡居文化有限公司采购商品；

②向北京软件和信息服务交易所有限公司采购商品。

（2）项目公司关联交易符合有关法律法规的规定以及公司内部管理控制要求

1)关联租赁

A、关联交易的必要性

本项目关联方租户均为项目历史经营过程中自然形成的关联租户，已与项目形成了稳定的租赁关系，相关租赁关系仍将延续至本不动产基金存续期。截至本尽职调查报告出具之日，部分关联租户已签署长期租赁合同，具有较强的租赁稳定性。

关联方均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，租赁用途合理。

关联方均为经营稳健的国有企业或控股企业，资信状况良好、租金支付能力强，本项目中存在一定比例的关联方承租，有利于提升项目出租率与租金收缴稳定性，降低空置风险。

综上，本次关联租赁交易基于项目运营与产业发展实际需要，具备商业合理性与必要性，不影响项目市场化运营独立性。

B、关联交易的公允性

在定价依据方面，关联方租赁价格以周边同品质物业市场可比价格为基础，结合承租面积、租赁期限、交付装修标准、市场行情等因素协商确定，严格履行内部关联交易审批与合同签署程序。关联定价具有公允性。

在租赁价格与市场租金对比方面，关联方合同租金与有效租金水平，与同期同区域、同品质办公物业市场价格及独立第三方租金水平不存在重大差异，符合周边租赁市场价格惯例。

根据戴德梁行出具的市场调研报告，估价人员结合集智未来项目地处区域内的可比物业，按照“周边核心地带、周边 1 公里半径内、区域通达性较好、可比办公物业”等要求，选取了三个具备价格比较基础的可比案例，具体为领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦。

根据评估机构出具的市场调研报告，截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目周边办公租金（全含）水平区间为 5.50-8.00 元/平方米/天之间，2025 年集智未来项目关联方租户租金（不含空调费）范围为 4.46-7.80 元/平方米/天之间，与市场价格无较大差异。

可比项目	领航科技大厦	锦秋国际大厦	唯实大厦
竣工年份	2008 年	2004 年	2009 年
建筑面积	约 4.4 万平方米	约 7.4 万平方米	约 7.3 万平方米
租金水平	5.5-6 元/平方米/天	6.5-7 元/平方米/天	7-8 元/平方米/天
出租率	约 90%	约 90%	约 85%

2025 年末，集智未来项目非关联租户剔除底商等租户后，租金单价范围为 5.00-8.57 元/平方米/天，关联方租户租金单价范围为 4.46-7.80 元/平方米/天，位于合理区间。

集智未来项目的关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准、楼层差异等因素协商确定。同时，选取了若干处可比项目的同期租金作为对比，合同租金与独立第三方租金水平不存在重大差异，个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致。

协议签署流程方面，上述关联方均已按照《关联交易管理办法》履行关联方认定、审批及披露程序，关联交易定价流程合规、透明，不存在未经审批的关联交易。

经核查，项目关联租赁定价遵循公开、公平、公正原则，定价依据充分、价格公允。

2)采购商品/接受劳务

A、关联交易的必要性

项目公司关联方公司提供的专业化服务及商品能够有效提升项目运营效率和管理水平，符合资源整合及项目高效运作的长期需求。

B、关联交易的公允性

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，上述关联交易合同不存在违反法律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据《审计报告》，上述表格中涉及提供/接受服务、销售商品的关联交易定价政策为“市场价”。

③出售商品/提供劳务

A、关联交易的必要性

项目公司向关联方出售商品、提供劳务或出租服务，是拓展商业渠道、提升商户销售能力的必要合作。通过上述合作，项目公司与上述公司形成协同效应，符合内部资源整合及商业生态构建的战略需求，具有必要性。

B、关联交易的公允性

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，上述关联交易合同不存在违反法 律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据《集智未来备考财务报表》，上述表格中涉及提 供/接受服务、销售商品的关联交易定价政策为“市场价”。

（3）不动产资产现金流来源于关联方情况

1)不动产项目现金流来源于关联方的比例

2025 年度，集智未来项目的租赁收入为 9,644.21 万元，涉及关联租赁收入包括：

首都信息发展股份有限公司租赁收入为 462.47 万元，首信云技术有限公司租赁收入为 323.85 万元，北京软件和信息服务交易所有限公司租赁收入为 227.27 万元，北京数字医信科技有限公司租赁收入为 193.52 万元，北京数网链通科技有限公司租赁收入为 75.31 万元，首信医联信息技术有限公司租赁收入为 58.29 万元，北京数据集团有限公司租赁收入为 39.37 万元，关联租户的租金收入占集智未来项目 2025 年营业收入的比例为 14.31%。

表 2-2-4-8：截至 2025 年 12 月 31 日关联方租赁合同情况

租户	租赁合同起始日	租赁合同到期日	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例	占可租赁面积比例
首都信息发展股份有限公司	2023-7-15	2028-4-30	3,196.80	6.88	6.52
首信云技术有限公司	2023-7-15	2028-4-30	1,965.06	4.18	4.01
北京软件和信息服务交易所有限公司	2025-8-20	2027-8-19	639.36	1.38	1.30
北京数字医信科技有限公司[6]	2023-8-15	2025-12-31	982.54	2.12	2.01
北京数网链通科技有限公司	2025-8-1	2026-7-31	622.53	1.34	1.27

[6]北京数字医信科技有限公司相关租约已续签至 2026 年 12 月 31 日。

	2025-5-12	2026-5-11			
首信医联信息技术有限公司	2025-06-01	2028-5-31	639.36	1.38	1.30
北京数据集团有限公司	2025-11-17	2026-12-16	1,278.72	2.75	2.61
合计			**9,324.37**	**20.07**	**19.03**

A.单个关联方现金流占比适度，具备分散性

2025 年度，集智未来项目单个关联方现金流贡献比例较低、租户结构分散，不存在单一关联方过度集中或重大依赖情形，项目整体现金流以市场化第三方租户为主。

B.关联租赁基于真实需求，具备商业必要性

关联方均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，属于正常产业集聚与市场化客户选择，租赁用途合理。

C.定价完全市场化，与市场价格无重大差异

集智未来项目的关联方租赁单价在 4.46 元/平方米/天至 7.80 元/平方米/天之间。关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准等因素协商确定，合同租金、有效租金与独立第三方租金水平不存在重大差异。个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致，定价公允、程序合规，不存在利益输送或显失公平情形。

D.集智未来项目具有独立的市场化运营能力，不依赖于关联方租赁

集智未来项目及运营管理机构拥有独立招商、定价、签约、物业服务与运营决策体系，人员、财务、账户、管理均独立于原始权益人及关联方，不存在运营受控、资源倾斜、优先满足关联方等情形。项目历史出租率长期保持在 90% 左右，租金水平、收缴率、续租率、去化周期等核心运营指标与区域市场可比项目保持一致，非关联租户数量多、占比高、结构稳定，市场化客户为项目运营主力，项目具有较强的市场化运营能力。即便关联方到期或退租，可通过市场化招商快速补位，空置与现金流风险可控。

综上，本项目关联方现金流占比合理，关联租赁基于真实商业需求，定价公允、程序合规，运营管理独立完整，不动产项目现金流来源于关联方的比例未对本项目市场化运营构成重大不利影响。

各关联方基本情况如下：

1）**首都信息发展股份有限公司**

表 2-2-4-9：首都信息发展股份有限公司基本信息

公司名称	首都信息发展股份有限公司
社会统一信用代码	911100006336972074
成立日期	2000-07-14
公司类型	股份有限公司
法定代表人	余东辉
注册资本	28,980.86 万元
注册地址	中国北京市海淀区西三环中路 11 号
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；软件开发；软件外包服务；数字技术服务；非居住房地产租赁；大数据服务；工业互联网数据服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口；对外承包工程；票务代理服务；科技中介服务；会议及展览服务；互联网设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；物联网技术服务；数据处理服务；网络与信息安全软件开发；物联网技术研发；量子计算技术服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；网络技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；互联网信息服务；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

首都信息发展股份有限公司（以下简称“首都信息”）成立于 1998 年，于 2001 年在香港联交所创业板上市（股票代码：01075.HK）。公司主要经营网络应用服务及系统集成，业务范围涵盖技术开发、技术咨询、技术服务、信息及网络系统集成、计算机软硬件销售、进出口业务等。公司核心业务分为三大板块：产品、软件开发及服务；行业解决方案；运营及运维服务。近年来，公司

着力打造网络系统集成产品体系，包括云原生架构开发平台 CCAF、“红砥”大模型、“红磐”数据平台、“红藤”办公产品、“红顺”住房公积金系统、“诊安付”医保支付平台等，致力于为智慧政务、智慧民生、智慧企业、智慧健康四大领域提供一体化信息技术服务。

②经营情况

根据租户访谈，该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。首都信息深化“一核两台四域”业务格局，坚定推进“行业化、产品化、区域化”转型战略，技术研发商业化取得突破，业务结构优化成效初显，公司名列“北京市 2023 年第二批高新技术企业”、“北京市 2023 年企业技术中心”。

③财务状况

根据首都信息发展股份有限公司 2025 年综合业绩报告，截至 2025 年 12 月 31 日，总资产为 276,073.65 万元，归属于母公司股东的权益为 123,166.06 万元。2025 年实现营业收入 166,981.32 万元，同比增长 13.41%；实现净利润 14,678.75 万元，公司流动比率为 1.32，速动比率为 1.18，资产负债率为 52.77%，财务状况相对稳健。作为北京市属国有控股信息技术服务企业，首都信息在智慧城市建设和政务信息化领域保持领先优势，具备持续发展的良好基础。

④公司主体评级情况

首都信息暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

⑤与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至本尽职调查报告出具日，首都信息控股股东为北京数据集团，直接持有首都信息已发行股本约 48.30%权益，北京数据集团由北京国资全资持有，北京国资通过北京工投持有首都信息约 15.00%权益，首都信息的最终控制方、直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司与原始权益人存在关联关系。

⑥历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首都信息与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，首都信息履约能力稳定。

⑦资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，首都信息最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑧与本项目有关情况

首都信息于 2023 年入驻集智未来项目。截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息的租赁面积为 3,196.80 平方米，租赁面积占可出租面积的 6.52%。

表 2-2-4-10 重要现金流提供方首都信息租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首都信息	3,196.80	6.52%	462.47	4.80%	量子芯座	互联网信息服务

截至本尽职调查报告出具之日，首都信息在执行租赁合同到期日为 2028 年 4 月 30 日。根据租赁合同，如首都信息要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首都信息已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首都信息在租赁合同届满前提前

退租，集智未来有权向首都信息收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

2）**首信云技术有限公司**

表 2-2-4-11：首信云技术有限公司基本信息

公司名称	首信云技术有限公司
社会统一信用代码	91110108MA01CGBC5P
成立日期	2018-05-29
公司类型	有限责任公司
法定代表人	廖伟
注册资本	5,000.00 万元
注册地址	北京市通州区台湖镇京通街 9 号 211-2 室
经营范围	技术开发、技术服务、技术转让、技术推广、技术咨询；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件服务；软件开发；软件咨询；产品设计；设计、制作、代理、发布广告；销售计算机、软件及辅助设备、通讯设备、电子产品、自行开发的产品；互联网信息服务；第一类增值电信业务；基础电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；第一类增值电信业务、基础电信业务、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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

首信云技术有限公司（以下简称“首信云技术”）作为首都信息旗下云服务业务板块的核心力量，专注于云平台建设服务、政务云平台运营、信创云平台建设及数智创新服务。公司核心业务涵盖云平台建设与运营、政务云资源服务、云扩展服务、信创云服务、信息安全服务、信息系统运行维护等，为政企客户提供覆盖“需求、设计、实施、防护、运维”的全流程云解决方案。近年来，公司重点布局信创云与智算融合领域，形成包括 IaaS、PaaS、DaaS、MaaS 及数据库、安全等在内的全栈云服务能力，自主研发“国资监管链”产品，荣获国务院国资委 2025 智能监管业务模型优秀成果奖。

②经营情况

根据租户访谈，该租户经营情况较为稳健，公司核心业务涵盖云平台建设与运营、政务云资源服务、云扩展服务、信创云服务、信息安全服务、信息系统运行维护等，公司名列“北京市 2023 年第三批高新技术企业”、“专精特新中小企业”，不存在影响经营的重大不利因素。

③公司主体评级情况

首信云技术暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

首信云技术为首都信息的控股子公司。首信云技术由首都信息认缴出资 1,850 万元（持股比例 37%），首都信息实缴出资 1,850 万元，占首信云技术实收资本的 68.52%；根据公司章程，股东按照实缴比例行使表决权、分取公司红利，且首信云技术董事会、监事均由股东会选举产生，总经理由董事会聘任，因此首都信息将首信云技术纳入合并报表范围，与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首信云技术与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首信云技术履约情况正常，除 2023 年因付款流程原因导致延迟 2 个月支付租金外，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况，并结合期末两个月收缴率情况，该租户收缴率均为 100%。从历史数据来看，首信云技术履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，首信云技术最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生

产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

首信云技术于2023年入驻集智未来项目。截至2025年12月31日，首信云技术的租赁面积为1965.06平方米，租赁面积占可出租面积的3.96%。

表 2-2-4-12：重要现金流提供方首信云技术租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首信云技术	1965.06	3.96%	323.85	3.36%	量子银座	互联网和相关服务

截至本尽职调查报告出具之日，首信云技术在执行租赁合同到期日为2028年4月30日。根据租赁合同，如首信云技术要求续约，需要在租赁合同届满前3个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前3个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首都信息已缴纳相当于1个月租金的保证金，如首信云技术在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首信云技术收取相当于1个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

3）**北京软件和信息服务交易所有限公司**

表 2-2-4-13：北京软件和信息服务交易所有限公司基本信息

公司名称	北京软件和信息服务交易所有限公司
社会统一信用代码	9111010857524839XF
成立日期	2011-05-06
公司类型	有限责任公司
法定代表人	梁献军
注册资本	10,000.00万元
注册地址	北京市海淀区知春路27号12层1201-1212室

经营范围	互联网信息服务（互联网信息服务增值电信业务经营许可证有效期至 2022 年 07 月 26 日）；提供软件产品交易服务；技术咨询；技术服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心，PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；基础软件服务；应用软件服务；软件咨询；销售计算机、软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、机械设备、电子产品；经济贸易咨询；投资咨询；企业管理咨询；软件的登记代理服务；会议服务；金融信息服务（未经许可不得开展金融业务）；版权转让；版权代理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京软件和信息服务交易所有限公司（以下简称“软交所”）成立于 2011 年 5 月 6 日，注册资本 1 亿元，是北京市属国有控股企业，作为 2010 年北京市政府工作报告中的第六十六号折子工程，由工业和信息化部、北京市经信委及海淀区政府共同策划设立。公司肩负“建设阳光透明的软件交易市场，促进信息化重大项目建设的透明度”“促进软件和信息服务产业发展，扶植自主创新，做大做强国产软件”两大使命。核心业务涵盖三大板块：一是信息化采购第三方服务，作为北京市正版软件服务工作站，提供操作系统、办公软件、工业设计软件等正版软件交易服务；二是知识产权综合服务平台，整合知识产权、工商、信用等多维度数据资源，提供知识产权质押融资等服务，累计为企业融资约 70 亿元；三是高科技产业服务，包括资质认证办理、标准研究及政府课题办理、信息化建设咨询、软件造价评估等。公司主导和参与制定了《软件过程能力成熟度模型》等数十项信息化相关国家标准和地方标准，有效解决软件交易中价格不透明、交易信息离散、技术门槛高等问题 。

②经营情况

根据租户访谈，该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。截至 2024 年，公司累计服务政府及企业用户超过 20000 家，累计交易额突破 1000 亿元，软件会员企业 8000 多家。

③公司主体评级情况

软交所暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

软交所的最终控制方为北京国资，直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司持股 55.55%的子公司北京产权交易所有限公司，与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查软交所与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，软交所履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，软交所履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，软交所最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，软交所的租赁面积为 639.36 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.30%。

表 2-2-4-14：重要现金流提供方软交所租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
软交所	639.36	1.30%	227.27	2.36%	量子芯座	批发和零售业

截至本尽职调查报告出具之日，软交所在执行租赁合同到期日为 2027 年 8 月 19 日。根据租赁合同，如软交所要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，软交所已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如软交所在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向软交所收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

4）**北京数字医信科技有限公司**

表 2-2-4-15：北京数字医信科技有限公司基本信息

公司名称	北京数字医信科技有限公司
社会统一信用代码	91110108MA01AJPR45
成立日期	2018-03-02
公司类型	有限责任公司
法定代表人	张智锋
注册资本	1,500.00 万元
注册地址	北京市海淀区知春路 23 号 12 层 1201 室
经营范围	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；计算机系统服务；销售电子产品、计算机、软件及辅助设备；设计、制作、代理、发布广告。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京数字医信科技有限公司（以下简称“数字医信”）成立于 2018 年 3 月 2 日，注册资本 1500 万元，是北京数字认证股份有限公司（股票代码：300579）的控股子公司，致力于医疗卫生领域的信息化和互联网化。公司核心业务涵盖医疗数据电子化生成、传输、管理和应用，为客户提供医疗数据电子签名管理平台、可信电子处方流转管理平台、医疗电子知情文书管理平台、可靠电子病案归档管理平台、家庭医生安全签约服务管理、就医后电子缴费凭证管理系统、互联网医疗可信监管服务系统、医疗机构办公自动化管理平台等八大产品体系。

公司自主研发“医网签”产品，作为服务于医疗互联网应用的强身份认证和数字签名安全工具，基于北京数字认证最具价值的医护人员数字证书资源库，通过远程实名鉴证服务解决互联网医疗服务医师身份真实性问题，同时引入可靠的数字签名服务解决互联网医疗服务开展网上问诊及电子处方的法律瓶颈问题。公司以服务模式代替项目定制模式，以移动互联网的应用模式帮助医疗行业打造全新的办公理念和IT格局。

②经营情况

根据租户访谈，该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。截至2025年6月末，数字医信总资产为0.44亿元，营业收入0.11亿元，公司名列“专精特新中小企业”。

③公司主体评级情况

数字医信暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

数字医信的最终控制方为北京国资，第一大控股股东为北京数字认证股份有限公司，持股比例66.67%；原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司通过北京数据集团有限公司间接持有北京数字认证股份有限公司26.24%股权，数字医信与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查数字医信与集智未来的租金支付流水，截至2025年12月31日，数字医信履约情况正常，历史租金收缴率100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，数字医信履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业

信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，数字医信最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，数字医信的租赁面积为 982.54 平方米，租赁面积占可出租面积的 2.01%。

表 2-2-2-4-16：重要现金流提供方数字医信租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
数字医信	982.54	2.01%	193.52	2.01%	量子银座	科技推广和应用服务业

截至本尽职调查报告出具之日，数字医信在执行租赁合同到期日为 2026 年 12 月 31 日。根据租赁合同，如数字医信要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，数字医信已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如数字医信在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向数字医信收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

5）北京数网链通科技有限公司

表 2-2-4-17：北京数网链通科技有限公司基本信息

公司名称	北京数网链通科技有限公司
社会统一信用代码	91110000MAEDRDWU6N

成立日期	2025-03-25
公司类型	有限责任公司
法定代表人	樊晓慧
注册资本	16,500.00 万元
注册地址	北京市海淀区中关村南大街 5 号 1 区 689 幢 11 层 1123 室
经营范围	一般项目：网络技术服务；计算机软硬件及辅助设备批发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京数网链通科技有限公司（以下简称“数网链通”）成立于 2025 年 3 月 25 日，注册资本 16,500 万元，直接面向国家战略和行业发展需要而生，致力于推动人工智能产业生态体系建设。公司核心业务是建设运营“数据流通利用增值协作网络”（以下简称“协作网络”），该网络是北京市承建国家数据局数据流通基础设施建设试点项目的主体工程，也是建设国家数据流通利用的核心节点和服务中枢。公司通过数场、区块链、隐私保护计算和可信数据空间等技术路线，解决高质量数据的可信流通和供需对接问题。公司经营范围包括网络技术服务、计算机软硬件及辅助设备批发、软件销售、技术服务与咨询、数据处理服务、企业管理咨询等。

②经营情况

根据租户访谈，该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。按照规划，数网链通为人工智能产业发展提供高质量数据支撑

③公司主体评级情况

数网链通暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

数网链通的最终控制方为北京国资，第一大控股股东为北京数据集团有限公司，持股比例 60.61%；原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司通过北

京数据集团有限公司持有数网链通60.61%股权，数网链通与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查数网链通与集智未来的租金支付流水，截至2025年12月31日，数网链通履约情况正常，历史租金收缴率100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，数网链通履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至2026年4月22日，于前述信息渠道，数网链通最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至2025年12月31日，数网链通的租赁面积为622.53平方米，租赁面积占可出租面积的1.27%。

表 2-2-4-18：重要现金流提供方数网链通租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
数网链通	622.53	1.27%	75.31	0.78%	量子银座	软件和信息技术服务业

集智未来已启动与数网链通就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，数网链通已与集智未来签署了补充租赁协议，明确延长租期至2031年5月11日。

6）首信医联信息技术有限公司

表 2-2-4-19：首信医联信息技术有限公司基本信息

公司名称	首信医联信息技术有限公司
社会统一信用代码	91110106MA01A51E7B
成立日期	2018-01-26
公司类型	有限责任公司
法定代表人	张益谦
注册资本	5,000.00万元
注册地址	北京市东城区后永康胡同17号10号楼1层2086室
经营范围	软件开发；技术服务、技术转让、技术开发、技术推广、技术咨询；应用软件服务；计算机系统服务；经济信息咨询；产品设计；基础软件服务；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品；计算机系统集成；数据处理；互联网信息服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

首信医联信息技术有限公司（以下简称“首信医联”）成立于2018年1月26日，注册资本5000万元，是首都信息发展股份有限公司（股票代码：01075.HK）的全资子公司。公司专注于医疗大健康信息化领域，核心业务涵盖三大领域：一是医疗结算平台业务，连接商业保险公司、支付机构、医院、药店与公众，提供统一医疗结算服务，自主研发“信用医疗”综合结算平台，实现“先诊疗，后付费”模式；二是医疗信息化业务，为各类型医院、药店提供医院信息系统建设与运维服务、基础信息化设施建设服务，包括医保对账模块、回款管理模块、数据采集与治理等；三是医院增值信息化业务，主要为医院提供医保信息增值服务。公司被认定为高新技术企业、瞪羚企业、科技型中小企业，持有信息技术服务标准（ITSS）认证。

②经营情况

根据租户访谈，该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。公司被认定为高新技术企业、瞪羚企业、科技型中小企业，持有信息技术服务标准（ITSS）认证。

③公司主体评级情况

首信医联暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

首信医联唯一控股股东为首都信息，首都信息控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司，首信医联与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首信医联与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首信医联履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，首信医联履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，首信医联最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，首信医联的租赁面积为 639.36 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.30%。

表 2-2-4-20：重要现金流提供方首信医联租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首信医联	639.36	1.30%	58.29	0.60%	量子芯座	软件和信息技术服务业

截至本尽职调查报告出具之日，首信医联在执行租赁合同到期日为 2028 年 5 月 31 日。根据租赁合同，如首信医联要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，首信医联已缴纳相当于 1 个月租金的保证金，如首信医联在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向首信医联收取相当于 1 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

7）北京数据集团有限公司

表 2-2-4-21：北京数据集团有限公司基本信息

公司名称	北京数据集团有限公司
社会统一信用代码	91110000MAEQE6BE34
成立日期	2025-07-22
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	郭永昊
注册资本	600,000.00 万元
注册地址	北京市朝阳区北辰西路 8 号院 2 号楼 1 至 14 层 101 内 2 层 209-1 号
经营范围	一般项目：大数据服务；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；互联网数据服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；互联网安全服务；园区管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；网络与信息安全软件开发；信息安全设备制造；信息安全设备销售；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；信息系统集成服务；专业设计服务；计算机系统服务；智能控制系统集成；人工智能公共服务平台技术咨询服务；

	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京数据集团有限公司（以下简称“北京数据集团”）是北京市人民政府批准设立的国有独资公司，由北京市国有资产经营有限责任公司履行出资人职责。公司定位于全国数据要素市场化和数据产业生态构建的核心载体，致力于打造世界一流的数据基础设施平台服务商。

②经营情况

作为北京市数据要素市场化配置改革的“排头兵”，北京数据集团自成立以来发展迅速，重点开展数据基础设施建设、资源开发利用、流通交易及产业生态建设。

③公司主体评级情况

北京数据集团暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京数据集团的实际控制人为北京市国资委，与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北京数据集团与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北京数据集团履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北京数据集团履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融

监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，北京数据集团最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京数据集团的租赁面积为 1,278.72 平方米，租赁面积占可出租面积的 2.61%。

表 2-2-4-22：重要现金流提供方北京数据集团租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北京数据集团	1,278.72	2.61%	39.37	0.41%	量子芯座	互联网和相关服务

集智未来已启动与北京数据集团就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京数据集团已与集智未来签署了补充租赁协议，明确延长租期至 2031 年 12 月 16 日。

2)关联方收入不影响不动产项目的市场化运营

A.单个关联方现金流占比适度，具备分散性

2025 年度，集智未来项目单个关联方现金流贡献比例较低、租户结构分散，不存在单一关联方过度集中或重大依赖情形，项目整体现金流以市场化第三方租户为主。

B.关联租赁基于真实需求，具备商业必要性

关联方均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，属于正常产业集聚与市场化客户选择，租赁用途合理。

C.定价完全市场化，与市场价格无重大差异

集智未来项目的关联方租赁单价在 4.46 元/平方米/天至 7.80 元/平方米/天之间。关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准等因素协商确定，合同租金、有效租金与独立第三方租金水平不存在重大差异。个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致，定价公允、程序合规，不存在利益输送或显失公平情形。

D.集智未来项目具有独立的市场化运营能力，不依赖于关联方租赁

集智未来项目及运营管理机构拥有独立招商、定价、签约、物业服务与运营决策体系，人员、财务、账户、管理均独立于原始权益人及关联方，不存在运营受控、资源倾斜、优先满足关联方等情形。项目历史出租率长期保持在 90% 左右，租金水平、收缴率、续租率、去化周期等核心运营指标与区域市场可比项目保持一致，非关联租户数量多、占比高、结构稳定，市场化客户为项目运营主力，项目具有较强的市场化运营能力。即便关联方到期或退租，可通过市场化招商快速补位，空置与现金流风险可控。

综上，本项目关联方现金流占比合理，关联租赁基于真实商业需求，定价公允、程序合规，运营管理独立完整，不动产项目现金流来源于关联方的比例未对本项目市场化运营构成重大不利影响。

3)保障现金流稳定性的具体措施

结合与各关联方的租赁协议和续约安排、交易价格调整等情况，为保障标的不动产项目现金流持续稳定，基金管理人联合运营管理机构制定以下措施：

A、依托租约提前规划续约衔接，锁定现金流中长期稳定性

关联方租赁期限剩余租赁期限整体较长且较为分散，大幅降低短期租约到期带来的衔接中断风险。运营管理机构、项目公司已拟定续约预案并已部分签订续租合同，保障租约到期后衔接顺畅。

其余关联方租赁合同因距离合同到期时间仍有较长时间，项目公司及运营管理机构将持续保持与相关关联方租户沟通，提前确认其续租意向，并根据反馈情况提前开展替代租户招商储备工作，保障项目平稳运营。

B、定制化匹配运营需求，强化长期合作粘性

针对各租户的场地使用特点，集智未来优化不动产项目空间布局与功能配套，完善会议中心、机房等硬件配置，精准匹配业务的实际需求。

基金管理人、计划管理人认为，不动产项目的关联方租户经营情况稳定，历史履约能力良好，不存在租金欠缴情况。同时，结合关联方租户的续租合同安排，相关租约较为稳定，不会对项目运营稳定性造成不利影响。

（4）基金合同生效后关联交易安排以及对不动产项目的市场化运营的影响

集智未来项目关联租赁基于真实的商业需求和产业逻辑自然形成，多数租户已与底层资产形成长期稳定的租赁关系，并多次续租。关联交易的定价与市场化非关联交易定价无重大差异，与区域可比项目租金水平基本一致，符合市场化定价原则。因此，虽然本项目存在一定比例的关联租户，但关联租户亦是依照市场化租赁逻辑产生及定价，并未影响本项目的市场化运营。

集智未来项目关联方集中于 2023 年入驻，均为北京国资体系内信息技术、数据服务、软件交易、医疗信息化等领域企业，与集智未来项目产业园区定位高度契合，承租企业系基于自身办公经营实际需要自主决策，属于正常产业集聚与市场化租赁选择，具有合理的商业目的。集智未来项目单个关联方现金流贡献比例较低、租户结构分散，不存在单一关联方过度集中或重大依赖情形，项目整体现金流以市场化第三方租户为主。

此外，集智未来项目及运营管理机构拥有独立招商、定价、签约、物业服务与运营决策体系，人员、财务、账户、管理均独立于原始权益人及关联方，不存

在运营受控、资源倾斜、优先满足关联方等情形。项目历史出租率长期保持在90%左右，租金水平、收缴率、续租率、去化周期等核心运营指标与区域市场可比项目保持一致，非关联租户数量多、收入占比高、结构稳定，市场化客户为项目运营主力，项目具有较强的市场化运营能力。即便关联方到期或退租，可通过市场化招商快速补位，空置与现金流风险可控。

综上，本项目关联交易均基于真实商业需求而产生，关联交易定价符合市场化定价逻辑，关联租金价格与市场化租金单价无重大差异，同时本项目运营团队拥有独立的市场化运营能力，历史上市场化租赁业绩良好。原始权益人及运营管理机构均建立了关联交易规范制度，未来将通过严格的治理和披露机制持续规范关联交易。因此，管理人认为关联交易不影响不动产项目的市场化运营。

1）关联交易潜在风险的缓释措施

①健全关联交易决策与审批机制

为进一步规范关联交易，原始权益人及运营管理机构已建立关联交易的制度和流程，在基金存续期间，关联交易将严格按照以上关联交易的制度履行相关流程，确保关联交易具备合理性，关联交易定价以市场可比定价为基础，具有公允性。

②强化信息披露与监督

基金管理人将就关联交易强化信息披露与监督，将按照规则要求披露报告期内发生的关联交易、定价依据等，就重大关联交易履行必要程序并进行报告。

③缓释关联租户提前退租的风险

A.关联方租户合同续签情况

为保障项目持续稳定运营，项目公司积极与关联方租户接洽，拟定续约预案并持续推进续租合同签订，以降低短期租约到期带来的衔接中断风险。

截至本尽职调查报告出具日，集智未来项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京数据集团有限公司及北京数网链通科技有限公司，均约定将租赁期限延长

至 2031 年，前述已续租关联方租赁面积合计 2,883.79 平方米，占 2025 年末集智未来项目关联方租赁面积的比例 29.45%。剩余关联方到期时间集中在 2027-2028 年，目前尚未到续租时间，项目公司拟于合同到期前三个月进行续租谈判。

表 2-2-4-23 集智未来关联方续签情况

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
集智未来	首都信息发展股份有限公司	2023/7/15	2028/4/30	3,196.80	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	首信云技术有限公司	2023/7/15	2028/4/30	1,965.06	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京软件和信息服务交易所有限公司	2025/8/20	2027/8/19	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数字医信科技有限公司	2023/8/15	2025/12/31	982.54	—		
		2026/1/1	2026/12/31	469.39	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数网链通科技有限公司	2025/8/1	2026/7/31	622.53	2031/5/31	622.53	有
		2025/5/12	2026/5/11				
	首信医联信息技术有限公司	2025/6/1	2028/5/31	639.36	因距离到期时间较长，拟于合同到期前三个月进行续租谈判		
	北京数据集团有限公司	2025/11/17	2026/12/16	1,278.72	2031/12/16	1,278.72	有
					2031/3/31	982.54	有

B.提前退租特殊条款

续签的关联方租赁合同中均约定了提前退租特殊条款，约定内容具体如下：

如租户于合同到期日前提前退租，租户需向项目公司提出退租申请并同时满足两个条件：A）租户应为拟退租面积积极寻求新租户；B）确保新租户与项目公司签订租赁合同，且新签订的租赁合同中所约定的租赁条件原则上不低于原合同所确定的租赁条件。

若租户满足上述退租条件，则项目公司同意租户的退租申请，租户除应按照协议约定承担提前单方终止协议的责任之外，还需要按照协议约定的租金标准向项目公司支付自退租之日起至合同到期日止的全部租金。

基于上述特殊条款安排，如关联方租户提前退租可有效锁定租金收益，进一步增强现金流稳定性，管理人认为可有效缓释关联方租户提前退租对项目经营稳定性产生的影响。

C.保障现金流稳定性的影响和具体保障措施

截至本尽职调查报告出具日，关联方剩余租赁期限较长，其中集智未来项目关联方租约期限分散，可有效降低租约到期带来的衔接中断风险。

续约安排方面，因现有租赁期限较长，集智未来项目与关联方首都信息、首信云、软交所、数字医信、首信医联的相关续约安排拟按照双方签订的《租赁合同》约定进行推进，合同明确约定“乙方如要求续租，需在本合同期限届满前三个月提出书面申请，在取得甲方同意后，在同等条件下乙方拥有续租的优先权”。集智未来项目已在《租赁合同》中预留洽谈周期，确保续约工作有序推进。

此外，基金管理人与运营管理实施机构将在租赁期内持续跟进，于租约到期前提前进行启动续约洽谈工作，结合不动产项目经营情况，拟定续约预案，保障租约到期后衔接顺畅，保障项目现金流稳定性。

（五）集智未来的历史财务表现

1、不动产资产备考财务报表

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司所持有的位于北京市海淀区知春路的量子银座大厦和量子芯座大厦及相关必要资产的备考财务报表，包括2025年12月31日、2024年12月31日、2023年12月31日的备考资产负债表，2025年度、2024年度、2023年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称集智未来备考财务报表），并出具了标准无保留意见的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》。

投资者认购本基金时，应认真阅读《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》全文。

表 2-2-5-1：集智未来报告期各期不动产项目主要财务指标

项目	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
总资产（万元）	39,072.66	40,214.94	41,593.55
资产负债率（%）	11.65	10.38	10.65
营业毛利率（%）	73.07	75.71	78.32
营业收入（万元）	9,644.21	11,019.54	11,771.59
净利润（万元）	4,255.35	5,064.90	5,654.06
经营活动产生现金流量净额（万元）	5,927.70	6,615.70	6,128.70
EBITDA（万元）	7,270.17	8,331.61	9,057.68

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目备考总资产分别为 41,593.55 万元、40,214.94 万元和 39,072.66 万元，整体规模保持稳定；资产负债率分别为 10.65%、10.38%和 11.65%，资产负债率较低且相对稳定。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目备考营业收入分别为 11,771.59 万元、11,019.54 万元和 9,644.21 万元，备考营业毛利率分别为 78.32%、75.71%和 73.07%；集智未来项目备考净利润分别为 5,654.06 万元、5,064.90 万元和 4,255.35 万元，集智未来项目的收入、毛利率及净利润有所下降。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目备考经营活动产生现金流量净额分别为 6,128.70 万元、6,615.70 万元和 5,927.70 万元，报告期内有所波动，主要系**各期租赁收入变动所致**；备考 EBITDA 分别为 9,057.68 万元、8,331.61 万元和 7,270.17 万元，**EBITDA 逐年下降，主要受宏观经济调整及区域市场变化影响，利润水平有所下降。**

（1）资产负债表

表 2-2-5-2：集智未来近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	-	-	-
应收账款	688.63	358.29	443.67

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	**688.63**	**358.29**	**443.67**
非流动资产：	-	-	-
投资性房地产	37,426.49	38,841.96	40,037.95
固定资产	818.93	855.21	930.24
无形资产	135.46	158.08	180.71
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	3.14	1.39	0.98
非流动资产合计	**38,384.03**	**39,856.65**	**41,149.89**
资产总计	**39,072.66**	**40,214.94**	**41,593.55**
流动负债：			
应付账款	52.10	83.53	230.01
预收款项	1,702.79	1,371.92	898.65
应付职工薪酬	75.82	87.94	80.08
应交税费	23.19	11.55	39.77
其他应付款	2,698.21	2,620.42	3,183.27
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**4,552.11**	**4,175.35**	**4,431.78**
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**4,552.11**	**4,175.35**	**4,431.78**
所有者权益：	-	-	-
净资产	34,520.55	36,039.58	37,161.78
净资产合计	**34,520.55**	**36,039.58**	**37,161.78**
负债和所有者权益合计	**39,072.66**	**40,214.94**	**41,593.55**

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同

（2）利润表

表 2-2-5-3：集智未来近三年备考利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**9,644.21**	**11,019.54**	**11,771.59**
二、营业总成本	**3,963.70**	**4,265.28**	**4,232.93**
其中：营业成本	2,597.34	2,676.98	2,552.00
税金及附加	805.78	935.33	1,110.62
销售费用	49.98	113.42	68.76
管理费用	510.59	539.55	501.56
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
加：其他收益	0.32	0.56	4.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7.03	-1.62	-3.93
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**5,673.80**	**6,753.21**	**7,538.74**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**5,673.80**	**6,753.21**	**7,538.74**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
减：所得税费用	1,418.45	1,688.30	1,884.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**4,255.35**	**5,064.90**	**5,654.06**
六、综合收益总额	**4,255.35**	**5,064.90**	**5,654.06**

（3）现金流量表

表 2-2-5-4：集智未来近三年备考现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	10,728.98	12,318.11	11,679.76
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,597.86	1,010.48	1,647.38
经营活动现金流入小计	**12,326.84**	**13,328.60**	**13,327.14**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,565.83	1,643.77	1,191.38
支付给职工以及为职工支付的现金	367.49	376.47	332.26
支付的各项税费	2,691.27	3,236.60	3,497.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,774.54	1,456.06	2,177.50
经营活动现金流出小计	**6,399.14**	**6,712.90**	**7,198.44**
经营活动产生的现金流量净额	**5,927.70**	**6,615.70**	**6,128.70**
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	161.10	432.57	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	161.10	432.57	-
投资活动产生的现金流量净额	-161.10	-432.57	-
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
五、现金及现金等价物净增加额	**5,766.60**	**6,183.13**	**6,128.70**
加：期初现金及现金等价物余额	-	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	**5,766.60**	**6,183.13**	**6,128.70**

2、不动产项目财务状况及经营业绩分析

（1）营业收入分析

表 2-2-5-5：集智未来近三年备考营业收入构成

单位：万元，%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	5,866.09	60.82	7,909.45	71.78	9,335.51	79.31
服务收入	3,556.07	36.87	2,973.75	26.99	2,314.84	19.66
空调收入	94.74	0.98	-	-	-	-
多经收入	18.19	0.19	22.61	0.21	18.91	0.16
其他收入	109.12	1.13	113.73	1.03	102.34	0.87
合计	**9,644.21**	**100.00**	**11,019.54**	**100.00**	**11,771.59**	**100.00**

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目备考营业收入分别为 11,771.59 万元、11,019.54 万元和 9,644.21 万元，2023 年度和 2024 年度收入相对稳定，2025 年度收入有所下降，主要受宏观经济调整及区域市场变化的影响，集智未来项目下调了部分客户的租金所致。2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末合同租金单价口径来看，集智未来合并统计分别为 8.03、7.29 和 6.32 元/平方米/天；2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度合同加权平均租金单价角度来看，集智未来合并统计分别为 8.39、7.73 和 6.63 元/平方米/天，呈一定下降趋势。综合年末租金单价和加权平均合同单价，报告期内受市场影响均有一定下降。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租赁收入占比分别为 79.31%、71.78%和 60.82%，服务收入占比分别为 19.66%、26.99%和 36.87%，租赁收入占比逐年下降但服务收入占比逐年上升，主要原因系 2023 年 9 月集智未来被北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会认定为第三批北京市科技企业孵化器，公司对于租户服务水平逐步提升，逐步调整了租金和服务费结构所致。租赁收入和服务收入作为项目的主要收入来源，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，两项收入小计占比分别为 98.97%、98.76%和 97.70%。多经收入为集智未来为租户提供配

套园区服务的相关收入，金额较小；空调收入和其他收入采用净额法确认收入和成本，故收入金额较低。

为提升租户质量、优化产业生态，针对历史上引入的部分中小型租户企业在合同到期时项目公司选择不再与之续约，而是积极导入优质企业。如 2023 年飞腾科技扩租、2025 年引入数据集团等优质租户，其承租面积原为中小型租户承租，租金单价相对较高。此外，为了满足优质企业办公需求，提升双方合作黏性，项目公司还为其预留了部分装修免租期，并结合市场情况适当降低了租金单价。该产业招商策略虽在短期造成租金下滑，但租户经营状况及信用资质优化，项目长期现金流更具可持续性。当前采取的适当降租、预留装修免租期等行为主要系项目公司为应对短期市场竞争所采取的灵活策略，并非常态化管理动作，不会对项目运营造成持续影响。

（2）营业成本构成及变动情况分析

表 2-2-5-6：集智未来近三年备考营业成本构成

单位：万元，%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
租赁成本	2,589.83	26.85	2,628.10	23.85	2,486.60	21.12
服务成本	7.51	0.08	33.88	0.31	40.71	0.35
空调成本	-	-	15.00	0.14	24.68	0.21
多经成本	-	-	-	-	-	-
其他成本	-	-	-	-	-	-
营业成本合计	**2,597.34**	**26.93**	**2,676.98**	**24.29**	**2,552.00**	**21.68**

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来营业成本分别为 2,552.00 万元、2,676.98 万元和 2,597.34 万元，其中租赁成本占营业收入比重分别为 21.12%、23.85%和 26.85%，是营业成本的主要组成部分，空调收入和其他收入采用净额法确认收入和成本，故成本金额较低；多经成本为项目公司提供的园区配套服务，如会议服务和售卖柜等相关成本，金额较小，体现在其他成本费用中。

（3）营业成本及费用构成及变动情况分析

表 2-2-5-7：集智未来近三年备考营业成本及费用构成

单位：万元，%

项目	2025年度	2024年度	2023年度

	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧及摊销	1,596.37	16.55	1,578.41	14.32	1,518.93	12.90
物业管理服务费	869.84	9.02	941.55	8.54	905.43	7.69
运营管理支出	134.99	1.40	189.80	1.72	166.43	1.41
职工薪酬	355.37	3.68	384.33	3.49	342.79	2.91
能源费	187.59	1.95	189.78	1.72	137.33	1.17
财产保险	6.74	0.07	6.73	0.06	7.87	0.07
其他	7.01	0.07	39.35	0.36	43.54	0.37
营业成本及费用	**3,157.91**	**32.74**	**3,329.95**	**30.22**	**3,122.32**	**26.52**

营业成本及费用占营业收入的比重分别为 26.52%、30.22%和 32.74%，主要构成为折旧摊销、物业管理服务费及职工薪酬。营业成本及费用占比逐年增加主要系营业收入逐年下降，但营业成本费用相对稳定所致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目折旧摊销成本分别为 1,518.93 万元、1,578.41 万元和 1,596.37 万元，占营业收入的比重分别为 12.90%、14.32%和 16.55%，折旧摊销金额三年基本保持稳定，占营业收入比重逐年升高的原因是营业收入逐年降低所致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目物业管理服务费分别为 905.43 万元、941.55 万元和 869.84 万元，占营业收入的比重分别为 7.69%、8.54%和 9.02%，物业管理服务费三年基本保持稳定，物业管理费占营业收入比重逐年升高的原因是营业收入逐年降低所致。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目职工薪酬分别为 342.79 万元、384.33 万元和 355.37 万元，占营业收入的比重分别为 2.91%、3.49%和 3.68%，职工薪酬保持基本稳定，职工薪酬占营业收入比重逐年升高的原因是营业收入逐年降低所致。

（4）税金及附加构成及变动情况分析

表 2-2-5-8：集智未来近三年备考税金及附加构成

单位：万元，%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
房产税	737.95	7.65	853.34	7.74	1,018.85	8.66
土地使用税	7.20	0.07	6.29	0.06	8.24	0.07

印花税	7.85	0.08	10.56	0.10	15.86	0.13
城市维护建设税	30.61	0.32	37.59	0.34	38.54	0.33
教育费附加	13.12	0.14	16.11	0.15	16.52	0.14
地方教育费附加	8.74	0.09	10.74	0.10	11.01	0.09
环境保护税	0.31	0.00	0.69	0.01	1.59	0.01
合计	**805.78**	**8.36**	**935.33**	**8.49**	**1,110.62**	**9.43**

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，项目税金及附加分别为 1,110.62 万元、935.33 万元和 805.78 万元，主要为房产税、城市维护建设税、教育附加税等，占营业收入比重分别为 9.43%、8.49%和 8.36%，占比相对稳定。

（5）重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

根据集智未来备考财务报表，集智未来项目不涉及重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

（6）主要资产情况以及重大变动分析

表 2-2-5-9：集智未来近三年备考资产结构

单位：万元，%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
应收账款	688.63	1.76	358.29	0.89	443.67	1.07
流动资产合计	**688.63**	**1.76**	**358.29**	**0.89**	**443.67**	**1.07**
非流动资产：						
投资性房地产	37,426.49	95.79	38,841.96	96.59	40,037.95	96.26
固定资产	818.93	2.10	855.21	2.13	930.24	2.24
无形资产	135.46	0.35	158.08	0.40	180.71	0.43
递延所得税资产	3.14	0.01	1.39	0.00	0.98	0.00
非流动资产合计	**38,384.03**	**98.24**	**39,856.65**	**99.11**	**41,149.89**	**98.93**
资产总计	**39,072.66**	**100.00**	**40,214.94**	**100.00**	**41,593.55**	**100.00**

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目备考资产规模分别为 41,593.55 万元、40,214.94 万元和 39,072.66 万元，整体资产规模保持稳定。从资产结构上来看，主要由非流动资产构成。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，流动资产余额分别为 443.67 万元、358.29 万元和 688.63 万元，占总资产的规模比例分别为

1.07%、0.89%和 1.76%，全部为应收账款，主要系按照会计准则以权责发生制原则确认的租赁收入与实际租金收款之间的时间性差异。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，非流动资产余额分别为 41,149.89 万元、39,856.65 万元和 38,384.03 万元，占总资产的规模比例分别为 98.93%、99.11%和 98.24%，占比较为稳定。非流动资产主要为投资性房地产及固定资产，其中投资性房地产系量子芯座和量子银座大厦，固定资产主要系自用的房屋及建筑物。各期末投资性房地产账面价值分别为 40,037.95 万元、38,841.96 万元和 37,426.49 万元，主要受折旧摊销影响账面净值逐年下降。

（7）主要负债情况

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，总负债规模全部为流动负债，金额分别为 4,431.78 万元、4,175.35 万元和 4,552.11 万元，基本保持稳定，主要系预收账款及其他应付款。

表 2-2-5-10：集智未来项目近三年备考负债结构

单位：万元，%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	52.10	1.14	83.53	2.00	230.01	5.19
预收款项	1,702.79	37.41	1,371.92	32.86	898.65	20.28
应付职工薪酬	75.82	1.67	87.94	2.11	80.08	1.81
应交税费	23.19	0.51	11.55	0.28	39.77	0.90
其他应付款	2,698.21	59.27	2,620.42	62.76	3,183.27	71.83
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**4,552.11**	**100.00**	**4,175.35**	**100.00**	**4,431.78**	**100.00**
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
负债合计	**4,552.11**	**100.00**	**4,175.35**	**100.00**	**4,431.78**	**100.00**

1）流动负债情况

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，预收款项分别为 898.65 万元、1,371.92 万元和 1,702.79 万元，主要系按照会计准则以权责发生制已收到租金，2024 年和 2025 年增长主要由于当年某租户重新签订租赁协议之前预付的新合同项下租金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，其他应付款余额分别为 3,183.27 万元、2,620.42 万元和 2,698.21 万元，主要系押金及保证金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，应交税费余额分别为 39.77 万元、11.55 万元和 23.19 万元，应交税费主要为企业所得税。

2）逾期未偿还债项情况

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来不存在逾期未偿还债项。

本基金审计机构根据相关编制基础出具了无保留意见的备考审计报告，基金管理人、计划管理人结合行业属性及项目自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现项目公司重要财务报表科目存在不合理情况。

3、其他调查事项说明

（1）资产负债表日后事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至 2025 年末，集智未来无重大资产负债表日后事项。

（2）或有事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至尽职调查基准日，集智未来无或有事项。

（3）可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至尽职调查基准日，集智未来无可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁。

（4）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至尽职调查基准日，集智未来不存在其他资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排。

（5）其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

经基金管理人、计划管理人适当核查并经集智未来说明，截至尽职调查基准日，集智未来不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（六）不动产项目的历史经营情况

1、租户数量、行业分布和集中度

（1）租户数量

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目共有 113 个租户。

（2）行业分布

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目共有 113 个租户，租户所在行业以“科学研究和技术服务业”以及“信息传输、软件和信息技术服务业”为主，分布相对集中，彰显项目打造人工智能产业创新基地的项目定位。

表 2-2-6-1：集智未来项目行业分布

行业	租户数量	租赁面积（平方米）	占已出租面积比例	占可出租面积比例
科学研究和技术服务业	65	19,678.93	42.36%	40.16%
信息传输、软件和信息技术服务业	26	17,687.91	38.08%	36.10%
租赁和商务服务业	8	1,835.57	3.95%	3.75%
批发和零售业	6	1,397.74	3.01%	2.85%
公共管理、社会保障和社会组织	3	1,756.23	3.78%	3.58%
制造业	2	397.95	0.86%	0.81%
金融业	1	1,513.10	3.26%	3.09%
教育	1	1,918.08	4.13%	3.91%
交通运输、仓储和邮政业	1	268.22	0.58%	0.55%
小计	113	46,453.73	100.00%	94.81%
空置	/	2,544.63	/	5.19%
合计	**/**	**48,998.36**	**/**	100.00%

量子芯座和量子银座租户行业分布和集中度情况分别如下：

表 2-2-6-2：量子芯座、量子银座项目行业分布和集中度

	行业	租户数量	租赁面积（平方米）	占已出租面积比例	占可出租面积比例
量子银座	科学研究和技术服务业	52	14,792.03	60.35%	56.91%
	信息传输、软件和信息技术服务业	20	7,204.50	29.39%	27.72%
	租赁和商务服务业	7	1,749.28	7.14%	6.73%
	批发和零售业	5	758.38	3.09%	2.92%
	公共管理、社会保障和社会组织	1	8.12	0.03%	0.03%
	小计	**85**	**24,512.31**	**100.00%**	**94.30%**
	空置	/	1,480.78	/	5.70%

	合计	/	**25,993.09**	/	**100.00%**
量子芯座	**行业**	**租户数量**	**租赁面积（平方米）**	**占已出租面积比例**	**占可出租面积比例**
	信息传输、软件和信息技术服务业	6	10,483.41	47.78%	45.57%
	科学研究和技术服务业	13	4,886.90	22.27%	21.24%
	教育	1	1,918.08	8.74%	8.34%
	公共管理、社会保障和社会组织	2	1,748.11	7.97%	7.60%
	金融业	1	1,513.10	6.90%	6.58%
	批发和零售业	1	639.36	2.91%	2.78%
	制造业	2	397.95	1.81%	1.73%
	交通运输、仓储和邮政业	1	268.22	1.22%	1.17%
	租赁和商务服务业	1	86.29	0.39%	0.38%
	小计	**28**	**21,941.42**	**100.00%**	**95.38%**
	空置	/	1,063.85	/	4.62%
	合计	/	**23,005.27**	/	**100.00%**

（3）政府类租户情况

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目存在一家政府类租户，为国家卫生健康委能力建设和继续教育中心（简称“卫健委中心”）。根据集智未来与其在 2025 年 10 月 17 日签署的《办公用房租赁项目合同》，租赁面积为 1,918.08 平方米，租赁期限为 2025 年 10 月 18 日-2026 年 10 月 17 日，免租期为 1 个月，支付安排为每 3 个月支付一次，保证金为 3 个月租金。该租户 2025 年度贡献收入为 456.13 万元，占当年收入 4.73%，占比较低，对不动产运营稳定性不构成重大影响。

1）基本信息

表 2-2-6-3：政府类租户基本情况

政府类租户名称	国家卫生健康委能力建设和继续教育中心
注册资本	10万元人民币
社会统一信用代码	121000007178319368
法定代表人	张建兵
机构类型	事业单位

2）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查卫健委中心与集智未来的租金支付流水及相关财务记录，截至 2025 年 12 月 31 日，国家卫生健康委能力建设和继续教育中心履约情况正常，报告期内历史租金收缴率 100%。尽管租赁合同中约定了因

财政拨款延迟可协商延期付款的条款，但实际执行中，国家卫生健康委能力建设和继续教育中心均能按时或经协商后及时支付各项费用，不存在恶意拖欠或违约情形。

3）合同签署情况

截至 2025 年 12 月 31 日，国家卫生健康委能力建设和继续教育中心租赁面积为 1,918.08 平方米，占项目可租赁面积的 3.91%。国家卫生健康委能力建设和继续教育中心自 2020 年起入驻量子芯座，已连续承租超过 5 年，租赁关系稳定。

4）与其他租户的差异情况及市场化原则核查

经比对，集智未来项目中政府类租户（卫健委中心）与其他市场化租户在租金价格、支付安排等方面不存在重大差异：

在租金价格方面，卫健委中心当前合同租金单价位于市场租金合理范围之内，与同楼层、同品质的市场化租户相比无显著偏离，定价公允。

在支付安排方面，卫健委中心执行季付（预付）的支付方式，不存在针对政府类租户的特殊优待。卫健委中心合同中关于“因财政拨款延迟可协商延期付款”的条款，系针对其事业单位财政资金拨付流程特殊性的合理反映，该约定仅涉及付款时间弹性，并未改变租金单价、计费面积等核心商业条款，也未豁免其最终支付义务。项目公司与其他市场化租户的合同中，除个别另有约定外，通常不包含此类条款，构成政府类租户与其他租户在支付安排上的部分差异。

在免租期及保证金方面，卫健委中心享有 30 天装修免租期，保证金为 90 天租金，与项目公司对其他同规模市场化租户的免租期及保证金政策基本一致，不存在重大差异。

在其他义务方面，卫健委中心需签署并遵守《物业管理公约》《治安、消防安全承诺书》《“集智未来”园区企业服务协议》等园区统一管理规定，与其他租户承担同等义务。

综上，除财政拨款延迟付款条款系反映政府类租户特殊性外，卫健委中心的租金价格、免租期、保证金及管理义务等方面与其他市场化租户基本一致，其定价遵循了公开、公平、公正的市场化原则，不存在显失公允的情形。

（4）租约调整计划

为保障项目持续稳定运营，不动产项目积极与租户接洽，拟定续约预案并持续推进续租合同签订，以降低短期租约到期带来的衔接中断风险。截至本尽职调查报告出具之日，集智未来项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京数据集团有限公司及北京数网链通科技有限公司，均约定将租赁期限延长至 2031 年。

2、关联方租户

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目共有 7 个关联方租户，关联方租户合计占集智未来项目可租赁面积比例 19.03%。

关联方租户情况详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（四）同业竞争及关联交易”。

3、租赁合同期限、到期时间分布与换租情况

（1）租约到期情况

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目在租租约到期时间分布相对集中，主要集中在 2026 年-2027 年，到期面积占比分别为 52.82%和 32.31%，主要系不动产项目历史租约分布较为平均，客户根据市场和自身情况确定合同期限，具体如下：

表 2-2-6-4：集智未来项目 2025 年末在执行租赁合同到期时间分布

	到期时间	**到期面积（平方米）**	**占比**
量子芯座	2026 年	11,671.14	53.19%
	2027 年	5,979.30	27.25%
	2028 年及以后	4,290.98	19.56%
	合计	**21,941.42**	**100.00%**
量子银座	**到期时间**	**到期面积（平方米）**	**占比**

	2026 年	12,865.37	52.49%
	2027 年	9,030.53	36.84%
	2028 年及以后	2,616.41	10.67%
	合计	**24,512.31**	**100.00%**
合计	**到期时间**	**到期面积（平方米）**	**占比**
	2026 年	24,536.51	52.82%
	2027 年	15,009.83	32.31%
	2028 年及以后	6,907.39	14.87%
	合计	**46,453.73**	**100.00%**

表 2-2-6-5：集智未来项目 2025 年末在执行租赁合同期限及分布情况

量子芯座	**租期**	**租赁面积（平方米）**	**占比**	**租赁金额（万元）**	**占比**
	0-2 年（不含）	6,532.40	29.77%	493.68	14.96%
	2-3 年（不含）	4,956.84	22.59%	845.99	25.63%
	3 年及以上	10,452.18	47.64%	1,961.39	59.42%
	合计	**21,941.42**	**100.00%**	**3,301.05**	**100.00%**
量子银座	**租期**	**租赁面积（平方米）**	**占比**	**租赁金额（万元）**	**占比**
	0-2 年（不含）	8,555.32	34.90%	697.21	17.89%
	2-3 年（不含）	8,784.18	35.84%	1,518.85	38.98%
	3 年及以上	7,172.81	29.26%	1,680.40	43.13%
	合计	**24,512.31**	**100.00%**	**3,896.45**	**100.00%**
合计	**租期**	**租赁面积（平方米）**	**占比**	**租赁金额（万元）**	**占比**
	0-2 年（不含）	15,087.72	32.48%	1,190.88	16.55%
	2-3 年（不含）	13,741.02	29.58%	2,364.83	32.86%
	3 年及以上	17,624.99	37.94%	3,641.79	50.60%
	合计	**46,453.73**	**100.00%**	**7,197.50**	**100.00%**

集智未来项目租约于 2026、2027 年集中到期，主要由于本项目历史形成了中短期租约占主导的租约结构，报告期内签约合同主要也为中短期租约，中短期租约大多集中在 2026、2027 年到期，该情况与报告期内各年到期情况接近。报告期内，2023 年、2024 年、2025 年租约到期面积分别为 32,734.88 平方米、23,595.13 平方米和 30,424.56 平方米，虽然各年到期面积大，但各年均实现了较大面积的续租及新签租约，因而报告期内均保持了较高的出租率水平，2023 年、2024 年、2025 年末出租率分别为 91.27%、88.97%、94.81%。结合本项目 2025 年 12 月 31 日在执行的租赁合同来看，到期面积略低于报告期各年到期面

积，租约到期分布较为合理，与本项目历史经营情况相近，未来到期面积并不构成项目运营稳定的重大影响。

（2）已到期及即将到期租户的最新洽谈进展、续签及新签租约情况

对于到期租户，运营管理团队积极主动开展商务洽谈，以续租或换租方式实现高效去化，整体表现较为优异。

自 2026 年初至 3 月 31 日，集智未来项目合计到期面积 2,069.18 平方米，已完成 881.03 平方米续租合同签署，新签 1,589.55 平方米租赁合同，已出租面积由 2025 年末的 46,453.73 平米增加至 2026 年 3 月末的 46,855.13 平米，共增加 401.40 平方米。据此，时点出租率已由 2025 年 12 月 31 日的 94.81%提升至 2026 年 3 月 31 日的 95.63%，加权平均出租率由 2025 年度的 91.90%提升至 2026 年一季度的 91.97%。

对于即将到期租户。截至 2026 年 3 月 31 日，集智未来项目，二季度内即将到期的合约共 43 份，涉及 35 个租户，租赁面积 8,661.62 平方米，均为非关联方，且多数为在此租赁多年的老客户。

运营管理机构已就二季度到期合同与租户进行沟通，其中：已同意续租（含续租后扩租客户）及新签的客户租赁面积占 57.86%，正在沟通续租的客户租赁面积比例为 20.23%，剩余租赁面积洽商及签约工作正在稳步推进中。

（3）储备租户情况

为保障项目运营稳定及现金流的可持续性，运营管理机构针对集智未来项目，已建立并执行一套系统化的租户储备与管理策略。该策略旨在通过深化与现有核心租户的合作关系，并前瞻性储备潜在优质租户，以有效应对租约到期及市场变化风险。具体措施如下：

1）深化与现有大租户的战略合作，稳固现金流“压舱石”

A.强化日常沟通与全周期服务：运营管理团队与首都信息、飞腾信息等核心大租户保持常态化、高频次的沟通，及时掌握其业务发展动态与空间需求变

化。通过提供定制化的运营服务（如优化空间布局、完善会议中心与机房等硬件配置），精准匹配其业务需求，深度增强租户粘性。

B.前置启动续租谈判，锁定长期租约：针对租约即将到期的核心租户，运营管理机构提前启动续约洽谈。对于集智未来项目，已与关联方租户北京数据集团、数网链通签署补充协议，将租期延长至 2031 年，与外部重要现金流提供方飞腾信息保持积极沟通，其已表达续租意愿，近期拟签订合同。

2）构建多元化潜在租户储备体系，保障持续去化能力

A.产业聚焦与圈层招商，储备目标客户：对于集智未来项目，围绕人工智能产业定位，通过与行业协会、科研院所、投资机构合作搭建招商网络，重点引进人工智能大模型研发、芯片设计、行业应用等产业链上下游企业，同时培育量子科技、具身智能等未来产业，形成合理的龙头企业与成长型企业梯队。

B.建立并维护潜在租户资源库：运营团队通过持续市场调研、参与行业活动、维护中介渠道等方式，与各目标行业内的众多品牌商及企业保持长期紧密联系，积累了丰富的潜在客户资源，确保在需要时能够快速启动定向招商。

综上，运营管理机构通过“稳固现有大租户”与“储备潜在优质租户”双管齐下的策略，形成了租户管理的良性循环，为项目运营的长期稳定及现金流的可持续性提供了有力保障。

（4）集中到期与换租风险缓释措施

集智未来项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2027 年，存在一定的集中到期风险。考虑到集智未来项目历史租约主要为 3 年内中短期租约，集智未来项目租赁合同集中到期存在一定合理性。结合集智未来项目历史经营情况来看，在中短期租约占比较高的情况下，每年均面临一定面积的租约到期，但结合项目高续租率及较强的面积去化能力，各年均保持了较高的出租率水平，项目已形成了中短期租约但持续衔接的动态稳定状态。虽然未来两年面临集中到期，但考虑到本项目已进入动态稳定的运营状态，未来租约集中到期不构成对项目稳定运营的重大影响。

基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：运营管理机构已就续约事项持续开展沟通，增强谈判、加强招商力度，换签长期租约，降低租约集中到期率；此外，为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

4、加权平均剩余租期

经统计，截至 2025 年 12 月 31 日，量子芯座在租租约加权平均剩余租期 1.20 年，量子银座在租租约加权平均剩余租期 1.05 年，集智未来项目整体在租租约加权平均剩余租期为 1.13 年。加权剩余租期相对较短，符合本项目以中短期租约为主的运营特点，具有合理性，并不构成对项目运营稳定的重大影响。

5、免租期协定与平均免租期时长

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来项目整体在租租约的面积加权平均免租期时长为 34.72 天，其中：量子芯座在租租约的免租期主要为 1-3 个月，在租租约的面积加权平均免租期时长 37.73 天/年；量子银座在租租约的免租期主要为 1-3 个月左右，在租租约的面积加权平均免租期时长 30.74 天/年。

6、享受补贴情况

根据原始权益人出具的说明，截至 2025 年 12 月 31 日量子芯座与量子银座均不存在享受补贴情况。

7、到期租约去化情况

（1）集智未来项目整体

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来到期租约去化表现良好，租约到期面积分别为 32,734.88 平方米、23,595.13 平方米和 30,424.56 平方米，新签租约面积分别为 14,414.83 平方米、12,703.00 平方米和 11,231.49 平方米，新

签和续签租约加权平均期限分别为 1.94 年、1.43 年和 1.48 年，退租后平均去化时间分别为 4.00 个月、3.93 个月和 4.50 个月。

报告期内，集智未来项目展现了较高的续租水平，有效降低了退租空窗期，为底层资产提供了稳定的现金流保障，各年均保持了较高的出租率水平。具体如下：

表 2-2-6-6：集智未来到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	30,424.56	23,595.13	32,734.88
续租面积（平方米）	21,196.84	11,032.28	17,320.39
退租面积（平方米）	9,227.72	12,562.85	15,414.49
续租率（%）	69.67%	46.76%	52.91%
新签面积（平方米）	11,231.49	12,703.00	14,414.83
新签和续签租约加权平均期限（年）	1.48	1.43	1.94
退租后平均去化时间（月）	4.50	3.93	4.00
年末出租率（%）	94.81	88.97	91.27

（2）量子芯座

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座到期租约去化表现良好，租约到期面积分别为 12,416.62 平方米、9,948.50 平方米和 13,299.44 平方米，新签租约面积分别为 6,817.53 平方米、6,221.02 平方米和 5,284.85 平方米，新签和续签租约加权平均期限分别为 2.29 年、1.83 年和 1.39 年，退租后平均去化时间分别为 4.66 个月、4.01 个月和 4.66 个月。

量子芯座续租率呈强劲上升趋势，2025 年突破 58%，逐步向高留存项目靠拢，租户稳定性持续改善，各年均保持了较高的出租率水平。

表 2-2-6-7：量子芯座到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	13,299.44	9,948.50	12,416.62
续租面积（平方米）	7,770.57	3,891.56	4,487.76
退租面积（平方米）	5,528.87	6,056.94	7,928.86
续租率（%）	58.43%	39.12%	36.14%
新签面积（平方米）	5,284.85	6,221.02	6,817.53
新签和续签租约加权平均期限（年）	1.39	1.83	2.29
退租后平均去化时间（月）	4.66	4.01	4.66
年末出租率（%）	91.86	88.33	95.38

（3）量子银座

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子银座租约到期面积分别为 20,318.26 平方米、13,646.63 平方米和 17,125.12 平方米，新签租约面积分别为 7,597.30 平方米、6,481.98 平方米和 5,946.64 平方米，新签和续签租约加权平均期限分别为 1.74 年、1.17 年和 1.54 年，退租后平均去化时间分别为 3.40 月、3.87 月和 4.36 月。

量子银座续租率长期稳定在 50%以上，2025 年达到 78.40%，是典型的高留存优质写字楼项目，各年均保持了较高的出租率水平。

表 2-2-6-8：量子银座到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	17,125.12	13,646.63	20,318.26
续租面积（平方米）	13,426.27	7,140.72	12,832.63
退租面积（平方米）	3,698.85	6,505.91	7,485.63
续租率（%）	78.40%	52.33%	63.16%
新签面积（平方米）	5,946.64	6,481.98	7,597.30
新签和续签租约加权平均期限（年）	1.54	1.17	1.74
退租后平均去化时间（月）	4.36	3.87	3.40
年末出租率（%）	90.74	89.55	94.30

8、整租

截至 2025 年 12 月 31 日，本不动产项目中任一资产不存在整租安排。

9、出租率

（1）年末出租率

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末出租率口径来看，集智未来合并统计分别为 91.27%、88.97%和 94.81%，三年平均为 91.68%；量子芯座分别为 91.86%、88.33%和 95.38%，三年平均为 91.85%；量子银座分别为 90.74%、89.55%和 94.30%，三年平均为 91.53%。

量子银座设有人工智能孵化空间，故量子银座存在两种租赁模式，非孵化空间部分按照建筑面积出租，孵化空间部分按照工位个数向客户出租。2023-2025 年，按建筑面积租赁部分年末平均出租率 94.57%，按工位个数（还原为建筑面积）年末平均出租率 74.64%。

表 2-2-6-9：集智未来年末出租率

时间		2025年末	2024年末	2023年末	2023-2025年末平均
集智未来		94.81%	88.97%	91.27%	91.68%
其中：量子芯座		95.38%	88.33%	91.86%	91.85%
其中：量子银座	整体出租率	94.30%	89.55%	90.74%	91.53%
	其中：按照面积部分	95.94%	92.87%	94.90%	94.57%
	按照工位部分	83.93%	72.44%	67.55%	74.64%

注：年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算出租率。

（2）年度加权平均出租率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度加权平均出租率口径来看，集智未来合并统计分别为 84.99%、89.39%和 91.90%，三年平均为 88.76%；量子芯座分别为 87.39%、96.49%和 94.59%，三年平均为 92.82%；量子银座分别为 82.87%、83.12%和 89.51%，三年平均为 85.17%。

表 2-2-6-10：集智未来年度加权平均出租率

时间		2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
集智未来		91.90%	89.39%	84.99%	88.76%
其中：量子芯座		94.59%	96.49%	87.39%	92.82%
其中：量子银座	整体出租率	89.51%	83.12%	82.87%	85.17%
	其中：按照面积部分	91.22%	87.05%	85.09%	87.79%
	按照工位部分	78.68%	62.90%	70.48%	70.69%

注：年度加权平均出租率=（年度已出租面积*年度出租天数）/（年度可出租面积*365 天）；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算出租率。

10、租金情况

（1）年末合同租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末合同租金单价口径来看，集智未来合并统计分别 8.03、7.29 和 6.32 元/平方米/天，量子芯座分别为 8.09、7.39 和 6.12 元/平方米/天，量子银座分别为 7.97、7.20 和 6.50 元/平方米/天。

表 2-2-6-11：集智未来年末合同平均租金单价

单位：元/平方米/天

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）[7]			
	2025年末	2024年末	2023年末	三年末平均	2025年末	2024年末	2023年末	三年末平均
集智未来	6.32	7.29	8.03	7.21	192.20	221.70	244.18	219.36
量子芯座	6.12	7.39	8.09	7.20	186.06	224.65	246.10	218.93
量子银座	6.50	7.20	7.97	7.22	197.71	218.85	242.31	219.62
其中：按照面积	6.46	7.23	8.00	7.23	196.57	219.95	243.25	219.92
按工位	6.77	6.87	7.75	7.13	205.97	208.97	235.85	216.93

注：年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价。

（2）年末有效租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，年末有效加权平均租金单价口径来看，集智未来合并统计分别为 7.75、6.91 和 5.93 元/平方米/天，量子芯座分别为 7.79、6.89 和 5.61 元/平方米/天，量子银座分别为 7.72、6.94 和 6.22 元/平方米/天。

表 2-2-6-12：集智未来年末有效平均租金单价

单位：元/平方米/天

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025年末	2024年末	2023年末	三年末平均	2025年末	2024年末	2023年末	三年末平均
集智未来	5.93	6.91	7.75	6.87	180.41	210.30	235.84	208.85
量子芯座	5.61	6.89	7.79	6.76	170.52	209.54	236.80	205.62
量子银座	6.22	6.94	7.72	6.96	189.27	211.03	234.91	211.74
其中：按照面积	6.15	6.95	7.79	6.96	186.97	211.26	236.84	211.69
按工位	6.77	6.87	7.29	6.98	205.97	208.97	221.72	212.22

[7] 因本项目签署的租赁合同约定租赁单价多以天为单位，如无特殊说明，后续对租金统计分析的口径主要以元/平方米/天为准。

注：年末有效平均加权租金单价=（有效租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中有效租金单价为考虑免租期后按直线法计算的租金、服务费、物业费之和；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价。

（3）年度合同租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度合同加权平均租金单价角度来看，集智未来合并统计分别为 8.39、7.73 和 6.63 元/平方米/天，量子芯座分别为 8.62、7.83 和 6.55 元/平方米/天，量子银座分别为 8.17、7.63 和 6.70 元/平方米/天。

表 2-2-6-13：集智未来年度合同平均加权租金单价

单位：元/平方米/天

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均
集智未来	6.63	7.73	8.39	7.58	201.59	235.25	255.12	230.65
量子芯座	6.55	7.83	8.62	7.67	199.33	238.29	262.09	233.24
量子银座	6.70	7.63	8.17	7.50	203.70	232.12	248.61	228.14
其中：按照面积	6.69	7.67	8.24	7.53	203.44	233.34	250.55	229.11
按工位	6.76	7.35	7.74	7.28	205.58	223.49	235.49	221.52

注：年度合同平均加权租金单价=（合同租金单价(全含)*租用面积*租期）/（租用面积*租期）；量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价。

（4）年度有效租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，年度有效加权平均租金单价角度来看，集智未来合并统计分别为 8.20、7.40 和 6.25 元/平方米/天，量子芯座分别为 8.42、7.46 和 6.06 元/平方米/天，量子银座分别为 7.99、7.35 和 6.43 元/平方米/天。

表 2-2-6-14：集智未来年度有效平均加权租金单价

单位：元/平方米/天

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均	2025 年度	2024 年度	2023 年度	三年末平均
集智未来	6.25	7.40	8.20	7.28	190.08	225.21	249.36	221.55
量子芯座	6.06	7.46	8.42	7.31	184.26	226.77	256.17	222.40

时间	按天统计（元/平方米/天）				按月统计（元/平方米/月）			
	2025年度	2024年度	2023年度	三年末平均	2025年度	2024年度	2023年度	三年末平均
量子银座	6.43	7.35	7.99	7.26	195.52	223.62	243.00	220.71
其中：按照面积	6.38	7.39	8.11	7.29	194.16	224.79	246.55	221.83
按工位	6.76	7.08	7.20	7.01	205.58	215.30	219.06	213.31

注：年度有效平均加权租金单价=（有效租金单价(全含，按直线法考虑免租期后的单价)*租用面积*租期）/（租用面积*租期）;量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

（5）最近一期签约合同实际租金单价

2025 年量子芯座签约面积 13,055.42 平方米，平均合同租金单价 6.66 元/平方米/天，平均有效租金单价 6.18 元/平方米/天。

2025 年量子银座签约面积 19,372.91 平方米，平均合同租金单价 6.02 元/平方米/天，平均有效租金单价 5.74 元/平方米/天。

表 2-2-6-15：量子芯座、量子银座 2025 年签约合同实际租金单价

位置	签约面积（平方米）	平均合同租金单价（元/平方米/天）	平均有效租金单价（元/平方米/天）
量子芯座	13,055.42	6.66	6.18
量子银座-整体	19,372.91	6.02	5.74
-按面积出租部分	16,054.46	5.89	5.56
-按工位出租部分	3,318.45	6.64	6.64

注：量子银座按照工位出租部分还原为建筑面积计算租金单价

（6）与可比项目租金水平对比情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市调报告，项目周边办公租金水平区间为 5.5-8 元/平方米/天，2025 年末量子芯座办公租金为 6.12 元/平方米/天，量子银座（整体）租金为 6.50 元/平方米/天，与可比项目租金水平基本一致。

表 2-2-6-16：可比办公项目租金情况

可比项目	领航科技大厦	锦秋国际大厦	唯实大厦
竣工年份	2008 年	2004 年	2009 年
建筑面积（平方米）	约 4.4 万平方米	约 7.4 万平方米	约 7.3 万平方米

租金水平（元/平方米/天，全含）	5.5-6 元/平方米/天	6.5-7 元/平方米/天	7-8 元/平方米/天
出租率	约 90%	约 90%	约 85%

（7）租金增长率

量子芯座 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 8.09 元/平方米/天调整到 6.12 元/平方米/天，年复合增长率为-13.05%。

量子银座 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 7.97 元/平方米/天调整到 6.49 元/平方米/天，年复合增长率为-9.74%。

（8）租金收缴率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 98.34%、99.44%和 99.89%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 100.00%、99.94%和 99.89%。

（9）租金结算方式

截至 2025 年 12 月 31 日，结合不动产项目在租合同与项目公司、运营管理机构日常管理工作流程，租金支付结算方式如下：

1）租金支付

A.承租方通常在起租日前支付首期租金、服务费、物业费（如有）及空调费（如有）。

B.后续租金支付方式：承租方应在上一个费用支付结算期到期前十五（15）日内支付下一期租金、物业费及服务费。

2）保证金

承租方应在起租日前缴付保证金，一般为 3 个月租金金额作为保证金。

3）支付节奏

租金、服务费支付结算周期为：按月度支付，每月度费用按月度实际天数计算；空调费支付期为每半年（6 个月）支付一次。

11、租赁合同特殊条款

（1）不动产项目租赁合同特殊条款情况

截至 2025 年 12 月 31 日已签署的租赁合同，经审阅集智未来与集智未来项目 2025 年承租人分别签署的房屋租赁合同（简称“集智未来项目租赁合同”），该等租赁合同中约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制，该等租赁合同均存在限制转租条款、提前退租条款、装修免租期条款；集智未来项目租赁合同均未约定优先购买权条款。不动产项目租赁合同中前述特殊条款的实质内容基本相同，在具体的装修免租期期限、提前退租通知期限及违约金金额方面略有不同。该等租赁合同中的特殊条款概述如下：

表 2-2-6-17：特殊条款概述表

提前退租条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，承租人擅自解除租赁合同的，承租人已付保证金不予退还，且承租人还应向出租人支付相当于保证金金额的违约金。 与部分承租人约定，因承租人原因导致租赁合同提前解除的，约定按照实际租赁时长比例享有免租期（含装修期）并于合同解除之日前向出租方补足上述多享有的免租期（含装修期）内的租金和服务费； 与部分承租人约定，因承租人原因导致租赁合同提前解除的，不再享有免租期（含装修免租期）并应于租赁合同解除之日前向出租人补足免租期内的租金、服务费； 与部分承租人约定，承租人若违反本合同约定，导致本合同提前解除的，承租人不再享有免租期并应于合同解除之日向甲方补足免租装修期内的租金。
免租期条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，出租人给予部分承租人 5 天至 6 个月不等期限的免租期（含装修期），在上述免租期（含装修期）内，出租人不向承租人收取租金、服务费，但承租人仍须按租赁合同约定支付其它费用（包括但不限于电费等）并承担租赁合同项下的责任和义务。
限制转租条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，除一个承租人有权向关联公司转租外，其余全部承租人在承租期内不得将其租赁标的转租、转借或以任何其他方式提供给第三方；承租人违反合同，擅自将租赁标的以转租、转借等形式提供给第三人使用，若因此造成租赁标的毁坏的，承租人应负损害赔偿责任；未经出租人书面同意，承租人将租赁标的转租给第三人或交给第三人使用的，因承租人违约或因承租人发生租赁合同约定的终止事项，出租人有权立即解除本合同，承租人已支付的保证金不予退还，承租人还应支付欠缴的标的款、违约金等相关费用并赔偿出租人的全部损失；本合同自出租人解除合同的书面通知到达承租人之日起终止。
优先购买安排条款	根据集智未来项目租赁合同的约定，出租人与承租人未就优先购买安排条款相关事宜进行明确约定；《民法典》第七百二十六条规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。”根据前述规定，承租人对承租房屋享有同等条件下的优先购买权。但不动产项目租赁合同未就优先购买安排条款进行明确约定，不影响本次发行中向专项计划进行股权转让的合法性。

（2）优先购买权条款不会构成对本次转让的限制安排

根据集智未来项目租赁合同，未明确约定优先购买权，本次发行交易安排以转让集智未来100%股权的形式整体出售集智未来项目，未单独出售承租人承租的租赁房屋，不属于前述《民法典》规定项下承租人对承租房屋享有优先购买权的情形，优先购买权不会对本次集智未来项目公司股权转让产生影响。此外，集智未来项目基金存续期间租赁合同均将增加放弃优先购买权条款，未来承租人将不享有优先购买权，因而优先购买权不会对商业不动产项目处置构成法律障碍。

综上，管理人和律师认为优先购买权不会对集智未来项目处置构成法律障碍。

（3）提前退租条款对项目运营稳定性及收益确定性的影响

集智未来项目租赁合同约定，若承租人擅自解除合同，出租人有权不予退还保证金，并可要求承租人支付相当于保证金金额的违约金。如因承租人原因导致合同提前解除，除部分承租人按实际租赁时长比例享有免租期并补足相应租金及服务费外，其余承租人均不再享有免租期（含装修免租期），并须在合同解除前补足免租期内的租金或租金及服务费。

该等约定有利于约束承租人稳定履约，降低承租人随意退租对项目现金流的影响，在承租人违约退租时可有效弥补项目公司租金损失，提升项目运营收益的稳定性。

（4）免租期条款对项目稳定经营的影响

项目公司基于租赁合同期限的不同适度给予租户一定时间的免租期。

集智未来项目出租人给予部分承租人 5 天至 6 个月不等的免租期（含装修期），免租期内免收租金及服务费，但承租人仍需承担电费等其他费用及合同义务。

上述条款为市场通行特殊条款，适当的免租期设置有助于提升项目招商效果，不影响不动产项目处置或转让的相关安排。

（5）限制转租条款对项目管理及资产处置的影响

集智未来项目合同除 1 个便利店租户有权向关联公司转租外，其余全部明确约定承租人不得转租、转借租赁标的，未经出租人书面同意擅自转租的，出租人有权立即解除合同、不予退还保证金，并要求承租人支付欠缴款项、违约金及赔偿全部损失。隆福寺一期项目原则上禁止承租人转让、分租或转租。与部分承租人约定经提前通知后可将标的部分或全部转租予其子公司等关联方，并需提供相应资质文件。承租人擅自转租的，出租人有权解除合同、收回标的并要求赔偿，已付租金及物业费不予退还。与部分承租人约定，经甲方书面同意转租的，转租合同终止期不得超过合同的终止期，乙方应保证其转租人不将转租商铺再行转租，且并不因此而减免乙方应承担的本合同的义务，同时乙方应明确受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。

基于上述条款，若因租户实际业务要求转租的，在与项目公司协商并达成一致后可实施转租行为，并不会对项目运营产生实质影响。

综上，经审阅不动产项目租赁合同，管理人认为租赁合同的特殊条款对不动产项目运营及处置不构成实质影响。

12、租赁合同备案

集智未来项目涉及的租赁合同均存在未根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令〔第 6 号〕）规定在租赁房屋所在地直辖市、市、县人共政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。由于《商品房屋租赁管理办法》为住房和城乡建设部发布的部门规章，不属于法律和行政法规，且《城市房地产管理法》第五十四条未规定办理租赁登记备案为房屋租赁合同的生效条件，因此《城市房地产管理法》有关房屋租赁合同办理登记备案的规定不属于《民法典》第一百五十三条“法律、行政法规的强制性规定”。根据《民法典》第五百零二条及《城市房地产管理法》第五十四条的规定，由于法律、行政法规未规定房屋租赁合同应当办理租赁登记备案才生效，当地也未有房屋租赁合同备案对房屋租赁合同的效力性规定。同时，根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理房屋租赁合同登记

备案手续的，不影响合同的效力。因此，依法成立的房屋租赁合同自成立时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等房屋租赁合同的效力。

根据《商品房屋租赁管理办法》（2011 年 2 月 1 日实施，现行有效）第十四条、二十三条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案；否则由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。基于上述，项目公司就其出租的物业未办理备案登记存在被主管机关责令限期改正、处以罚款的风险。

根据项目公司提供的说明，历史经营中客户未强制要求办理房屋租赁合同备案手续且未办理不影响租赁合同的效力，因此项目公司暂未办理相关备案手续。

在运营管理服务协议生效后，基金管理人将督促运营管理实施机构尽快办理租赁合同备案手续。

作为风险缓释措施，《运营管理协议》中已约定由运营管理实施机构就租赁合同办理备案登记。若运营管理实施机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理服务协议及补充协议约定的运营管理职责，导致项目公司、商业不动产基金损失的，应赔偿委托方及商业不动产基金因此而遭受的实际损失。13、减免优惠

报告期内不动产项目不存在租金减免优惠。

（七）项目公司纳入不动产基金后的变化情况

1、项目公司人员、财务、运营等存在变化情况

目前，项目公司由自身运营管理团队对量子芯座、量子银座进行运营管理，项目公司组织机构健全、清晰，资产和财务独立，商业信用良好。为发行本商业不动产 REITs，集智未来拟采取反向剥离的方式进行重组，即集智未来与数智聚联签署《资产转让协议》，将集智未来持有的与入池资产无关的资产、负债、人员及业务剥离至数智聚联，剥离完成后集智未来仅持有入池资产量子银座大厦、量子芯座大厦及与资产运营相关的资产。

相关资产剥离至运营管理机构后，项目公司无签署劳动合同的人员，不动产运营管理核心人员、项目公司运营管理及财务管理工作等均由运营管理机构统筹安排。

项目公司纳入不动产基金后，基金管理人向项目公司委派董事、经理、财务负责人，基金管理人、项目公司共同委托运营管理机构负责项目公司日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对集智未来项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责。因此，项目公司在纳入不动产基金后，不动产运营管理核心人员、项目公司运营管理及财务管理工作不存在变化情况，可以满足不动产基金正常运作需要。

2、项目公司期后资产重组安排

根据交易安排，在公募 REITs 发行后专项计划向北京国资支付股权转让对价，收购北京国资持有的集创智城 100%股权，并向集创智城进行股权出资、发放股东借款，其后集创智城收购北京国资持有的集智未来 100%股权。

在上述步骤完成后，项目公司将根据相关协议约定对集创智城进行吸收合并，实现集创智城对专项计划的债务下沉至项目公司。后续整体吸收合并交易安排具备可行性。基金设立后，运营管理机构将协助项目公司尽快办理吸收合并手续。

（八）不动产资产安全性以及投资价值情况

1、不动产的评估情况

（1）不动产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

1）评估方法

根据戴德梁行出具的《中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」及知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目市场价值估价报告》，区域内优质同类物业存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得项目的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，

符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

2）评估结果

截至 2025 年 12 月 31 日，量子芯座和量子银座的账面净值分别为 17,011.34 万元和 20,415.16 万元。戴德梁行采用 100%收益法评估两座楼宇的市场价值，确定量子芯座和量子银座于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值分别为 55,300.00 万元和 55,200.00 万元，增值率为 225.08%和 170.39%，合计增值率为 195.25%。

表 2-2-8-1：集智未来项目账面价值、估值情况

不动产项目	建筑面积（平方米）	账面净值（万元）	评估价值（万元）	增值率
量子芯座	23,172.90	17,011.34	55,300.00	225.08%
量子银座	27,632.40	20,415.16	55,200.00	170.39%
合计	**50,805.30**	**37,426.50**	**110,500.00**	**195.25%**

（2）法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

根据集智未来说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查加盖北京市海淀区不动产登记中心档案资料专用章的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）（查询日期：2026 年 4 月 30 日）的公示信息，截至查询之日，量子芯座、量子银座项目的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置担保物权。

（3）担保债务余额和抵质押顺序

经基金管理人、计划管理人核查，商业不动产项目不存在担保、抵押、质押等他项权利限制情况。

（4）担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

经基金管理人、计划管理人核查，商业不动产项目不存在担保、抵押、质押等他项权利限制情况。

2、估值参数设置及合理性分析

（1）运营收入确认

根据集智未来提供资料，估价对象在收益期内运营收入主要包含租金收入（含物业及服务费收入）、空调费收入及多经收入。

截至评估基准日，量子芯座可租赁面积为 23,005.27 平方米，已租赁面积为 21,941.42 平方米，出租率为 95.38%。量子银座可租赁面积为 25,993.09 平方米，已租赁面积为 24,512.31 平方米，出租率为 94.30%。租户均采用固定租金的收入方式。

对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（含租金、物业及服务费），租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。

（2）市场租金[8]假设

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。集智未来产项目的市场租金假设详见下表。

表 2-2-8-2：集智未来项目租金单价假设

[8] 该本章节提及所有租金单价口径均为含税、含物业及服务费的价格。

单位：元/平方米/天

市场租金	量子芯座	量子银座
办公	6.36	5.79

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似办公物业作为估价对象的可比实例。

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			量子芯座	知春路某写字楼	知春路某写字楼	知春路某写字楼
交易时间			2025/12	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格（元/平方米/日）			-	6.00	7.00	7.50
交易情况			-	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	商圈繁华度	繁华	繁华	繁华	繁华
		交通便捷度	优	优	优	优
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	优	优	优	优
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	中区	中区	中区	中区
		商务氛围	浓厚	浓厚	浓厚	浓厚
	实体状况	楼宇档次	较高	一般	较高	较高
		建筑面积	23173	2500	1800	1200
		配套设施设备	好	好	好	好
		内部装修	精装修	精装修	豪华装修	精装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	较好	较好	好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

对上述案例，评估机构从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，调整之后结果详见下表：

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）	6.00	7.00	7.50
修正因素合计	1.0025	0.9202	0.9070
修正价格（元/平方米/天）	6.02	6.44	6.80
权重	1/3	1/3	1/3
比准租金（元/平方米/天）	6.42		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与量子芯座业态基本一致，区域因素类似，故采用算数平均数计算比准租金，则比较法计算量子芯座办公物业的比准租金为 6.42 元/平方米/天（含税，含物业及服务费）。根据量子芯座实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业外立面设计档次等因素差异市场调查，量子银座市场比准租金在量子芯座的市场比准租金单价基础上考虑 92.5%的因素修正，即 5.94 元/平方米/天（含税，含物业及服务费）。

评估机构结合项目实际经营情况，对上述比准租金结合大面积租户及配套业态等因素进行修正后，确定量子芯座加权平均市场租金为 6.36 元/平方米/天，量子银座加权平均市场租金为 5.79 元/平方米/天（以上均为含税，含物业及服务费）。

1）设定市场租金均不高于历史平均租金，符合当前市场规律

商业不动产项目历史平均、价值时点平均、最近一期签约合同平均租金水平统计情况如下：

表 2-2-8-3：集智未来项目历史合同租金单价

单位：元/平方米/天

全年平均合同租金单价			
估价对象	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**
量子芯座	8.62	7.83	6.55
量子银座	8.17	7.63	6.70
年末时点合同租金单价			
估价对象	**2023 年末**	**2024 年末**	**2025 年末**
量子芯座	8.09	7.39	6.12
量子银座	7.97	7.20	6.50

截至 2025 年 12 月 31 日，量子芯座 2025 年度平均合同租金为 6.55 元/平方米/天，2025 年底时点合同租金为 6.12 元/平方米/天，量子银座年度平均合同租金为 6.70 元/平方米/天，2025 年底时点合同租金为 6.50 元/平方米/天。

量子芯座设定的市场租金为 6.36 元/平方米/天，较 2025 年均租金下浮 2.9%；量子银座设定的市场租金 5.79 元/平方米/天，较 2025 年均租金下浮 13.6%。

市场租金在项目合同租金基础上适度下调，充分考虑了区域办公市场变化因素，同时对未来市场不确定性予以合理考量。评估取值遵循谨慎原则，更贴

近市场真实成交水平。

表 2-2-8-4：集智未来项目历史有效租金单价

单位：元/平方米/天

全年平均有效租金单价			
估价对象	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**
量子芯座	8.42	7.46	6.06
量子银座	7.99	7.35	6.43
年末时点有效租金单价			
估价对象	**2023 年末**	**2024 年末**	**2025 年末**
量子芯座	7.79	6.89	5.61
量子银座	7.72	6.94	6.22

考虑到免租期等因素影响，量子芯座 2025 年度平均有效租金单价为 6.06 元/平方米/天，2025 年底时点有效租金单价为 5.61 元/平方米/天；量子银座年度平均有效租金单价为 6.43 元/平方米/天，2025 年度时点有效租金单价为 6.22 元/平方米/天。

表 2-2-8-5：集智未来项目最近一期签约合同租金单价

单位：元/平方米/天

2025 年	**签约面积(平方米)**	**平均合同租金**	**平均有效租金**
量子芯座	13,055.34	6.66	6.36
量子银座	19,372.91	6.02	5.79

量子芯座项目 2025 年签约合同平均租金单价为 6.66 元/平方米/天，评估设定市场租金 6.36 元/平方米/天，较最新签约价格下浮 4.5%；量子银座项目 2025 年签约合同平均租金单价为 6.02 元/平方米/天，评估设定市场租金 5.79 元/平方米/天，较最新签约价格下浮 3.8%。

评估设定的市场租金均低于最近一期签约合同租金单价，体现了遵循谨慎原则。

2）市场租金设定与可比项目租金水平接近

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市调报告，项目周边办公租金水平区间为 6-8 元/平方米/天，集智未来项目市场租金设定与可比项目租金水平基本一致。

表 2-2-8-6：集智未来可比办公项目租金情况

可比项目	**领航科技大厦**	**锦秋国际大厦**	**唯实大厦**
竣工年份	2008 年	2004 年	2009 年

建筑面积（㎡）	约 4.4 万	约 7.4 万	约 7.3 万
租金水平（元/平方米/天，全含）	5.5-6	6.5-7	7-8
出租率	约 90%	约 90%	约 85%

基于此，基金管理人、计划管理人认为集智未来项目市场租金假设是审慎、合理的。

（3）出租率假设

结合商业不动产项目的经营情况、所在区域的市场表现等情况，商业不动产项目出租率假设设定如下表。

表 2-2-8-7：集智未来项目出租率假设

出租率	假设情况
量子芯座	2026 年至 2035 年：95%
量子银座	2026 年：89% 2027 年至 2034 年：91% 2035 年：85%

①出租率预测符合项目历史运营情况

经统计，集智未来项目在历史三年年度及 2026 年一季度最新统计的加权平均出租率如下表：

表 2-2-8-8 集智未来项目历史加权平均出租率

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年一季度
量子芯座	87.39%	96.49%	94.59%	95.60%
量子银座	82.87%	83.12%	89.51%	88.76%

量子芯座运营表现稳健，出租率修复态势显著，2023 年出租率为 87.39%，2024 年快速提升至 96.49%，2025 年维持在 94.59%的高位水平，并在 2026 年一季度进一步提升至 95.60%，长期保持高品质办公物业的高出租率水平。2023 年，量子芯座某大面积租户（租赁面积约 5,359 平方米）原已明确续租意向，但部分租约到期后该租户单方面终止续租安排，未按前期沟通共识履约并将剩余未到期面积提前退租，导致 2023 年度加权平均出租率异常偏低。该情况属于独立个例、突发异常情况，并非行业常态、项目常规经营现象。依托区域科创租赁需求支撑，项目快速推进招商对接，于 2024 年至 2025 年出租率持续稳定在

95%左右，经营基本面快速修复并保持稳健。因此，本次评估剔除 2023 年特殊异常年份，以 2024 年至 2025 年常态化运营出租率为依据，预测未来年度出租率稳定为 95%，取值贴合项目常态化经营水平，假设具备合理性。

量子银座 2023、2024 年加权平均出租率分别为 82.87%及 83.12%，主要原因为量子银座在 2021-2023 年进行了整体提升改造，更换了楼宇管网、翻修了部分设备设施并增设了电梯，改造期间因施工噪音对项目现场带看、招商展示、客户洽谈等招租工作产生不利影响，进而导致项目出租率阶段性偏低。随着 2023 年翻修改造完成，量子银座出租率水平稳步提升，保持连年增长的态势，2025 年度加权平均出租率提升至 89.51%，并在 2026 年一季度保持在 88.76%水平。此外，量子银座时点出租率在 2025 年末已提升至 94.30%并在 2026 年一季度末进一步攀升至 94.71%，修复势头明确、运营表现持续走强。尽管项目历史与时点出租率均呈明显上行趋势，但管理人及评估机构未沿用上扬趋势进行乐观预测，审慎地将 2026 年出租率下调至低于 2025 年实际水平，并将期末 2035 年出租率进一步回落至 85%，低于 2023 至 2025 年的平均水平，充分考虑未来市场竞争、行业周期及租约到期等潜在压力，显著预留风险缓冲空间，审慎性突出。

② 项目区位优势突出、个性鲜明，出租率假设符合区域市场水平

集智未来项目位于海淀区知春路，地处中关村科学城核心区域，该区域作为北京国际科技创新中心核心区与国家级自主创新示范区，产业基础雄厚、发展潜力突出，高度集聚人工智能、量子信息、信创、数字经济等战略性新兴产业。本项目定位为专精特新人工智能特色产业园区，园区主导产业集聚度达 90%以上，清晰的产业定位增强租户粘性，出租率长期维持在较高水平。

根据市场调研，项目所在区域 2015 至 2019 年优质写字楼平均出租率约为 99%，自 2020 年开始，受公共卫生事件及宏观经济影响，所在区域出租率一度徘徊在 85%至 96%之间，近三年区域出租率稳步提升，其中 2023 年约为 90%、2024 年约为 88%、2025 年约为 95%。

聚焦集智未来项目，其中量子芯座 2023 至 2025 年平均出租率分别为 87.39%、96.49%、94.59%，量子银座 2023 至 2025 年平均出租率分别为 82.87%、83.12%、89.51%，量子银座 2021 至 2023 年集中改造，对当年租户入驻有所影响，改造完成后随着项目品质提升，出租率已提升至 89.51%，追踪最新经营数据，量子银座 2025 年末出租率为 94.3%、2026 年一季度末出租率为 94.71%。集智未来项目整体表现与区域平均水平持平，本次评估假设符合区域市场水平

③ 租金水平具有市场竞争力，为后续出租率提升创造弹性空间

根据市场调研，项目周边办公租金水平区间为 5.5-8 元/平方米/天，本项目市场租金设定低于可比项目的租金中枢，租金价格优势明显，更具市场竞争力，为出租率保持稳定及后续提升创造弹性空间，因此出租率假设参数设置具备合理性与可行性。

④ 区域新增供应有限，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升

集智未来项目位于海淀区知春路板块，地处中关村核心商务区，区域商办用地供应整体稀缺。根据评估机构统计，近三年海淀区仅成交 7 宗商办用地，其中仅 1 宗为挂牌出让其余 6 宗均为协议出让，受让方以央企、国企、高校等主体为主，物业均用于自持自用，无新增市场化竞争性办公物业入市。同时，区域未来三年无新增同类市场化商办项目供应，不会对项目形成新增竞争与客流分流。因此，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升，区域市场出租率将维持在较高水平。考虑到集智未来项目在招商定位、运营管理等多个维度较周边可比项目具备竞争优势，可进一步保障项目出租率的稳定性。

⑤ 运营管理机构经验丰富，能力突出

运营管理实施机构承接了集智未来原班运营管理团队，该团队深耕园区运营与产业孵化 20 余年，形成了成熟完善的商业不动产投资与运营管理体系，积累了丰富的人工智能产业客户资源，可为集智未来项目的持续稳定运营、产业服务提质提供支撑。

综上，基于量子芯座、量子银座的历史运营表现、所在区域可比案例的出

租率水平、运营团队成熟的管理能力和稳定的客户基础，可有效保障招商去化工作，基金管理人、计划管理人认为本项目出租率假设是审慎、合理的。

（4）预测期内租金增长率假设

本次估价预测期内，量子芯座 2026 年、2027 年租金增长率设定为 0%，2028 年至 2030 年租金增长率设定为每年 0.18%，2031 年至 2035 年租金增长率设定为每年 2.5%；量子银座 2026 年、2027 年租金增长率设定为 0%，2028 年至 2030 年租金增长率设定为每年 0.45%，2031 年至 2035 年租金增长率设定为每年 2.5%。

① 中短期（前五年）租金增长率设置低于在执行合同约定复合增长率

预测期前五年，市场租金复合增长率假设低于在执行合同约定的复合增长率。

2023 年至 2025 年，集智未来项目在执租约及已签署租赁合同中约定的租金单价增长率，具体如下表：

表 2-2-8-9：集智未来租金增长率情况

项目	2023 年协议约定平均增长率	2024 年协议约定平均增长率	2025 年协议约定平均增长率	近三年平均增长率
量子芯座	0.75%	0.38%	0.18%	0.44%
量子银座	1.26%	1.44%	0.45%	1.05%

根据评估机构设定的增长率参数计算，量子芯座、量子银座预测期前五年租金复合增长率分别为 0.13%、0.34%，明显低于近三年合同约定平均增长率 0.44%、1.05%，评估机构采用的中短期市场租金增长率设定审慎合理。

② 中长期（第六至十年）租金增长率设定合理，贴合区域优势与产业发展趋势

预测期第六至十年为中长期阶段，评估机构综合设定租金增长率为 2.5%。该增长率结合项目区位条件、区域发展现状及产业基本面综合判断，取值相对温和、贴合实际，具备合理支撑。

集智未来项目位于海淀区中关村科学城范围内，区域科创产业集聚度较高，产业基底扎实，办公租赁需求具备一定稳定性。依托片区产业规划与存量楼宇提质升级，区域办公市场有望平稳运行，租金具备温和修复的基础条件。结合当前办公市场整体环境，2.5%的中长期租金增长率未做乐观高估，契合区域长期发展节奏，设定逻辑审慎、客观。

根据评估机构设定的增长率参数计算，量子芯座、量子银座预测期前十年租金复合增长率分别为 1.44%、1.53%，处于较低水平。考虑到项目的区位优势及市场情况，评估机构采用的市场租金增长率设定审慎合理。

③ 预测期收入较历史三年实际收入适度下浮，进一步印证预测审慎性

集智未来[9]项目102023 至 2025 年实际完成收入分别为 11,972.30 万元、11,261.46 万元、9,801.12 万元，三年平均收入为 11,011.63 万元。在本次设定的租金增长率参数下，预测期 2026 至 2035 年平均收入为 9,649.46 万元，较历史三年平均收入下浮 12.4%，较 2025 年实际收入下浮 1.5%；预测期最高收入为 2034 年（10,268.99 万元），较历史最高收入年份 2023 年下浮 14.2%。

整体预测收入显著低于历史平均及历史最高水平，进一步印证整体租金增长率设定未高估未来增长潜力，贴合当前市场环境与项目运营实际，合理性充分。

④不动产项目所在区域发展成熟，未来新增供应有限

集智未来项目位于海淀区知春路板块，地处中关村核心商务区，区域商办用地供应整体稀缺。近三年海淀区仅成交 7 宗商办用地，其中仅 1 宗为挂牌出让（由腾讯科技（北京）有限公司竞得，规划为企业自用研发办公），其余 6 宗均为协议出让，受让方以央企、国企、高校等主体为主，物业均用于自持自用，无新增市场化竞争性办公物业入市。区域未来三年无新增同类市场化商办项目供应，不会对项目形成新增竞争与客流分流。

[9]该指标为全额法口径下的历史收入数据，而审计机构根据净额法确认空调费收入，因此与备考审计数据存在差异

当前中关村、知春路片区办公租金单价已处于历史较低水平。区域租金经过近年来的市场调整已回落至近年相对低位，价格调整较为充分、下行空间有限；叠加区域产业需求持续集聚、新增供应低位，租金下行压力显著缓解，已呈现阶段性企稳态势，进一步大幅下滑的可能性较低。

集智未来项目所在区域为北京核心成熟板块，商务办公存量趋于饱和，未来市场以存量楼宇优化、改造升级为主，无大规模新增市场化供应冲击。稀缺的优质物业供给叠加核心区稳定的租赁需求，为项目中短期出租率与租金水平保持稳定、中长期租金实现温和修复提供了坚实的市场基础，进一步支撑租金增长率相关估值参数设定的合理性。

综上，综合考虑项目历史运营表现、新签合同实际增长水平及区域优势，管理人及评估机构认为本项目预测期内租金增长率取值审慎合理。

（5）收缴率假设

本次评估收缴率按照首年收缴率为 99%，期后回收 1%。

本项目历史收缴率情况良好，自 2025 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 98.34%、99.44%和 99.89%。

报告期内，本项目存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续运营管理团队采取了积极的沟通和收缴策略，且本项目在签署合同时会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。在考虑期后 2 个月内完成清缴的情况下，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，量子芯座与量子银座合计租金收缴率分别为 100.00%、99.94%和 99.89%。2024 年及 2025 年清缴后的租金收缴率不足 100%主要原因为某租户因经营问题导致无法履约及按约定支付租金，项目公司已暂扣其缴纳的保证金，并启动法律诉讼程序。该租户欠付租金合计约 10.1 万元，且属偶发事件，不会对本项目租金正常收缴造成影响。

同时，针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，具体如下：

1）通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

商业不动产项目租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。同时，业主方向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

2）采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

基于此，基金管理人、计划管理人认为集智未来项目收缴率假设是合理的。

（6）长期增长率假设

本次估价预测期外，本项目长期增长率设定为 2%。

① 城市宏观经济发展稳定，为租金平稳运行提供支撑

从城市基本面来看，北京市作为首都与国家中心城市，核心功能定位清晰，资源集聚、产业承载与要素吸附能力稳固，整体抗风险能力较强。

宏观经济层面，2025 年北京市全市生产总值（GDP）52,073.4 亿元，同比增长 5.4%；2016 年至 2025 年十年间，全市生产总值（GDP）平均增速约为 5.3%，经济总量在全国主要城市中位居前列，经济运行整体保持平稳。

物价层面，2025 年北京市居民消费价格指数（CPI）同比下降 0.1%；2016 年至 2025 年十年间，全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为 1.4%，物价水平总体保持温和稳定。

整体而言，北京市宏观经济底盘稳固，城市产业体系完善、消费及商务需

求基础扎实，平稳的经济与物价环境，能够为区域内商业不动产项目市场平稳运行提供基础保障，为租金中长期温和修复形成合理支撑。

② 区域宏观经济发展稳定，产业发展态势良好

海淀区是集“核心区位、顶级科教、硬核产业、国家政策、生态人文、全链创新”于一体的全球创新高地，既是北京科技创新中心核心承载区，也是中国知识经济与数字经济的策源地与增长极。海淀区生产总值（GDP）近年持续领跑，位于北京市第一，2025 年实现地区生产总值 13,691.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.2%，自 2016 年历史十年间年均复合增长率约 10.9%。2025 年全年规模以上工业企业实现工业总产值 2,897.6 亿元，比上年增长 5.6%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业实现产值 1,887.1 亿元，比上年增长 7.7%，占比达 65%。

表 2-2-8-10：海淀区指标情况

指标（2016-2025 年年化增长率）	数值
GDP 增速	10.9%
规模以上工业总产值增速	3.6%
全区居民人均可支配收入	5.7%
全年全区居民人均消费支出	4.1%

数据来源：海淀区人民政府

综合来看，海淀区宏观经济发展良好，居民生活水平逐年提高，规模以上工业增加值的提升亦促进了企业对办公需求的逐年增长，未来发展态势积极乐观。

展望未来，作为中关村国家自主创新示范区核心区、北京国际科技创新中心核心承载区，海淀区全面承接《中关村世界领先科技园区建设方案（2024-2027 年）》战略部署，到 2027 年中关村科技园成为世界科技园区发展的重要标杆；在人工智能、量子科技、生命科学等领域产出重大原创性、颠覆性成果。展望 2035 年，全面建成世界领先科技园区，中关村的影响力、竞争力、引领力全面领先。将中关村科技园区打造成全球领先的原始创新策源地、建设成世界

高水平人才集聚地、培育为世界一流的创新型企业、打造具有世界影响力的产业集群、营造具有全球竞争力的开放创新生态等五方面，切实支撑科技强国和制造强国建设。随着区域的不断发展、创新，为区域内的租金持续增长提供支持。

综上，结合项目所处区域宏观经济、区域规划与产业发展前景，管理人及评估机构认为本项目设定2.00%的长期增长率具备合理性。

（7）免租期假设

结合估价对象历史经营情况，本次评估中估价对象均设定每年 30 天作为免租期。

具体而言，分析截至价值时点存续合同已签约免租期情况，量子芯座及量子银座平均免租期分别为 37.7 天/年及 30.7 天/年。免租期主要针对新入驻租户，对于续租租户，通常不再给予免租期，因此本次评估资产设定 30 天作为免租期较为合理。

（8）其他收入假设

1）空调费收入

系向租户收取的空调使用费，本次评估依据估价对象历史空调费收取标准进行预测，折合单价为 0.23 元/平方米/日，出租率假设与租金收入一致，增长率假设为每 3 年增长 3%。

A.收入预测合理性

历史三年空调收入具体如下表：

表 2-2-8-11：集智未来租金空调收入报告期内情况

年份	2025 年	2024 年	2023 年
空调收入（万元）	251.66	241.92	200.71

空调收入是向入驻租户单独收取的专项费用，主要用于租赁空间中央空调的日常使用、设备运维、能耗消耗、系统检修等相关成本，属于租户除基础租

金外，需额外缴纳的空调使用费。当前项目在执行的空调使用费收费标准为0.23 元/平方米/天，与当前评估假设持平，出租率假设与租金收入保持一致，综上空调收入预测具备合理性。

B.增长率预测合理性

历史三年空调收入持续增长，复合增长率为 11.98%，历史收入增速明显。同时项目所在城市近 10 年 CPI 复合增长率为 1.4%，本次预测增速低于该水平，故增长率预测谨慎合理。

综上，结合项目历史收入、执行收费标准及宏观经济情况，按照上述预测逻辑，具备合理性。

2）多经收入

多经收入主要为会议室租赁收入。根据集智未来提供的 2023 年至 2025 年历史收入，估价对象历史平均多经收入约为 19.9 万元（不含增值税），本次评估中，多经收入依据历史实际收入水平预测，取不含税租金收入的 0.22%测算。预测期内收入峰值为 22.88 万元，与 2024 年实现的峰值 22.61 万元基本持平，故预测取值历史经营水平，具备合理性。

（9）运营期间成本费用假设

1）物业管理费

本次测算中集智未来项目物业管理费支出参考产权方提供的物业服务合同，估价对象2026年物业管理费支出约为737.7万元，自2027年起至预测期末每年增长1.0%。其中：

根据集智未来项目与物业管理公司北京燕侨物业管理有限公司（简称“燕侨物业”）签署的《大运村公共区域物业服务合同》，燕侨物业负责量子银座和量子芯座所在大运村公共区域物业服务及公用设施设备系统的管理。基于该物业服务合同历史发生额，本次评估设定2026年度支付予燕侨物业的物业费为144.56万元，后续每年较前一年增长1%，具备合理性。

集智未来与北京宝景物业管理有限公司签署了物业服务委托合同，由宝景物业负责提供量子银座和量子芯座建筑物内部的物业服务。2023年至2025年，集智未来年度实际发生物业管理费用分别为679.66 万元、679.29万元及650.84万元 。根据集智未来于2025年8月1日与北京宝景物业管理有限公司签订的物业服务委托合同，量子芯座及量子银座物业服务年度费用为593.18 万元，协议自2025年8月1日生效，2026年7月29日终止。

考虑到物业服务价格未来可能随宏观经济发展而逐年变化，因此本项目按自2027年（含）起，每年较上一自然年度增长1.0%设置，具备合理性。

2）维保费

维保费是指为保证房屋正常使用每年需支付的日常维护、检修、保养等费用，根据产权方提供之集智未来项目历史成本情况，集智未来项目预测期内维保费参考历史三年实际支出情况，2026年维保费支出预测为106.8万元，自2027年起至预测期末每年增长1.0%，该预测符合历史实际情况，预测具有合理性。

3）公区能耗费

集智未来项目公区能耗成本包含项目公区的能源费及空调使用能源费用。

根据产权方提供之集智未来项目历史成本情况，集智未来项目预测期内公区能耗费参考历史三年实际支出情况，2026年公区能耗费支出预测为409.9万元，自2027年起至预测期末每年增长1.0%，该预测符合历史实际情况，预测具有合理性。

4）运营管理费

本次评估的运营管理费为当年商业不动产项目营业收入×5.5%。运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

表 2-2-8-12：历史期间不动产项目成本费用、收入比率情况

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	9,644.21	11,019.54	11,771.59
运营管理支出	83.19	77.70	88.53
职工薪酬	355.37	384.33	342.79
写字楼运营支出	51.80	112.10	77.90
其他	7.01	39.35	43.54
费用合计	497.37	613.48	552.76
费用/收入	5.16%	5.57%	4.70%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，集智未来项目运营管理费用分别为 552.76 万元、613.48 万元和 497.37 万元，占当期营业收入的比重分别为 4.70%、5.57%和 5.16%，基本稳定。

最近三年集智未来项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故集智未来项目的固定运营管理费 2 与此相对应的计提比例设置为 5.5%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

（10）保险费假设

保险费系估价对象财产一切险、公众责任险，根据项目公司提供的相关资料，本次评估预测保险费约为 23.95 万元/年，该预测高于历史实际情况，预测具有合理性。

（11）资本性支出假设

在预测集智未来产项目未来资本性支出时综合考虑了该项目建筑质量、资本性支出内容以及运营管理机构资本性支出预算等。预测集智未来项目 2026 年资本性支出为 226.42 万元，自 2027 年起（含 2027 年），每年资本性支出费用较上一自然年度增长 1%。

1）预测未来资本性支出与历史常规资本性具有较强连续性

经对项目历史资本性支出进行结构分析，支出可划分为“常规资本性支出”和“阶段资本性支出”两类，具体如下：

① 设备更新、公区装修等常规资本性支出。是维持项目正常运营、保障资产物理状态的常态化投入，2023-2025 年三年平均金额为 203.40 万元，占营业收入比例为 1.8%，具有持续性和稳定性特征。

② 大型设备更换等阶段资本性支出。主要为 2023 年楼宇更换电梯、直燃机、建设数据机房等阶段性、非经常性工程支出，属于特定时期的集中改造投入，不具备常态化发生的特征。

未来资本性支出预测以历史常规资本性支出水平为核心参考依据，同时充分考虑未来运营中建筑物及设备设施升级改造的实际需求，最终确定首年支出 226.42 万元、预测期内占营业收入约 2.5%的假设，既高于历史常规支出平均水平，也与项目长期运营维护的合理需求相匹配，剔除了非经常性改造支出的影响，具备合理性与审慎性。

表 2-2-8-13：历史期间不动产项目资本性支出情况

资本性支出		2023 年度	2024 年度	2025 年度	平均
设备更新、公区装修等**常规资本性支出**	金额（万元）	247.81	277.89	84.50	203.40
	占营业收入比例	2.1%	2.5%	0.9%	1.8%
大型设备更换等**阶段性资本性支出**	金额（万元）	1,858.25	-	-	619.42
	占营业收入比例	15.7%	0.0%	0.0%	5.22%

2）与工程尽调团队预测的资本性支出计划一致

根据工程尽职调查报告预测，集智未来项目 2026 至 2035 年资本性支出预测合计约为 2,264.14 万元。集智未来项目评估预测 2026 至 2035 年资本性支出预留金额为 2,368.80 万元，足够覆盖工程尽调预测值。

3）集智未来项目已预留日常维保费用，能够减少资本性支出金额

评估预测的集智未来项目运营支出中已包含不动产项目除资本性支出以外的维修维保费用。上述费用有助于保持不动产项目良好的保养状态，从而降低资本性支出的支付频率、减少资本性支出所需的费用。

4）与北京市已上市研发办公类产业园公募 REITs 相比，资本性支出假设较为审慎

根据公开信息整理，目前北京市已上市研发办公类产业园区公募 REITs 项目资本性支出占营业收入的比例处于 0.6%-3.0%之间，折算建筑面积单价为 10.8-40.1 元/平方米/年之间。评估机构预测集智未来项目资本性支出占运营收入比例为 2.5%，折算建筑面积单价为 46.6 元/平方米/年。与已上市项目的资本性支出相比，评估机构预测集智未来项目的资本性支出在占收入比重、折算建筑面积单价等维度均处于高位，具有合理性。

基于此，基金管理人、计划管理人认为本项目资本性支出假设是合理的。

（12）运营期间税费假设

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

1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

集智未来项目竣工日期为 2001 年，依此判断估价对象为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入涉及的增值税均采用 5%简易征收计算，服务费收入的增值税采用 6%计算，空调等其他收入的增值税采用 9%。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

集智未来项目所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

集智未来项目所在地的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

集智未来项目所在地的土地使用税为 24 元/平方米/年，根据集智未来提供的分摊土地使用税金额拆分金额，年度城镇土地使用税为 82,378 元。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

集智未来项目按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的 1‰估算印花税。

（13）运营净收益

运营净收益=运营收入–成本费用–资本性支出–税金及附加

（14）未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计 2026 年至 2027 年估价对象不含税运营收入及运营净收益情况如下：

表 2-2-8-14：预测未来现金流情况

科目（单位：元）	2026 年	2027 年
不含税运营收入	89,340,666	91,108,067
成本费用	17,697,661	17,920,312
运营收入-成本费用	71,643,005	73,187,755
资本性支出	2,264,150	2,286,792
税金及其他	7,908,385	8,127,353
运营净收益	**61,470,469**	**62,773,610**

（15）收益年期

量子银座土地使用权终止日期为 2053 年 2 月 16 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，量子银座土地剩余使用年期为 27.13 年；量子银座于 2001 年竣工，属于钢筋混凝土非生产用房建筑物，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点 2025 年 12 月 31 日，按完工时间计算已使用约 24 年，量子银座剩余经济耐用年限约为 36 年；根据孰短原则，量子银座收益年期为 27.13 年。

量子芯座土地使用权终止日期为 2052 年 2 月 12 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象土地剩余使用年期为 26.12 年；量子芯座于 2001 年竣工，属于钢筋混凝土非生产用房建筑物，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点 2025 年 12 月 31 日，按完工时间计算已使用约 24 年，量子芯座剩余经济耐用年限约为 36 年；根据孰短原则，量子芯座收益年期为 26.12 年。

（16）折现率假设

集智未来项目估值测算折现率选取为 5.00%。

1）报酬率（即折现率）的取值依据和计算过程

本次估价测算采用 5.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%（2025 年 12 月 31 日）进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为办公业态，所在区域为北京市海淀区，依托首都功能核心区，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITS 项目合规优势，估价对象综合风险报酬率取值为 3.15%。

综上，本次做谨慎考虑，报酬率向上按照 0.25%归整，归整后估价对象持有期的报酬率为 5.0%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下：

表 2-2-8-15：折现率计算过程

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.00%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.15%
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	**5.00%**

2）本项目折现率假设处于已申报同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

截至本尽职调查报告出具日，已申报同类型商业不动产 REITs 折现率水平统计如下：

表 2-2-8-16：已申报办公业态的公募 REITs 折现率统计

REITs 项目	上海地产（封卷稿）		陆家嘴（封卷稿）	保利发展（反馈稿）	凯德商业（反馈稿）
不动产项目	鼎保大厦	鼎博大厦	晶耀前滩办公楼	广州保利中心	深圳来福士
业态	写字楼+商业		办公、车位	办公、商业	办公
城市	上海黄浦		上海浦东新区	广州天河	深圳南山
折现率	5.00%		5.00%	5.25%	5.25%

如上表所示，已申报的同类商业不动产 REITs 项目中，上海、深圳、广州等一线城市折现率在 5.00%-5.25%之间。集智未来项目底层资产位于北京市，属于一线城市的写字楼项目，折现率假设为 5.00%，与已申报一线城市同类商业不动产 REITs 项目折现率相符。

综合分析，集智未来项目情况并结合已申报公募 REITs 项目折现率取值，评估机构选取折现率为 5.00%具备合理性。

基于此，基金管理人、计划管理人认为集智未来项目折现率假设是合理的。

（17）资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2025 年末估值及 2026、2027 年运营净收益为计算基础，集智未来项目 2026 年资本化率为 5.56%，2027 年资本化率为 5.68%。

若考虑将 2026、2027 年运营净收益加回资本性支出，则集智未来项目 2026 年资本化率为 5.77%，2027 年资本化率为 5.89%。

（18）同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证

1）与已申报同类公募 REITs 项目参数对比

REITs 名称	上海地产（封卷稿）		陆家嘴（反馈稿）	保利发展（反馈稿）	凯德商业（反馈稿）	北京国资
不动产项目	鼎保大厦	鼎博大厦	晶耀前滩办公楼	广州保利中心	深圳来福士	集智未来
业态	写字楼+商业		办公、车位	办公、商业	办公	办公
城市	上海黄浦		上海浦东新区	广州天河	深圳南山	北京海淀
折现率	5.00%		5.00%	5.25%	5.25%	5.00%
2026 年资本化率（加回资本性支出）	5.31%	5.60%	4.48%	7.16%	5.57%	5.77%
建筑面积（平方米）	74,570.42	98,756.56	64,257.78	79,382.84	31,787.47	50,805.30
可租面积（平方米）	51,393.80	59,559.40	25,923.17	63,402.97	31,149.28	48,998.36
估值（亿）	17.72	19.17	9.95	10.12	7.56	11.05
建筑面积估值单价（元/平方米）	23,763	19,411	15,485	12,748	23,783	21,750
可租赁面积估值单价（元/平方米）	34,479	32,186	38,383	15,961	24,270	22,552

a）折现率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，上海、深圳、广州等一线城市折现率在 5.00%-5.25%之间。集智未来项目底层资产位于北京市，属于一线城市的写字楼项目，折现率假设为 5.00%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目折现率相符。

b）资本化率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，2026 年资本化率（加回资本性支出后）普遍在 4.48%-7.16%之间。集智未来项目 2026 年预计资本化率（加回资本性支出后）为 5.77%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目可比。

c）单位面积价格

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，按总建筑面积计算的估值单价在

12,748 元/平-23,783 元/平之间，按可租赁面积计算的估值单价在 15,961 元/平-38,383 元/平之间。集智未来项目按总建筑面积计算的估值单价为 21,750 元/平，按可租赁面积计算的估值单价为 22,552 元/平，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目单位面积价格可比。

2）大宗交易情况

近两年北京市办公写字楼主要大宗交易情况如下表所示：

交易时间	物业	区域	资产类别	建筑面积（万平方米）	价格（亿元）	单价（万元/平方米）	用途
2025 年	世茂大厦	朝阳区	写字楼	7.02	22.54	3.21	自用
2025 年	丽泽首创中心 5 号楼	丰台区	写字楼	1.55	4.76	3.07	自用
2025 年	奥林 NEO	朝阳区	写字楼	2.85	12.20	4.28	自用
2024 年	博瑞大厦 A 座	朝阳区	写字楼	5.82	25.26	4.34	投资
2024 年	望京华樾中心	朝阳区	写字楼	2.18	8.20	3.77	-

上述资产与本项目地理位置分布如下：

本次标的项目评估单价为较 2024-2025 年北京同类写字楼大宗交易单价（3.07 万–4.34 万元/平方米）存在明显差距。

从估值逻辑来看，本次评估采用收益法进行测算，评估价值偏低主要源于未来租金水平、出租率及经营收入均采取了审慎、保守的预测口径，在市场预期、空置风险、运营成本等方面均进行了从严考虑，未采用市场乐观预期下的收入水平。

因此，本次评估单价显著低于同期市场大宗交易价格，并非物业本身价值偏低，而是基于审慎性原则对未来运营收入进行保守预测所形成的合理结果，充分体现了本次估值的谨慎性与稳健性。

3）估值验证

通过对项目情况进行分析，采用比较法作为估价结果校验方法。

①校验过程

比较法的定义：根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格的方法。

A.选取可比实例

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了三个类似项目作为可比实例。不动产项目与可比实例详情概述如下：

因素	集智未来		隆福寺一期	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	量子芯座	量子银座	隆福寺一期	金隅望京之星	世茂大厦	启辰中心
建筑年代	2001	2001	2019	2023	2006	2023
地址	海淀区知春路 27 号	海淀区知春路 23 号	东城区隆福寺街 95 号	朝阳区阜通西大街 39 号院	朝阳区建国路甲 92 号	海淀区德政路 16 号院、8 号院
案例来源	-	-	-	外部数据库	公开信息	外部数据库
业态	办公	办公	办公、商业配套	办公	办公	办公
交易时间	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2024 年 4 月	2025 年 11 月	2024 年 12 月
交易情况	-	-	-	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	23,172.90	27,632.40	74,877.83	11,074.02	70,175	21,695.77
交易价格（元/平方米）	-	-	-	25,800	32,100	29,500

因素	集智未来	隆福寺一期	可比实例一	可比实例二	可比实例三
位置示意图					

B.各项因素调整

对上述可比实例，评估机构从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正，主要有以下调整因素：

交易时间：可比实例的交易时间与价值时点接近，期间北京市办公项目交易价格水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况：可比实例的交易情况均为正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

房地产状况：房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施完善度等因素；实物状况调整的内容包括楼宇档次、建筑面积、楼宇配套设施设备、内部装修等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、剩余土地收益年限因素。

比较因素修正指数表				
因素	量子芯座	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	——	25,800	32,100	29,500
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.03	1.00	1.02

比较因素修正指数表				
实物状况	1.00	1.03	1.00	1.03
权益状况	1.00	0.94	0.94	0.94
修正因素合计	——	1.0045	0.9434	0.9942
修正价格（元/平方米）	——	25,900	30,300	29,300
权重	——	1/3	1/3	1/3
校验单价取算术平均数（元/平方米）	28,500			

由于可比实例与量子芯座业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则比较法校验单价为 28,500 元/平方米，校验总价为 660,000,000 元（取整至百万位）。

根据楼宇档次、平面布局等差异因素修正后，量子银座比较法校验单价为 24,200 元/平方米，校验总价为 669,000,000 元（取整至百万位）。

②校验结果

本次评估选用比较法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法	总值（元）	单价（元/平方米）
量子芯座	23,172.90	收益法	553,000,000	23,864
		比较法	660,000,000	28,482
量子银座	27,632.40	收益法	552,000,000	19,977
		比较法	669,000,000	24,211

不动产项目估值总价与比较法校验测算总价结果差异在 20%之内，处于合理区间。

收益法已充分审慎考虑未来租金、出租率、运营成本、资本性支出等关键参数，评估结果偏谨慎；市场比较法反映当前市场交易价格水平。两种方法结论趋同，本次估价结果具备合理性。

（三）保障不动产项目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、集智未来项目

（1）集智未来项目初始建设的合规手续

集智未来项目已取得相关主管部门出具或核发的项目建议书批复、可行性研究报告批复、初步设计批复、环境影响评价批复文件、建设项目选址意见书、《建设用地规划许可证》、建设用地批准书、《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、消防验收文件、竣工验收文件，未取得如下投资建设手续：

1）土地预审意见

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来项目未取得用地预审意见。根据集智未来项目建设时适用的《中华人民和共和国土地管理法实施条例》（1999 年 1 月 1 日实施，2011 年 1 月 8 日被修订）规定，具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。

根据现行有效的《自然资源部印发关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》规定，使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审；参考《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》 规定，属于国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地情形的，不需申请办理用地预审，直接申请办理农用地转用和土地征收。根据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，集智未来项目所在地属于城镇化区域。基于前述，集智未来项目用地属于《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》确定的城镇建设用地范围，集智未来项目系使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，根据前述法律法规无需补办用地预审。

2）环保验收文件

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来项目未取得环保验收文件。根据集智未来项目开发建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》

（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日被修订），建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收；建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区 的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。根据上述规则，集智未来项目已不再纳入建设项目环境影响评价管理，无需补办建设项目竣工环保验收手续。

针对前述事项，集智未来已于 2026 年 3 月 3 日取得北京市海淀区生态环境局出具的《北京市海淀区生态环境关于集智未来项目环保验收手续相关事项的回函》（以下简称“《集智未来环保回函》”），该函件载明，“集智未来项目依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

3）规划验收文件

根据集智未来项目开发建设时适用的《城市规划法》（1990 年 4 月 1 日实施，2008 年 1 月 1 日废止），城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。集智未来项目中量子芯座的竣工验收时间为 2001 年 7 月 17 日、量子银座的竣工验收时间为 2001 年 9 月 3 日，基于上述，集智未来项目根据竣工验收当时适用的法律法规，规划验收并非项目必备手续，故可不办理规划验收文件。

（2）量子银座游泳池改造工程的合规手续

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来于 2004 年对量子银座 13 层游泳池进行了改造（以下简称“量子银座游泳池改造工程”）。量子银座游泳池改造工程已获发相关主管部门出具或核发的《北京市固定资产预备项目转为正式项目通知单》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、消防验收文件、竣工验收、规划验收文件，未取得环评手续及环保验收文件，具体如下：

根据量子银座游泳池改造工程建设时适用的《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日被修订）规定，依法应当编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，建设单位应当在开工建设前将环境影响报告书、环境影响报告表报有审批权的环境保护行政主管部门审批；未报批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的，由负责审批建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令限期补办手续；逾期不补办手续，擅自开工建设的，责令停止建设，可以处 10 万元以下的罚款。建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收；建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。

根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。根据上述规则，量子银座游泳池改造项目已不再纳入建设项目环境影响评价管理，无需补办竣工环保验收手续。

针对前述事项，集智未来已于 2026 年 3 月 3 日取得北京市海淀区生态环境局出具的《集智未来环保回函》，该函件载明，“集智未来项目依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

（3）量子银座加装电梯工程的合规手续

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来于 2003 年、2023 年在量子银座 1-16 层分别加装了一部电梯（以下简称“量子银座加装电梯工程”），未取得如下投资建设手续：

1）发改部门的立项核准/备案文件

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，因历史遗留原因，量子银座 2003 年和 2023 年加装电梯工程未取得发改部门立项核准/备案文件。

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《国务院关于控制固定资产投资规模的若干规定》（国发[1986]74 号，1986 年 7 月 6 日实施，2016 年 6 月 25 日废止）第二条第（一）款第 1 项规定，建设项目必须先提出项目建议书（总投资三百万元以下的非生产性建设项目除外），项目建议书经批准后，进行可行性研究，编报大中型项目设计任务书时，必须附可行性研究报告（利用外资、引进技术项目只编报可行性研究报告），经过有资格的咨询公司评估，提出评估报告，再由国家计委审批，设计任务书或可行性研究报告经批准后，可以进行项目设计；要严格按照批准的设计概算进行建设，不得超过；上述规定未明确对应罚则。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会等 14 部门关于印发<关于规范社会投资低风险工程建设项目审批服务的若干规定>的通知》（京规自发〔2023〕228 号，2023 年 8 月 22 日实施，以下简称“《低风险工程建设项目审批规定》”）、《企业投资项目核准和备案管理条例》（2017 年 2 月 1 日实施，现行有效），对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准

管理；对前款规定以外的项目，实行备案管理；实行备案管理的项目，企业未依照本条例规定将项目信息或者已备案项目的信息变更情况告知备案机关，或者向备案机关提供虚假信息的，由备案机关责令限期改正；逾期不改正的，处2万元以上5万元以下的罚款。

基于上述，量子银座加装电梯工程未取得发改部门立项核准/备案文件，可能存在被主管部门责令限期改正或罚款的风险。

为缓释前述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

因此，管理人和律师认为，量子银座加装电梯工程未取得发改部门立项备案文件不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。

2）《建设工程规划许可证》

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《北京市城市规划条例》（1992年 10 月 1 日实施，2009 年 10 月 1 日废止）规定，新建、扩建、改建、翻建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向市或者区、县规划局提出申请，由市或者区、县规划局根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证；未取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证或者违反上述许可证的规定进行建设，严重影响城市规划的，由市或者区、县规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或者其他设施，并可视其执行情况处以罚款；影响城市规划，尚可采取改正措施的，由市或者区、县规划局责令限期改正，并处以罚款。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《北京市城乡规划条例（2021 修正）》（2021 年 9 月 24 日实施）规定，本市范围内新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物以及城乡市政和交通工程应当符合城乡规划，依法取得规划

许可；建设工程未取得规划许可证件或者未按照规划许可证件许可内容进行建设，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，执法机关责令限期改正，处该建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处该建设工程造价百分之十以下的罚款。

根据现行有效的《北京市规划和自然资源委员会关于实施办理建设工程规划许可证豁免清单的函》（京规自函〔2023〕2194 号，2023 年 10 月 16 日实施，有效期 5 年）及其附件《办理建设工程规划许可证豁免清单（第一批）》规定，基于工程建设项目风险实施差别化的规划许可管理，对纳入豁免清单的项目免于办理建设工程规划许可证。加装电梯属于前述规定附件所列的“城市更新类中自有用地范围内，既有多层建筑加装电梯、楼梯、消防楼、无障碍设施工程”范围，管理人和律师认为，量子银座加装电梯工程根据现行规则已无需补办建设工程规划许可证。

为确认量子银座加装电梯工程是否存在工程风险，中质华兴（天津）建筑工程质量检测有限公司已出具《鉴定报告》（报告编号：ZZHX-ZX2026041），该报告记载，依据原设计图纸复核，量子银座 3#、4#电梯（位于地上一层~十六层 3~4/G~H 轴间区域）内一层~机房墙、柱、梁、板构件满足使用功能变更后承载力要求。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项的请示的回函》（京规自海函〔2026〕230 号，以下简称“集智未来项目回函”），该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

3）《建筑工程施工许可证》

根据量子银座 2003 年加装电梯时有效的《建筑工程施工许可管理办法（2001 修正）》（2001 年 7 月 4 日实施，2014 年 10 月 25 日被废止）规定，工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整我市建筑工程施工许可办理限额的通知》（2021 年 12 月 1 日实施，现行有效）规定，工程投资额在 100 万元以下（含）或建筑面积在 300 平方米以下（含）的建筑工程，可以不办理施工许可证。

基于上述，量子银座加装电梯工程的建筑面积合计为 148.04 平方米，管理人和律师认为量子银座加装电梯工程根据前述规则无需取得施工许可证。

4）规划验收文件

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《城市规划法》（1990 年 4 月 1 日实施，2008 年 1 月 1 日废止），城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。基于上述，量子银座 2003 年加装电梯工程根据竣工验收当时有效的法律法规，规划验收并非项目必备手续，可不办理规划验收文件。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《城乡规划法》（2019 修正）规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于集智未来项目投资建设手续相关事项的请示的回函》（京规自海函〔2026〕230 号），该函件载明“你公司持有的集智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

5）环保验收文件

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日被修订），建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收；建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处 10 万元以下的罚款。根据现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。根据现有规则，量子银座 2003 年加装电梯已不再纳入建设项目环境影响评价管理，无需补办竣工环保验收手续。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》和《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，才纳入建设项目环境影响评价管理。根据集智未来说明，集智未来项目所在区域不涉及环境敏感区。量子银座 2023 年加装电梯基于前述规定不纳入建设项目环境影响评价管理，无需办理竣工环保验收手续。

就前述事项，集智未来已于 2026 年 3 月 3 日取得北京市海淀区生态环境局出具的《集智未来环保回函》，该函件载明，“集智未来项目依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”

6）消防验收文件

根据量子银座 2003 年加装电梯时适用的《中华人民共和国消防法》规定，按照国家工程建筑消防技术标准进行消防设计的建筑工程竣工时，必须经公安消防机构进行消防验收；未经验收或者经验收不合格的，不得投入使用。依法

应当进行消防设计的建筑工程竣工时未经消防验收或者经验收不合格、擅自使用的，责令限期改正，逾期不改正的，责令停止施工、停止使用或者停产停业，可以并处罚款。集智未来于 2003 年加装电梯工程未办理相应消防验收，存在被责令限期改正、停止使用、停产停业及罚款的风险。

根据量子银座 2023 年加装电梯时适用且现行有效的《公安消防部门深化改革服务经济社会发展八项措施》（2015 年 8 月 12 日实施，现行有效）规定，取消投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下（或者省级人民政府住房城乡建设主管部门确定的限额以下）的建设工程消防设计和竣工验收消防备案。根据上述规定，量子银座加装电梯工程的建筑面积合计为 148.04 平方米，根据现行有效法律规定，量子银座 2003 年加装电梯工程无需补办消防验收，量子银座 2023 年加装电梯工程无需办理竣工验收消防备案。

为缓释前述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为，量子银座加装电梯工程未办理消防验收不会对集智未来项目合法有效转让及稳定运营造成实质不利影响。

根据集智未来说明，集智未来最近三年在生产运营方面无重大违法违规记录。经律师查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）和信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）的公示信息，截至查询日 2026 年 4 月 22 日，在前述网站公布的信息中，集智未来在报告期内不存在安全生产领域失信记录。

为缓释上述风险，原始权益人北京国资已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求集智未来进行整改，原始权益人将督促集智未来尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；

若集智未来因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经济损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

就集智未来项目的合法合规性，管理人和律师认为认为：除上述已披露情况外，集智未来项目的投资建设不存在其他应当取得而未取得的合规手续；集智未来项目已取得全部关键合规手续或相关主管部门合规说明，符合《审核关注事项》第十二条相关规定；集智未来项目缺失上述手续对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营不构成实质性影响。

3、工程建设质量以及安全标准是否符合有关要求的情况

集智未来项目已取得竣工验收、消防竣工验收等验收文件，工程建设质量以及安全标准符合有关要求的情况。

1）量子芯座项目

- 综合验收

2001 年 7 月 17 日，北京市建设委员会（备案管理部门）对 11#办公楼工程出具《北京市建设工程竣工验收备案表》（编号：总 20010216）。备案表载明，建设单位为北京天鸿集团公司，工程名称为大运村公寓 11#办公楼，工程规模为 21,975 平方米，规划许可证编号为 2001-规建-0056，施工许可证编号为施 0020010208（建）。备案管理部门处理意见为“准予工程竣工验收备案”。

2001 年 5 月 24 日，北京市建设工程质量监督总站核发《工程质量监督注册登记表》（编号：京建质字（2001）第 8026 号）。登记表载明，工程名称为大运村公寓 11#楼，建筑面积为 21,783.03 平方米，层数为 20 层，工程总造价及监理费合计 3,921 万元，规划许可证编号为 99-规建字-1624。

施工单位城建七大运村项目部于 2000 年 9 月 19 日出具《基础工程验收记录》《主体工程验收记录》。验收记录载明，工程建筑面积为 21,974.88 平方米，层数为地上 19 层、地下 1 层，施工日期为 2000 年 6 月 28 日至 2000 年 9 月 15 日。

- 规划验收

集智未来项目无需办理规划验收文件。根据《城市规划法》（1990 年 4 月 1 日实施，2008 年 1 月 1 日废止），城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。集智未来项目中量子芯座的竣工验收时间为 2001 年 7 月 17 日、量子银座的竣工验收时间为 2001 年 9 月 3 日，集智未来项目根据立项当时有效的法律法规，规划验收并非项目必备手续，故无需办理规划验收文件。

- 消防验收/备案

2001 年 6 月 12 日，北京市消防局下发《建筑工程消防验收意见书》（编号：京消验字（2001）第 186 号）。意见书针对大运村 11 号楼工程出具消防验收意见，明确该工程建筑面积为 2.1975 万平方米，建筑层数为地上 20 层、地下 2 层，验收结论为合格。

- 环保验收

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来项目建设阶段未取得环保验收文件。根据集智未来项目开发建设时有效的《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日失效）及现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。就建设阶段缺失的环保验收文件等相关事项，2026 年 3 月 3 日，北京市海淀区生态环境局出具《北京市海淀区生态环境局关于集智未来项目环保验收手续相关事项的回函》，明确依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到相关处罚或承担相关责任的情形。

- 节能验收

集智未来项目无需办理节能验收文件。根据国务院发布的《国务院关于加强节能工作的决定》（2006 年 8 月 6 日生效）、国家发展和改革委员会发布《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（2006 年 12 月 12 日生效），要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度。集智未来项目中量子芯座的竣工验收时间为 2001 年 7 月 17 日、量子银座的竣工验收时间为 2001 年 9 月 3 日，早于前述固定资产投资项目节能评估和审查制度建立时间，集智未来项目根据立项当时有效的法律法规，无需办理节能验收文件。

2）量子银座项目

- 综合验收

2001 年 6 月 29 日，北京市建设工程质量监督总站核发《工程质量监督注册登记表》（编号：京建质字（2001）第 0996 号）。登记表载明，工程名称为大运村公寓配套楼，建筑面积为 26,686.2 平方米，层数为 16 层，规划许可证编号为 2000-规建字-1859。

2001 年 2 月 3 日，北京市建设委员会对配套楼工程出具《北京市建设工程竣工验收备案表》（编号：20010267）。备案表载明，工程名称为大运村公寓配套楼（13#），工程规模为 30,760 平方米，规划许可证编号为 2000-规建字-1859 及 0056，施工许可证编号为施 0020011816（建），监督注册号为京建质字（2001）第 0996 号、8028 号。备案验收意见为“同意受理备案”。

相关工程出具验收如下：

《主体工程验收记录》明确大运村公寓-车库建筑面积为 3,820 平方米，层数为地下一层；大运村公寓 13#综合楼建筑面积为 31,400 平方米，层数为 16 层/地下 1 层，施工日期为 2000 年 12 月 25 日至 2001 年 3 月 30 日。

《单位工程验收记录》明确配套楼建筑面积为 31,500 平方米，层数为 16 层，开工日期为 2000 年 12 月 25 日，竣工日期为 2001 年 6 月 22 日。

- 规划验收

集智未来项目无需办理规划验收文件。根据《城市规划法》（1990 年 4 月 1 日实施，2008 年 1 月 1 日废止），城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。集智未来项目中量子芯座的竣工验收时间为 2001 年 7 月 17 日、量子银座的竣工验收时间为 2001 年 9 月 3 日，集智未来项目根据立项当时有效的法律法规，规划验收并非项目必备手续，故无需办理规划验收文件。

- 消防验收/备案

2001 年 7 月 25 日，北京市消防局下发《建筑工程消防验收意见书》（编号：京消验字（2001）第 244 号）。针对大运村 13 号楼及地下车库工程出具消防验收意见，明确 13 号楼建筑面积为 3.0487 万平方米，建筑层数为地上 16 层、地下 1 层；12 号楼地下车库面积为 1,276 平方米，13 号楼地下车库面积为 3,800 平方米。验收结论为合格。

- 环保验收

根据原始权益人提供的资料及集智未来说明，集智未来项目建设阶段未取得环保验收文件。根据集智未来项目开发建设时有效的《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日实施，2017 年 10 月 1 日失效）及现行有效的《建设项目环境保护管理条例（2017 修订）》规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。就建设阶段缺失的环保验收文件等相关事项，2026 年 3 月 3 日，北京市海淀区生态环境局出具《北京市海淀区生态环境局关于集智未来项目环保验收手续相关事项的回函》，明确依据现行规则无需补办环保验收手续，符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到相关处罚或承担相关责任的情形。

- 节能验收

集智未来项目无需办理节能验收文件。根据国务院发布的《国务院关于加强节能工作的决定》（2006 年 8 月 6 日生效）、国家发展和改革委员会发布《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（2006 年 12 月 12 日生效），要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度。集智未来项目中量子芯座的竣工验收时间为 2001 年 7 月 17 日、量子银座的竣工验收时间为 2001 年 9 月 3 日，早于前述固定资产投资项目节能评估和审查制度建立时间，集智未来项目根据立项当时有效的法律法规，无需办理节能验收文件。

（1）安全生产、环境保护以及是否符合城市规划要求的情况

根据集智未来出具的承诺函，“本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故”，“不动产项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响本项目稳定运营的重大合同纠纷。”根据基金管理人、计划管理人适当核查，集智未来项目近 3 年未发生重大安全生产事故和重大安全问题。

（2）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性以及在不动产基金存续期间的展期安排

截至本尽职调查报告出具之日，集智未来经营集智未来项目的方式为将集智未来项目对外出租及提供相关服务。

由集智未来取得的《固定污染源排污登记回执》（登记编号：91110108735557416C001Z），载明有效期自 2021 年 5 月 19 日至 2026 年 5 月 18 日；集智未来已就前述回执完成续期，有效期自 2026 年 5 月 19 日至 2031 年 5 月 18 日。

集智未来与北京宝景物业管理有限公司（以下简称“宝景物业公司”）于 2025 年 8 月 1 日签署了《集智未来物业服务委托合同书》，约定宝景物业公司为集智未来提供物业服务。宝景物业公司已取得由北京市海淀区卫生健康委员会于 2023 年 1 月 12 日核发的《卫生许可证》（编号：海卫水监字〔2023〕第 6044 号），载明许可项目为“二次供水”，有效期自 2023 年 1 月 12 日至 2027 年

1 月 11 日止。就《卫生许可证》的续期换发路径，具体如下：根据《生活饮用水卫生监督管理办法（2016 修订）》（2016 年 6 月 1 日实施，现行有效）第二十条规定，供水单位卫生许可证由县级以上人民政府卫生计生主管部门按照该办法第十六条规定的管理范围发放，有效期四年；有效期满前六个月重新提出申请换发新证。

除上述经营资质外，集智未来的经营活动不涉及需要额外取得专项经营资质的情形，无相关经营资质期限、有效性及存续期展期安排事项。

（3）是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

集智未来的经营模式为自持不动产并对外出租，项目地处北京市海淀区，租赁客户的行业以科学研究和技术服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业为主，分布相对集中，符合不动产项目打造人工智能产业创新基地的理念，自开业以来自然灾害、汇率变化、外贸环境等因素未对经营业绩产生重大影响。

通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，项目公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

4、不动产资产的物理状态

（1）不动产资产用地性质、取得方式、所处区位和建设规划、土地剩余期限情况

1）项目权属

集智未来持有北京市规划和自然资源委员会于 2021 年 2 月 8 日核发的《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第 0007927 号），具体情况如下：

表 2-2-8-17：量子芯座项目权属情况

权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
房地坐落	海淀区知春路 27 号地下室等 3 套
权属性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	办公/无，办公
宗地面积	1,374.55 平方米
使用权面积	23,172.9 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2052 年 2 月 12 日止

集智未来持有北京市规划和自然资源委员会于 2021 年 2 月 8 日核发的《不动产权证书》（京（2021）海不动产权第 0007916 号），具体情况如下：

表 2-2-8-18：量子银座项目权属情况

权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
房地坐落	海淀区知春路 23 号
权属性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	办公/办公
宗地面积	2,057.85 平方米
使用权面积	27,632.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2053 年 2 月 16 日止

2）土地使用权出让情况

就集智未来项目的项目用地，2001 年 11 月 29 日，北京天鸿集团公司与北京国资签署了《楼宇买卖协议书》，载明就天鸿集团以划拨方式取得的位于北京市海淀区知春路大运村地块中包括北京国资购买的 11 号楼的土地使用权，以及天鸿集团经批准在上述地块合法建造的楼宇大运村 11 号楼（行政号为知春路 27 号，主体建筑物的性质为办公楼，属框架结构，建筑层数为 22 层），由天鸿集团将该楼出售予北京国资并承诺办理取得房屋所有权证、国有土地使用权由划拨变更为出让手续后将其过户予北京国资。根据该协议，北京国资购买楼

宇的用途为设立“北京集成电路设计园有限责任公司（暂定名称，集智未来曾用名）”，集智未来为该楼宇的产权拥有者，在其成立之前，由北京国资代为出资购买并享有相应权利，待集智未来成立后天鸿集团配合北京国资将该协议项下权利义务转至集智未来名下。2003 年 2 月 13 日，天鸿集团与原北京市国土资源和房屋管理局签署了《北京市国有土地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2003）第 143 号），约定天鸿集团公司以协议出让方式取得量子芯座所在宗地用地面积为 1,374.55 平方米的国有建设用地使用权，宗地用途为办公用地。

2002 年 11 月 22 日，天鸿集团与集智未来前身北京集成电路设计园有限责任公司签署了《楼宇买卖协议书》，载明就天鸿集团以划拨方式取得的位于北京市海淀区知春路大运村地块中包括北京国资购买的配套楼的土地使用权，以及天鸿集团经批准在上述地块合法建造的大运村配套楼（行政号为知春路 23 号，用途和性质为办公楼，建筑层数为 13 层，局部 16 层），由天鸿集团将该楼地上部分房屋、不含地下车库部分出售予集智未来，并承诺办理取得房屋所有权证、国有土地使用权由划拨变更为出让手续后将其过户予集智未来。2003 年 2 月 17 日，天鸿集团与原北京市国土资源和房屋管理局签署了《北京市国有土地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2003）第 142 号），约定天鸿集团以协议出让方式取得量子芯座所在宗地用地面积为 2,057.85 平方米的国有建设用地使用权，宗地用途为办公用地。

（2）规划用途与实际用途不符的情况以及规划手续变更情况

集智未来项目的《不动产权证》记载其所在宗地的土地用途为办公用地，集智未来就集智未来项目对应取得的《不动产权证书》记载其房屋用途为办公。集智未来项目的《建设用地规划许可证》记载的用地项目名称为“公用设施用地”；集智未来项目的《建设工程规划许可证》记载的建设项目名称为“配套楼”和“1-3 号大学生公寓等 7 项”。

根据原始权益人说明及基金管理人、计划管理人、法律顾问核查，集智未来项目的实际用途主要为按照办公使用；集智未来项目存在下述情况：

（1）量子银座 1 层实际存在一处约 500 平方米的区域用作机械车库，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 1.8%。根据原始权益人说明，集智未来原计划于 2026 年将前述车库改造为食堂，并用于对外经营。现因经营策略调整，暂停启动，后续若再启动该改造方案时，由集智未来根据届时有效的规则申请办理相关手续。

（2）量子银座 1 层实际存在两处分别为 100 平方米、40 平方米的区域出租予商户作为商铺使用，赁期限分别于 2030 年 6 月 14 日、2029 年 5 月 17 日届满，前述面积合计占量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.5%。

（3）量子银座 1 层实际存在一处原规划用途为直燃机房、99 平方米的区域用作数据机房，量子银座地上总建筑面积的比例约为 0.36%，并用于经营。

（4）量子芯座 20 层机房部分区域约 63 平方米面积用作物业员工休息区，占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，未用于经营。

（5）量子银座 13 层存在一处原规划用途为游泳池的区域用作会议中心，面积为 685 平方米，占量子银座地上总建筑面积的比例约为 2.48%。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定，在规划实施阶段，实行性质兼容正负面清单管理和比例管控，提升土地使用的灵活性和适应性，促进空间高效复合利用。项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系，应保持主用途的主导地位并优先实现，兼容用途应始终服务于主用途。居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。上述区域的实际用途与办公用途均属于“商业服务业用地”相关用途，且均服务于办公主用途。此外，上述量子银座相关区域合计面积占量子银座地上总建筑面积的比例约为 5.15%，上述量子芯座相关区域的面积占量子芯座地上总建筑面积的比例约为 0.31%，均小于《北京市建设用地功能混合使用指导意见》规定的 15%比例限制。

针对上述风险，集智未来已取得北京市规划和自然资源委员会海淀分局于 2026 年 4 月 24 日出具的《集智未来项目回函》，该函件载明“你公司持有的集

智未来项目现状符合规划相关法律法规的规定，现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。”因此，管理人和律师认为，集智未来项目的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

（3）不动产资产使用状况

根据北京戴德梁行咨询有限公司（以下简称“戴德梁行咨询”）出具的集智未来项目《工程尽职调查报告》，量子芯座包括 1 幢地上 1-19 层办公楼及地下室 B1、房上房，竣工时间 2001 年 6 月 24 日。建筑结构均为现浇钢筋混凝土框架结构，本项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题结构安全情况良好，项目建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。

量子银座包括 1 幢地上 1-16 层办公楼，竣工时间 2001 年 6 月 22 日。建筑结构均为现浇钢筋混凝土框架结构，本项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题结构安全情况良好，项目建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。

不动产项目由北京宝景物业管理有限公司负责物业管理，日常使用和维护状况良好。大部分物业已完成市场化租赁安排，由资信状况良好的多元化租户群体承租并正常履约，日常维护管理规范到位，设施设备运行状态稳定，未出现影响持续经营的重大风险事项。

（4）保险购买、承保范围和保险金额情况

根据原始权益人说明及其提供的保险单，截至尽职调查基准日，集智未来项目已购买的保险情况如下：

（a）财产一切险（保单号：PQYC202611010000000756）：被保险人为北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司；保险期间自 2026 年 1 月 16 日零时起至 2027 年 1 月 15 日二十四时止；保险标的座落地址为北京市海淀区知春路 27 号（量子芯座）、北京市海淀区知春路 23 号（量子银座）、27 号（量子

芯座）；保险人为中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司；保险金额为1,200,000,000元，保险费为108,000元；

（b）公众责任险（保单号：PZCG2026110100000001190）：被保险人为北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司；保险期间自2026年1月16日零时起至2027年1月15日二十四时止；保险标的座落地址为北京市海淀区知春路23号、27号；保险人为中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司；累计责任限额10,000,000元，单次事故赔偿限额5,000,000元，保险费为20,000元。

（5）不动产资产重要设施设备、人防空间（如有）、配套停车场（如有）情况

量子芯座产证面积不包含人防空间和配套停车场，配置客梯4部，货梯1部，消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

量子银座产证面积不包含人防空间和配套停车场，配置客梯4部，货梯1部，消防系统、安保系统、监控系统、停车系统等设施设备较为齐备。

（6）高耗能资产能耗、环保合规以及节能措施情况

集智未来项目不涉及高耗能资产能耗情形，环保合规以及节能措施见“（八）不动产资产安全性以及投资价值情况”之“3、不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的合规说明情况”。

（7）不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或者规划等

资本性支出是指不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯系统、强弱电系统、暖通系统、消防系统、室内外维修改造计划等涉及的资本性开支。

北京戴德梁行咨询有限公司根据调查情况，对项目的建筑结构、电气系统、暖通空调系统等费用进行了预测，预计10年内需要投入的CAPEX费用分别如下：量子芯座约为1,178.53万元，量子银座约为1,085.61万元。

5、资产的市场和客群情况

（1）不动产资产所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响

不动产资产所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所在的行业及经营模式”。北京市海淀区区域经济情况整体向好，叠加产业发展规划，共同构成了支撑项目稳定性、发展性的核心要素。

（2）不动产所处区域宏观经济历史和趋势分析

不动产所处区域宏观经济历史和趋势分析详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所在的行业及经营模式”。

（3）不动产资产的业态分布以及特征

集智未来项目业态分布为办公，不涉及其他业态分布特征。

（4）不动产运营相关的客群分析

截至2025年12月31日，集智未来项目租户所在行业以科学研究和技术服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业为主，分布相对集中，符合不动产项目打造人工智能产业创新基地的理念。

特征： 客群所属主要包括软件开发、人工智能、集成电路设计、信息系统集成、数据处理、互联网和相关服务、电信服务等细分领域。客群以知识密集型和技术密集型的中小企业、创新团队以及部分行业龙头为主。其核心竞争力高度依赖人才，因此对办公环境能否吸引和留住优秀人才极为敏感。企业运营成本中人力成本占主导，对租金等物业成本相对敏感，追求性价比与灵活性。

需求： 高度青睐具备高得房率、高网络带宽（光纤接入）、充足的电力保障及高标准的弱电系统的楼宇。对开放式办公空间、共享会议室、路演厅、休闲咖啡吧、健身设施等激发创意与促进交流的非正式空间需求旺盛。便捷的公共交通、丰富的商业配套以及宜人的景观环境是吸引年轻技术人才的重要加分

项。园区若形成产业集聚生态，便于人才流动、技术交流与合作，将对其产生强大吸引力。集智未来的产业集聚效应、产业配套政策与之高度匹配。

（5）区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

集智未来项目地处区域内核心地带，周边 1 公里半径内、且区域通达性较好的办公物业主要有领航科技大厦、锦秋国际大厦、唯实大厦。根据戴德梁行市场调研，区域内其他办公物业的定位较模糊，且无孵化器业态。可比项目人工智能行业聚集度、项目产业服务、项目自身特色、经营表现等方面较标的项目较差，集智未来项目在周边区域内具有独特优势。详细可比竞品分析见本章“（二）项目公司所在的行业及经营模式”之“7、不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势”。

集智未来所处的知春路区域预计 2026-2028 年无新增写字楼项目入市。部分老旧工业项目预计改造后作为办公出租，例如中交海淀科创园，由原北京一二零一印刷厂老旧厂房改造，预计于 2026 年入市，带来约 4.8 万方的新增供应，该项目距离集智未来项目直线距离约 1.6 公里，不临主路，预计不构成直接竞争关系。因此可视范围内，项目所在区域内暂无规划竞争性物业入市。

（6）行业或者区域内可比同类资产项目不同生命周期维修保养以及定期、不定期改造资金成本情况

根据公开信息整理，目前北京市已上市研发办公类产业园区公募 REITs 项目资本性支出占营业收入的比例处于 0.6%-3.0%之间，折算建筑面积单价为 10.8-40.1 元/平方米/年之间。评估机构预测隆福寺一期项目资本性支出占运营收入比例为 3.0%，折算建筑面积单价为 44.7 元/平方米/年。与已上市项目的资本性支出相比，评估机构预测隆福寺一期项目的资本性支出在占收入比重、折算建筑面积单价等维度均处于高位，具有合理性。

（7）历史为实现资产项目出租而承担的装修补贴类资本性支出情况

集智未来项目历史上不存在为实现资产项目出租而承担的装修补贴类资本性支出情况。

（8）未来相关的需求或者规划

量子银座 1 层原规划为办公，实际存在一处建筑面积约 500 平方米的机械车库，集智未来拟于 2026 年将其改造为食堂。其余未来相关需求见本节“4、不动产资产的物理状态”之“（7）不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或者规划等”。

6、不动产资产完整性情况

（1）实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围有关情况

量子芯座、量子银座整体纳入本基金的底层资产，本不动产项目不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未入池的情况。

（2）不动产资产的散售和产权分割情况

本不动产项目不存在散售和产权分割情况。

（3）不动产资产共用情况

根据法律顾问出具的《法律意见书》以及工程顾问戴德梁行咨询出具的《工程尽职调查报告》，量子芯座、量子银座由项目公司单独享有，项目公司存在与其他方共用设备类资产的情形。

表 2-2-8-19：不动产项目主要涉及共用设备情况

序号	机电系统	设备间名称	设备间位置	业态公用状态		
				量子银座	量子芯座	其他业态
1	消防	消防泵房	丽亭酒店地下一层	√	√	√
2	消防	中控室	酒店首层	√	√	√
3	消防	高位水箱间	芯座 23 层	√	√	√
4	消防	室外水泵结合器	/	√	√	√
5	配电	高压配电室	芯座地下一层	√	√	√
6	配电	总电表高压计量	芯座地下室配电室	√	√	√
7	暖通	空调机房	丽亭酒店地下一层		√	√
8	暖通	芯座冷却塔	芯座楼顶		√	√
9	暖通	锅炉房	丽亭酒店顶层		√	√
10	给水	芯座生活水泵房	管理公寓地下一层		√	√

序号	机电系统	设备间名称	设备间位置	业态公用状态		
				量子银座	量子芯座	其他业态
11	排水	园区共用雨污水管线	/	√	√	√

上述共用设备未直接提供现金流。根据项目公司与不动产项目的物业管理公司北京燕侨物业管理有限公司签署的《大运村公共区域物业服务合同》及《大运村公共区域物业服务合同之补充协议》，项目公司作为甲方，燕侨物业作为乙方，已就共用设备的后续安排作出明确约定，主要条款具体包括：

项目	内容
甲方的权利义务	3.1 甲方有权对乙方就本协议约定的共用设施管理及服务质量进行检查，若不满足甲方要求或主合同约定的服务质量标准，甲方可要求乙方按期整改，并要求乙方承担由此造成的甲方全部损失； 3.2 因法律、法规或强制性规范变化以及因使用年限、正常运行损耗导致需对共用设施予以升级、改造的，甲方有权向乙方提出升级、改造需求，乙方应按照本补充协议第 4.2 条的约定及时组织双方协商，经双方一致同意实施方案后，由双方就具体方案及费用分摊等事宜另行签署书面协议，并由乙方具体落实对应方案；甲方应乙方要求并在甲方职责的合理范围内积极配合促成该方案的实施，确保甲方及其他使用方对共用设备设施的正常使用。 3.3 甲方应根据主合同约定及时向乙方支付“大运村”公共区域总物业服务费用中甲方应分摊部分总物业服务费用中甲方应分摊部分，前述费用已包含乙方对共用设施提供日常管理及服务维修的费用。对于本补充协议第 3.2 条所述需经双方另行签署书面协议的维修或升级改造项目，其费用应由双方根据该等书面协议约定另行支付。除本条约定的上述费用外，乙方不得就共用设施的维修管理向甲方收取任何其他费用。双方此前已就改造方案的费用分摊达成一致的，甲方同意仍执行前述费用分摊比例。
乙方的权利义务	4.1 乙方负责共用设施的运行和维护工作，确保共用设施保持安全、稳定、合法合规地运营，确保共用设施始终满足国家相关规范标准及集智未来项目稳定运营的要求； 4.2 因法律、法规或强制性规范要求以及因使用年限、正常运行损耗导致的必须对共用设施予以升级、改造的，乙方应及时组织甲方及该等共用设施的各使用方就改造方案进行协商。改造方案经双方一致同意后，双方应就具体实施方案、费用构成、支付安排及分摊比例等事宜另行签署书面协议，并由乙方负责实施改造工作。经双方验收合格后，甲方按照前述书面协议约定向乙方或升级、改造方支付其应分摊费用。在改造过程中，乙方应采取必要的安全防护措施，避免对集智未来项目的正常运营造成影响；若因升级改造工作影响集智未来项目正常运营或造成任何第三方损失的，由乙方承担全部赔偿责任；因甲方原因导致的施工方案、施工合同、费用分摊问题久拖不决或施工不符合改造要求所导致的损失，乙方不予承担；因第三方原因导致集智未来项目所遭受的损失，应由该第三方承担，具体追责方式由双方届时另行协商。 4.3 如乙方未按照 4.2 条要求对共用设施实施升级改造的，包括但不限于未按时响应、未按审核通过的计划实施、升级改造工程验收不合格且未按期整改的，甲方有权要求乙方继续履行并承担违约责任；如因此导致发生火灾、设备故障、人员伤亡等安全事故的，乙方应承担前述事故的全部及所有责任。乙方应就甲方受到的损失承担全部赔偿责任(包括但不限于整改、维修，承担全部支出、款项、费用、税款或整改成本以及由此导致的营业延

	迟、租金损失等临时性停产停业损失以及其他任何直接及间接损失）； 4.4 乙方应对甲方提出的服务质量问题积极协商并解决，如因乙方服务问题造成甲方损失的应由乙方承担全部损失； 4.5 乙方有权按照主合同第六条约定向甲方收取“大运村”公共区域总物业服务费用中甲方应分摊部分；对于本补充协议第 3.2 条约定需经双方另行签署书面协议的共用设施维修、升级或改造项目，乙方有权按照该等书面协议约定向甲方收取相应的分摊费用。乙方确认并知悉，除前述费用外，乙方将不会就共用设施管理及服务事宜另行向甲方收取任何费用。

基于上述，项目公司已对共用设备的管理责任、费用后续安排进行了明确的安排。同时，原始权益人北京国资也进行如下承诺：“为进一步缓释项目共用设施设备和资产对于后续不动产项目稳定运营的影响，原始权益人承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入不动产项目范围内的共用设施设备和资产不影响不动产项目的稳定运营；若因与不动产项目未入池资产所有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由原始权益人负责解决和承担。”

（4）转让不动产项目获得合法有效授权情况

根据北京国资董事会于 2026 年 3 月 25 日通过的《北京市国有资产经营有限责任公司董事会决议董事会决议》，其已批准以北京国资和北京新隆福作为原始权益人，并分别以集智未来项目、隆福寺一期项目作为商业不动产项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，其中包括 SPV 公司、项目公司股权转让、不动产基金认购方案相关事项。

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。就 SPV 公司、项目公司非公开协议转让事宜，2026 年 4 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会已出具批复，同意北京国资全资子公司北京集创智城科技服务有限责任公司和集智未来 100%股权可通过非公开协议转让方式实施。相关方所涉及的产权转让事项通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

7、不动产现金流的真实性

（1）不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动

本不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，收入来源主要依托于租户签订的租赁合同及约定。

量子芯座项目已运营满 24 年，经基金管理人、计划管理人适当核查，量子芯座大厦项目的租赁合同以及原始权益人和集智未来的书面确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

量子银座项目已运营满 23 年，经基金管理人、计划管理人适当核查，量子银座大厦项目的租赁合同及集智未来的书面确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（2）形成不动产资产的法律协议或者文件合法、有效

经基金管理人、计划管理人适当核查，本不动产项目租赁合同约定的租赁用途符合底层不动产项目的使用性质，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

（3）价格或者收费标准符合有关规定

本项目价格或者收费标准无相关强制性规定。

8、不动产现金流的实际情况

（1）项目运营年限

量子芯座项目于 2002 年 2 月开始运营，截至目前已运营 24 年；量子银座项目于 2003 年 2 月开始运营，截至目前已经运营 23 年。

（2）不动产的现金流构成及历史现金流情况

详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（三）项目公司的经营模式”之“3、盈利和现金流的稳定性及持续性”。

（3）波动情况及波动原因

详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（三）项目公司的经营模式”之“3、盈利和现金流的稳定性及持续性”。

（4）现金流的独立性、稳定性

详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（三）项目公司的经营模式”之“3、盈利和现金流的稳定性及持续性”。

（5）不动产的现金流来源分散情况

截至 2025 年 12 月 31 日，集智未来合计租户 113 家，有 1 个外部重要现金流提供方，项目整体收入及现金流具有一定的分散性，根据尽职调查基准日前的一个完整自然年度口径计算的租赁收入占比排序的前十大租户如下：

表 2-2-8-20：集智未来 2025 年度前十大租户情况

序号	租户名称	租户行业	租金收入占比	租赁面积	租赁面积占比[11]
1	飞腾信息技术（北京）有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	10.32%	4,475.52	9.13%
2	前十大租户 2	科学研究和技术服务业	9.54%	3,067.60	6.26%
3	前十大租户 3	金融业	5.93%	1,513.10	3.09%
4	首都信息发展股份有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	4.82%	3,196.80	6.52%
5	前十大租户 5	教育	4.73%	1,918.08	3.91%
6	前十大租户 6	信息传输、软件和信息技术服务业	4.72%	2,641.14	5.39%
7	前十大租户 7	科学研究和技术服务业	4.31%	1,776.05	3.62%
8	首信云技术有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	3.37%	1,965.06	4.01%
9	北京软件和信息服务交易所有限公司	批发和零售业	2.47%	639.36	1.30%
10	前十大租户 10	科学研究和技术服务业	2.15%	1,134.99	2.32%

注：截至尽职调查基准日，前十大租户 2 已续租，租赁时间为 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，租赁面积为 3,067.60 平米。

[11] 租赁面积/集智未来项目可租赁面积

以上租户的租赁合同到期时间较为分散，无集中换租风险，运营管理机构通常提前6个月至1年启动洽谈或备选租户。

（6）市场化运营情况

本不动产资产的现金流来源具备合理的分散度，主要由市场化运营产生。

（7）第三方补贴等非经常性收入情况

本不动产资产不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（8）不动产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化

详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”。

（9）现金流提供方集中度风险分析

详见 “第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（三）项目公司的经营模式”之“3、盈利和现金流的稳定性及持续性”。

9、不动产的重要现金流提供方

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

（1）关联重要现金流提供方

集智未来项目的关联方租户包括首都信息发展股份有限公司、首信云技术有限公司、北京软件和信息服务交易所有限公司、北京数字医信科技有限公司、北京数网链通科技有限公司、首信医联信息技术有限公司、北京数据集团有限公司，关联租户的租金收入占集智未来项目 2025 年营业收入的比例为 14.31%，共同构成集智未来项目的重要现金流提供方。

关联方租赁及构成重要现金流提供方情况详见 “第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（四）同业竞争及关联交易”之“3、关联交易情况”。

（2）外部重要现金流提供方

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2025 年 12 月 31 日，飞腾信息技术（北京）有限公司在集智未来项目 2025 年度收入占比为 10.32%，构成集智未来项目的重要现金流提供方。

（1）基本信息

表 2-2-8-21：飞腾信息技术（北京）有限公司

名称	飞腾信息技术（北京）有限公司
成立日期	2021年9月7日
注册资本	1,000万元人民币
社会统一信用代码	91110108MA04EYBXX0
法定代表人	徐蛟
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	北京市海淀区知春路27号8层801-812室
经营范围	计算机技术开发、技术服务；信息系统技术服务；集成电路设计；计算机系统服务；信息技术咨询服务；软件开发；销售软件。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）主营业务

飞腾信息技术（北京）有限公司是飞腾信息技术有限公司持股比例 100%的控股子公司。飞腾信息技术有限公司（以下简称“飞腾信息”）是 CPU 研发设计的国家队、国内领先的自主核心芯片提供商，由中国电子信息产业集团、天津市滨海新区政府和天津先进技术研究院 2014 年联合支持成立。目前公司总部设在天津，在北京、长沙、成都、广州、深圳、上海和西安设有子公司，在南京、武汉、银川、沈阳、海口等地设有办事处。

飞腾信息致力于通算处理器、智算处理器等高端芯片的研发设计和产业化推广，始终围绕国家战略需求和重大工程，以“聚焦信息系统核心芯片，支撑国

家信息安全和产业发展”为使命，努力成为世界一流芯片企业，用中国芯服务社会。

飞腾芯片已在政务、金融、电信、电力、能源、交通、医疗和教育等多个关系国计民生的领域实现了规模应用，累计销售已超过 1300 万片，市场份额稳步递增，总体处于领先位置。

自成立以来，飞腾核心产品、团队已荣获国家科技进步一等奖、科技部重点领域创新团队、国资委央企科技创新团队、全国五一劳动奖状、中国青年五四奖章集体、天津市科技进步特等奖、电力科技进步一等奖、“中国芯”重大创新突破产品奖等众多荣誉奖项。

（3）资信情况

经基金管理人和计划管理人查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2026 年 4 月 22 日，前述信息渠道显示重要现金流提供方飞腾信息在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（4）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司与集智未来的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方飞腾信息技术（北京）有限公司履约能力稳定。

（5）与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2025 年 12 月 31 日，未发现飞腾信息技术（北京）有限公司与原始权

益人存在关联关系。飞腾信息技术（北京）有限公司与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与量子芯座项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务及相关配套服务业务。

（6）与本项目相关情况

飞腾信息技术（北京）有限公司自 2021 年起入驻量子芯座。截至 2025 年 12 月 31 日，飞腾信息技术（北京）有限公司的租赁面积为 4,475.52 平方米，租赁面积占可出租面积的 9.13%。

表 2-2-8-22：重要现金流提供方飞腾信息租赁情况

租户名称	截至 2025 年末租赁面积（平方米）	截至 2025 年末租赁面积占比	2025 年收入（万元）	2025 年收入占比	所属资产	产业类别
飞腾信息技术（北京）有限公司	4,475.52	9.13%	995.51	10.32%	量子芯座	IT 技术服务

根据租赁合同，飞腾信息租赁到期日分别为 2026 年 6 月 30 日和 2027 年 1 月 31 日。经基金管理人及计划管理人与飞腾信息访谈了解，目前飞腾信息对该租赁空间及集智未来提供的各项服务整体满意，表达了对于继续租赁相关办公空间的积极意愿。集智未来计划于近期正式启动与飞腾信息就续租安排及相关协议条款谈判工作，力争尽快完成续租合同签署。结合飞腾信息历史租约、扩租情况及各方良好的合作关系，管理人合理认为飞腾信息具备续租的可实现性。

根据租赁合同，如飞腾信息要求续约，需要在租赁合同届满前 3 个月提出书面申请。如确认不续约，运营管理机构将至少提前 3 个月启动租户招商工作。届时，运营管理机构将围绕人工智能产业定位，采取精准招商+精细化运营等策略，稳固项目出租率，保障项目经营稳定。同时，根据租赁合同，飞腾信息已缴纳相当于 3 个月租金的保证金，如飞腾信息在租赁合同届满前提前退租，集智未来有权向飞腾信息收取相当于 3 个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。

此外，本项目在评估时已假定该租户到期后退租并进行市场化招商，价格恢复市场租金并设置相应的空置期，亦可在一定程度上缓释飞腾信息退租事件对项目运营的影响。

三、隆福寺一期项目

（一）项目公司的基本情况

1、基本信息

截至本报告出具日，召福商业基本情况如下：

表 2-3-1-1：召福商业基本信息

公司名称	北京召福商业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	代丽娟
成立日期	2026-03-16
注册资本	10.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号32幢3层C区307室
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；企业管理；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，项目公司依法设立并合法存续，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）的规定。

2、历史沿革情况

根据召福商业提供的工商底档及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，召福商业自设立后无登记变更事项。

3、股东出资情况

（1）项目公司股东人数、住所、出资比例等符合规定的情况

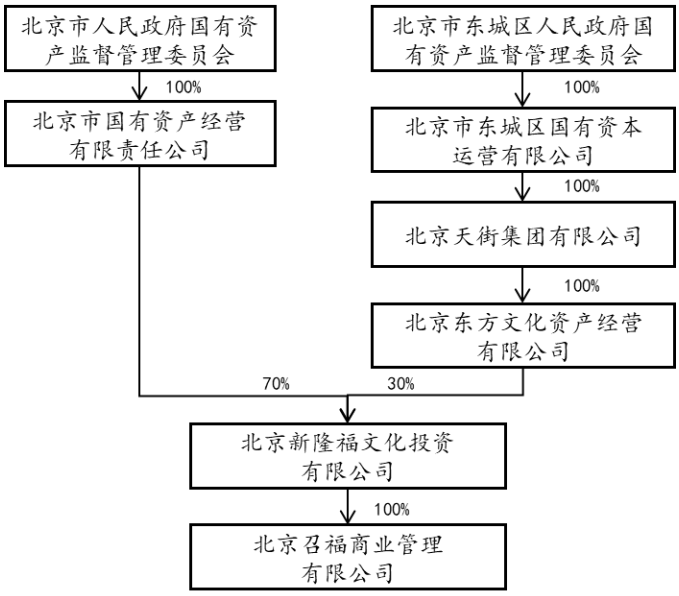
截至本尽职调查报告出具日，北京新隆福是召福商业的唯一股东，具体出资情况如下：

表 2-3-1-2：召福商业股东出资情况表

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例(%)
1	北京新隆福文化投资有限公司	10.00	100.00
合计		10.00	100.00

截至本尽职调查报告出具日，召福商业股权结构如下：

图 2-3-1-1：股权结构图



召福商业控股股东为北京新隆福，北京市国资委通过北京国资公司间接持有召福商业 70%股权，实际控制人为北京市国资委。

4、对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况

截至尽职调查基准日，根据项目公司书面确认，并经基金管理人、计划管理人适当核查，自设立以来，除下述资产重组外，项目公司不存在对投资者作出投资决策具有重大影响的重组情况。

为发行本商业不动产 REITs，项目公司与股东拟进行资产重组，具体情况如下：

（1）重组动机和内容

为发行本商业不动产 REITs，北京新隆福已与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署《隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，明确隆福寺一期项目以及

相关的资产和负债无偿划转至召福商业事宜。北京新隆福将其持有的隆福寺一期项目（具体包括隆福大厦和隆福寺北里）以及相关资产、负债（统称“标的资产”）通过国有资产无偿划转方式划转予召福商业，并办理不动产转移登记手续（“无偿划转”）。划入方系划出方的全资子公司，同意通过国有资产无偿划转方式受让标的资产。

（2）程序和完成情况

截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福文化投资有限公司已将隆福寺一期项目无偿划转至北京召福商业管理有限公司。

因资产权属转移，隆福寺一期项目相关租赁合同需要办理换签至召福商业事宜，截至本尽职调查报告出具之日，召福商业目前已经完成全部换签工作。

5、组织结构与内部控制情况

（1）组织架构

根据召福商业公司章程，其不设股东会、董事会与监事会。股东、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据召福商业公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

③审议批准执行董事的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑧对发行公司债券作出决议；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑩修改公司章程。

2）董事

根据召福商业公司章程，公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东选举产生。董事任期届满，可连选连任。执行董事行使下列职权：

①负责向股东报告工作；

②执行股东的决议；

③审定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

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

⑩制定公司的基本管理制度；

3）监事

根据召福商业公司章程，公司不设监事会和监事。

4）经理

根据召福商业公司章程，公司设经理，由执行董事决定聘任或解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，项目公司的公司章程符合《公司法》的规定，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

6、项目公司独立情况

（1）项目公司资产独立性情况

召福商业已通过无偿划转持有隆福寺一期项目。召福商业取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为项目公司的不动产权属证书，项目公司为该等不动产资产的合法使用权人和/或所有权人，有权依法占有、使用或出租目标不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

（2）商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况

根据基金管理人、计划管理人适当核查并经和项目公司书面确认，召福商业不享有商标权、专利权、版权、特许经营权及著作权。

（3）金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向

根据基金管理人、计划管理人适当核查并经和项目公司书面确认，召福商业不涉及金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款。

（4）项目公司资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况

经基金管理人、计划管理人核查，召福商业不涉及资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（5）项目公司的财务独立性情况

召福商业已独立开立银行监管账户、建立独立的会计核算体系，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。召福商业正在推动隆福寺一期项目存续租赁合同的换签工作，由监管账户直接收取租金收入。

（6）项目公司财务会计部门或财务人员团队及会计核算体系的独立情况

召福商业公司依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的会计部门以及独立的会计核算体系。

（7）项目公司的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度

召福商业公司仅持有不动产项目，截至本尽职调查报告出具日，隆福寺一期项目已完成资产重组，项目公司召福商业已建立包括但不限于《财务管理制度》、《货币资金管理办法》、《费用报销管理办法》等相应制度，具备一系列较为完善的财务会计制度。

（8）项目公司独立在银行开户、独立纳税情况

截至本尽职调查报告出具日，项目公司独立在银行开户、独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。

项目公司独立在银行开立了公司基本账户，账户信息如下：

名称：北京召福商业管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司东四南支行

银行账号：0200001009200225662

项目公司独立在银行开立了公司一般账户，账户信息如下：

名称：北京召福商业管理有限公司

开户银行：工行王府井东长安街支行

银行账号：0200053419200103177

经核查，基金管理人、计划管理人认为，项目公司具有独立的财务管理制度，和独立的财务人员团队，项目公司拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及监管银行的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构。

7、项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行于 2026 年 3 月出具的《企业信用报告》及于 2026 年 **4 月 22 日**对国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、国家金融监管管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、北京市市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、商务部网站的查询结果，召福商业不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内项目公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，召福商业不涉及与不动产项目相关的失信记录。

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查及召福商业确认，召福商业在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，亦不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（二）项目公司所属行业情况及竞争状况

1、项目公司所属行业及行业政策

（1）所属行业

项目公司北京召福商业管理有限公司所属行业为办公楼及商业配套运营行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），不动产项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”，包括各类单位和居民住户的营利性房地产租赁活动。

（2）监管体制

监管体制详见 “第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“1、项目公司所属行业及行业政策”。

（3）行业政策

行业政策详见 “第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“1、项目公司所属行业及行业政策”。

2、行业发展情况和未来发展趋势

行业发展情况和未来发展趋势详见 “第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“2、行业发展情况和未来发展趋势”。

3、行业的周期性、区域性或者季节性特征

行业的周期性、区域性或者季节性特征详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“3、行业的周期性、区域性或者季节性特征”。

4、行业特有的经营模式及及其主要风险

行业特有的经营模式及及其主要风险详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“4、行业特有的经营模式及及其主要风险”。

5、不动产项目所在地区宏观经济情况

不动产项目所在地区宏观经济情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“5、不动产项目所在地区宏观经济情况”。

6、标的资产所在城市及区域市场分析

（1）北京市及区域房地产市场

北京市及区域房地产市场情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“6、标的资产所在城市及区域市场分析”。

（2）北京市写字楼市场概况

北京市写字楼市场概况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”之“6、标的资产所在城市及区域市场分析”。

（3）北京市商业市场概况

1）北京市商业市场发展概况

北京真正意义上的传统商圈以故宫为原点，分别位于西面的西单商圈及东面的王府井商圈。这两大商圈同属于北京最早的、最成熟的商圈，由早期城区市民基本生活需要的供应中心，逐渐演化成如今属于游客、青年人的时尚商业中心。随着北京城市的建设，这两大商圈同周边区域共同快速发展。

东部购物中心发展较早，分布较密集。北京东部是最早的外事区、商务区。由于北京城市规划的原因，四个使馆区全集中在北京东部，北京东部外籍人士及城市白领等高端消费人群相对聚集，随之带来了针对该群体消费需求的商业

项目，以朝阳大悦城、三里屯太古里、侨福芳草地、国贸商城、SKP 为代表的购物中心，如今依然是北京商业发展的领跑者。

商圈购物中心呈现多中心化发展。随着北京城市规划发展及各区域性商业中心的形成，北京商圈不断更新发展，在北京环形城市结构的周边形成了众多的商圈，市场竞争日益激烈，“多中心”特征日益明显。

商圈整体“北重南轻”，业态分布“北密南疏”。北京目前的重点商圈仍旧多集中在城市的东北部区域，而南部区域由于历史原因，虽然近年来新兴商圈发展迅速，但仍无法与成熟商圈相媲美。商圈整体呈现为“北重南轻”、业态分布“北密南疏”状态。

新兴项目以东西两端及南部发展为主。随着政府政策倾斜和东北部市场的趋于饱和，近几年的新建购物中心主要在长安街东西两端及北京南部出现，四环内的商业以存量项目改造升级为主，随着行业发展不断调整定位和策略。以适应快速迭代的北京消费者。

图 2-3-2-1：北京零售项目分布图

2）北京市商业市场格局

北京市主要的商圈包括中央商务区、三里屯、西单、王府井、燕莎、东二环-朝外、宣武门-崇文门、中关村等。这些商圈由于历史发展及区位概况，总体特点各有不同。

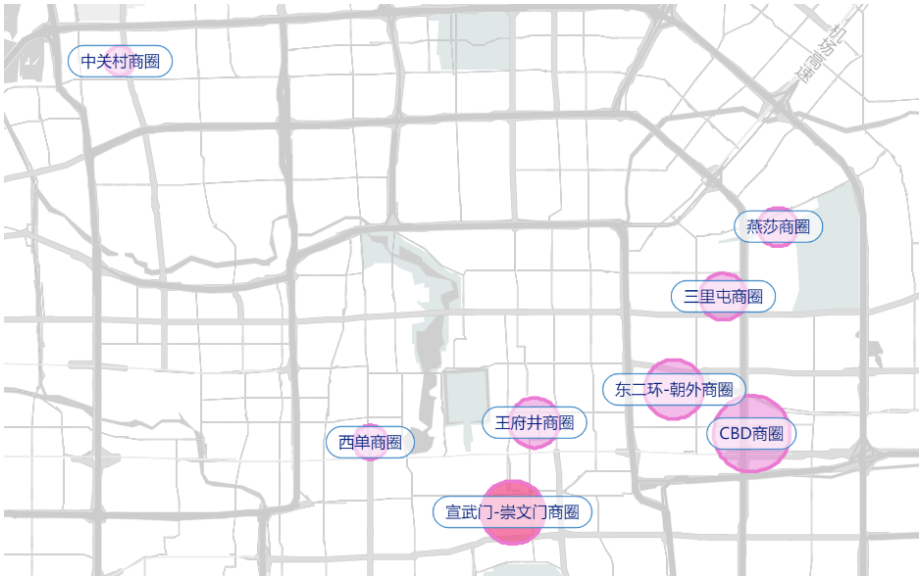


图 2-3-2-2：北京商业市场格局图

数据来源：戴德梁行

表 2-3-2-1：北京商圈特点分析

商圈	特点	代表项目
CBD 商圈	CBD 商圈内办公人口数量居北京商圈前列。而在消费人群的年轻分层上，CBD 商圈 25—34 岁消费人群占比 37.90%，以工作人口为主，居住人口为辅的 CBD 商圈，工作日去重客流约为 182 万，节假日去重客流约为 127 万。	①北京国贸商城 ②北京 SKP ③北京财富购物中心 ④北京金地广场
三里屯商圈	三里屯商圈集聚酒吧文化、购物、美食和艺术的一个时尚中心和潮流之地，是城市的时尚、文化、娱乐中心，也是北京最繁华的商圈之一，更是白领、小资和高端人士的聚集地。以工作人口为主，居住人口为辅的三里屯商圈，工作日去重客流约为 53 万，节假日去重客流约为 61 万。	①北京三里屯太古里 ②北京三里屯 3.3 大厦 ③北京通盈中心 ④北京三里屯永利国际购物中心
西单商圈	西单商圈在 20 世纪八九十年代一直是北京首屈一指的购物场所，是北京的传统商业中心之一，商业项目存量超 40 万㎡，其中大体量的购物中心占半壁江山。以工作人口为主，居住人口为辅的西单商圈，工作日去重客流约为 67 万，节假日去重客流约为 65 万。作为传统的中档百货集聚地，商圈业态随着西单大悦城的开业逐步丰富；老佛爷百货的入驻，则使商圈品牌及档次又上了一个新的台阶。虽然品牌覆盖度开始提	①西单大悦城 ②老佛爷百货 ③西单商场 ④汉光百货

商圈	特点	代表项目
	升，但整体上仍旧以中档时尚消费为主。	
王府井商圈	王府井商圈商业设施集中度、多元化程度高，与西单、前门商圈合称为北京三大传统商圈，也是北京乃至世界著名的商圈之一。以工作人口为主，居住人口为辅的王府井商圈，工作日去重客流约为 116 万，节假日去重客流约为 106 万。	①东方新天地 ②百货大楼 ③王府中环 ④北京 apm
燕莎商圈	1992 年，全国第一家中外合资零售商业企业燕莎友谊商城开业运营。燕莎友谊商城在一定程度上借鉴了新加坡合作方的商业智慧和欧美的一些商业经验。目前，燕莎友谊商城因业态单一、体验不足等原因，面临着转型困难的问题。 燕莎商圈的另一个重要项目，是十分注重家庭消费和体验式消费的蓝色港湾。蓝色港湾将国外盛行的 lifestyle 模式率先带入了北京，当时一度引发业界热议。目前，蓝色港湾已成为国内最成功的一站式休闲消费中心之一。	①SOLANA 蓝色港湾 ②燕莎友谊商城
东二环-朝外商圈	朝外商圈作为北京 CBD 的门户，连通东二环路和东三环路，汇集了众多商务和商业综合体。 据赢商大数据监测，以工作人口为主，居住人口为辅的朝外商圈，工作日去重客流约为 62 万，节假日去重客流约为 48 万。	①侨福芳草地 ②世贸天阶 ③CBD 中骏世界城 ④悠唐购物中心
宣武门-崇文门商圈	崇文门商圈作为京城名列前茅的传统商圈，与其他商圈相比，转型升级稍显迟缓。以工作人口为主，居住人口为辅的崇文门商圈，工作日去重客流约为 63 万，节假日去重客流约为 58 万。崇文门商圈作为南北商业需求的交换地，未来可能是南城商业的年轻、时尚的风向标，内城区南城重要的消费目的地。	①新世界百货（崇文店） ②北京坊 ③国瑞购物中心 ④合景·摩方
中关村商圈	地处海淀核心地位的中关村商圈，进行了以“科技、年轻、时尚”为主题的转型升级。依托新中关购物中心等商业体增加国际时尚、文化社交空间，引入时尚品牌首店、概念店等。中关村区域云集高新技术企业、重点高校，商圈客流表现出消费力旺盛但消费需求未被完全释放的现象，流量外溢至西单、三里屯商圈的情况较为明显。随着中关村区域转型调整的步伐加快，区域消费力也将随之得到进一步挖掘。以工作人口为主，居住人口为辅的中关村商圈，工作日去重客流约为 75 万，节假日去重客流约为 54 万。	①北京新中关购物中心 ②北京领展购物广场·中关村

3）优质零售物业存量

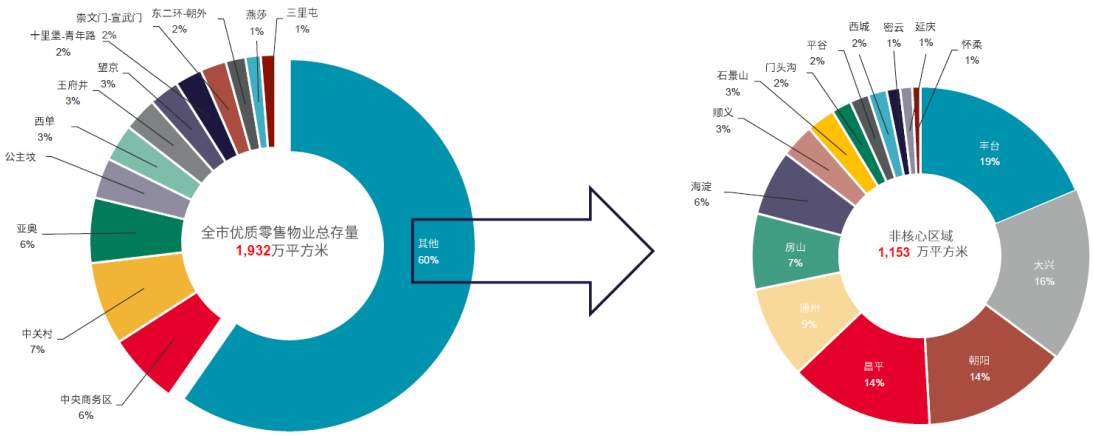
北京商圈最早从王府井及西单地区开始发展，已经发展成为北京最成熟的商圈之一。依托于独特的地理区位，王府井商圈已逐年演化为集旅游观光与零售消费于一体的大型综合商圈，辐射全市乃至全国的客群，存量可达 57 万平方米，占北京全市商业存量的 3%，其中百货存量约 12 万，购物中心存量约 45 万。西单商圈目前存量为 62 万平方米，其中百货存量约 42 万，购物中心存量约 20 万，相对于王府井商圈商业来说密集度更高，零售业态占比较重。同时，由于

海淀区整体大型商圈数量较少，商圈能级较低，作为离海淀区距离较近的大型商圈之一，西单商圈同时还承接了来自海淀区的客流外溢。

北京东部商圈以 CBD 商圈、三里屯商圈为代表，是北京目前体量最大、人气最高的商圈，在北京的商业市场中占据了较大的份额，整体发展始终走在北京商圈前列。CBD 商圈存量达 121 万平，是北京市最大的商圈，辐射客群主要为在商圈内各大写字楼内工作的白领群体，多为高净值客户群体。三里屯商圈以时尚、潮流为主要特征，是北京商业中最紧跟时尚趋势的商圈，吸引了全市乃至全国范围内的时尚客群。

截至 2025 年四季度，全市购物中心总存量维持在 1,932 万平方米，随着核心商圈的饱和，城市边缘化趋势越来越明显，近年来入市项目大都来自非核心区域（其他），存量达 1,153 万平方米，占比上升至 60%，主要以社区型商业项目为主。

图 2-3-2-3：北京市零售物业存量情况表



资料来源：戴德梁行

4）历史租金及空置率

从租金方面来看，CBD 商圈、三里屯商圈作为北京市最繁华的商圈之一，得益于大量的高净值客群，整体租金水平排在北京商圈前列。首层租金水平为 800-2,500 元/平方米/月。西单及王府井商圈由于发展时间较早，运营周期较长，地理位置位于北京市最核心的区域，整体租金水平与 CBD 商圈、三里屯商圈基

本持平，首层租金水平为 800-2,000 元/平方米/月。其他核心商圈整体竞争力略低，首层租金水平一般在 600-2,000 元/平方米/月之间。

从空置率来看，截至 2025 年 4 季度，中央商务区、三里屯、西单等核心商圈的空置率均低于 5%（对应出租率超 95%），其中三里屯空置率仅 2.60%，是全市出租最饱和的区域；中关村、王府井等商圈的空置率也处于 4%-5% 的低位区间，说明核心商圈的商业载体需求旺盛，出租稳定性强。东二环 - 朝外、崇文门 - 宣武门的空置率达到 5.60%、8.00%，出租率略低于核心商圈平均水平，可能受区域商业供给调整或消费分流的影响。非核心商圈的空置率高达 12.19%，显著高于全市 10.5% 的平均水平，且其空置面积（164 万余平方米）占全市空置总量的近 90%，是拉低全市出租率的主要因素，反映出非核心区域的商业项目出租难度较大。

表 2-3-2-2：北京市各商圈租金及空置率情况

商圈	存量（平方米）	空置面积（平方米）	空置率	租金（元/平方米/月）
中央商务区	979,849	47,033	4.80%	800 - 2,000
三里屯	246,000	6,396	2.60%	800 - 2,500
西单	199,000	10,945	5.50%	1,000 - 1,600
王府井	450,000	17,370	3.86%	800 - 2,000
燕莎	234,000	10,530	4.50%	600 - 1,500
东二环 - 朝外	279,276	15,639	5.60%	600 - 1,200
崇文门 - 宣武门	309,000	24,720	8.00%	500 - 1,000
中关村	1,252,000	53,836	4.30%	800 - 1,800
其他	13,490,044	1,644,644	12.19%	/
北京全市	**17,439,169**	**1,831,113**	**10.50%**	**2,100**

备注：所有数据均为购物中心数据；本季度因数据库调整购物中心存量有变动。

租金是指商圈内主要购物中心最佳位置（一般为地上首层）的租金报价，该租金报价是基于使用面积计算，不包含物业管理费和推广费等其他费用；全市平均租金为核心商圈标杆项目首层最佳位置报价租金。

5）未来供应及展望

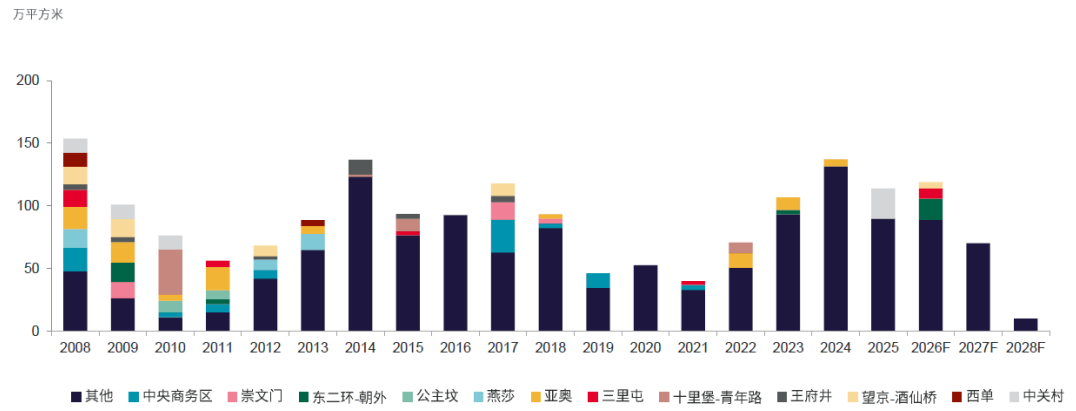
目前北京商业市场已逐渐趋于饱和，过去三年商业新增供应也处于低位水平，存量商业更新是北京整体市场提质升级的主旋律。例如，2025 年三季度，位于王府井商圈北京隆福寺二期经升级改造后重新开业；位于中关村商圈的大

融城东区（原食宝街一期及中关村购物广场部分区域）也于年底开业。这些项目升级改造后无论是购物场景的打造及品牌的引入上都有很大的提升，为消费者带来全新的体验。

目前，北京零售市场整体处于不断更新迭代的阶段，核心商圈及项目仍在积极进行升级改造及品牌提升。如，王府井商圈的北京隆福寺二期项目全面升级后共引进首店 60 余家、旗舰店及定制店 15 家，其中北京首店 11 家、京西首店 26 家、海淀首店 24 家，涵盖众多国际潮流品牌及热门餐饮品牌，全面刷新区域消费供给品质。

受经济下行压力影响，整体消费市场依然疲软，开发商对于计划开业项目的定位及考量也更为谨慎。2026 年全年，市场将迎来约 120 万平方米的优质零售空间，其中新建项目多位于非核心商圈且体量较大，将更注重体验式主题消费空间的打造。而核心商圈仍以城市更新类项目为主，如蓝岛大厦已启动全面升级改造，预计 2027 年前后完成，将从传统百货商场转型为潮流 IP 首发中心。此外，核心商圈的老旧项目改造升级也将持续推进，如西单商场已停业启动改造。

图 2-3-2-4：2008-2028 年北京市零售物业市场历年新增供应及未来供应



资料来源：戴德梁行

2026-2028 年零售物业未来供应超过 199 万平方米，近 80%都位于非核心商圈，从行政区划来看，主要集中在通州和朝阳区，占比接近 60%。

图 2-3-2-5：北京零售物业未来供应（2026-2028）

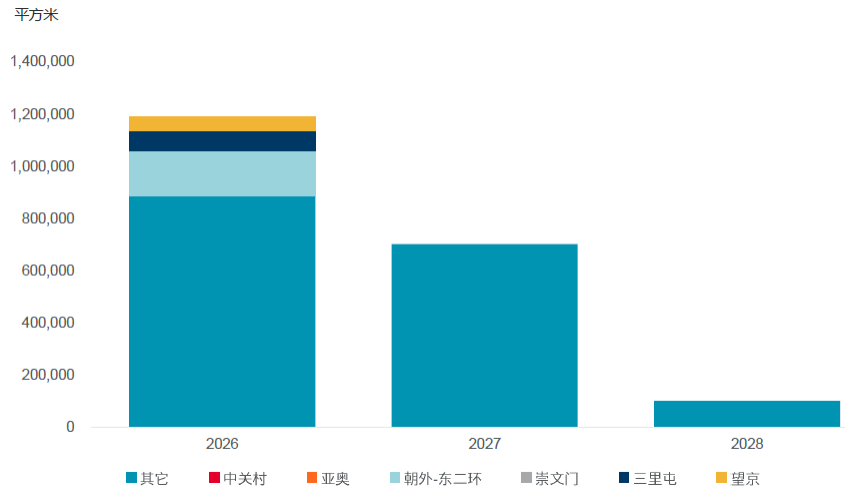
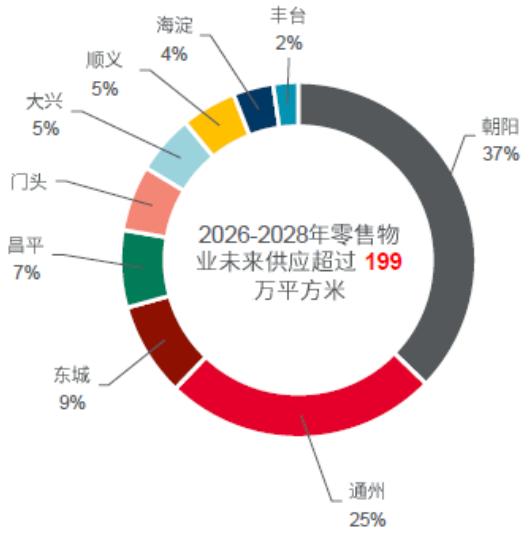


图 2-3-2-6：北京市各行政区零售物业未来供应占比（2026-2028）



资料来源：戴德梁行

（4）区域市场情况

1）东城区概况

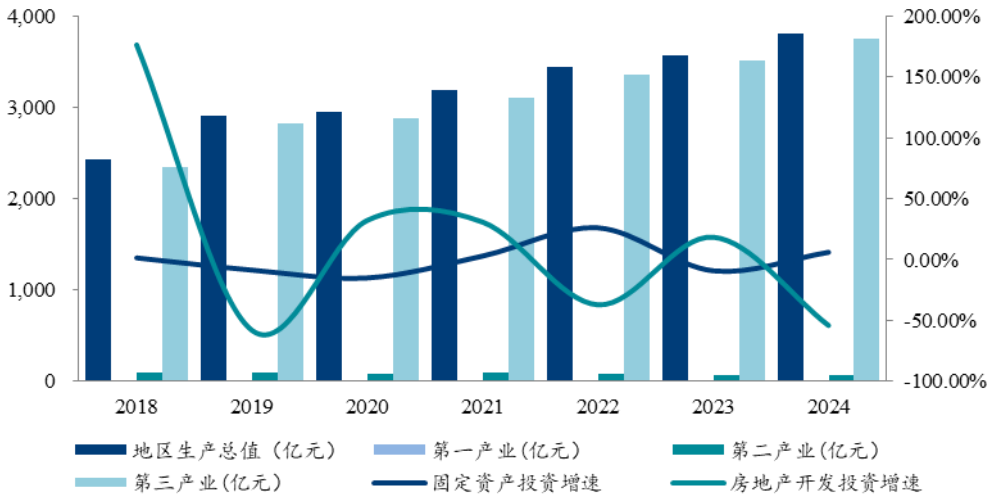
隆福寺一期项目位于北京市东城区。东城区地处北京市中心城区东部，面积 41.84 平方千米。东部、北部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接；东西最宽处 5.2 千米，南北最长处 13.0 千米。全区设东华门、景山、交道口、安定门、北新桥、东四、朝阳门、建国门、东直门、和平里、前门、

崇文门外、东花市、天坛、体育馆路、龙潭、永定门外 17 个街道，另设有王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。

2024 年末全区常住人口 70.1 万人，比上年末减少 0.2 万人，降幅为 0.28%。其中，常住外来人口 14.8 万人，比上年末减少 0.1 万人，降幅为 0.67%，占常住人口的比重为 21.1%。常住人口密度为 16755 人/平方公里，比上年末减少 47 人/平方公里。年末全区户籍人口 99.4 万人。

初步核算，2025 年实现地区生产总值 3808.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.4%，其中，第三产业实现增加值 3750.4 亿元，增长 4.5%，占全区经济总量的 98.5%；第二产业实现增加值 58.4 亿元，下降 4.2%，占全区经济总量的 1.5%。

图 2-3-2-7：东城区各产业生产总值及固定资产投资[12]

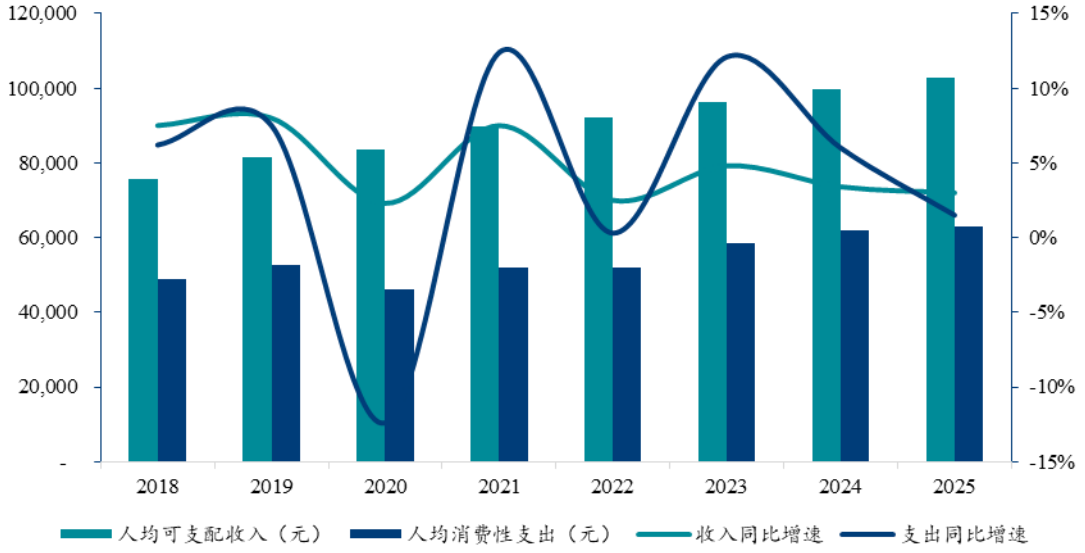


数据来源：北京市东城区人民政府

根据北京市东城区人民政府数据显示，2025 年全区居民人均可支配收入 102,694 元，同比增长 3.0%，比北京市全市居民人均可支配收入高 13,604 元。2025 年上半年全区居民人均消费支出 62,837 元，同比增长 1.5%。

图 2-3-2-8：东城区居民人均可支配收入和消费性支出

[12] 东城区 2025 年各产业生产总值及固定资产投资数据暂未发布。



数据来源：北京市东城区人民政府

道路交通方面，东城区内有二环路、建国门内大街、地安门东大街、广渠门内大街等；铁路有京沪铁路、京哈铁路等；轨道交通有北京地铁 1 号线、北京地铁 2 号线、北京地铁 5 号线、北京地铁 13 号线等。

东城区是北京市基础教育标杆区域，优质中小学资源高度集聚，拥有史家小学、府学胡同小学、北京二中、五中分校、一七一中学等全市知名的顶尖初高中及小学，基础教育办学质量稳居全市前列，完善且优质的教育体系凝聚了大量高知家庭与专业人才。同时东城区是央企总部、金融机构的核心集聚地之一，中国石油天然气股份有限公司、华润置地投资有限公司、中信建投证券股份有限公司等龙头企业汇聚于此，高知就业人群密集，形成了优质教育+高端产业的人才集聚效应。

东城区是北京文物古迹最为集中的区域之一。辖区内共有不可移动文物 365 项，其中：全国重点文物保护单位 37 项，占北京市的 27%；市级文物保护单位 76 项，占全市 30%；区级文物保护单位 53 项；尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 199 项。著名的新北京十六景中的“天安丽日”、“紫禁夕晖”，古老而又神秘的秘宗禅林雍和宫、元明清三代的最高学府国子监，“左祖右社”的太庙、社稷坛、探索天空奥秘的北京古观象台、鸣金擂鼓报时台的钟鼓楼、

正气浩存的文天祥祠、北大红楼等早已名扬海内外，此外还有毛泽东、茅盾、老舍、宋庆龄等一批名人故居。此外还有北京居民四合院。

2）区域优质办公物业概述

隆福寺一期项目所在的东四区域属北京市东二环商务区，是北京核心城区内仅次于金融街与 CBD 的第三大央企总部与金融产业聚集区，以“央企总部 + 金融保险 + 高端商务”为核心特征。

◆ **存量**

东二环商务区甲级写字楼现有存量约为 151.6 万平方米，乙级写字楼现有存量约为 133.3 万平方米。

◆ **新增入市**

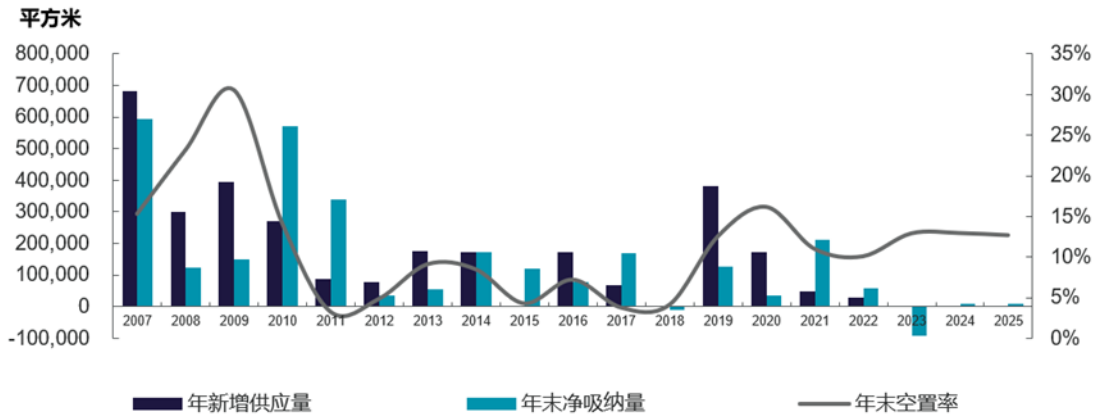
东二环商务区本季度无新增供应入市。

◆ **新增供应**

东二环商务区 2026-2028 年预计无新增供应入市**空置率**

2025 年第四季度，东二环甲级写字楼空置率为 11.1%，较上季度上升 0.1 个百分点；乙级写字楼空置率为 16.8%，较上季度下降 4.2 个百分点。

图 2-3-2-9：东二环甲级写字楼供应量、吸纳量和空置率

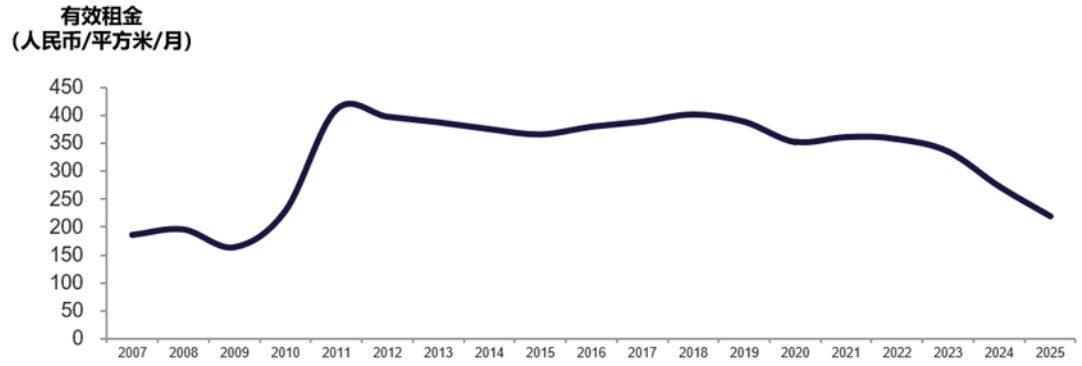


资料来源：戴德梁行

◆ **有效租金**

本季度东二环甲级写字楼有效租金为人民币 204.78 元每平方米每月，环比下降 6.3%；乙级写字楼为人民币 148.57 元每平方米每月，环比下降 0.7%。

图 2-3-2-10：东二环甲级写字楼租金



资料来源：戴德梁行

图 2-3-2-11：东二环商务区主要写字楼分布图

表 2-3-2-4：区域核心优质办公物业概况

所在商务区	项目名称	开业年份	建筑规模(平方米)
东二环	华润大厦	1999	71,000
东二环	华丽大厦	2000	26,000

所在商务区	项目名称	开业年份	建筑规模(平方米)
东二环	东方广场	2004	309,000
东二环	金宝大厦	2005	50,000
东二环	天润财富中心	2016	76,000
东二环	泓晟国际中心	2023 年改造	76,000
东二环	王府 77	2023	50,000

3）区域优质商业物业概述

隆福寺一期项目所在的东四区域临近王府井商圈，是北京最核心的历史级商业和商务中心，兼具顶级地段、历史底蕴与高端商办资源。

（4）市场供需变化及区域竞争态势对项目出租率、租金水平及租户稳定性产生的具体影响

1）区域市场以存量竞争为主，项目具备错位竞争优势

隆福寺一期项目属于东城区东四核心区域，该区域发展较早，商务办公存量整体趋于饱和，区域新增写字楼供应极为有限，市场发展以存量楼宇优化、改造升级及盘活利用为主。根据市场调研，该区域未来 3 年无新增商业项目入市，市场长期以存量竞争为主要格局，无大规模新增供应带来的冲击。

项目立足历史印记，通过文商旅复合空间的打造，形成复合产业集群，与东四区域传统商务办公形成一定错位竞争，具备稀缺性。

2）核心区需求稳健，隆福寺一期项目出租率持续优于区域平均

东城区作为首都功能核心区，第三产业占比超 98%，居民人均可支配收入领先全市，为高端办公和品质消费提供了稳定需求。项目定位精准对接了文化金融、创意经济等新兴增长领域的需求。

◆ **存量**

王府井商圈商业零售物业现有存量约为 45 万平方米。

◆ **新增入市**

王府井商圈本季度无新增供应入市。

◆ **新增供应**

王府井商圈 2026-2028 年预计无新增供应。

◆ **空置率**

2025 年第四季度，王府井商圈商业物业空置率为 3.86%。

◆ **有效租金**

本季度王府井商圈商业物业有效租金为人民币 800-2,000 元每平方米每月。

图 2-3-2-12：王府井商圈主要商业物业分布图

表 2-3-2-5：区域核心商业优质物业概况

所在商圈	项目名称	开业年份	建筑规模(平方米)
王府井	王府井百货大楼	1955	28,000
王府井	王府半岛酒店	1989	7,000
王府井	东安市场	1998	40,000
王府井	新东安广场	1998	90,000
王府井	东方新天地	2000	120,000
王府井	王府井时尚广场	2007	50,000
王府井	金宝汇	2009	40,000
王府井	王府中环	2017	50,000

7、不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

隆福寺一期项目地处东四区域内核心地带，周边办公物业多为甲级写字楼，包括王府 77、金宝大厦、华丽大厦、泓晟国际中心等，与标的物业存在一定的竞争关系；周边商业物业多为临街商铺及文创园区配套，与标的物业存在一定

的竞争关系，但是竞品数量有限。标的物业作为北京国资公司与东城区政府联合推进的风貌保护与城市更新项目，在周边区域具有独特优势。

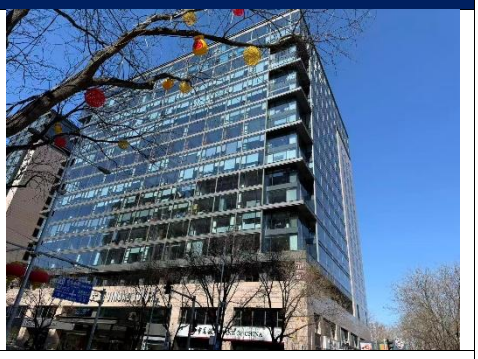
图2-3-2-13：竞争性物业分布图

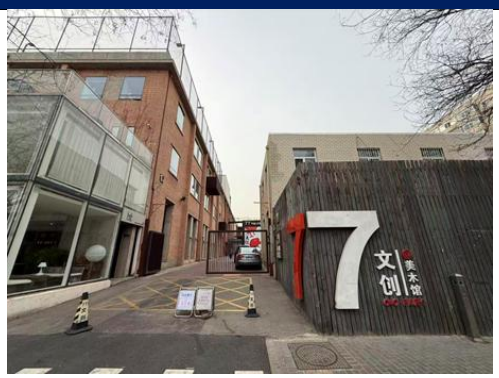
资料来源：戴德梁行

隆福寺一期项目所在区域竞争性物业

竞争性物业一		
项目名称	王府77	
物业位置	北京市东城区王府井大街77号	
建成时间	2023年	
开发商	北京京洋房地产开发有限公司	
楼层	地上9层，地下5层	
建筑面积	约5万平方米	
业态	写字楼	
单层面积	1,800-2,200平方米	
标准层高	3.7-4.2米	
入驻率	70-75%	
使用率	70%	

物业公司	高力国际
对外报价	6.5-7.5元/平方米/天
代表租户	平安银行、中国式现代化研究院等
交通状况	有多条公交线路通过：3路；4路；13路；42路；60路；118路；612等 轨道交通：地铁8号线中国美术馆站450米
周边配套	商业：银泰中心、澳门中心 酒店：北京金茂万丽酒店（王府井店）、国际艺苑大酒店 公共设施：皇城根遗址公园、景山公园
项目评价	该项目与本项目直线距离约700米，与本项目在相同的商务区，区位条件相似，存在一定竞争关系。
竞争性物业二	
项目名称	金宝大厦
物业位置	北京市东城区金宝街89号
建成时间	2004
开发商	富华国际集团有限公司
楼层	地上17层、地下3层
建筑面积	约5万平方米
业态	写字楼
单层面积	3,000平方米
标准层高	3.6米
入驻率	75-80%
使用率	70%
物业公司	北京富华行物业管理有限公司
对外报价	7-8元/平方米/天
代表租户	北京骏东汽车销售服务有限公司、浙江贝因美科工贸股份有限公司、北京智威品锐广告有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：106路、108路、110路、111路等 轨道交通：距离地铁5号线灯市口站约300米
周边配套	商业：金宝汇购物中心、北京apm、王府井喜悦购物中心 酒店：北京丽晶酒店、北京丽亭酒店（王府井店） 公共设施：皇城根遗址公园、东单公园
项目评价	该项目与本项目直线距离约1,100米，与本项目在相同的商务区，区位条件相似，存在一定竞争关系。
竞争性物业三	
项目名称	华丽大厦
物业位置	北京市东城区金宝街58号
建成时间	2000年
开发商	北京富华永利房地产开发有限公司
楼层	地上12层、地下2层
建筑面积	约2.6万平方米
业态	写字楼
单层面积	1,900平方米



标准层高	2.8米
入驻率	75-80%
使用率	约75%
物业公司	富华行物业管理有限公司
对外报价	6-7元/平方米/天
代表租户	平安银行股份有限公司北京分行、上海奥美广告有限公司北京分公司、上海奥美商务咨询有限公司北京分公司、北京富华金宝中心有限公司等
交通状况	有多条公交线路通过：39路、52路、106路、108路等 轨道交通：距离地铁5号线灯市口约700米
周边配套	商业：金宝汇购物中心、银河SOHO 酒店：如家酒店（北京王府井协和医院店）、中安之家酒店连锁北京东单宾馆 公共设施：东单公园、日坛公园
项目评价	该项目与本项目直线距离约1,300米，与本项目在相同的商务区，区位条件相似，存在一定竞争关系。
竞争性物业四	
项目名称	雪莲亮点文创园
物业位置	北京市东城东四南大街15号
建成时间	2019年
开发商	北京雪莲亮点一五一七文化发展有限公司
楼层	地上5层
建筑面积	约1.1万平方米
业态	文创园区
入驻率	90-95%
对外报价	5-9元/平方米/天
交通状况	有多条公交线路通过：84、106路等 轨道交通：距离地铁5号线、6号线东四站约150米
项目评价	雪莲亮点文创园位于东四南大街，距标的仅约500米，为旧改文创园，客群以小型文创、新媒体公司为主，与标的同属东四文创集群，但体量较标的项目较小，引入品牌知名度与业态丰富度程度相对不足，客群辐射范围相对有限，且地标性弱。
竞争性物业五	
项目名称	77文化创意产业园
物业位置	北京市东城区美术馆后街77号
建成时间	2014年
开发商	北京东方道朴文化资产运营管理有限公司
楼层	地上3层
建筑面积	约1.3万平方米
业态	文创园区
	
入驻率	95%
对外报价	6-8元/平方米/天
交通状况	有多条公交线路通过：4路、13路等 轨道交通：距离地铁6号线、8号线南锣鼓巷站约800米

项目评价	77文化创意产业园位于美术馆后街，距标的约800米，为老厂房改造的影视戏剧主题文创园，客群侧重影视传媒、艺术工作室，文创属性突出，但体量较标的项目较小，引入品牌知名度与业态丰富度程度相对不足，客群辐射范围相对有限，且地标性弱。

（三）项目公司的经营模式

1、主营业务概况及业务开展的时间

（1）主营业务概况

隆福寺一期项目盈利模式主要依靠出租办公楼及配套商业取得租金收入，此外还向租户收取相关服务收入，业务模式较为清晰。

（2）业务开展的时间

隆福寺一期项目于2019年8月开始运营。

2、经营与盈利模式

（1）经营模式

隆福寺一期项目为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营，具体为召福商业公司作为业主方持有隆福大厦、隆福寺北里，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并配套提供整体运营管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。隆福寺一期项目主要经营指标如下：

表2-3-3-1：隆福寺一期项目主要经营指标

单位：万元、元/平方米/月

项目	2025年度/末	2024年度/末	2023年度/末
营业收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营净收益（NOI）	8,035.14	8,726.51	8,713.05
运营净收益率（NOI Margin）	70.93%	71.17%	74.65%
年末出租率	82.65%	88.64%	63.87%
剔除自用面积后年末出租率	88.28%	94.67%	68.21%
年末合同租金单价	7.19	7.64	7.52

注：

1、运营净收益（NOI）=营业收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入；

3、年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积；

4、年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中合同租金单价为租赁合同中租金、服务费、物业费之和。

（2）盈利模式

隆福寺一期项目盈利模式主要依靠出租办公楼及配套商业取得租金收入，此外还向租户收取相关服务收入。

3、盈利和现金流的稳定性及持续性

（1）历史盈利情况

根据《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产相关资产及业务2023年度、2024年度及2025年度备考审计报告》，项目历史盈利情况如下。

表 2-3-3-2：报告期各期不动产项目盈利情况

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业毛利率（%）	69.27	72.29	70.51
营业收入（万元）	11,327.67	12,262.02	11,672.38
净利润（万元）	4,039.82	4,680.79	4,312.96

2023年度、2024年度及2025年度，不动产项目营业收入分别为11,672.38万元、12,262.02万元和11,327.67万元，营业毛利率分别为70.51%、72.29%和69.27%；不动产项目净利润分别为4,312.96万元、4,680.79万元和4,039.82万元，隆福寺一期项目的盈利情况相对稳定。

（2）历史现金流情况

根据《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》，项目历史现金流情况如下。

表2-3-3-3：报告期各期不动产项目历史现金流情况

项目	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生现金流量净额（万元）	7,517.56	9,413.70	11,200.91
EBITDA（万元）	8,788.25	9,619.88	9,127.64

2023年度、2024年度及2025年度，不动产项目经营活动产生现金流量净额分别为11,200.91万元、9,413.70万元和7,517.56万元 ，报告期内有所波动，主要系收入波动及历史租金回款导致；EBITDA分别为9,127.64万元、9,619.88万元和8,788.25万元，EBITDA变化主要系收入波动导致。

4、项目定位、经营和招商策略

（1）项目定位

隆福寺一期项目定位为“首都文化新中心”，共同构建起“办公+商业+文化”无界共生的产业生态。项目坐拥东城区东四路口西北角的核心区位，西连故宫，南接王府井，占据首都文化核心区最核心地段，是“故宫—王府井—隆福寺”文化金三角的关键一极，更是承载六百年文脉、融合现代活力的世界级文化艺术消费目的地。

标的资产的隆福大厦作为项目核心办公载体，1层为配套商业，2-8层为办公及配套，9层隆福文化中心，集办公、商业、文化活动于一体，汇聚了十余家文化、金融、科技企业，形成了以“文化金融、高端商务服务、数字科技”为核心的特色项目，与东城区“全国文化与金融合作示范区”建设深度契合。标的资产的隆福寺北里，作为项目活力的开放式文化街区，融合历史风貌与现代创意，汇集共享办公空间、美术馆、特色餐饮及国潮零售等多元业态，集“创意孵化、艺术展示、休闲消费”于一体。

隆福寺一期项目2019年整体投入运营以来，先后荣获了“北京市级文化产业园区”、“北京十大文化消费地标”、“2022年首届北京城市更新最佳实践奖”等殊荣。

（2）经营和招商策略

项目经营和招商策略围绕采取"精准招商+精细化运营"的组合策略：

1）推广与招商政策

运营管理团队持续跟踪写字楼及商业市场动态，定期开展同类项目的调研，及时掌握市场趋势、竞品出租率及租赁核心要素，锚定项目年度经营目标与营销计划系统化推进品牌推广、招商渠道建设与维护、客户全周期跟进及租赁合同落地，实现招商效率与质量提升。

2）运营管理策略

运营管理团队将延续既有的运营策略与核心团队，保持项目战略定位与经营思路的连贯性。通过提前开展到期租户续约沟通、科学管控租户集中度风险，持续提升出租率与收益水平。同时，深化与大租户长期合作，充分发挥其“压舱石”作用，保障项目现金流的稳定。

在运营与物业管理方面，运营管理机构将全面负责项目的日常运营服务，涵盖经营预算制定、租务管理、财务核算、设备更新计划及物业合作方选聘等。物业管理方面，运营管理团队引入专业物业服务机构，提供保洁、安防、日常工程维修维保等标准化物业服务，并通过服务跟踪、定期评估与监督改进机制，以精细化管理保障运营服务品质。

5、不动产资产现金流的回收流程以及管理系统

（1）不动产资产现金流的回收流程

①运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，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。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，同时，基金管理人拟聘请专业运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

②现金流归集安排

项目公司原则上仅保留项目公司监管账户。《运营管理服务协议》生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致结果及相关监管协议约定为准。

（2）管理系统

不动产项目运营管理采用运营管理机构或其同一控制人的系统（包括但不限于业务系统、管理系统、信息系统、电子印章系统等），运营管理机构提供系统安装、使用、维护、更新、升级等信息化服务，开通项目公司管理人员、基金管理人相应审批、审阅等管理权限，并确保项目公司和基金管理人能够随时知悉不动产项目运营状况及动态，并对不动产项目运营中重要和关键事项进行审批和控制。

6、已签署正在履行期内以及拟签署的有关重要合同

基金管理人、计划管理人已获取并适当核查正在履行期内以及拟签署的重要合同，包括租赁合同、物业管理合同、拟签署的运营管理协议等，相关合同符合上述经营模式说明。

根据项目公司提供的租赁合同，截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目正在履行的租赁合同共 42 份，涉及租户 39 个，实际收入占比最大的租户占 2025 年度总收入的比例为 22.30%，实际收入前十大租户收入合计占比 79.85%。

（四）同业竞争及关联交易

1、同业竞争情况

（1）运营管理机构的业务范围、业务开展情况

运营管理机构的业务范围与业务开展情况见“第三章对业务参与人的尽职调查”。

（2）运营管理机构向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务的情况

根据运营管理机构的书面确认，其暂未向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务。

（3）运营管理机构运营管理或者自持的其他不动产项目与本不动产项目的可替代性情况

1）运营管理机构运营管理的其他不动产项目

北京新隆福拟担任隆福寺一期项目运营管理机构，根据运营管理机构书面确认，在本基金成立之前，除隆福寺一期项目外，其还运营管理隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院，上述项目情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“三、隆福寺一期项目”之“（四）同业竞争及关联交易”之“2、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况”。

2）运营管理机构运营自持的其他不动产项目

根据运营管理机构书面确认，在本基金成立之前，除隆福寺一期项目外，其还运营自持隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院，上述项目情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“三、隆福寺一期项目” 之“（四）同业竞争及关联交易”之“2、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况”。

3）避免利益冲突的相关措施

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

A、出具避免同业竞争的承诺函，给予平等租赁权利

北京新隆福出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和运营管理实施机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

B、设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他商业不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的商业不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同商业不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同商业不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的避免同业竞争承诺函项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下同业竞争或利益冲突相关约定导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可根据运营管理费计费安排扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费。

C、设置量化指标，加强运营管理机构考核

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“运营管理实施机构北京新隆福”之“（十）运营管理费用收取情况”。

2、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

（1）原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

根据北京新隆福的书面确认，原始权益人持有的其他北京地区同类资产情况如下表所示：

表 2-3-4-1：原始权益人持有的其他北京地区同类资产情况

序号	名称	开始运营时间	所在位置	建筑面积（平方米）	2025 年租金收入（万元）	2025 年末出租率
1	隆福寺南坊	2025 年	东城区	45,561	786.14	81%
2	隆福寺东院	2025 年	东城区	42,051	756.21	91%
3	长虹影院	2023 年	东城区	7,207	608.97	100%

图 2-3-4-1：隆福寺项目平面图

隆福寺一期项目聚焦“精品化、集约化、稳定化”，核心围绕办公与消费融合。业态布局以成熟稳定的核心品类为主，汇集写字楼、美术馆、特色主题餐厅、精品配套商业等，整体业态精简且聚焦，避免多元业态带来的运营波动，自开业以来已形成成熟的运营体系。根据隆福寺一期项目的备考财务报表，隆福寺一期项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度，备考营业收入分别为 11,672.38 万元、12,262.02 万元和 11,327.67 万元，净利润分别**为 4,312.96 万元、4,680.79 万元及 4,039.82 万元**，盈利水平显著优于自有的同区域同类项目。

隆福寺二期包括隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院以及公共空间街区提升改造项目，其中：隆福寺南坊总建筑面积约 4.45 万平方米，地上 4 层（东区局部 5 层），地下 2 层；隆福寺东院总占地面积约 1.2 万平方米，规划建筑面积 5.35 万平方米；长虹影城总建筑面积约 7200 平方米，地上 3 层，地下 3 层。项目汇聚稻香村零号寻宝店、同仁堂知嘛健康等老字号创新品牌，以及 Outopia 北京首店等潮流品牌，首店占比达 40%，形成“老味焕新、潮范集聚”的品牌矩阵，构建“首店引领、业态丰富、体验多元”的商业生态，结合街区场景打造，实现文化与商业、创意与消费的深度融合。

综上，隆福寺一期项目与隆福寺南坊、隆福寺东院和长虹影院在项目定位、经营策略和盈利水平方面存在较大差异，不存在重大利益冲突或竞争关系。

北京新隆福控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（四）同业竞争及关联交易”之“2、原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况”。从营业收入角度，隆福寺一期项目在北京国资持有的其他同类资产中排名第一。

（2）避免利益冲突的相关措施

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，北京新隆福已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和运营管理实施

机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

3、关联交易情况

（1）报告期内项目公司与原始权益人、原始权益人控股股东、原始权益人实际控制人等关联方关联交易情况

2023-2025 年，根据备考审计报告，项目公司发生的关联交易明细如下：

表2-3-4-2：采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年度	2024年度	2023年度
北京隆福文创商业管理有限公司	接受劳务	221.39	262.69	250.57

表2-3-4-3：项目公司报告期内关联出租租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025年度	2024年度	2023年度
首都信息发展股份有限公司	房屋	1,363.47	1,363.47	1,467.23
北京中小企业融资再担保有限公司	房屋	909.64	1,021.82	1,101.21
北京国华文科融资担保有限公司	房屋	628.61	621.85	467.32
北京机器人融资租赁股份有限公司	房屋	604.88	951.60	947.83
北京市国通资产管理有限责任公司	房屋	634.47	578.78	578.78
北京工业发展投资管理有限公司	房屋	555.42	494.32	494.32
北京国融工发投资管理有限公司	房屋	322.29	351.59	351.59
北京诚和敬投资有限责任公司	房屋	-	126.15	504.59
北京市国有资产经营有限责任公司	房屋	418.92	290.34	-
北京北奥集团有限责任公司	房屋	-	188.24	451.79
北京新隆福物业管理有限公司	房屋	99.47	99.47	98.60
北京隆福文创商业管理有限公司	房屋	28.93	55.05	55.05
北京国融创引私募基金管理有限公司	房屋	23.88	26.05	26.05

北京石创同盛融资担保有限公司	房屋	-	14.58	43.74
北京市国旭小额贷款有限公司	房屋	-	13.11	33.78
北京京畿资产私募基金管理有限公司	房屋	9.84	-	-

表2-3-4-4：项目公司报告期关联应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京隆福文创商业管理有限公司	20.00	-	60.00	-	60.00	-
应收账款	北京新隆福物业管理有限公司	178.68	-	163.93	-	107.48	-
应收账款	北京国华文科融资担保有限公司	-	-	3.82	-	17.98	-
应收账款	北京市国通资产管理有限责任公司	77.81	-	-	-	-	-
应收账款	北京工业发展投资管理有限公司	21.25	-	-	-	-	-

表2-3-4-5：项目公司报告期关联应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款	北京中小企业融资再担保有限公司	356.37	356.37	271.58
其他应付款	北京国华文科融资担保有限公司	49.65	76.35	62.21
其他应付款	北京市国通资产管理有限责任公司	53.54	53.54	63.28
其他应付款	北京机器人融资租赁股份有限公司	120.23	120.23	64.08
其他应付款	北京工业发展投资管理有限公司	156.99	156.99	182.67
其他应付款	北京国融工发投资管理有限公司	106.78	106.78	97.20
其他应付款	北京国融创引私募基金管理有限公司	1.05	1.05	7.20
其他应付款	首都信息发展股份有限公司	501.85	451.20	405.49
其他应付款	北京北奥集团有限责任公司	95.03	-	-
其他应付款	北京京畿资产私募基金管理有限公司	7.13	-	-
预收款项	北京京畿资产私募基金管理有限公司	1.82	-	-
预收款项	首都信息发展股份有限公司	33.61	76.82	-
预收款项	北京市国有资产经营有限责任公司	-	207.39	-
预收款项	北京中小企业融资再担保有限公司	-	-	365.61
预收款项	北京国融工发投资管理有限公司	-	29.30	29.30
预收款项	北京石创同盛融资担保有限公司	-	-	14.58
预收款项	北京市国旭小额贷款有限公司	-	-	13.11
预收款项	北京诚和敬投资有限责任公司	-	-	46.22

（2）项目公司关联交易符合有关法律法规的规定以及公司内部管理控制要求

①关联租赁

A、关联交易的必要性

本项目关联方租户均为项目历史经营过程中自然形成的关联租户，已与项目形成了稳定的租赁关系，相关租赁关系仍将延续至本不动产基金存续期。截至本尽职调查报告出具之日，主要关联租户均签署长期租赁合同，具有较强的租赁稳定性。

关联方均为北京国资体系内数据服务、金融服务等领域企业，与隆福寺一期项目定位契合，承租系基于自身办公经营实际需要自主决策，租赁用途合理。

关联方均为经营稳健的国有企业或控股企业，资信状况良好、租金支付能力强，本项目中存在一定比例的关联方承租，有利于提升项目出租率与租金收缴稳定性，降低空置风险。

综上，本次关联租赁交易基于项目运营与产业发展实际需要，具备商业合理性与必要性，不影响项目市场化运营独立性。

B、关联交易的公允性

在定价依据方面，关联方租赁价格以周边同品质物业市场可比价格为基础，结合承租面积、租赁期限、交付装修标准、市场行情等因素协商确定，严格履行内部关联交易审批与合同签署程序。关联定价具有公允性。

在租赁价格与市场租金对比方面，关联方合同租金与有效租金水平，与同期同区域、同品质办公物业市场价格及独立第三方租金水平不存在重大差异，符合周边租赁市场价格惯例。

根据戴德梁行出具的市场调研报告，估价人员结合隆福寺一期项目地处区域内的可比物业，选取了五个具备价格比较基础的可比案例，具体为包括王府 77、金宝大厦、华丽大厦、雪莲亮点文创园、77 文化创意产业园等。

根据评估机构出具的市场调研报告，截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目周边办公租金水平区间为 5.00-9.00 元/平方米/天之间，2025 年隆福寺一期项目关联方租户租金范围为 6.50-8.72 元/平方米/天之间，与可比项目租金水平基本一致。

可比项目	王府 77	金宝大厦	华丽大厦	雪莲亮点文创园	77 文化创意产业园
竣工年份	2023 年	2004	2000 年	2019 年	2014 年
建筑面积（平方米）	约 5 万	约 5 万	约 2.6 万	约 1.1 万	约 1.3 万
租金水平（元/平方米/天，全含）	6.5-7.5	7-8	6-7	5-9	6-8
出租率	70-75%	75-80%	75-80%	90-95%	95%

2025 年末，隆福寺一期大厦办公非关联租户租金单价范围为 6.50-8.61 元/平方米/天，关联方租户租金单价范围为 6.50-8.72 元/平方米/天，位于合理区间。

隆福寺一期项目的关联方租赁价格以周边同地段、同品质、同业态物业市场可比价格为定价依据，结合承租面积、租赁期限、装修标准、楼层差异等因素协商确定。同时，选取了若干处可比项目的同期租金作为对比，合同租金与独立第三方租金水平不存在重大差异，个别租金差异系因大面积承租、长期租赁、简装交付等市场惯例所致。

协议签署流程方面，上述关联方均已按照《关联交易管理办法》履行关联方认定、审批及披露程序，关联交易定价流程合规、透明，不存在未经审批的关联交易。

经核查，项目关联租赁定价遵循公开、公平、公正原则，定价依据充分、价格公允。

②采购商品/接受劳务：

A、关联交易的必要性

项目公司关联方公司提供的专业化商业管理服务能够有效提升项目运营效率和管理水平，符合资源整合及项目高效运作的长期需求。

B、关联交易的公允性

经核查上述截至报告期末仍在履行的关联交易合同，上述关联交易合同不存在违反法 律、行政法规的强制性规定导致合同无效的约定。根据隆福寺一期备

考财务报表，上述表格中涉及提供/接受服务、销售商品的关联交易定价政策为“市场价”。

（3）不动产资产现金流来源于关联方情况

1)不动产项目现金流来源于关联方的比例

2025 年度，隆福寺一期的营业收入为 11,327.67 万元，涉及关联租户的营业收入包括：

首都信息发展股份有限公司营业收入为 1,363.47 万元，北京中小企业融资再担保有限公司营业收入为 909.64 万元，北京国华文科融资担保有限公司营业收入为 628.61 万元，北京机器人融资租赁股份有限公司营业收入为 604.88 万元，北京市国通资产管理有限责任公司营业收入为 634.47 万元，北京工业发展投资管理有限公司 555.42 万元，北京市国有资产经营有限责任公司营业收入为 418.92 万元，北京国融工发投资管理有限公司营业收入为 322.29 万元，北京新隆福物业管理有限公司营业收入为 99.47 万元，北京国融创引私募基金管理有限公司营业收入为 23.88 万元，北京京畿资产私募基金管理有限公司营业收入为 9.84 万元，关联租户的租金收入占隆福寺一期项目 2025 年营业收入的比例为 49.18%。

表 2-3-4-6：截至 2025 年 12 月 31 日关联方租赁合同情况[13]

单位：平方米，元/平方米/天

租户	租赁合同起始日	租赁合同到期日	承租面积	占已租赁面积比例（%）	占可租赁面积比例（%）
首都信息发展股份有限公司	2024-1-1	2026-6-30	5,807.00	12.82	10.60
北京中小企业融资再担保有限公司	2025-5-1	2026-4-30	3,375.82	7.45	6.16
北京国华文科融资担保有限公司	2025-7-1	2026-6-30	1,838.98	4.06	3.36
			758.23	1.67	1.38
北京市国通资产管理有限责任公司	2025-2-1	2026-1-31	1,784.57	3.94	3.26
	2025-2-1	2028-11-9	577.76	1.28	1.05
北京工业发展投资管理有限公司	2025-3-1	2027-7-31	2,290.87	5.06	4.18
北京市国有资产经营	2025-7-1	2027-6-30	1,708.46	3.77	3.12

[13] 存在部分关联方租户合同于 2025 年内到期的情况，相关租户合同情况不在本表格体现。

有限责任公司					
北京新隆福物业管理有限公司	2025-4-1	2027-3-31	614.90	1.36	1.12
北京国融创引私募基金管理有限公司	2025-3-1	2027-7-31	90.32	0.20	0.16
北京京畿资产私募基金管理有限公司	2025-7-10	2028-11-9	258.08	0.57	0.47
北京国融工发投资管理有限公司	2025-3-1	2027-7-31	1,218.93	2.69	2.22
合计			**20,323.92**	**44.88**	**37.09**

2)关联方收入不影响不动产项目的市场化运营

A、区位稀缺性和运营特色，构成本项目独特的市场化运营禀赋

隆福寺位于北京东城核心位置，是“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角的关键一环。其城市更新项目的身份，赋予了其独特的历史文化标签和区位稀缺性，构成了本项目独特的运营禀赋。本项目周边商业物业多为临街商铺及文创园区配套，可比项目竞品数量有限，在周边区域具有独特优势。

B、目前关联方均是历史形成的租赁关系，租户资质优异，履约能力强，租约稳定

隆福寺一期项目关联方办公部分的租赁单价在 6.50 元/平方米/天至 **8.72** 元/平方米/天之间。隆福寺一期关联方租户多为北京市属国企，它们的入驻是在隆福寺项目早期（城市更新过程中）基于真实办公需求、市场谈判而形成的，是项目成功启动和初期稳定的关键。关联租户主要签约起始于 2018-2021 年间，已形成长期稳定的租赁关系。截至本尽职调查报告出具之日，主要关联租户与运营管理机构洽谈延长租赁期限，并正式签署了租赁补充协议，主要关联租户租约到期年限分别延长至 2029 年、2031 年不等，奠定了项目平稳运营的基础。

C、隆福寺二期投入运营带来正外部性，进一步促进本项目运营效能提升

截至尽调基准日，隆福寺一期项目有 62.91%的可出租面积由市场化租户承租，且保持了较高的续约率，证明了运营团队的市场化招商和运营能力。

隆福寺二期投入运营后，整个隆福寺商圈业态更丰富、客流显著提升、品牌影响力扩大，对一期形成了显著的客流导入、品牌协同和租金价值支撑。隆

福寺一期作为区域内成熟的办公和商业载体，直接受益于区域热度的提升，进一步提升隆福寺作为北京文化消费新地标和高端商务区的地位，为隆福寺一期项目吸引更多市场化、高品质的第三方租户，为租户结构优化打开空间。

各关联方基本情况如下：

1）**首都信息发展股份有限公司**

表 2-3-4-7：首都信息发展股份有限公司基本信息

公司名称	首都信息发展股份有限公司
社会统一信用代码	911100006336972074
成立日期	2000-07-14
公司类型	股份有限公司
法定代表人	余东辉
注册资本	28,980.86万元
注册地址	中国北京市海淀区西三环中路11号
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；软件开发；软件外包服务；数字技术服务；非居住房地产租赁；大数据服务；工业互联网数据服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口；对外承包工程；票务代理服务；科技中介服务；会议及展览服务；互联网设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；物联网技术服务；数据处理服务；网络与信息安全软件开发；物联网技术研发；量子计算技术服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；网络技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；互联网信息服务；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

首都信息发展股份有限公司（以下简称“首都信息”）成立于 1998 年，于 2001 年在香港联交所创业板上市（股票代码：01075.HK）。公司主要经营网络应用服务及系统集成，业务范围涵盖技术开发、技术咨询、技术服务、信息及网络系统集成、计算机软硬件销售、进出口业务等。公司核心业务分为三大板块：产品、软件开发及服务；行业解决方案；运营及运维服务。近年来，公司

着力打造网络系统集成产品体系，包括云原生架构开发平台 CCAF、“红砥”大模型、“红磐”数据平台、“红藤”办公产品、“红顺”住房公积金系统、“诊安付”医保支付平台等，致力于为智慧政务、智慧民生、智慧企业、智慧健康四大领域提供一体化信息技术服务。

②经营情况

首都信息深化“一核两台四域”业务格局，坚定推进“行业化、产品化、区域化”转型战略，技术研发商业化取得突破，业务结构优化成效初显，公司名列“北京市 2023 年第二批高新技术企业”、“北京市 2023 年企业技术中心”。该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。

③财务状况

根据首都信息发展股份有限公司 2025 年综合业绩报告，截至 2025 年 12 月 31 日，总资产为 276,073.65 万元，归属于母公司股东的权益为 123,166.06 万元。2025 年实现营业收入 166,981.32 万元，同比增长 13.41%；实现净利润 14,678.75 万元，公司流动比率为 1.32，速动比率为 1.18，资产负债率为 52.77%，财务状况相对稳健。作为北京市属国有控股信息技术服务企业，首都信息在智慧城市建设和政务信息化领域保持领先优势，具备持续发展的良好基础。

④公司主体评级情况

首都信息暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

⑤与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至本尽职调查报告出具日，首都信息控股股东为北京数据集团，直接持有首都信息已发行股本约 48.30%权益，北京数据集团由北京国资全资持有，北京国资通过北京工投持有首都信息约 15.00%权益，首都信息的最终控制方、直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司，与原始权益人存在关联关系。

⑥历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查首都信息与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，首都信息履约能力稳定

⑦资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，首都信息最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑧与本项目有关情况

首都信息于 2018 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，首都信息的租赁面积为 5,807.00 平方米，租赁面积占可出租面积的 10.60%。

表 2-3-4-8：重要现金流提供方首都信息租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
首都信息发展股份有限公司	5,807.00	10.60%	1,363.47	12.04%	隆福大厦	互联网信息服务

北京新隆福已启动与首都信息就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，首都信息已与北京新隆福签署了补充租赁协议，明确延长租期至 2029 年 1 月 31 日。

2）北京中小企业融资再担保有限公司

表 2-3-4-9：北京中小企业融资再担保有限公司

公司名称	北京中小企业融资再担保有限公司
社会统一信用代码	911100006819537546
成立日期	2008-11-12
公司类型	有限责任公司
法定代表人	郭燚涛
注册资本	3,100.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢7层D701
经营范围	许可项目：融资担保业务；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；非融资担保服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京中小企业融资再担保有限公司（以下简称“再担保公司”）是经国家工信部与北京市政府批准，在北京国资主导和组织实施下设立的全国首家省级再担保机构，2008 年 11 月 16 日挂牌成立，按照“政策性引导、公司化管理、市场化运作”的原则组建和运行，是北京市政府性融资担保体系建设的基础性平台，也是北京市实施公共财政政策和产业政策的重要载体。

②经营情况

截至 2025 年底，公司累计承保规模超过 7,900 亿元，覆盖的中小微企业（农户）超过 26.6 万户次，有力地推动了北京市中小微企业融资规模的不断扩大。2018 年 9 月，国家融资担保基金成立后，再担保公司作为全国首批 8 家合作的省级再担保机构，与其建立了业务合作关系，使北京市政策性担保体系纳入了国家担保体系中。截至 2025 年底，累计纳入国家融资担保基金的担保业务规模已达 2,424 亿元。该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。

③公司主体评级情况

再担保公司暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

再担保公司的最终控制方、直接控股股东为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 50.63%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查再担保公司与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，再担保公司履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，再担保公司履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，再担保公司最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

再担保公司于 2019 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，再担保公司的租赁面积为 3,375.82 平方米，租赁面积占可出租面积的 6.16%。

表 2-3-4-10：重要现金流提供方再担保公司租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别

再担保公司	3,375.82	6.16%	909.64	8.03%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与再担保公司就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福已签署了补充租赁协议。根据再担保公司与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 4 月 30 日。

3）**北京国华文科融资担保有限公司**

表 2-3-4-11：北京国华文科融资担保有限公司

公司名称	北京国华文科融资担保有限公司
社会统一信用代码	91110101592348691Q
成立日期	2012-3-14
公司类型	有限责任公司
法定代表人	罗功
注册资本	70,000.00万元
注册地址	北京市西城区马连道胡同1号10幢1层134
经营范围	许可项目：融资担保业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非融资担保服务；融资咨询服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京国华文科融资担保有限公司（以下简称“国华文科”）成立于 2012 年 3 月，注册资本 7 亿元，已纳入首批认定政府性融资担保公司名单，拥有北京市金融局颁发的“融资担保业务经营许可证”。公司前身为北京国华文创融资担保有限公司，是全国首家文创专营担保机构，2019 年 7 月 18 日公司名称变更为现用名，为北京中小企业融资再担保有限公司全资子公司。

②经营情况

截至 2025 年底，公司总计获得 22 家银行授信，授信总额 321 亿。荣获 2024 年北京市政府性融资担保、再担保机构绩效评价“优”等级。该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。

③公司主体评级情况

国华文科暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国华文科的最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司（持股50.63%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国华文科与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国华文科履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国华文科履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，国华文科最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

国华文科于 2019 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，国华文科的租赁面积为 2,597.21 平方米，租赁面积占可出租面积的 4.74%

表 2-3-4-12：重要现金流提供方国华文科租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别

国华文科	2,597.21	4.74%	628.61	5.55%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与国华文科就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国华文科与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至2031年6月30日。

4）北京市国通资产管理有限责任公司

表 2-3-4-13：北京市国通资产管理有限责任公司

公司名称	北京市国通资产管理有限责任公司
社会统一信用代码	91110000771551206B
成立日期	2005-2-2
公司类型	有限责任公司
法定代表人	丁海军
注册资本	200,000.00万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号2幢8层A801
经营范围	资产管理；投资及投资管理；投资咨询；企业管理咨询；财务顾问。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京市国通资产管理有限责任公司（以下简称“国通资产”）成立于2005年2月，注册资本20亿元，经北京市人民政府授权、原银监会备案，公司成为北京市首家可开展金融不良资产批量收购和处置业务的地方资产管理公司。2021年2月，经原北京市地方金融监督管理局批复，公司成为全国首批参与单户对公不良贷款转让和个人不良贷款批量转让试点单位。

②经营情况

截至2024年末，公司累计收购个贷不良资产规模超过170亿元，借款人分布30余个城市逾44万户，个贷业务投放项目数量及规模位居全国前十，受到行业广泛关注。公司积极践行国有企业社会责任，帮助“诚实而不幸”的债务人，

特别为初入社会即背负债务的年轻人，或生活困顿群体提供帮扶政策，帮助其在力所能及范围内清偿债务、减轻负担、修复信用，重回健康生活轨道。该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。

③公司主体评级情况

国通资产暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国通资产的最终控制方和直接控制人为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国通资产与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国通资产履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国通资产履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，国通资产最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

国通资产于 2021 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，国通资产的租赁面积为 2,362.34 平方米，租赁面积占可出租面积的 4.31%。

表 2-3-4-14：重要现金流提供方国通资产租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国通资产	2,362.34	4.31%	634.47	5.60%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与国通资产就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国通资产与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 4 月 30 日。

5）北京工业发展投资管理有限公司

表 2-3-4-15：北京工业发展投资管理有限公司

公司名称	北京工业发展投资管理有限公司
社会统一信用代码	91110000735110091R
成立日期	2002-2-28
公司类型	有限责任公司
法定代表人	岳鹏
注册资本	1,000,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号钱粮胡同38号2幢6层B601-1
经营范围	资产管理；投资及投资管理；投资咨询；企业管理咨询；财务顾问。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京工业发展投资管理有限公司（以下简称“北工投”）是北京市国有资产经营有限责任公司的全资子公司，成立于 2002 年，注册资本 100 亿元。累计投资项目 140 余项，为北京市重大投资项目的建设提供了重要支持；目前承担着北京京国盛投资基金（有限合伙）及北京高精尖产业发展基金两大母基金的管理，同时负责北京市中小企业公共服务平台的运营管理工作。

②经营情况

北工投秉承市场化的投资理念，践行国企使命与责任，紧密围绕北京市关于落实首都城市战略定位、服务北京国际科创中心建设、等重大决策部署，着力构建北京国资基金管理体系，不断开拓进取，推动公司转型发展。目前已形成涵盖基金管理、产业投资、政府服务三大业务体系。该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。

③公司主体评级情况

北工投暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北工投的最终控制方和直接控制人为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北工投与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北工投履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北工投履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，北工投最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政

处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

北工投于 2021 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，北工投的租赁面积为 2,290.87 平方米，租赁面积占可出租面积的 4.18%。

表 2-3-4-16：重要现金流提供方北工投租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北工投	2,290.87	4.18%	555.42	4.90%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与北工投就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据北工投与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 4 月 30 日。

6）北京市国有资产经营有限责任公司

表 2-3-4-17：北京市国有资产经营有限责任公司

公司名称	北京市国有资产经营有限责任公司
社会统一信用代码	911100004005921645
成立日期	1992-9-4
公司类型	有限责任公司
法定代表人	赵及锋
注册资本	3,000,000万元
注册地址	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座16层
经营范围	资产管理；项目投资；投资管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京市国有资产经营有限责任公司（简称“北京国资”）在北京市国有资产管理体制改革大潮中应运而生，前身是成立于 1992 年、隶属于当时市国资局的事业单位北京市国有资产经营公司。2001 年 4 月，与原北京市境外融投资管理中心按照现代企业制度改制重组，成为专门从事资本运营的国有独资公司，主

要职能是管理和运营国有资产，保证国有资产在流动中实现保值增值。北京国资成立以来，在重大产业项目投融资、组织资源服务首都发展、重要资产管理运营等方面开拓进取，形成了金融、节能环保、园区开发与运营管理、文化体育、信息服务五大产业板块。

②经营情况

北京国资自觉肩负首都国企功能使命，积极发挥金融服务业优势，服务实体经济发展和高精尖产业构建；深耕环保与园区运营产业，助推绿色发展战略，服务北京国际科创中心建设；加快信息服务与数字产业发展，为北京建设全球数字经济标杆城市提供支撑；集聚文体产业资源，满足市民百姓美好生活需求，为全国文化中心建设和国际消费中心城市建设积极贡献；心怀“国之大者”,圆满完成亚洲文明对话大会亚洲文化嘉年华活动、中国共产党成立 100 周年庆祝活动、北京冬奥会和冬残奥会等重大国事活动相关服务保障任务。

③公司主体评级情况

2025 年 5 月 23 日，中诚信国际公布评级报告，北京国有资本运营管理有限公司主体等级获“AAA”评级

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京国资是原始权益人的控股股东，存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北京国资与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北京国资履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、

财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，北京国资最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资的租赁面积为 1,708.46 平方米，租赁面积占可出租面积的 3.12%。

表 2-3-4-18：重要现金流提供方北京国资租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北京国资	1,708.46	3.12%	418.92	3.70%	隆福大厦	商务服务

北京新隆福已启动与北京国资就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据北京国资与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 6 月 30 日。

7）**北京国融工发投资管理有限公司**

表 2-3-4-19：北京国融工发投资管理有限公司

公司名称	北京国融工发投资管理有限公司
社会统一信用代码	91110102101603185L
成立日期	1994-10-25
公司类型	有限责任公司
法定代表人	孙志刚
注册资本	5,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢6层C601-1
经营范围	投资管理；资产管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得

	发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京国融工发投资管理有限公司（以下简称“国融工投”）是北京工业发展投资管理有限公司全资子公司，国融工发始终坚持把落实上级党组织各项决策部署作为重大政治责任。目前，公司紧紧围绕北京城市总体规划和上级公司“十四五”战略规划等相关部署，准确把握“十四五”时期面临的新形势、新要求，紧抓北京落实“五子”联动、加大力度推进北京国际科创中心、“两区”和全球数字经济标杆城市建设，业务聚焦基金、资金、咨询三大核心领域，协助政府做好高精尖领域、中小企业公共服务领域、产业和政策咨询等相关工作，取得了较好的成绩。

②经营情况

公司累计管理财政投资资金 20 余亿元，管理投资企业 40 余家，包括中芯国际集成电路（北京）制造有限公司、中芯北方集成电路制造（北京）有限公司、龙芯中科技术股份有限公司、北京科华微电子股份有限公司、北京天科合达半导体股份有限公司。此外，国融工投作为专业私募股权基金管理机构，专业从事政府引导母基金管理及市场化私募股权基金投资管理。政府引导母基金管理方面，国融工发目前是北京高精尖产业发展基金、北京工艺美术发展基金的母基金受托管理机构。

③公司主体评级情况

国融工投暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国融工投的最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国融工投与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国融工投履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国融工投履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，国融工投最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

国融工投于 2021 年入驻隆福寺一期项目。截至 2025 年 12 月 31 日，国融工投的租赁面积为 1,218.93 平方米，租赁面积占可出租面积的 2.22%。

表 2-3-4-20：重要现金流提供方国融工投租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国融工投	1,218.93	2.22%	322.29	2.85%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与国融工投就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国融工投与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 4 月 30 日。

8）北京新隆福物业管理有限公司

表 2-3-4-21：北京新隆福物业管理有限公司

公司名称	北京新隆福物业管理有限公司
社会统一信用代码	91110101MA008Y9L2R
成立日期	2016-10-18
公司类型	有限责任公司
法定代表人	郭政
注册资本	500万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号隆福大厦32幢3层C302
经营范围	餐饮服务；物业管理；出租商业用房；组织文化艺术交流；承办展览展示、设计、制作、代理、广告发布；机动车公共停车场服务；会议服务；花卉租摆。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京新隆福物业管理有限公司（以下简称“隆福物管”）负责隆福寺项目日常管理、疫情防控、水电维修、保安保洁等工作。

②经营情况

北京新隆福物业管理有限公司专注于提供高品质的基础物业管理与设施运维服务。公司核心业务聚焦于楼宇秩序维护、工程设备全生命周期管理、环境保洁绿化、消防安全管理及客户服务等标准化物业板块，主要服务于隆福大厦及隆福寺文化园区等核心资产。

③公司主体评级情况

隆福物管暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

隆福物管的股东为北京新隆福文化投资有限公司（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查隆福物管与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，隆福物管履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，隆福物管履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，隆福物管最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福物管的租赁面积为 614.90 平方米，租赁面积占可出租面积的 1.12%。

表 2-3-4-22：重要现金流提供方隆福物管租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
隆福物管	614.90	1.12%	99.47	0.88%	隆福大厦	物业管理

北京新隆福已启动与隆福物管就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据隆福物管与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 3 月 31 日。

9）北京国融创引私募基金管理有限公司

表 2-3-4-23：北京国融创引私募基金管理有限公司

公司名称	北京国融创引私募基金管理有限公司
社会统一信用代码	911101055891252944
成立日期	2011-12-31
公司类型	有限责任公司
法定代表人	陈俊宇
注册资本	10,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号2幢6层A602-1
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

①主营业务情况

北京国融创引私募基金管理有限公司（以下简称“国融创引”）作为北工投资子公司，主要负责市场化基金管理，采用市场化运作方式对外募集社会化资金设立基金，在全国范围内开展投资工作，按市场化要求衡量和追求经济回报。无兼营中基协界定的利益冲突的业务。

②经营情况

国融创引目前在管基金 4 支，分别为北京北工建源新兴产业股权投资基金（有限合伙）、北京亦庄北工智造股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京北工科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京北工科建股权投资基金合伙企业（有限合伙），合计认缴规模 28 亿元。

③公司主体评级情况

国融创引暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

国融创引的最终实控人为北京国资（持股 100.00%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查国融创引与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，国融创引履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，国融创引履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，国融创引最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，国融创引的租赁面积为 90.32 平方米，租赁面积占可出租面积的 0.16%。

表 2-3-4-24：重要现金流提供方国融创引租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
国融创引	90.32	0.16%	23.88	0.21%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与国融创引就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据国融创引与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至 2031 年 4 月 30 日。

10）北京京畿资产私募基金管理有限公司

表 2-3-4-25：北京京畿资产私募基金管理有限公司

公司名称	北京京畿资产私募基金管理有限公司
社会统一信用代码	91110107MA01RRC133
成立日期	2020-6-8
公司类型	有限责任公司
法定代表人	刘强
注册资本	1,000万元
注册地址	北京市东城区隆福寺街95号2幢8层C801-102
经营范围	私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务。（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。）

①主营业务情况

北京京畿资产私募基金管理有限公司（以下简称“北京京畿”）北京京畿资产私募基金管理有限公司是北京市国有资产经营有限责任公司旗下的私募股权、创业投资基金管理人，核心聚焦城市更新、特殊机遇投资等领域。

②经营情况

公司作为普通合伙人（GP）发起并管理了多只专项私募股权基金，重点聚焦困境企业重整。北京京畿福石重整壹号私募股权投资基金成立于 2023 年，认缴规模约 2 亿元人民币。该基金是公司为参与特定上市公司重整而设立的专项基金。北京京畿福石叁号私募股权投资基金成立于 2024 年 12 月，注册资本达 3 亿元人民币，显示公司在特殊机遇投资领域的持续布局能力。此外，公司还管理有“京畿创新壹号”等投向科技创新领域的基金产品。

③公司主体评级情况

北京京畿暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

④与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

北京京畿的最终实控人为北京国资（持股 50.00%），与原始权益人存在关联关系。

⑤历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查北京京畿与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，北京京畿履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，北京京畿履约能力稳定。

⑥资信情况

经通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 **4 月 22 日**，于前述信息渠道，北京京畿最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

⑦与本项目有关情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京京畿的租赁面积为 258.08 平方米，租赁面积占可出租面积的 0.47%。

表 2-3-4-26：重要现金流提供方北京京畿租赁情况

租户名称	截至2025年末租赁面积（平方米）	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入（万元）	2025年收入占比	所属资产	产业类别
北京京畿	258.08	0.47%	9.84	0.09%	隆福大厦	金融业

北京新隆福已启动与北京京畿就续租安排进行谈判，截至本尽职调查报告出具之日，北京新隆福签署了补充租赁协议。根据北京京畿与北京新隆福签订的《租赁合同之补充协议》，双方租赁期限拟延长至2031年4月30日。

B、保障现金流稳定性的具体措施

结合与各关联方的租赁协议和续约安排、交易价格调整等情况，为保障标的不动产项目现金流持续稳定，基金管理人联合运营管理机构制定以下措施：

a）依托租约提前规划续约衔接，锁定现金流中长期稳定性

关联方租赁期限剩余租赁期限整体较长且较为分散，可有效降低短期租约到期带来的衔接中断风险。同时，北京新隆福已全面部署并落实了租赁续约专项工作，截至本尽职调查报告出具之日，已与相关关联方租户完成了商务谈判并正式签署了《租赁补充协议》。补充协议中清晰界定了延长后的租赁期限，明确了新的租期结束日，分别至2029年、2031年不等，通过锁定长期租约，保障租约到期后衔接顺畅，可有效保障项目平稳运营。

b)定制化匹配运营需求，强化长期合作粘性

针对各租户的场地使用特点，北京新隆福优化不动产项目空间布局与功能配套，完善硬件配置，精准匹配业务的实际需求。

基金管理人、计划管理人认为，不动产项目的关联方租户经营情况稳定，历史履约能力良好，不存在租金欠缴情况。同时，结合关联方租户的续租合同安排，相关租约较为稳定，不会对项目运营稳定性造成不利影响。

（4）基金合同生效后关联交易安排以及对不动产项目的市场化运营的影响

隆福寺一期项目关联租赁基于真实的商业需求和产业逻辑自然形成，多数租户已与底层资产形成长期稳定的租赁关系，并多次续租。关联交易的定价与市场化非关联交易定价无重大差异，与区域可比项目租金水平基本一致，符合市场化定价原则。因此，虽然本项目存在一定比例的关联租户，但关联租户亦是依照市场化租赁逻辑产生及定价，并未影响本项目的市场化运营。

隆福寺一期项目关联方租户多为北京国资体系内数据服务、金融服务类企业，与项目“文化金融、高端商务、数字科技”定位匹配，它们的入驻是在隆福寺项目早期（城市更新过程中）基于真实办公需求、市场谈判而形成的，是项目成功启动和初期稳定的关键。关联租户主要签约起始于 2018-2021 年间，多个租户已多次续租、扩租，形成长期稳定的租赁关系。

此外，隆福寺一期项目有 62.91%的可出租面积由市场化租户承租，且保持了较高的续约率，证明了运营团队的市场化招商和运营能力。隆福寺二期投入运营后，整个隆福寺商圈业态更丰富、客流显著提升、品牌影响力扩大，对一期形成了显著的客流导入、品牌协同和租金价值支撑。隆福寺一期作为区域内成熟的办公和商业载体，直接受益于区域热度的提升，进一步提升隆福寺作为北京文化消费新地标和高端商务区的地位，为隆福寺一期项目吸引更多市场化、高品质的第三方租户，为租户结构优化打开空间。

综上，本项目关联交易均基于真实商业需求而产生，关联交易定价符合市场化定价逻辑，关联租金价格与市场化租金单价无重大差异，同时本项目运营团队拥有独立的市场化运营能力，历史上市场化租赁业绩良好。原始权益人及运营管理机构均建立了关联交易规范制度，未来将通过严格的治理和披露机制持续规范关联交易。因此，管理人认为关联交易不影响不动产项目的市场化运营。

1）关联交易潜在风险的缓释措施

①健全关联交易决策与审批机制

为进一步规范关联交易，原始权益人及运营管理机构已建立关联交易的制度和流程，在基金存续期间，关联交易将严格按照以上关联交易的制度履行相关流程，确保关联交易具备合理性，关联交易定价以市场可比定价为基础，具有公允性。

②强化信息披露与监督

基金管理人将就关联交易强化信息披露与监督，将按照规则要求披露报告期内发生的关联交易、定价依据等，就重大关联交易履行必要程序并进行报告。

③缓释关联租户提前退租的风险

A.关联方租户合同续签情况

为保障项目持续稳定运营，项目公司积极与关联方租户接洽，拟定续约预案并持续推进续租合同签订，以降低短期租约到期带来的衔接中断风险。

截至本尽职调查报告出具日，隆福寺一期项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京国华文科融资担保有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京市国通资产管理有限责任公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等。前述已续租关联方租赁面积合计22,337.78 平方米，租约延期至 2029 年-2031 年，全部关联方均已完成续租，一家关联方进行扩租。

表 2-3-4-27 隆福寺一期项目关联方续签情况

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
隆福寺一期	首都信息发展股份有限公司	2024/1/1	2026/6/30	5,807.00	2029/1/31	5,807.00	有
	北京中小企业融资再担保有限公司	2025/5/1	2026/4/30	3,375.82	2031/4/30	3,375.82	有
	北京国华文科融资担保有限公司	2025/7/1	2026/6/30	1,838.98	2031/6/30	2,597.21	有
				758.23			
	北京市国通资产管理有限责任公司	2025/2/1	2026/1/31	1,784.57	2031/1/31	1,784.57	有
		2025/2/1	2028/11/9	577.76	2031/4/30	577.76	有
	北京工业发展投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	2,290.87	2031/4/30	2,290.87	有
	北京市国有资产经营有限责任公司	2025/7/1	2027/6/30	1,708.46	2031/6/30	1,708.46	有
					2031/3/31	537.96	有
	北京新隆福物业管理有限公司	2025/4/1	2027/3/31	614.90	2031/3/31	2,090.80	有
	北京国融创引私募基金管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	90.32	2031/4/30	90.32	有
	北京京畿资产私募基金管理有限公司	2025/7/10	2028/11/9	258.08	2031/4/30	258.08	有

项目	租户	原合同起始日	原合同到期日	承租面积	续租合同到期日	续租面积	提前退租特殊条款
	北京国融工发投资管理有限公司	2025/3/1	2027/7/31	1,218.93	2031/4/30	1,218.93	有

B.提前退租特殊条款

续签的关联方租赁合同中均约定了提前退租特殊条款，约定内容具体如下：

如租户于合同到期日前提前退租，租户需向项目公司提出退租申请并同时满足两个条件：A）租户应为拟退租面积积极寻求新租户；B）确保新租户与项目公司签订租赁合同，且新签订的租赁合同中所约定的租赁条件原则上不低于原合同所确定的租赁条件。

若租户满足上述退租条件，则项目公司同意租户的退租申请，租户除应按照协议约定承担提前单方终止协议的责任之外，还需要按照协议约定的租金标准向项目公司支付自退租之日起至合同到期日止的全部租金。

基于上述特殊条款安排，如关联方租户提前退租可有效锁定租金收益，进一步增强现金流稳定性，管理人认为可有效缓释关联方租户提前退租对项目经营稳定性产生的影响。

C.保障现金流稳定性的影响和具体保障措施

截至本尽职调查报告出具日，关联方剩余租赁期限较长，其中隆福寺一期项目关联方已完成续租到期时间较长，可有效降低租约到期带来的衔接中断风险。

此外，基金管理人与运营管理实施机构将在租赁期内持续跟进，于租约到期前提前进行启动续约洽谈工作，结合不动产项目经营情况，拟定续约预案，保障租约到期后衔接顺畅，保障项目现金流稳定性。

（五）项目公司的历史财务表现

1、不动产项目备考财务报表

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了北京新隆福文化投资有限公司所持有的位于北京市东城区东四的一期隆

福大厦、隆福寺北里的备考财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2025 年度、2024 年度、2023 年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称隆福寺一期备考财务报表），并出具了标准无保留意见的《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》。

投资者认购本基金时，应认真阅读《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》全文。投资者进行投资决策时应谨慎使用。

表 2-3-5-1：隆福寺一期报告期各期不动产项目主要财务指标

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	110,937.98	113,918.77	116,193.17
资产负债率（%）	2.91	3.25	3.49
营业毛利率（%）	69.27	72.29	70.51
营业收入（万元）	11,327.67	12,262.02	11,672.38
净利润（万元）	4,039.82	4,680.79	4,312.96
经营活动产生现金流量净额（万元）	7,517.56	9,413.70	11,200.91
EBITDA（万元）	8,788.25	9,619.88	9,127.64

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，不动产项目总资产分别为 116,193.17 万元、113,918.77 万元和 110,937.98 万元，整体规模保持稳定；资产负债率分别为 3.49%、3.25%和 2.91%，资产负债率相对稳定。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，不动产项目营业收入分别为 11,672.38 万元、12,262.02 万元和 11,327.67 万元，营业毛利率分别为 70.51%、72.29%和 69.27%；不动产项目净利润分别为 4,312.96 万元、4,680.79 万元和 4,039.82 万元，隆福寺一期项目的收入、毛利率及净利润相对稳定。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，不动产项目经营活动产生现金流量净额分别为万元、10,975.55 万元和 8,863.66 万元，报告期内有所波动，主要系收入波动及历史租金回款导致；EBITDA 分别为 9,127.64 万元、9,619.88 万元和 8,788.25 万元，EBITDA 变化主要系收入波动导致。

（1）资产负债表

表 2-3-5-2：隆福寺一期近三年备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
流动资产：	-	-	-
货币资金	-	-	-
应收账款	765.46	832.31	479.43
预付款项	-	5.57	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	0.24	0.22	224.09
流动资产合计	**765.70**	**838.09**	**703.52**
非流动资产：	-	-	-
投资性房地产	108,931.25	111,643.02	113,857.45
固定资产	1,238.46	1,434.58	1,630.70
递延所得税资产	2.56	3.08	1.50
非流动资产合计	**110,172.28**	**113,080.68**	**115,489.65**
资产总计	**110,937.98**	**113,918.77**	**116,193.17**
流动负债：	-	-	-
应付账款	75.19	82.52	83.44
预收款项	107.73	423.28	627.48
应付职工薪酬	7.53	8.06	7.61
应交税费	110.33	42.16	31.35
其他应付款	2,932.70	3,151.06	3,304.19
流动负债合计	**3,233.49**	**3,707.08**	**4,054.07**
非流动负债：	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**3,233.49**	**3,707.08**	**4,054.07**
净资产：	**-**	**-**	**-**
净资产合计	**107,704.49**	**110,211.69**	**112,139.10**
负债和净资产总计	**110,937.98**	**113,918.77**	**116,193.17**

注：数字四舍五入可能导致尾差，下同

（2）利润表

表2-3-5-3：隆福寺一期近三年备考利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**11,327.67**	**12,262.02**	**11,672.38**
二、营业总成本	**5,945.14**	**6,016.57**	**5,997.08**
其中：营业成本	3,481.51	3,398.29	3,442.33
税金及附加	1,617.58	1,696.19	1,681.12
销售费用	277.52	302.44	348.67
管理费用	568.53	619.65	524.96
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
加：其他收益	1.85	1.92	67.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2.05	-6.31	7.45
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**5,386.43**	**6,241.06**	**5,750.61**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**5,386.43**	**6,241.06**	**5,750.61**
减：所得税费用	1,346.61	1,560.26	1,437.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**4,039.82**	**4,680.79**	**4,312.96**
六、综合收益总额	**4,039.82**	**4,680.79**	**4,312.96**

（3）现金流量表

表2-3-5-4：隆福寺一期近三年备考现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	11,940.43	13,196.42	14,507.27
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	276.34	550.12	628.42
经营活动现金流入小计	**12,216.77**	**13,746.54**	**15,135.69**
购买商品、接受劳务支付的现金	511.93	346.47	145.35
支付给职工以及为职工支付的现金	488.04	528.72	450.94
支付的各项税费	3,435.73	3,369.92	3,098.15
支付其他与经营活动有关的现金	263.50	87.73	240.35
经营活动现金流出小计	**4,699.21**	**4,332.83**	**3,934.78**
经营活动产生的现金流量净额	**7,517.56**	**9,413.70**	**11,200.91**
二、投资活动产生的现金流量：	**-**	**-**	**-**
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	749.21	897.77	339.29
投资活动现金流出小计	**749.21**	**897.77**	**339.29**
投资活动产生的现金流量净额	**-749.21**	**-897.77**	**-339.29**
三、筹资活动产生的现金流量：	**-**	**-**	**-**
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动现金流出小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**
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	**6,768.36**	**8,515.93**	**10,861.63**
加：期初现金及现金等价物余额	——	——	——
六、期末现金及现金等价物余额	**6,768.36**	**8,515.93**	**10,861.63**

2、不动产项目财务状况及经营业绩分析

（1）营业收入分析

表2-3-5-5：隆福寺一期近三年营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	11,227.57	99.12	12,229.85	99.74	11,623.71	99.58
多经收入	100.10	0.88	32.17	0.26	48.67	0.42
营业收入合计	**11,327.67**	**100.00**	**12,262.02**	**100.00**	**11,672.38**	**100.00**

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目营业收入分别为 11,672.38 万元、12,262.02 万元和 11,327.67 万元，隆福寺一期项目的收入窄幅区间内波动，2025 年收入较上年有所减少，主要系受宏观经济调整及区域市场环境影响，项目对部分客户租金进行了适度下调。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租赁收入占比分别为 99.58%、99.74%和 99.12% ，多经收入占比分别为 0.42%、0.26%和 0.88%。租赁收入始终为项目的核心收入来源；多经收入占比较小，旨在通过提供增值服务优化租户体验，进而增强租赁粘性。

（2）营业成本及主要费用分析

表2-3-5-6：隆福寺一期近三年营业成本及主要费用构成与占营业收入比例

单位：万元，%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧及摊销	3,401.82	30.03	3,378.83	27.56	3,377.03	28.93
运营管理支出	100.91	0.89	79.22	0.65	103.62	0.89
职工薪酬	494.70	4.37	535.75	4.37	461.61	3.95
推广活动费	323.90	2.86	303.31	2.47	346.94	2.97
财产保险	-	-	20.09	0.16	23.40	0.20
其他	6.22	0.05	3.18	0.03	3.37	0.03
合计	**4,327.56**	**38.20**	**4,320.38**	**35.23**	**4,315.96**	**36.98**

注：本表为营业成本、销售费用、管理费用的明细构成及占营业收入比重

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，营业成本及主要费用合计分别为 4,315.96 万元、4,320.38 万元和 4,327.56 万元，占营业收入的比重分别为 36.98%、35.23%和 38.20%，主要构成为折旧及摊销、运营管理支出、职工薪酬、推广活动费、财产保险等。近三年付现成本分别为 925.74 万元、941.55 万元和 938.93 万元，占当期营业收入的比重分别为 8.17%、7.68%和 8.04%，基本稳定。

其中：2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目运营管理支出分别为 103.62 万元、79.22 万元和 100.91 万元，占营业收入的比重分别为 0.89%、0.65%和 0.89%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目职工薪酬分别为 461.61 万元、535.75 万元和 494.70 万元，占营业收入的比重分别为 3.95%、4.37%和 4.37%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目推广活动费用分别为 346.94 万元、303.31 万元和 323.90 万元，占营业收入的比重分别为 2.97%、2.47%和 2.86%。

（3）税金及附加分析

表2-3-5-7：隆福寺一期近三年税金及附加情况

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产税	1,482.01	91.62	1,609.32	94.88	1,583.10	94.17
土地使用税	50.66	3.13	50.66	2.99	50.66	3.01
印花税	19.35	1.20	23.58	1.39	47.09	2.80
城市维护建设税	38.24	2.36	7.10	0.42	-	-
教育费附加	16.39	1.01	3.04	0.18	-	-
地方教育费附加	10.93	0.68	2.03	0.12	-	-
文化事业建设费	-	-	0.45	0.03	0.26	0.02
合计	**1,617.58**	**100.00**	**1,696.19**	**100.00**	**1,681.12**	**100.00**

隆福寺一期项目税金及附加主要为房产税，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，房产税分别为 1,583.10 万元、1,609.32 万元和 1,482.01 万元，占营业收入比重分别为 13.56%、13.12%和 13.08%。

（4）重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

根据备考财务报表，隆福寺一期项目不涉及重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

（5）主要资产情况以及重大变动分析

表2-3-5-8：隆福寺一期项目近三年资产结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
应收账款	765.46	0.69	832.31	0.73	479.43	0.41
预付款项	-	-	5.57	0.00	-	-
其他流动资产	0.24	0.00	0.22	0.00	224.09	0.19
流动资产合计	**765.70**	**0.69**	**838.09**	**0.74**	**703.52**	**0.61**
非流动资产：						
投资性房地产	108,931.25	98.19	111,643.02	98.00	113,857.45	97.99
固定资产	1,238.46	1.12	1,434.58	1.26	1,630.70	1.40
递延所得税资产	2.56	0.00	3.08	0.00	1.50	0.00
非流动资产合计	**110,172.28**	**99.31**	**113,080.68**	**99.26**	**115,489.65**	**99.39**
资产总计	**110,937.98**	**100.00**	**113,918.77**	**100.00**	**116,193.17**	**100.00**

2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日，隆福寺一期项目总资产规模分别为116,193.17万元、113,918.77万元和110,937.98万元，整体资产规模保持稳定。

隆福寺一期项目主要为非流动资产，截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日，非流动资产余额分别为115,489.65万元、113,080.68万元和110,172.28万元，占总资产的规模比例分别为99.39%、99.26%和99.31%。流动资产余额分别为703.52万元、838.09万元和765.70万元，占总资产的规模比例分别为0.61%、0.74%和0.69%。

1）流动资产分析

表2-3-5-9：隆福寺一期项目近三年流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	765.46	99.97	832.31	99.31	479.43	68.15
预付款项	-	-	5.57	0.66	-	-
其他流动资产	0.24	0.03	0.22	0.03	224.09	31.85
流动资产合计	**765.70**	**100.00**	**838.09**	**100.00**	**703.52**	**100.00**

隆福寺一期项目流动资产主要为应收账款，截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日，应收账款余额分别为479.43万元、832.31万

元和 765.46 万元，占流动资产比重分别为 68.15%、99.31%和 99.97%。该应收账款系按照会计准则以权责发生制原则确认的租赁收入与实际租金收款之间的时间性差异，相关账龄均在一年以内。

2）非流动资产分析

表2-3-5-10：隆福寺一期项目近三年非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	108,931.25	98.87	111,643.02	98.73	113,857.45	98.59
固定资产	1,238.46	1.12	1,434.58	1.27	1,630.70	1.41
递延所得税资产	2.56	0.00	3.08	0.00	1.50	0.00
非流动资产合计	**110,172.28**	**100.00**	**113,080.68**	**100.00**	**115,489.65**	**100.00**

隆福寺一期项目非流动资产主要为投资性房地产，截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，分别为 113,857.45 万元、111,643.02 万元和 108,931.25 万元，占非流动资产比重分别为 98.59%、98.73%和 98.87% 。

（6）主要负债情况

表2-3-5-11：隆福寺一期项目近三年负债结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	75.19	2.33	82.52	2.23	83.44	2.06
预收款项	107.73	3.33	423.28	11.42	627.48	15.48
应付职工薪酬	7.53	0.23	8.06	0.22	7.61	0.19
应交税费	110.33	3.41	42.16	1.14	31.35	0.77
其他应付款	2,932.70	90.70	3,151.06	85.00	3,304.19	81.50
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**3,233.49**	**100.00**	**3,707.08**	**100.00**	**4,054.07**	**100.00**
非流动负债：						
非流动负债合计						
负债合计	**3,233.49**	**100.00**	**3,707.08**	**100.00**	**4,054.07**	**100.00**

截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目总负债中均为流动负债，金额分别为 4,054.07 万元、3,707.08 万元和 3,233.49 万元，主要系预收款项及其他应付款。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日，预收款项分别为 627.48 万元、423.28 万元和 107.73 万元，主要系已收取但尚未确认为收入的租金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，其他应付款余额分别为 3,304.19 万元、3,151.06 万元和 2,932.70 万元，主要系押金及保证金。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，应交税费余额分别为 31.35 万元、42.16 万元和 110.33 万元，2025 年末应交税费主要为增值税及附加。

（7）逾期未偿还债项情况

截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司不存在逾期未偿还债项。

本基金审计机构根据相关编制基础出具了无保留意见的备考审计报告，基金管理人、计划管理人结合行业属性及项目自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现项目公司重要财务报表科目存在不合理情况。

3、其他调查事项说明

（1）资产负债表日后事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经项目公司说明，截至 2025 年末，本项目无重大资产负债表日后事项。

（2）或有事项

经基金管理人、计划管理人适当核查并经项目公司说明，截至尽职调查基准日，本项目无或有事项。

（3）可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁

经基金管理人、计划管理人适当核查并经项目公司说明，截至尽职调查基准日，本项目无可能对项目公司产生较大影响的诉讼或者仲裁。

（4）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

经基金管理人、计划管理人适当核查并经项目公司说明，截至 2025 年末，本项目不存在其他资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排。

（5）其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

经基金管理人、计划管理人适当核查并经项目公司说明，截至 2025 年末，本项目不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（六）不动产项目的历史经营情况

1、租户数量、行业分布和集中度

（1）租户数量

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目共有 39 个租户。

（2）行业分布

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目租户所在行业以“金融业”“租赁和商务服务业”“信息传输、软件和信息技术服务业”为主，具体如下：

表 2-3-6-1：不动产项目行业分布和集中度

单位：平方米

行业	租户数量	租赁面积	占已出租面积比例	占可出租面积比例
金融业	7	18,661.59	41.21%	34.06%
租赁和商务服务业	12	13,230.94	29.22%	24.15%
信息传输、软件和信息技术服务业	4	6,936.61	15.32%	12.66%
文化、体育和娱乐业	5	2,117.88	4.68%	3.87%
交通运输、仓储和邮政业	1	1,212.25	2.68%	2.21%
批发和零售业	2	914.16	2.02%	1.67%
住宿和餐饮业	5	858.80	1.90%	1.57%
科学研究和技术服务业	2	739.28	1.63%	1.35%
房地产业	1	614.90	1.36%	1.12%
小计	**39**	**45,286.41**	**100.00%**	**82.65%**
空置	/	9,506.55	/	17.35%
合计	**/**	**54,792.96**	**/**	**100.00%**

（3）政府类租户情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目存在两家政府类租户，分别为冶金工业经济发展研究中心、冶金工业信息中心。其中：

冶金工业经济发展研究中心租赁面积 579.78 平方米，租赁期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日（含首尾两日），租金按季度支付，无免租期。该租户 2025 年度贡献营业收入为 106.78 万元，占当年收入 0.94%，占比较低，对不动产运营稳定性不构成重大影响。

冶金工业信息中心原租赁面积 328.26 平方米，该单元租赁于 2025 年 3 月 31 日到期。冶金工业信息中心因扩租搬迁至新单元，新租赁面积为 457.83 平方米，租赁日期 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日（含首尾两日），免租期 6 个月。该租户 2025 年度贡献营业收入（含已到期的 328.26 平方米租赁面积）为 60.30 万元，占当年收入 0.53%，占比较低，对不动产运营稳定性不构成重大影响。

1）政府类租户基本信息

表 2-3-6-2：政府类租户基本情况

政府类租户名称	冶金工业经济发展研究中心	冶金工业信息中心
注册资本	973万元人民币	2,257万元人民币
社会统一信用代码	12100000400004502C	12100000400001715C
法定代表人	李拥军	付静
机构类型	事业单位	事业单位

2）历史债务偿付情况

经基金管理人和计划管理人核查冶金工业经济发展研究中心、冶金工业信息中心与新隆福的租金支付流水及相关财务记录，截至 2025 年 12 月 31 日，冶金工业经济发展研究中心、冶金工业信息中心履约情况正常，报告期内历史租金收缴率 100%，不存在恶意拖欠或违约情形。

3）合同签署情况

截至 2025 年 12 月 31 日，冶金工业经济发展研究中心租赁面积为 579.78 平方米，占项目可租赁面积的 1.06%，其自 2022 年起入驻隆福寺一期项目，连续承租超过 4 年；冶金工业信息中心租赁面积为 457.83 平方米，占项目可租赁面积的 0.84%，其自 2022 年起入驻隆福寺一期项目，连续承租超过 4 年。

4）与其他租户的差异情况及市场化原则核查

经比对，隆福寺一期项目中政府类租户与其他市场化租户在租金价格、支付安排等方面不存在重大差异：

在租金价格方面，根据项目公司提供的租赁合同数据，政府类租户与隆福寺北里区域内市场化租户的租金单价近似，定价公允。

在支付安排方面，政府类租户执行季付（预付）的支付方式，不存在针对政府类租户的特殊优待。

在免租期、保证金方面及其他义务方面，隆福寺一期项目中政府类租户与其他市场化租户均根据实际情况协商确定免租期，缴纳保证金并遵守《承租人手册》、《装修手册》等北京新隆福的管理规定，与其他租户承担同等义务。

（4）租约调整计划

截至出具之日，隆福寺一期项目已签署租赁补充协议的租户主要有北京国华文科融资担保有限公司、首都信息发展股份有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京市国通资产管理有限责任公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等，租赁期限延长至 2029 年-2031 年。

（5）关联方租户

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目共有 10 个关联方租户尚在承租，具体承租面积如下：

序号	公司名称	租赁面积（平方米）	占可出租面积比例（%）
1	北京国华文科融资担保有限公司	2,597.21	4.74%
2	首都信息发展股份有限公司	5,807.00	10.60%
3	北京国融工发投资管理有限公司	1,218.93	2.22%
4	北京国融创引私募基金管理有限公司	90.32	0.16%
5	北京工业发展投资管理有限公司	2,290.87	4.18%
6	北京中小企业融资再担保有限公司	3,375.82	6.16%
7	北京市国有资产经营有限责任公司	1,708.46	3.12%

8	北京市国通资产管理有限责任公司	2,362.34	4.31%
9	北京京畿资产私募基金管理有限公司	258.08	0.47%
10	北京新隆福物业管理有限公司	614.9	1.12%
合计		**20,323.93**	**37.09%**

隆福寺一期项目可出租面积 54,792.96 平方米，关联方租户占比 37.09%。

关联方租户情况详见本章之“二、（四）同业竞争及关联交易”。

2、租约类型分析

隆福寺一期项目包括隆福大厦及隆福寺北里。隆福大厦一层为配套商业，二层及以上为办公及配套。隆福寺北里包含办公和配套商业。配套商业包括餐饮、文化体验店、专卖店等，采用两者取高或抽成租金两者方式，办公及配套租户采用固定租金模式，具体情况如下：

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中固定租金的租赁面积分别为 31,414.77 平方米、44,683.80 平方米和 42,447.00 平方米，面积占比分别为 89.77%、92.01%和 93.73%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中两者取高商户的租赁面积分别为 2,403.23 平方米、2,707.13 平方米和 2,095.78 平方米，面积占比分别为 6.87%、5.57%和 4.63%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中抽成租金商户的租赁面积分别为 1,175.60 平方米、1,175.60 平方米和 743.63 平方米，面积占比分别为 3.36%、2.42%和 1.64%。抽成租金商户普遍为文化体验业态商户。

表 2-3-6-3 隆福寺一期各业态租赁面积

分类	指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
固定租金商户	租赁面积（平方米）	42,447.00	44,683.80	31,414.77
	占比	93.73%	92.01%	89.77%
两者取高商户	租赁面积（平方米）	2,095.78	2,707.13	2,403.23
	占比	4.63%	5.57%	6.87%
抽成租金商户	租赁面积（平方米）	743.63	1,175.60	1,175.60
	占比	1.64%	2.42%	3.36%
合计	租赁面积（平方米）	45,286.41	48,566.53	34,993.60
	占比	100.00%	100.00%	100.00%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中固定租金商户的营业收入分别为 10,871.28 万元、11,324.52 万元和 10,479.76 万元，占比分别为 93.14%、92.35%和 92.51%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中两者取高商户的营业收入分别为 699.24 万元、847.34 万元和 698.99 万元，分别为 5.99%、6.91%和 6.17%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中抽成租金商户的营业收入分别为 53.18 万元、57.99 万元和 48.81 万元，占比分别为 0.46%、0.47%和 0.43%，抽成租金商户营业收入占比小。

表 2-3-6-4 隆福寺一期各业态收入分布

分类	指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
固定租金租户	营业收入	10,479.76	11,324.52	10,871.28
	占比	92.51%	92.35%	93.14%
两者取高商户	营业收入	698.99	847.34	699.24
	占比	6.17%	6.91%	5.99%
抽成租金商户	营业收入	48.81	57.99	53.18
	占比	0.43%	0.47%	0.46%
多经合作方	营业收入	100.10	32.17	48.67
	占比	0.88%	0.26%	0.42%
合计	营业收入	11,327.67	12,262.02	11,672.38
	占比	100.00%	100.00%	100.00%

3、租赁合同期限、到期时间分布与换租情况

（1）租约到期情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目在租租约到期时间分布相对集中，主要集中在 2026 年-2027 年，到期面积占比分别为 45.16%和 37.80%。

表 2-3-6-5：隆福寺一期项目 2025 年末在执行租赁合同到期时间分布

到期时间	到期面积（平方米）	占比
2026年	20,452.22	45.16%
2027年	17,120.32	37.80%

2028年及以后	7,713.87	17.03%
合计	**45,286.41**	**100.00%**

表 2-3-6-6：隆福寺一期项目 2025 年末在执行租赁合同期限分布情况

租期	到期面积（平方米）	占比
0-2年（不含）	8,259.69	18.24%
2-3年（不含）	15,301.02	33.79%
3年及以上	21,725.70	47.97%
总计	**45,286.41**	**100.00%**

隆福寺一期 2026 年、2027 年及以后的到期面积逐年下降，集中到期发生在 2026 年及 2027 年，均为历史自然形成的租约到期。参考报告期的租赁到期情况、续租情况及去化情况，隆福寺一期运营已进入稳定向好状态，集中到期风险可控。

（2）已到期及即将到期租户的最新洽谈进展、续签及新签租约情况

自 2026 年初至 3 月 31 日，隆福寺一期项目合计到期面积 4,766.13 平方米，已完成 4,766.13 平方米续租合同签署，新签 5,692.93 平方米租赁合同，已出租面积共增加 5,692.93 平方米。据此，时点出租率已由 2025 年 12 月 31 日的 82.65%提升至 2026 年 3 月 31 日的 93.04%，加权平均出租率由 2025 年的 88.01%提升至 2026 年一季度的 90.60%。

对于隆福寺一期项目，截至 2026 年 3 月 31 日，无 3 个月内即将到期的合约。

（3）储备租户情况

为保障项目运营稳定及现金流的可持续性，运营管理机构针对隆福寺一期项目，已建立并执行一套系统化的租户储备与管理策略。该策略旨在通过深化与现有核心租户的合作关系，并前瞻性储备潜在优质租户，以有效应对租约到期及市场变化风险。具体措施如下：

1）深化与现有大租户的战略合作，稳固现金流“压舱石”

A.强化日常沟通与全周期服务：运营管理团队与华夏银行、首都信息等核心大租户保持常态化、高频次的沟通，及时掌握其业务发展动态与空间需求变化。通过提供定制化的运营服务，精准匹配其业务需求，深度增强租户粘性。

B.前置启动续租谈判，锁定长期租约：针对租约即将到期的核心租户，运营管理机构提前启动续约洽谈。对于隆福寺一期项目，已与首都信息、北京国华文科融资担保有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国通资产管理有限责任公司等多家关联方签署补充协议，将租期普遍延长至 2029 年至 2031 年，与外部重要现金流提供方华夏银行保持密切沟通，其已表示对现有服务满意，并将在合同到期前按程序决策。

2）构建多元化潜在租户储备体系，保障持续去化能力

A.产业聚焦与圈层招商，储备目标客户：对于隆福寺一期项目，依托“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角的区位稀缺性，聚焦文化金融、创意设计、商务服务等业态，通过行业渠道、产业场景精准对接符合项目定位的优质机构与企业。

B.建立并维护潜在租户资源库：运营团队通过持续市场调研、参与行业活动、维护中介渠道等方式，与各目标行业内的众多品牌商及企业保持长期紧密联系，积累了丰富的潜在客户资源，确保在需要时能够快速启动定向招商。

综上，运营管理机构通过“稳固现有大租户”与“储备潜在优质租户”双管齐下的策略，形成了租户管理的良性循环，为项目运营的长期稳定及现金流的可持续性提供了有力保障。

（4）集中到期与换租风险缓释措施

不动产项目的底层主要租户租赁合同到期时间主要分布于 2026 年至 2027 年，存在一定的集中到期风险。考虑到不动产项目历史租约主要为 1-3 年中短期租约，本项目租赁合同集中到期存在一定合理性。

结合报告期内租约到期、续签及新签情况，即使在报告期内到期面积较大的情况下，续签面积逐年提升、新签去化效率显著优化、同时续签及新签租约期限有所延长，体现了隆福寺一期项目逐渐提升的运营能力。虽然 2026 年面临

一定的集中到期，但结合前期较高的续租能力和较强的去化效率，隆福寺一期项目具备化解到期租赁面积压力的能力。

结合项目实际情况，基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）前置与剩余期限较短的租户沟通续租意向，当前有多家租户已明确续租意向并签署补充租赁协议，如首都信息发展股份有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京市国通资产管理有限责任公司等；2）在执行租赁合同通过沟通租户换签长期租约，降低租约集中到期率，当前已有多家租户已明确可延长租期并签署补充租赁协议，如北京市国有资产经营有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司等；3）针对办公业态，一方面，通过构建全周期企业服务体系深度增强租户粘性，降低流失率；另一方面，全面拓宽招商渠道，前瞻性储备高成长性优质企业资源，确保持续去化；针对商业业态，结合市场消费趋势变化，积极引进客流吸附力高的新兴品牌，以此重塑项目核心竞争力，激发商业经营活力。此外，为提高风险应对措施的可操作性，加强对运营管理机构的约束力，基金管理人将与运营管理机构就运营管理费的考核与奖惩机制进行细化，将运营管理机构收取的运营管理费用与底层项目的实际租赁及经营情况相挂钩。

（三）租约类型分析

1、集智未来项目

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，集智未来项目租金收取模式全部为固定租金模式。

2、隆福寺一期项目

隆福寺一期项目包括隆福大厦及隆福寺北里。隆福大厦一层为配套商业，二层及以上为办公及配套。隆福寺北里包含办公和配套商业。配套商业包括餐

饮、文化体验店、专卖店等，采用两者取高或抽成租金两者方式，办公及配套租户采用固定租金模式，具体情况如下：

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中固定租金的租赁面积分别为 31,414.77 平方米、44,683.80 平方米和 42,447.00 平方米，面积占比分别为 89.77%、92.01%和 93.73%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中两者取高商户的租赁面积分别为 2,403.23 平方米、2,707.13 平方米和 2,095.78 平方米，面积占比分别为 6.87%、5.57%和 4.63%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目租户中抽成租金商户的租赁面积分别为 1,175.60 平方米、1,175.60 平方米和 743.63 平方米，面积占比分别为 3.36%、2.42%和 1.64%。抽成租金商户普遍为文化体验业态商户。

分类	指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
固定租金商户	租赁面积（平方米）	42,447.00	44,683.80	31,414.77
	占比	93.73%	92.01%	89.77%
两者取高商户	租赁面积（平方米）	2,095.78	2,707.13	2,403.23
	占比	4.63%	5.57%	6.87%
抽成租金商户	租赁面积（平方米）	743.63	1,175.60	1,175.60
	占比	1.64%	2.42%	3.36%
合计	租赁面积（平方米）	45,286.41	48,566.53	34,993.60
	占比	100.00%	100.00%	100.00%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中固定租金商户的营业收入分别为 10,871.28 万元、11,324.52 万元和 10,479.76 万元，占比分别为 93.14%、92.35%和 92.51%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中两者取高商户的营业收入分别为 699.24 万元、847.34 万元和 698.99 万元，分别为 5.99%、6.91%和 6.17%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目租户中抽成租金商户的营业收入分别为 53.18 万元、57.99 万元和 48.81 万元，占比分别为 0.46%、0.47%和 0.43%，抽成租金商户营业收入占比小。

分类	指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
固定租金商户	营业收入	10,479.76	11,324.52	10,871.28
	占比	92.51%	92.35%	93.14%
两者取高商户	营业收入	698.99	847.34	699.24
	占比	6.17%	6.91%	5.99%
抽成租金商户	营业收入	48.81	57.99	53.18
	占比	0.43%	0.47%	0.46%
多经合作方	营业收入	100.10	32.17	48.67
	占比	0.88%	0.26%	0.42%
合计	营业收入	11,327.67	12,262.02	11,672.38
	占比	100.00%	100.00%	100.00%

4、加权平均剩余租期

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目在租租约加权平均剩余租期 1.78 年。

5、免租期协定与平均免租期时长

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期在租租约的免租期主要为 1-3 个月，在租租约的面积加权平均免租期时长为 28.73 天/年。

6、享受补贴情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目不存在享受补贴情况。

7、到期租约去化情况

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目到期租约去化表现良好，2023 年度、2024 年度及 2025 年度租约到期面积分别为 18,230.99 平方米、11,487.56 平方米和 17,903.69 平方米。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期续租面积分别为 9,373.80 平方米、10,773.74 平方米和 14,557.14 平方米，续租面积逐年增长，续租率分别为 51.42%、93.79%、81.31%，在 2025 年到期面积达到 17,903.69 平方米情况下，续租率达到 81.31%，体现了项目较强的客户粘性，也构成了项目未来稳定的运营基础。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期新签租约面积分别为 7,086.52 平方米、5,920.51 平方米和 3,674.64 平方米，新签租约面积下降是在续租面积逐年提升的情况下出现的。从平均去化时间来看，由 2023 年平均 4.78 月已逐步缩短至 2025 平均 3.40 月，项目去化效率显著提升，显示了项目吸引力及招商能力的提升。

2023 年、2024 年及 2025 年新签和续签租约加权平均期限分别为 3.44 年、6.45 年和 4.09 年，项目租约显著延长，有利于项目稳定性进一步提升。

整体来看，隆福寺一期项目展现了较高的续租水平，有效降低了退租空窗期，为底层资产提供了稳定的现金流保障。

表 2-3-6-7：隆福寺一期项目到期租约去化情况

内容	2025年	2024年	2023年
租约到期面积（平方米）	17,903.69	11,487.56	18,230.99
续租面积（平方米）	14,557.14	10,773.74	9,373.80
退租面积（平方米）	3,346.55	713.82	8,857.19
续租率（%）	81.31%	93.79%	51.42%
新签面积（平方米）	3,674.64	5,920.51	7,086.52
新签和续签租约加权平均期限（年）	4.09	6.45	3.44
退租后平均去化时间（月）	3.40	5.44	4.78
年末出租率（%）	82.65	88.64	63.87
剔除自用面积后年末出租率（%）	88.28	94.67	68.21

8、整租

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目不存在整租安排。

9、出租率

（1）年末出租率

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目出租率分别为 63.87%、88.64%和 82.65%，2023-2025 年年末平均出租率为 78.39%。

隆福寺一期项目历史整体出租率较低主要系历史上包含较大面积的北京新隆福自用部分。若剔除该自用面积影响，2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目的市场出租率分别为 68.21%、94.67%和 88.28%，2023-2025 年年末平均出租率为 83.72%。

该自用部分面积后续已由北京新隆福及其关联方，按照市场价格进行租赁处理。

表 2-3-6-8：隆福寺一期项目年末出租率

项目	2025年末	2024年末	2023年末	2023-2025年末平均
年末出租率	82.65%	88.64%	63.87%	78.39%
剔除自用面积后年末出租率	88.28%	94.67%	68.21%	83.72%

注：年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积。

（2）年度加权平均出租率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目年度加权平均出租率分别为 81.54%、86.90%和 88.01%，2023-2025 年年度加权平均出租率平均为 85.48%。

出租率较低，主要历史存在北京新隆福较大自用面积，考虑剥离自用面积后，2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目合并统计年度加权平均出租分别为 87.10%、92.82%和 94.00%，2023-2025 年年度加权平均出租率平均为 91.31%。

表 2-3-6-9：隆福寺一期项目年度加权平均出租率

项目	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
平均出租率	88.01%	86.90%	81.54%	85.48%
剔除自用面积后平均出租率	94.00%	92.82%	87.10%	91.31%

注：年度加权平均出租率=（年度已出租面积*年度出租天数）/（年度可出租面积*365天）

10、租金情况

（1）年末合同租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目统计合同平均租金单价分别为 7.52、7.64 和 7.19 元/平方米/天。

表 2-3-6-10：隆福寺一期项目年末合同平均租金单价

单位：元/平方米/天

时间	2025年末	2024年末	2023年末	2023-2025年末平均
按天统计（元/平方米/天）	7.19	7.64	7.52	7.45
按月统计（元/平方米/月）	218.83	232.50	228.70	226.68

注：年末合同平均加权租金单价=（合同租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积）

（2）年末有效租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目年末有效加权平均租金单价分别为 7.48、7.60 和 6.99 元/平方米/天。

表 2-3-6-11：隆福寺一期项目年末有效平均租金单价

单位：元/平方米/天

时间	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
按天统计（元/平方米/天）	6.99	7.60	7.48	7.36
按月统计（元/平方米/月）	212.74	231.04	227.37	223.72

注：年末有效平均加权租金单价=（有效租金单价*合同租用面积）/（合同租用面积），其中有效租金单价为考虑免租期后按直线法计算的租金

（3）年度合同租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目年度合同加权平均租金单价分别为 7.67、7.65 和 7.36 元/平方米/天。

表 2-3-6-12：隆福寺一期项目年度合同平均加权租金单价

单位：元/平方米/天

时间	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均

时间	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
按天统计（元/平方米/天）	7.36	7.65	7.67	7.56
按月统计（元/平方米/月）	223.78	232.84	233.30	229.97

注：年度合同平均加权租金单价=（合同租金单价(全含)*租用面积*租期）/（租用面积*租期）

（4）年度有效租金单价

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项目合并统计年度有效加权平均租金单价 分别为 7.66、7.61 和 7.23 元/平方米/天。

表 2-3-6-13：隆福寺一期项目年度有效平均加权租金单价

单位：元/平方米/天

时间	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
按天统计（元/平方米/天）	7.23	7.61	7.66	7.50
按月统计（元/平方米/月）	220.06	231.41	232.85	228.11

注：年度有效平均加权租金单价=（有效租金单价(全含，按直线法考虑免租期后的单价)*租用面积*租期）/（租用面积*租期）

（5）最近一期签约合同实际租金单价

2025 年隆福寺一期项目签约面积 18,231.78 平方米，平均租金单价 7.10 元/平方米/天，平均有效租金单价 6.95 元/平方米/天。

（6）与可比项目租金水平对比情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市调报告，项目周边租金水平区间为 5-8 元/平方米/天，隆福寺一期项目 2025 年末租金单价 7.19 元/平方米/天，与可比项目租金水平基本一致。

（7）租金增长率

隆福寺一期项目 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 7.52 元/平方米/天调整到 7.19 元/平方米/天，年复合增长率为-2.35%。

（8）租金收缴率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租金收缴率分别为 100.00%、96.84%和 95.76%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，分别为 100.00%、98.83%和 97.39%。

（9）租金结算方式

截至 2025 年 12 月 31 日，结合不动产项目在租合同与运营管理机构日常管理工作流程，租金支付结算方式如下：

1）租金支付

A.写字楼承租方：租赁期限内租金按付款期，乙方应于每个付款期的第一个月的 10 日前(如遇法定节假日可顺延至法定节假日结束后的第 1 个工作日)将当期租金汇入甲方指定银行账户。

B.商铺承租方：基本租金、推广费（如有）、收银设备使用费（如有）按“预付”方式支付，以结算周期结算。其中，首期租金乙方应于本合同签订后 7-10 个工作日内支付；此后每期租金，甲方于每个结算周期开始前 10 日向乙方发出缴费通知，乙方应于当月公历二十五日或之前按缴费通知要求预付下一期租金。

C.商铺扣率租金中高出基本租金的部分按月支付，具体支付金额为：按照本合同约定比例依据月销售额核算月扣率租金后，扣除按月核算的基本租金之后的金额。甲方于每月十日或之前向乙方发出书面缴款通知书。乙方应于当月二十五日或之前按缴费通知要求将相关款项汇至甲方指定账户。

2）保证金

承租方在合同签订之日起 7-10 个工作日内，缴付保证金，一般为 1-3 个月租金金额作为保证金。

3）支付节奏

租金结算周期分为月度、季度、半年、一年不等，不满月费用按月度实际天数计算。推广费通常一年支付一次。

11、隆福寺一期项目配套商业分析

（1）运营模式与收入情况

1）运营模式

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业总可出租面积为 11,391.13 平方米，配套商业均为出租模式，不涉及联营模式。租金收取方式分固定租金、固租与抽成两者取高、纯抽成 3 种方式。

2）租户行业分布

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业租户业态分为餐饮、文娱及配套、零售及其他，租赁面积占比分别为 24.28%、 22.26%、14.35%和 39.11%。

租赁业态	租赁面积		租金收入	
	面积（平方米）	占比	金额（万元）	占比
其他	3,772.45	39.11%	511.18	29.07%
餐饮	2,341.77	24.28%	673.92	38.33%
文娱及配套	2,147.60	22.26%	176.88	10.06%
零售	1,384.41	14.35%	396.22	22.54%
总计	**9,646.23**	**100.00%**	**1,758.21**	**100.00%**

3）各类租金收费模式下的租赁面积及收入情况

隆福寺一期项目配套商业租金收取方式分固定租金、固租与抽成两者取高、纯抽成三种方式。三种模式的租户数量及占比、租赁面积及占比具体情况如下：

2025 年度				
租金收费模式	**租户数量**	**租户数量占比**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**
固定租金	7.00	30.43%	6,752.93	70.01%
两者取高	14.00	60.87%	2,149.67	22.29%
抽成租金	2.00	8.70%	743.63	7.71%
总计	**23.00**	**100.00%**	**9,646.23**	**100.00%**
2024 年度				
租金收费模式	**租户数量**	**租户数量占比**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**
固定租金	8.00	30.77%	6,389.16	61.13%
两者取高	16.00	61.54%	2,887.02	27.62%
抽成租金	2.00	7.69%	1,175.60	11.25%
总计	**26.00**	**100.00%**	**10,451.78**	**100.00%**
2023 年度				
租金收费模式	**租户数量**	**租户数量占比**	**租赁面积（平方米）**	**租赁面积占比**

两者取高	16.00	66.67%	2,583.12	41.71%
固定租金	6.00	25.00%	2,433.72	39.30%
抽成租金	2.00	8.33%	1,175.60	18.98%
总计	**24.00**	**100.00%**	**6,192.44**	**100.00%**

4）运营收入与运营净收益率

收入占比方面，隆福寺一期项目配套商业分业态租户的收入情况及占比如下：

2025 年度		
租赁业态	**收入合计**	**收入占比**
餐饮	673.92	38.33%
其他	511.18	29.07%
零售	396.22	22.54%
文娱及配套	176.88	10.06%
总计	**1,758.21**	**100.00%**
2024 年度		
租赁业态	**收入合计**	**收入占比**
餐饮	910.58	48.67%
零售	399.21	21.34%
其他	425.04	22.72%
文娱及配套	136.19	7.28%
总计	**1,871.02**	**100.00%**
2023 年度		
租赁业态	**收入合计**	**收入占比**
餐饮	804.98	61.85%
零售	356.83	27.42%
文娱及配套	139.70	10.73%
总计	**1,301.50**	**100.00%**

配套商业与隆福寺一期办公业态为整体运营，未单独拆分成本核算，因此配套商业的 NOI Margin 不具备独立统计条件。2023 年、2024 年、2025 年隆福寺一期整体的 NOI Margin 分别为 74.65%、71.17%、70.93%。

（2）租户情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业，均为出租模式，不涉及联营模式。租金收取方式分固定租金、固租与抽成两者取高、纯抽成 3 种方式。

1）年末出租率

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，隆福寺一期项目配套商业出租率分别为 54.36%、91.75%和 84.68%，2023-2025 年年末平均出租率为 76.93%。

隆福寺一期项目配套商业 2023 年年末出租率较低主要系文娱及配套业态商户受疫情影响停业、退租，2024 年末出租率上升至 91.75%。

隆福寺一期项目配套商业面积中存在北京新隆福自用部分。若剔除该自用面积影响，隆福寺一期项目的配套商业 2025 年末时点出租率为 89.04%。

项目	2025年末	2024年末	2023年末	2023-2025年末平均
年末出租率	84.68%	91.75%	54.36%	76.93%

注：年末出租率=年末在执行合同面积/年末可出租面积。

2）年度加权平均出租率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度隆福寺一期项配套商业年度加权平均出租率分别为 60.85%、87.74%和 87.46%，2023-2025 年年度加权平均出租率平均为 78.68%。

隆福寺一期项目配套商业 2023 年年末出租率较低主要系文娱及配套业态商户受疫情影响停业、退租，2024 年年度平均出租率上升至 87.74%。

隆福寺一期项目配套商业面积中存在北京新隆福自用部分。若剔除该自用面积影响，隆福寺一期项目的配套商业 2025 年度加权平均出租率为 91.96%。

项目	2025年度	2024年度	2023年度	2023-2025年度平均
平均出租率	87.46%	87.74%	60.85%	78.68%

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业在租租约到期时间分布分散。租约合同期限结构合理，且以 2028 年及以后到期为主。租约合同到期情况如下：

到期时间	到期面积	到期面积占比	金额	占比
2026 年	1,367.87	14.18%	282.20	18.50%
2027 年	1,400.33	14.52%	449.30	29.45%
2028 年及以后	6,878.03	71.30%	794.30	52.05%
合计	**9,646.23**	**100.00%**	**1,525.80**	**100.00%**

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业在租租约 3 年及以上的租约合同占比为 88.86%，具体情况如下：

租赁期限	租赁面积		租金收入	
租期	面积（平方米）	占比	金额（万元）	占比
0-2 年（不含）	410.09	4.25%	29.16	1.91%
2-3 年（不含）	664.29	6.89%	184.38	12.08%
3 年及以上	8,571.85	88.86%	1,312.25	86.00%

总计	**9,646.23**	**100.00%**	**1,525.80**	**14.70%**

3）加权平均剩余租期

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目配套商业在租租约加权平均剩余租期 4.33 年。

4）免租期协定与平均免租期时长

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期配套商业在租租约的免租期主要为 1-3 个月，在租租约的面积加权平均免租期时长为 27.41 天/年。

5）到期租约去化情况

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目配套商业到期租约去化表现良好，2023 年度、2024 年度及 2025 年度租约到期面积分别为 2,070.67 平方米、3,259.05 平方米和 3,590.63 平方米。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期配套商业续租面积分别为 621.30 平方米、1,943.71 平方米和 176.77 平方米，续租面积逐年增长，续租率分别为 30.00%、59.64%和 4.92%。2024 年的续租率超 50%，体现了项目较强的客户粘性，2025 年续租率低，与项目商业氛围逐步成熟，项目主动汰换低坪效大租户的招商运营策略有关。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期配套商业新签租约面积 分别为 7,086.52 平方米、5,920.51 平方米和 3,674.64 平方米。

2023 年及 2024 年去化周期较长，主要系原美术馆租户退租后，该物业由北京新隆福收回自营；直至 2025 年中，该物业重新引入新租户。

整体来看，隆福寺一期项目配套商业展现出良好的去化能力与合理的租约结构，运营团队采取的主动运营模式及系统性的招商策略，为底层资产提供了稳定的现金流保障。

内容	**2025年**	**2024年**	**2023年**
租约到期面积（平方米）	3,590.63	3,259.05	2,070.67
续租面积（平方米）	176.77	1,943.71	621.30
退租面积（平方米）	3,413.86	1,315.34	1,449.37
续租率（%）	4.92%	59.64%	30.00%
新签面积（平方米）	3,674.64	5,920.51	7,086.52

新签和续签租约加权平均期限（年）	4.32	8.63	2.35
退租后平均去化时间（月）	1.16	3.11	26.70

（3）租金情况

1）年末合同租金单价

2023 年末、2024 年末及 2025 年末隆福寺一期项目配套商业统计合同平均租金单价分别为 6.43、6.25 和 5.96 元/平方米/天。如剔除体验业态租金单价较低的影响，则配套商业 2025 年末平均租金为 7.43 元/平方米/天。

2）最近一期签约合同实际租金单价

2025 年隆福寺一期配套商业项目签约面积 3,674.64 平方米，平均租金单价区间多为 5-13 元/平方米/天。

3）与可比项目租金水平对比情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构出具的市调报告，项目周边租金水平区间为 5-8 元/平方米/天，西单及王府井商圈由于发展时间较早，运营周期较长，地理位置位于北京市最核心的区域，首层租金水平为 800-2,000 元/平方米/月。写字楼配套商业的租金水平约为 8-11.4 元/平方米/日之间，隆福寺一期项目配套商租金单价在此区间，为合理水平。

4）租金增长率

隆福寺一期项目 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 6.43 元/平方米/天调整到 5.96 元/平方米/天，年复合增长率为-3.75%，系 2025 年引入了多个大面积文化体验业态商户，若剔除该部分面积租户，2025 年末合同租金单价为 7.43 元/平方米/天，年复合增长率为 7.50%

5）租金收缴率

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期项目配套商业租金收缴率分别为 100.00%、92.31%和 97.22%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，分别为 100.00%、92.54%和 98.66%。

12、租赁合同特殊条款

（1）不动产项目租赁合同特殊条款情况

截至 2025 年 12 月 31 日已签署的租赁合同，经审阅北京新隆福与隆福寺一期项目 2025 年末承租人分别签署的房屋租赁合同（简称“北京新隆福租赁合同”，该等租赁合同中约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制，该等租赁合同均存在限制转租条款、提前退租条款、装修免租期条款；北京新隆福租赁合同均约定了优先购买权条款。不动产项目租赁合同中前述特殊条款的实质内容基本相同，在具体的装修免租期期限、提前退租通知期限及违约金金额方面略有不同。该等租赁合同中的特殊条款概述如下：

表 2-3-6-15：特殊条款概述表

提前退租条款	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，因承租人原因导致租赁合同提前解除的，除非满足租赁合同约定之条件或另行达成其它协议，承租人中途退租或单方解除租赁合同的，即构成承租人的严重违约，出租人有权要求承租人继续履行租赁合同或/并就所发生的损失向承租人索赔、要求承租人支付损失赔偿金或相应金额违约金、已支付的所有租金及物业管理费不予退还或取消承租人免租期； 与部分承租人约定租期满 3 年后可提前三个月书面通知终止租赁合同或提前退租部分区域且不承担违约责任； 与部分承租人约定承租人非依法律法规或本合同约定提前解除合同的，应至少提前 3 个月（如租赁期限超过 3 年(含 3 年)，则为 6 个月）书面通知甲方，出租人有权不予退还承租人缴纳的租赁保证金；若承租人未提前通知出租人的，租赁保证金作为违约金一部分不予退还，同时承租人应另行支付相当于租赁保证金金额的款项作为赔偿出租人的空置费。若以上不足赔偿出租人损失的，承租人予补足； 与部分承租人约定，非本合同规定的情况，承租人擅自解除本合同的，提前 3 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 1 个月租金的违约金；提前 2 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 2 个月租金的违约金；提前 1 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 3 个月租金的违约金。 与部分承租人约定出租人有权经营期限的前十二（12）个月后的任何时候经提前三（3）个月通知承租人调换店铺位置或终止本合同，并不承担任何补偿、赔偿责任：a.承租人在经营期限内的任意连续若干月的月销售额低于上一年的月平均销售额；b.承租人在上一年度出租人项目的“平均月坪效”排名中位于相关品类“平均月坪效”排名的末尾 5%。其中，上一年度的平均月坪效是指当年各月份的月坪效的平均值，月坪效月销售额/使用面积；c. 连续若干月销售业绩持续减少。
免租期条款	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，出租人给予部分承租人 1 个月至 4 个月不等期限的装修期，在装修期内，乙方需自行承担物业服务费、装修管理费、装修押金、装修 垃圾清运费以及装修及/或经营活动而产生的政府税费及其他费用(如水费、电费、燃气费、 电话费等)； 出租人给予部分承租人 1 个月至 10 个月不等期限的免租期，免租期内承租人无需支付租金，但仍需支付物业费等费用，如承租人提前终止双方合作或因承租人原因导致双方合作提前终止的，承租人不得再向甲方主张免租期相关事宜。
限制转	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，除非租赁合同另有约定或得到出租人

租条款	书面同意，承租人不得转让、分租或转租标的物全部或其任何部分或将该标的物之任何权益给予其它第三方； 与部分承租人约定，在提前通知出租人的情况下，承租人可以将标的物部分或全部转租给承租人的子公司等承租人关联方，但承租人需向出租人提供相应公司的资质文件外；承租人擅自转租租赁标的、转让租赁标的承租权或与他人交换各自承租的租赁标的，出租人有权解除合同、收回租赁标的并要求足额赔偿、承租人已支付的所有租金及物业管理费均不予退还。 与部分承租人约定，经出租人书面同意转租的，转租合同终止期不得超过本合同的终止期，承租人应保证其转租人不将转租商铺再行转租，且并不因此而减免承租人应承担的本合同的义务，同时承租人应明确受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。
优先购买安排条款	根据隆福寺一期项目租赁合同的约定，除隆福物管未就优先购买安排条款相关事宜进行明确约定，其余承租人均明确同意放弃对租赁标的全部或任何部分同等条件下的优先购买权。

（2）优先购买权条款不会构成对本次转让的限制安排

根据隆福寺一期租赁合同的约定，承租人均已明确同意放弃对租赁标的全部或任何部分同等条件下的优先购买权。因此，优先购买权设置不会对本次隆福寺一期资产转让产生影响，隆福寺一期资产已转让至召福公司。此外，由于租赁合同中各承租人已明确放弃优先购买权，因此在基金存续期内本基金拟采用资产处置的方式处置隆福寺一期资产时，相关承租人不享有优先购买权，不会对商业不动产项目处置构成法律障碍。

综上，管理人和律师认为优先购买权不会对集智未来项目及隆福寺一期项目处置构成法律障碍。

（3）提前退租条款对项目运营稳定性及收益确定性的影响

隆福寺一期项目租赁合同约定，承租人中途退租或单方解除合同构成严重违约，出租人有权要求继续履行合同、索赔损失、主张违约金，并可不予退还已付租金及物业费、取消免租期。与部分承租人约定租期满 3 年后可提前三个月通知终止合同或部分退租且不承担违约责任。与部分承租人约定承租人非依法律法规或本合同约定提前解除合同的，应至少提前 3 个月（如租赁期限超过 3 年（含 3 年），则为 6 个月）书面通知甲方，出租人有权不予退还承租人缴纳的租赁保证金；与部分承租人约定，非本合同规定的情况，承租人擅自解除本合同的，提前 3 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 1 个月租金的违约金；提前 2 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 2 个月租金的违约金；提前 1 个月提出书面申请，承租人应向出租人支付 3 个月租金的违约金；与部

分承租人约定出租人有权经营期限的前十二（12）个月后的任何时候经提前三（3）个月通知承租人调换店铺位置或终止本合同，并不承担任何补偿、赔偿责任：a.承租人在经营期限内的任意连续若干月的月销售额低于上一年的月平均销售额；b.承租人在上一年度出租人项目的“平均月坪效”排名中位于相关品类“平均月坪效”排名的末尾 5%。其中，上一年度的平均月坪效是指当年各月份的月坪效的平均值，月坪效月销售额/使用面积；c. 连续若干月销售业绩持续减少。

该等约定有利于约束承租人稳定履约，降低承租人随意退租对项目现金流的影响，在承租人违约退租时可有效弥补项目公司租金损失，提升项目运营收益的稳定性。

（4）免租期条款对项目稳定经营的影响

项目公司基于租赁合同期限的不同适度给予租户一定时间的免租期。

隆福寺一期项目给予部分承租人享有 1 个月至 4 个月装修期并需支付装修期租金、管理费、物业费等相关费用；给予部分承租人享有 1 个月至 10 个月不等期限的免租期，免租期内无需支付租金但需支付物业费。合同同时约定，如因承租人原因导致合作提前终止，承租人不得再主张免租期相关权益。

上述条款为市场通行特殊条款，适当的免租期设置有助于提升项目招商效果，不影响不动产项目处置或转让的相关安排。

（5）限制转租条款对项目管理及资产处置的影响

隆福寺一期项目原则上禁止承租人转让、分租或转租。与部分承租人约定经提前通知后可将标的部分或全部转租予其子公司等关联方，并需提供相应资质文件。承租人擅自转租的，出租人有权解除合同、收回标的并要求赔偿，已付租金及物业费不予退还。与部分承租人约定，经甲方书面同意转租的，转租合同终止期不得超过合同的终止期，乙方应保证其转租人不将转租商铺再行转租，且并不因此而减免乙方应承担的本合同的义务，同时乙方应明确受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。

基于上述条款，若因租户实际业务要求转租的，在与项目公司协商并达成一致后可实施转租行为，并不会对项目运营产生实质影响。

综上，经审阅不动产项目租赁合同，管理人认为租赁合同的特殊条款对不动产项目运营及处置不构成实质影响。

13、租赁合同备案

隆福寺一期项目涉及的租赁合同存在未根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令〔第 6 号〕）规定在租赁房屋所在地直辖市、市、县人共政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。由于《商品房屋租赁管理办法》为住房和城乡建设部发布的部门规章，不属于法律和行政法规，且《城市房地产管理法》第五十四条未规定办理租赁登记备案为房屋租赁合同的生效条件，因此《城市房地产管理法》有关房屋租赁合同办理登记备案的规定不属于《民法典》第一百五十三条“法律、行政法规的强制性规定”。根据《民法典》第五百零二条及《城市房地产管理法》第五十四条的规定，由于法律、行政法规未规定房屋租赁合同应当办理租赁登记备案才生效，当地也未有房屋租赁合同备案对房屋租赁合同的效力性规定。同时，根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理房屋租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，依法成立的房屋租赁合同自成立时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等房屋租赁合同的效力。

若有权政府主管部门要求办理备案，运营管理机构及召福商业将积极协助租户完成租赁合同备案。

14、减免优惠

报告期内隆福寺一期项目不存在租金减免优惠。

（七）项目公司纳入不动产基金后的变化情况

1、项目公司人员、财务、运营等存在变化情况

目前，隆福寺一期项目由北京新隆福运营管理团队进行运营管理。北京新隆福与项目公司召福商业已签署《划转协议》，约定北京新隆福作为划出方，将其持有的隆福寺一期项目相关资产、负债通过国有资产无偿划转方式划转予划入方

召福商业，并办理不动产转移登记手续。划入方系划出方的全资子公司，同意通过国有资产无偿划转方式受让标的资产及负债。

项目公司纳入不动产基金前，项目公司的不动产运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等均由北京新隆福统筹安排。

项目公司纳入不动产基金后，基金管理人向项目公司委派董事、经理、财务负责人，基金管理人、项目公司共同委托运营管理机构负责项目公司日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对隆福寺一期项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责。因此，项目公司在纳入不动产基金后，不动产运营管理核心人员、项目公司运营管理及财务管理工作不存在变化情况，可以满足不动产基金正常运作需要。

2、项目公司期后资产重组安排

北京新隆福无偿划转隆福寺一期项目至召福商业，召福商业持有隆福寺一期项目资产权属。

根据本项目交易安排，在公募 REITs 发行后专项计划向北京新隆福支付股权转让对价，收购北京新隆福持有的致祥公司 100%股权，并向致祥公司进行股权出资、发放股东借款，其后致祥公司收购北京新隆福持有的召福商业 100%股权。

在上述步骤完成后，召福商业将根据相关协议约定对致祥公司进行吸收合并，实现致祥公司对专项计划的债务下沉至项目公司。后续整体吸收合并交易安排具备可行性。基金设立后，运营管理机构将协助项目公司尽快办理吸收合并手续。

（八）不动产资产安全性以及投资价值情况

1、不动产的评估情况

（1）不动产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

1）评估方法

根据戴德梁行出具的评估报告，区域内优质同类物业存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得项目的市场租赁价格，估价对

象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

2）评估结果

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目的账面净值为 109,652.18 万元，戴德梁行采用 100%收益法评估项目于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值为 **146,400.00** 万元，增值率为 **33.51%**。

表 2-3-8-1：隆福寺一期项目账面价值、估值情况

不动产项目	建筑面积（平方米）	账面净值（万元）	评估价值（万元）	增值率
隆福寺一期	74,877.83	109,652.18	**146,400.00**	**33.51%**

（2）法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

根据原始权益人说明并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查加盖北京市东城区不动产登记中心不动产登记资料查询专用章的《不动产权利及其他事项登记信息》（查询日期：2026 年 4 月 30 日）、动产融资统一登记公示系统（https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息，截至查询之日，隆福大厦及隆福寺北里部分的房屋、隆福寺北里其他区域所有权及其对应的土地使用权未被设置担保物权。

综上，基金管理人和计划管理人认为商业不动产项目不存在法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况。

（3）担保债务余额和抵质押顺序

经基金管理人、计划管理人核查，截至本尽职调查报告出具之日，商业不动产项目不存在担保、抵押、质押等他项权利限制情况。

（4）担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

经基金管理人、计划管理人核查，截至本尽职调查报告出具之日，商业不动产项目不存在担保、抵押、质押等他项权利限制情况。

2、估值参数设置及合理性分析

（1）运营收入确认

隆福寺一期项目在收益期内运营收入主要包含办公租金收入、配套租金收入及商业租金收入，主分为固定租金收入、抽成租金收入、多经收入等。

对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。

（2）市场租金假设

确定市场租金时，评估机构采用比较法，首先，按照区位条件、规模及品质类型和产业定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。结果如下：

隆福大厦办公业态比准市场租金为 7.2 元/平方米/天（含税，不含物业费）。根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业楼层等因素差异市场调查，确定估价对象大厦配套区域、北里办公市场租金约为估价对象大厦办公比准租金的 28%~72%。

隆福寺北里商业业态市场比准市场租金为 11.0 元/平方米/天（含税，不含物业费）。根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业

商业业态等因素差异市场调查，确定估价对象北里文化体验业态、商业主力市场租金约为估价对象商业比准租金市场租金的 11%~41%。

基于以上预测的各业态租金按照面积进行加权平均后，隆福寺一期项目整体加权平均单价为 6.52 元/平方米/天。

1）隆福寺一期项目办公及商业比准租金符合市场水平

截至 2025 年 12 月 31 日，根据评估机构相应报告，隆福寺一期项目周边办公及配套商业租金水平如下，隆福寺一期项目比准市场租金设定与可比项目租金水平接近或低于可比项目。

表 2-3-8-2：市场可比项目情况

单位：元/平方米/天

办公	**王府井某写字楼**	**金宝街某写字楼**	**金宝街某写字楼**
交易价格（元/平方米/天）	6.7	7.4	6.6
修正因素合计	1.0426	1.031	1.074
修正价格（元/平方米/天）	6.99	7.63	7.09
权重	1/3	1/3	1/3
办公业态评估比准单价取算数平均数（元/平方米/天）	7.2		
商业	**王府井某写字楼配套商业**	**金宝街某写字楼配套商业**	**金宝街某写字楼配套商业**
交易价格（元/平方米/天）	8.0	11.0	11.4
修正因素合计	1.291	0.9921	1.0334
修正价格（元/平方米/天）	10.33	10.91	11.78
权重	1/3	1/3	1/3
商业业态评估比准单价取算数平均数（元/平方米/天）	11.0		

2）设定市场租金均不高于历史平均租金，符合当前市场规律

隆福寺一期项目各年度的各业态加权平均价格、价值时点的各业态加权平均价格统计情况如下：

表 2-3-8-3：隆福寺一期项目整体历史租金单价

单位：元/平方米/天

指标	**2025年度**	**2024年度**	**2023年度**	**2023-2025年平均**
全年平均合同租金单价	7.36	7.65	7.67	7.56
年末时点合同租金单价	7.19	7.64	7.52	7.45
全年平均有效租金单价	7.23	7.61	7.66	7.50

年末时点有效租金单价	6.99	7.60	7.48	7.36

表 2-3-8-4：隆福寺一期项目最近一期签约合同租金单价

单位：元/平方米/天

年份	签约面积（平方米）	平均合同租金	平均有效租金
2025年	18,231.78	7.10	6.95

隆福寺一期评估租金 6.52 元/平方米/天，较 2025 年均租金下浮 11.4%。从估价技术角度，评估租金在项目合同租金基础上适度下调，充分考虑了区域办公市场整体下行趋势、存量竞争加剧、租户结构及租金支付能力等市场因素，同时对未来市场不确定性予以合理考量。评估取值遵循谨慎原则，更贴近市场真实成交水平，租金设定合理、审慎。

③ 设定市场租金不高于最新一期签约合同

隆福寺一期项目 2025 年签约合同平均租金单价为 7.10 元/平方米/天，评估设定市场租金 6.52 元/平方米/天，较最新签约价格下浮 8.2%，评估机构所设定市场租金审慎、合理。

隆福寺一期项目最近一期签约合同加权面积的平均租金水平统计情况如下：

表 2-3-8-5：隆福寺一期项目最近一期签约合同租金单价

单位：元/平方米/天

年份	签约面积（平方米）	2025年签约合同平均租金	设定市场租金单价
2025年	18,231.78	7.10	6.52

综上，综合考虑历史平均租金、最新一期签约合同及可比项目情况，管理人及评估机构认为本项目预测期内租金单价取值审慎合理。

（3）出租率假设

结合隆福寺一期项目的经营情况、所在区域的市场表现等情况，隆福寺一期项目出租率设定如下表：

表 2-3-8-6：隆福寺一期项目出租率假设

科目	2026年	2027年至2034年	2035年
办公及配套	92%	93%	91%

1）出租率假设符合历史出租率表现

经统计，隆福寺一期项目在历史三年年度及 2026 年一季度最新统计的加权平均出租率如下表：

项目	2023年	2024年	2025年	2026年一季度
隆福寺一期	87.10%	92.82%	94.00%	90.58%

隆福寺一期于 2019 年开业，出租率整体向上，近三年年度平均出租率从 87.10%稳步攀升至 94.00%，出租率高位稳定，达到了成熟优质项目的运营水准。管理人及评估机构预测该资产 2026 年出租率为 92%，2027 至 2034 年为 93%，2035 年维持 91%，预测期内平均出租率低于项目 2024 年和 2025 年已达到的历史平均表现。管理人及评估机构没有采用乐观的外推假设，而是主动降低了基准，为项目未来运营可能面临的挑战预留了缓冲空间，体现了审慎原则。

2）项目区位突出、个性鲜明，出租率假设符合区域市场水平

隆福寺一期项目位于东城区，东城区作为首都功能核心区，第三产业占比超 98%，居民人均可支配收入领先全市，为高端办公和品质消费提供了稳定需求。项目定位精准对接了文化金融、创意经济等新兴增长领域的需求。

根据市场调研，项目所在区域 2015 至 2019 年优质写字楼平均出租率约为 96%，自 2020 年开始，受公共卫生事件及宏观经济影响，所在区域出租率一度徘徊在 82%至 89%之间，近三年区域出租率稳步提升，其中 2023 年约为 82%、2024 年约为 85%、2025 年约为 89%。聚集隆福寺一期项目，2023 年出租率为 87.10%、2024 年出租率为 92.82%、2025 年出租率为 94.00%。随着二期项目开业，其带来的业态互补与流量协同，将进一步巩固其作为隆福寺文化商圈核心资产的地位，持续强化长期市场竞争力。

3）租金水平具有市场竞争力，为后续出租率提升创造弹性空间

根据市场调研，项目周边办公租金水平区间为 6.6-7.4 元/平方米/天，配套商业租金水平区间为 8.0-11.4 元/平方米/天。评估机构结合项目实际经营情况，对大面积租户及配套业态进行修正后，确定加权平均市场租金单价为 6.52 元/平方米/天。本项目市场租金设定与低于可比项目的租金中枢，租金价格优势明显，

更具市场竞争力，为出租率保持稳定及后续提升创造弹性空间，因此出租率假设参数设置具备合理性与可行性。

4）区域新增供应有限，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升

隆福寺一期项目位于东城区东四核心区，区域商办用地供应更为稀缺。近三年东城区仅成交 2 宗协议出让商办用地，受让方为政府驻京机构及物业管理主体，物业均用于自用或配套运营，无市场化竞争性办公物业新增入市。未来三年区域同样无新增同类商业办公项目规划，市场竞争格局保持稳定。

因此，未来存量楼宇的市场竞争力将稳步提升，区域市场出租率将维持在较高水平。考虑到隆福寺一期项目在历史特色、文化属性、招商定位、运营管理等多个维度较周边可比项目具备竞争优势，可进一步保障项目出租率的稳定性。

5）运营管理机构经验丰富，能力突出

运营管理实施机构北京新隆福是北京市隆福寺城市更新项目的核心运营主体，除隆福寺一期项目外，还负责运营管理隆福寺二期项目。公司深耕历史文化型商业不动产运营管理领域，已形成覆盖招商招租、租户管理、物业管理的项目全链条闭环管控能力，可为资产长期稳定运营提供全周期专业支撑。

综上，基于隆福寺一期项目的历史运营表现、所在区域可比案例的出租率水平、运营团队成熟的管理能力，可有效保障招商去化工作，基金管理人、计划管理人认为本项目出租率假设是审慎、合理的。

（4）预测期内租金增长率假设

本次估价预测期内，隆福寺一期项目 2026 年、2027 年租金增长率设定为 0%，2028 年至 2030 年租金增长率设定为每年 0.85%，2031 年至 2035 年租金增长率设定为每年 2.5%。

① 中短期（前五年）租金增长率设置低于在执行合同约定复合增长率

预测期前五年，市场租金复合增长率假设低于在执行合同约定的复合增长率。

2023 年至 2025 年，隆福寺一期项目在执租约及已签署租赁合同中约定的租金单价增长率，具体如下表：

项目	2023年协议约定平均增长率	2024年协议约定平均增长率	2025年协议约定平均增长率	近三年平均增长率
隆福寺一期	1.08%	0.70%	0.86%	0.88%

根据评估机构设定的增长率参数计算，隆福寺一期项目预测期前五年租金复合增长率为 0.64%，明显低于近三年合同约定平均增长率 0.88%，评估机构采用的中短期市场租金增长率设定审慎合理。

② 中长期（第六至十年）租金增长率设定合理，贴合区域优势与产业发展趋势

预测期第六至十年为中长期阶段，评估机构综合设定租金增长率为 2.5%。该增长率结合项目区位条件、区域发展现状及产业基本面综合判断，取值相对温和、贴合实际，具备合理支撑。

隆福寺一期项目地处东城区首都功能核心区，隶属故宫—王府井—隆福寺文化联动发展板块，区域发展成熟、配套完善，以高端服务及商务业态为主，产业结构稳定，租赁需求整体平稳。伴随周边城市更新及片区整体运营优化，区域楼宇价值与租赁需求有望稳步修复，中长期租金存在温和修复空间，2.5%的增长假设处于合理区间。

综上，根据评估机构设定的增长率参数计算，隆福寺一期项目预测期前十年租金复合增长率为 1.67%，处于较低水平。考虑到项目的区位优势及市场情况，评估机构采用的上述市场租金增长率设定审慎合理。

③ 预测期收入较历史三年实际收入适度下浮，进一步印证预测审慎性

隆福寺一期项目 2023 至 2025 年实际完成收入分别为 11,672.38 万元、12,262.02 万元、11,327.67 万元，三年平均收入为 11,754.02 万元。在本次设定的租金增长率参数下，预测期 2026 至 2035 年平均收入为 11,237.71 万元，较历

史三年平均收入下浮 4.4%，较 2025 年实际收入下浮 0.8%；预测期最高收入为 2035 年（11,796.02 万元），较历史最高收入年份 2024 年仍下浮 3.8%。

即便叠加中长期 2.5%的增长假设，预测收入仍未超越历史最优水平，充分说明整体租金增长率未采用乐观外推，审慎性突出。

④ 不动产项目所在区域发展成熟，未来新增供应有限

隆福寺一期项目位于东城区东四核心区，区域商办用地供应更为稀缺。近三年东城区仅成交 2 宗协议出让商办用地，受让方为政府驻京机构及物业管理主体，物业均用于自用或配套运营，无市场化竞争性办公物业新增入市。未来三年区域同样无新增同类商业办公项目规划，市场竞争格局保持稳定。

隆福寺一期项目所在区域为北京核心成熟板块，商务办公存量趋于饱和，未来市场以存量楼宇优化、改造升级为主，无大规模新增市场化供应冲击。稀缺的优质物业供给叠加核心区稳定的租赁需求，为项目中短期出租率与租金水平保持稳定、中长期租金实现温和修复提供了坚实的市场基础，进一步支撑租金增长率相关估值参数设定的合理性。

（5）收缴率假设

本次评估收缴率按照首年收缴率为 97.5%，期后回收 2.5%。

隆福寺一期项目历史收缴率情况良好，自 2025 年 12 月 31 日回溯历史三年收缴率， 2023 年度、2024 年度及 2025 年度，租金收缴率分别为 100.00%、96.84%和 95.76%。

报告期内，隆福寺一期项目存在租金收缴率不足 100%的情形，主要系租户因财务管理或付款流程滞后偶发性地延迟支付租金，后续运营管理团队采取了积极的沟通和收缴策略，且本项目在签署合同时会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。在考虑期后 2 个月内完成清缴的情况下，2023 年度、2024 年度及 2025 年度，按照期末 2 个月内完成清缴情况下，分别为 100.00%、98.83%和 97.39%。

同时，针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和运营管理机构已制定合理有效的缓释措施，具体如下：

① 通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

隆福寺一期项目租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金。同时，业主方向商户收取保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险，如租户欠缴租金或提前解约，租赁保证金可提供一定安全保障。

② 采取多渠道多层次的催缴手段，保障租金收缴的及时性

运营管理机构将根据租户实际逾期时长采取上门沟通、信息发送、函件寄达以及法律诉讼等不同方式进行催收；运营管理机构亦将在必要时组织专题分析会，对未按时缴纳租金的租户情况进行分析，制定催缴方案并落实。

基于此，基金管理人、计划管理人认为隆福寺一期项目收缴率假设是合理的。

（6）长期增长率假设

本次估价预测期外，本项目长期增长率设定为 2%。

① 城市宏观经济发展稳定，为租金平稳运行提供支撑

详见本尽职调查报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（八）不动产资产安全性及投资价值情况”之“之、估值参数设置及合理性分析”之“（6）长期增长率假设”。

② 区域宏观经济发展稳定，产业发展态势良好

东城区作为首都功能核心区，是集政务核心、历史文脉、高端商务、文化金融、国际消费、古都风貌于一体的首都核心功能承载区与高品质商务消费集聚地，承担着政务保障、文化传承、国际交往与高端服务经济集聚的重要功能，区位价值与资源禀赋具有不可复制的稀缺性。

区域经济发展稳健、产业结构高度优化，第三产业占比超 98%，以金融服务、文化创意、商务服务、总部经济为主导产业，形成“金融+总部+科创+文化”协同发展的高端产业体系。2025 年东城区实现地区生产总值 3,950.7 亿元，按不变价格计算同比增长 4.5%；其中第三产业增加值 3,897.8 亿元，增长 4.6%，占全区经济总量 98.7%，金融业作为第一支柱产业，增加值达 1,113.8 亿元，增长 6.5%，占比 28.2%，产业高端化、集约化特征显著，为区域高端办公及商业物业提供了坚实、稳定的需求支撑。

指标	数值（2016-2025 年均值）
GDP 增速	5.9%
第三产业增速	6.2%
第三产业占比	97.4%
金融产业增加值增速	10.1%
金融产业增加值占比	26.3%
全区居民人均可支配收入	5.0%
全年全区居民人均消费支出	4.1%

数据来源：根据东城区历年国民经济和社会发展统计公报统计

综合来看，东城区宏观经济运行稳健，产业结构持续高端化，居民收入与消费水平稳步提升，以金融服务、文化创意、商务服务、总部经济为核心的高端服务业集聚发展，持续带动区域高品质办公与商业物业需求，市场支撑坚实、发展韧性较强。

展望未来，东城区作为首都功能核心区，将持续聚焦政务保障、历史文化传承、国际交往服务与高端服务业集聚发展，稳步推进城市更新、业态优化与商圈升级，不断提升核心区资源配置能力与商务承载能力。区域物业以存量优质资产为主、新增供应稀缺，区位稀缺性与产业稳定性将长期支撑房地产市场平稳健康发展，为区域租金及资产价值保持稳定提供坚实保障。

综上，结合项目所处区域宏观经济、区域规划与产业发展前景，管理人及评估机构认为本项目设定 2.00%的长期增长率具备合理性。

（7）免租期假设

区域内类似物业在出租时往往给予租户一定的装修、搬家等免租时间，结合隆福寺一期历史经营情况，同时隆福寺一期所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设办公及其配套每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天、商业每次更新租期时有效的年均免租期为 15 天，经计算，各业态加权平均年均免租期为 26.9 天。

具体而言，分析截止价值时点存续合同已签约免租期情况，截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期在租租约的免租期主要为 1-3 个月，在租租约的面积加权平均免租期时长为 28.73 天/年。

基于此，管理人认为隆福寺一期项目免租期假设是审慎、合理的。

（8）其他收入假设

根据相关备考报告及报表，隆福寺一期项目其他收入包括抽成租金收入、停车场收入及场地使用费、推广费等多种经营收入，2023-2025 年其他收入金额及占固定收入比例如下：

其他收入		2023 年	2024 年	2025 年
抽成租金收入	金额（万元）	53.18	57.99	50.81
	占固租比例	0.5%	0.5%	0.5%
停车场收入	金额（万元）	80.00	80.00	80.00
	占固租比例	0.7%	0.7%	0.7%
多种经营收入	金额（万元）	48.67	32.17	100.10
	占固租比例	0.4%	0.3%	0.9%
其他收入占整体收入比例		1.6%	1.4%	2.0%

①抽成租金收入

隆福寺一期租户中共计 13 户为固租取高、共计 2 户为纯抽成。本次评估中，抽成租金收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.5%计取，预测具有合理性。

②停车场收入

隆福寺一期共有 145 个停车位，目前出租由物业公司运营，年租金收入为 80 万元，折合月租金约为 460 元/车位/月，租期至 2031 年 3 月 31 日。根据调研，该区域配套车位月租金处于 800-1,500 元/车位/月，整租运营利润空间较大。评估机构结合整租合同，并充分考虑现有价格水平后，设定停车场收入为 80 万元/年，并考虑每 5 年增长 5%，预测具有合理性。

③多经收入

隆福寺一期多经收入主要系场地使用费、推广费。隆福寺一期项目过往三年多种经营收入波动较大，其中 2023 年为 48.67 万元、占固租 0.4%，2024 年为 32.17 万元、占固租 0.3%，2025 年为 100.10 万元、占固租 0.9%，考虑到历史经营波动较大，评估机构审慎预测未来多种经营收入，按固定租金的 0.3%计取，该预测审慎、合理。

（9）运营期间成本费用假设

隆福寺一期项目物业管理以包干制形式委托物业公司独立管理，由各租户单独支付给物业公司；项目出租经营中运营成本费用为运营管理费（招商费用、人工薪酬等）：

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据备考报告及相关报表，本次评估运营管理费按营业收入 8.0%计取。

固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营管理支出	100.91	79.22	103.62
职工薪酬	494.7	535.75	461.61

推广活动费	323.9	303.31	346.94
其他	6.22	3.18	3.37
费用合计	925.73	921.46	915.54
费用/收入	8.17%	7.52%	7.84%

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，隆福寺一期运营管理费用分别为 915.54 万元、921.46 万元和 925.73 万元，占当期营业收入的比重分别为 7.84%、7.52%和 8.17%，基本稳定。

最近三年隆福寺一期项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故隆福寺一期项目的固定运营管理费与此相对应的计提比例设置为 8%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

（10）保险费假设

在收益年期内，包含财产一切险、公众责任险等必要险种。隆福寺一期项目于 2024 年开始购买保险，其中 2024 年保险费支出为 23.40 万元、2025 年保险费支出为 20.09 万元，2024-2025 年平均支出为 21.74 万元，本次评估按估值结果之 0.015%计取，为 21.96 万元/年，该预测符合历史实际情况，预测具有合理性。

（11）资本性支出假设

在收益年期内，本次评估资本性支出首年按 320.12 万元/年计取，并考虑每年按 1%增长。

1）预测未来资本性支出与历史常规资本性具有较强连续性

经对项目历史资本性支出进行结构分析，支出可划分为“常规资本性支出”和“阶段资本性支出”两类，具体如下：

① 设备更新、公区装修等常规资本性支出。系维持项目正常运营、保障资产物理状态的常态化投入，2023-2025 年三年平均金额为 268.92 万元，占营业收入比例为 2.3%，具有持续性和稳定性特征

② 建筑物翻新改造等阶段资本性支出。主要为 2023 年支付 15 号楼、25 号

楼翻新费用、2024 年支付 13、14 号楼原翻原建费用、2025 年支付北里其他楼宇改造费用等非经常性工程支出，属于特定时期的集中改造投入，不具备常态化发生的特征。

本次未来资本性支出预测，以历史常规资本性支出水平为核心参考依据，同时充分考虑了项目作为历史文化商业建筑，未来运营中建筑物及设备设施升级改造的实际需求，最终确定首年支出 320.12 万元、预测期内占营业收入约 3%的假设，既高于历史常规支出平均水平，也与项目长期运营维护的合理需求相匹配，剔除了非经常性改造支出的影响，具备合理性与审慎性。

资本性支出		2023 年度	2024 年度	2025 年度	平均
设备更新、公区装修等常规资本性支出	金额（万元）	240.70	161.08	404.99	268.92
	占营业收入比例	2.1%	1.3%	3.6%	2.3%
建筑物翻新改造等资本性支出	金额（万元）	98.58	736.69	344.22	393.16
	占营业收入比例	0.8%	6.0%	3.0%	3.3%

2）与工程尽调团队预测的资本性支出计划一致

根据工程尽职调查报告预测，隆福寺一期项目 2026 至 2035 年资本性支出预测合计约为 3,201.2 万元。隆福寺一期项目评估预测 2026 至 2035 年资本性支出预留金额为 3,349.16 万元，足够覆盖工程尽调预测值。

3）与北京市已上市研发办公类产业园公募 REITs 相比，资本性支出假设较为审慎

根据公开信息整理，目前北京市已上市研发办公类产业园区公募 REITs 项目资本性支出占营业收入的比例处于 0.6%-3.0%之间，折算建筑面积单价为 10.8-40.1 元/平方米/年之间。评估机构预测隆福寺一期项目资本性支出占运营收入比例为 3.0%，折算建筑面积单价为 44.7 元/平方米/年。与已上市项目的资本性支出相比，评估机构预测隆福寺一期项目的资本性支出在占收入比重、折算建筑面积单价等维度均处于高位，具有合理性。

基于此，基金管理人、计划管理人认为本项目资本性支出假设是合理的。

（12）运营期间税费假设

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

1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入等，其中估价对象租金收入适用一般征收。一般征收取得租金类收入对应的增值税率为 9%，故按照上述税率计算每期收入销项税额。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，从价计征依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

隆福寺一期项目所在地的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

估价对象分摊土地使用权面积为 16,835.67 平方米，所在地的土地使用税为 30 元/平方米/年，故年度城镇土地使用税为 50.51 万元。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的 1 价估算印花税。

（13）运营净收益

运营净收益=运营收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

（14）未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计 2026 至 2027 年估价对象不含税运营收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

科目	2026 年	2027 年
不含税运营收入	110,750,426	111,782,672
成本费用	9,078,963	9,162,225
运营收入-成本费用	101,671,464	102,620,448
资本性支出	3,201,201	3,233,213
税金及其他	16,117,895	15,869,938
运营净收益	**82,352,368**	**83,517,297**

（15）收益年期

隆福寺一期项目土地使用权终止日期分别为批发零售用地 2054 年 6 月 23 日、商务金融用地 2065 年 5 月 31 日，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价

对象土地剩余使用年期分别为批发零售用地 28.48 年、商务金融用地 39.41 年；估价对象于 2017 至 2019 年集中翻建改造，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点 2025 年 12 月 31 日，按翻建改造竣工验收备案时间计算，已使用约 6-8 年，估价对象剩余经济耐用年限约为 42-44 年；根据孰短原则，估价对象收益年期为批发零售用地 28.5 年、商务金融用地 39.4 年。

（16）折现率假设

隆福寺一期项目估值测算折现率选取为 5.00%。

1）报酬率（即折现率）的取值依据和计算过程

本次评估测算采用 5. 0%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%（2025 年 12 月 31 日）进行确定;风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含:(1)投资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为办公及商业配套业态，所在区域为北京市东城区，依托首都功能核心区，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质办公及商业物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITS 项目合规优势，估价对象综合风险报酬率取值为 3.15%。

综上，本次做谨慎考虑，报酬率向上按照 0.25%归整，归整后估价对象持有期的报酬率为 5.0%。

本项目报酬率（即折现率）的计算过程如下：

表 2-3-8-7：折现率计算过程

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.00%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.15%
报酬率-综合调整结果（0.25%归整）	5.00%

2）本项目折现率假设处于已申报同类公募 REITs 折现率水平区间范围内

详见本尽职调查报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之 “二、集智未来项目”之“（八）不动产资产安全性及投资价值情况”之“2、估值参数设置及合理性分析”之“（16）折现率假设”。

基于此，管理人认为隆福寺一期项目折现率假设是审慎、合理的。

（17）资本化率

资本化率（CapRate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（CapRate）=运营净收益（NOI）/不动产评估价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

以评估机构预测的 2025 年末估值及 2026 年和 2027 年运营净收益为计算基础，隆福寺一期项目 2026 年资本化率为 5.63%，2027 年资本化率为 5.70%。

若考虑将 2026、2027 年运营净收益加回资本性支出，则隆福寺一期项目 2026 年资本化率为 5.84%，2027 年资本化率为 5.93%。

（18）同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证

1）与已申报同类公募 REITs 项目参数对比

表 2-3-8-8：已申报办公业态的公募 REITs 折现率统计

REITs 名称	上海地产（封卷稿）		陆家嘴（反馈稿）	保利发展（反馈稿）	凯德商业（反馈稿）	北京国资
不动产项目	鼎保大厦	鼎博大厦	晶耀前滩办公楼	广州保利中心	深圳来福士	隆福寺一期
业态	写字楼+商业		办公、车位	办公、商业	办公	办公
城市	上海黄浦		上海浦东新区	广州天河	深圳南山	北京东城
折现率	5.00%		5.00%	5.25%	5.25%	5.00%
2026 年资本化率（加回资本性支出）	5.31%	5.60%	4.48%	7.16%	5.57%	5.84%
建筑面积（平方米）	74,570.42	98,756.56	64,257.78	79,382.84	31,787.47	74,877.83
可租面积（平方米）	51,393.80	59,559.40	25,923.17	63,402.97	31,149.28	54,792.96
估值（亿）	17.72	19.17	9.95	10.12	7.56	14.64
建筑面积估值单价（元/平方米）	23,763	19,411	15,485	12,748	23,783	19,552
可租赁面积估值单价（元/平方米）	34,479	32,186	38,383	15,961	24,270	26,719

①折现率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，上海、深圳、广州等一线城市折现率在 5.00%-5.25%之间。隆福寺一期项目底层资产位于北京市，属于一线城市的写字楼项目，折现率假设为 5.00%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目折现率相符。

②资本化率

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，2026 年资本化率（加回资本性支出后）普遍在 4.48%-7.16%之间。隆福寺一期项目 2026 年预计资本化率（加回资本性支出后）为 5.84%，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目可比。

③单位面积价格

已申报的办公业态公募 REITs 项目中，按总建筑面积计算的估值单价在 12,748 元/平-23,783 元/平之间，按可租赁面积计算的估值单价在 15,961 元/平-38,383 元/平之间。隆福寺一期项目总建筑面积计算的估值单价分别为 19,552 元

/平，按可租赁面积计算的估值单价分别为 26,719 元/平，与已申报一线城市同类公募 REITs 项目单位面积价格可比。

2）大宗交易情况

详见本尽职调查报告“第二章 对不动产项目的尽职调查”之 “二、集智未来项目”之“（八）不动产资产安全性及投资价值情况”之“2、估值参数设置及合理性分析”之“（18）同类项目、大宗交易对比及估值合理性论证”。

3、不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的合规说明情况

（1）隆福寺一期项目初始建设的合规手续

1）隆福大厦

根据隆福大厦无偿划转至召福商业前的《房屋所有权证》（编号：X 京房权证东字第 104791 号）及其所附《北京市房屋登记表（平房）》，隆福大厦初始建设时间为 1980 年代，初始建设时的建筑面积为 17,164.3 平方米（对应《北京市房屋登记表（平房）》文件中的 1 号楼、2 号楼），由于隆福大厦初始建设时相关固定资产投资建设手续法律制度尚不完善，因此未就隆福大厦初始建设工程取得相应的固定资产投资建设手续文件。

2）隆福寺北里

①隆福寺北里除 16 号楼外的其他房屋

根据隆福寺北里无偿划转至召福商业前的《房屋所有权证》（编号：X 京房权证东字第 104791 号）、《不动产权证书》（京（2016）东城区不动产权第 0011478 号）及其分别所附《北京市房屋登记表（平房）》，隆福寺北里除 16 号楼外的其他房屋初始建设时间为 1970 至 1980 年代，由于当时相关固定资产投资建设手续法律制度尚不完善，因此除 16 号楼外的隆福寺北里未就初始建设工程取得相应的固定资产投资建设手续文件。

②隆福寺北里 16 号楼

根据隆福寺北里 16 号楼无偿划转至召福商业前对应取得的《不动产权证书》（京（2016）东城区不动产权第 0011478 号）及其所附《北京市房屋登记表（平房）》，载明隆福寺北里 16 号楼初始建设时间为 2000 年，产证证载建筑面积为 254.1 平方米。隆福寺北里 16 号楼初始建设已取得《建设工程规划许可证》《北京市建设工程开工证》[14]、竣工验收文件，未取得如下投资建设手续：

A.建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、土地预审意见、建设用地批准书

由于隆福寺北里取得对应土地使用权时相关固定资产投资建设手续法律制度尚不完善，因此隆福寺北里整体未办理建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、土地预审意见、建设用地批准书。

B.节能审查及节能验收文件

隆福寺北里 16 号楼于 2000 年初始建设时，节能审查及节能验收相关制度[15]尚未建立，因此隆福寺北里 16 号楼初始建设无需办理节能审查及节能验收文件。

C.发改部门立项文件（项目建议书批复、初步设计批复文件、可行性研究报告批复）

根据隆福寺北里 16 号楼初始建设时适用的《国务院关于控制固定资产投资规模的若干规定》（国发[1986]74 号，1986 年 7 月 6 日实施，2016 年 6 月 25 日废止）第二条第（一）款第 1 项规定，建设项目必须先提出项目建议书（总投资三百万元以下的非生产性建设项目除外），项目建议书经批准后，进行可行性研究，编报大中型项目设计任务书时，必须附可行性研究报告（利用外资、

[14] 根据隆福寺北里 16 号楼初始建设当时适用的《北京市建设工程开工管理暂行办法》（1989 年 12 月 1 日实施，1997 年 12 月 31 日被修订，2004 年 3 月 1 日实施）第二条、第五条规定，凡北京市行政区域内新建、改建、扩建、翻建房屋建设工程、市政建设工程和室内外装饰、房屋修缮工程开工，均按本办法管理；建设单位申请开工，须经其上级主管部门同意后，按照本办法规定的审批权限向市或区、县建委提出申请开工报告，填报建设开工审批表，并按照有关规定办理供水、供电、供热、供气、排水、工程质量监督等手续，缴纳建设费用，完成施工招标工作，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。

[15] 根据国务院发布的《国务院关于加强节能工作的决定》（2006 年 8 月 6 日生效）、国家发展和改革委员会发布《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（2006 年 12 月 12 日生效），要求建立固定资产投资项目节能评估和审查制度。

引进技术项目只编报可行性研究报告），经过有资格的咨询公司评估，提出评估报告，再由国家计委审批，设计任务书或可行性研究报告经批准后，可以进行项目设计；要严格按照批准的设计概算进行建设，不得超过；上述规定未明确对应罚则。

根据现行有效的《企业投资项目核准和备案管理办法》（2017 年 4 月 8 日实施，2023 年 5 月 1 日部分修订）第四条的规定，根据项目不同情况，分别实行核准管理或备案管理；对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理；其他项目实行备案管理。

根据现行有效的《低风险工程建设项目审批规定》第三条第（一）款规定，低风险工程建设项目需要进行项目立项的，一律实行备案制，建设单位申请办理建设工程规划许可，即视为申请项目备案，在规划自然资源部门审核通过规划许可后，由系统自动完成备案。

鉴于隆福寺北里 16 号楼初始建设时已取得《建设工程规划许可证》（编号：（99）东规字第 0253 号），且其产证证载载明建筑面积为 254.1 平方米，根据现有规则该建设项目已属于低风险工程建设项目范围，建设单位申请办理建设工程规划许可，即视为申请项目备案，无需补办项目建议书批复、初步设计批复文件、可行性研究报告批复。

基于上述，管理人和律师认为隆福寺北里 16 号楼初始建设工程缺失项目建议书批复、初步设计批复文件、可行性研究报告批复，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

D.规划验收文件

根据隆福寺北里 16 号楼初始建设时适用的《北京市城市规划条例》（1992 年 10 月 1 日实施，2009 年 10 月 1 日废止）第三十九条规定，建设单位在建设工程项目竣工后，应及时报请城市规划行政主管部门进行规划验收；但上述规定未明确相应罚则。

北京新隆福已取得北京市规划和自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，载明隆福寺一期项目“后续改造及现状符合土地管理及规划相关法律法规的规定，不存在因违反土地管理、规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

E.环评及环保验收文件

根据隆福寺北里 16 号楼初始建设时适用的《建设项目环境保护管理办法》（1986 年 3 月 26 日实施，1999 年 7 月 12 日废止）第二十条、第二十二条规定，建设单位负责提出环境影响报告书或环境影响报告表；落实初步设计中的环境保护措施，负责项目竣工后防治污染设施的正常运转，建设项目在正式投产或使用前，建设单位必须向负责审批的环境保护部门提交环境保护设施竣工验收报告，说明环境保护设施运行的情况，治理的效果、达到的标准，经验收合格并发给“环境保护设施验收合格证”后，方可正式投入生产或使用；建设项目环境影响报告书或环境影响报告表、初步设计环境保护篇章未经环境保护部门审批、审查擅自施工的，除责令其停止施工，补办审批手续外，对建设单位及其单位负责人处以罚款，建设项目的环境保护设施未经验收或验收不合格而强行投入生产或使用，要追究单位和有关人员的责任。

北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于 2026 年 2 月 28 日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

F.消防验收文件

根据隆福寺北里 16 号楼初始建设时适用的《建筑工程消防监督审核管理规定》（1997 年 3 月 1 日实施，2009 年 5 月 1 日废止）第九条、第二十八条规定，建设单位应当向公安消防监督机构提出工程消防验收申请，送达建筑消防设施技术测试报告、填写《建筑工程消防验收申报表》，并组织消防验收，消防验收不合格的，施工单位不得交工，建筑物的所有者不得接收使用；建筑消防设

施未经验收合格，擅自接收使用的，由公安机关责令改正，并可以对直接责任人员和主管人员处以一千元以下罚款，对拒不改正或者限期不改的，责令停止施工，已经完工的，责令停止使用。

根据现行有效的《公安消防部门深化改革服务经济社会发展八项措施》（2015 年 8 月 12 日实施）第一条规定，取消投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下（或者省级人民政府住房城乡建设主管部门确定的限额以下）的建设工程消防设计和竣工验收消防备案。隆福寺北里 16 号楼的建筑面积为 254.1 平方米，根据现行有效法律规定，该建设项目已无需补办消防验收文件。

（2）隆福大厦 1993-1998 年改造的合规手续

隆福大厦于 1993-1998 年进行了改造，隆福大厦新增建筑面积约 41,136 平方米（对应《北京市房屋登记表（平房）》文件中的 32 号楼），并重新办理了房屋所有权证。隆福大厦于 1993-1998 年改造取得了北京市计划委员会及北京市城乡建设委员会的可行性研究报告批复、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》[16]、竣工验收文件[17]，未取得如下投资建设手续：

1）项目建议书批复、初步设计批复文件

根据隆福大厦 1993-1998 年改造当时适用的《国务院关于控制固定资产投资规模的若干规定》（国发[1986]74 号，1986 年 7 月 6 日实施，2016 年 6

[16] 隆福大厦 1993-1998 年改造时，关于《建设工程施工许可证》的相关制度尚不健全。根据当时适用的《北京市建设工程开工管理暂行办法》（1989 年 12 月 1 日实施，1997 年 12 月 31 日被修订）第二条、第五条规定，凡北京市行政区域内新建、改建、扩建、翻建房屋建设工程、市政建设工程和室内外装饰、房屋修缮工程开工，均按本办法管理；建设单位申请开工，须经其上级主管部门同意后，按照本办法规定的审批权限向市或区、县建委提出申请开工报告，填报建设开工审批表，并按照有关规定办理供水、供电、供热、供气、排水、工程质量监督等手续，缴纳建设费用，完成施工招标工作，经市或区、县建委审查批准，发给《建设工程开工证》。隆福大厦就此取得了北京市建设管理委员会于 1995 年 11 月 22 日核发的《建设工程开工证》（编号：京建开字[95]第 03908 号）。

[17] 根据隆福大厦 1993-1998 改造当时适用的法律规定，竣工验收备案制度尚未建立。根据隆福大厦 1993-1998 改造当时适用的《中华人民共和国建筑法（1997）》第六十一条、七十九条规定，交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，负责工程质量监督检查或者竣工验收的部门及其工作人员对不合格的建筑工程出具质量合格文件或者按合格工程验收的，由上级机关责令改正，对责任人员给予行政处分。基于前述规定，隆福大厦 1993-1998 改造当时进行竣工验收的建筑工程必须符合规定的建筑工程质量标准，并且由负责工程质量监督检查或者竣工验收的部门出具质量合格文件。

月 25 日废止）第二条第（一）款第 1 项规定，建设项目必须先提出项目建议书（总投资三百万元以下的非生产性建设项目除外），项目建议书经批准后，进行可行性研究，编报大中型项目设计任务书时，必须附可行性研究报告（利用外资、引进技术项目只编报可行性研究报告），经过有资格的咨询公司评估，提出评估报告，再由国家计委审批，设计任务书或可行性研究报告经批准后，可以进行项目设计；要严格按照批准的设计概算进行建设，不得超过；上述规定未明确对应罚则。

根据现行有效的《企业投资项目核准和备案管理办法》（2017 年 4 月 8 日实施，2023 年 5 月 1 日部分修订）第四条的规定，根据项目不同情况，分别实行核准管理或备案管理；对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理；其他项目实行备案管理。根据上述现行有效法律规定，企业投资项目根据现有规则已无需再取得项目建议书批复、初步设计批复文件，隆福大厦无需补办项目建议书批复、初步设计批复文件。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为隆福大厦1993-1998年改造工程缺失项目建议书批复、初步设计批复文件，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

2）规划验收文件

根据隆福大厦1993-1998年改造当时适用的《北京市城市规划条例》（1992年10月1日实施，2009年10月1日废止）第三十九条规定，建设单位在建设工程项目竣工后，应及时报请城市规划行政主管部门进行规划验收；但上述规定未明确相应罚则。

北京新隆福已取得北京市规划和自然资源委员会东城分局于2026年3月6日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，载明隆福寺一期项目“后续改造及现状符合土地管理及规划相关法律法规的规定，不存在因违反土地管理、规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

3）环评及环保验收文件

根据隆福大厦1993-1998年改造当时适用的《建设项目环境保护管理办法》（1986年3月26日实施，1999年7月12日废止）第二十条、第二十二条规定，建设单位负责提出环境影响报告书或环境影响报告表；落实初步设计中的环境保护措施，负责项目竣工后防治污染设施的正常运转，建设项目在正式投产或使用前，建设单位必须向负责审批的环境保护部门提交环境保护设施竣工验收报告，说明环境保护设施运行的情况，治理的效果、达到的标准，经验收合格并发给“环境保护设施验收合格证”后，方可正式投入生产或使用；建设项目环境影响报告书或环境影响报告表、初步设计环境保护篇章未经环境保护部门审批、审查擅自施工的，除责令其停止施工，补办审批手续外，对建设单位及其单位负责人处以罚款，建设项目的环境保护设施未经验收或验收不合格而强行投入生产或使用，要追究单位和有关人员的责任。

北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于2026年2月28日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

4）消防验收文件

根据隆福大厦1993-1998年改造当时适用的《建筑工程消防监督审核管理规定》（1997年3月1日实施，2009年5月1日废止）第九条、第二十八条规定，建设单位应当向公安消防监督机构提出工程消防验收申请，送达建筑消防设施技术测试报告、填写《建筑工程消防验收申报表》，并组织消防验收，消防验收不合格的，施工单位不得交工，建筑物的所有者不得接收使用；建筑消防设施未经验收合格，擅自接收使用的，由公安机关责令改正，并可以对直接责任人

员和主管人员处以一千元以下罚款，对拒不改正或者限期不改的，责令停止施工，已经完工的，责令停止使用。

隆福大厦于2015-2019年装修改造完成后已分别于2017年6月9日、2019年1月16日取得两份《建设工程消防验收意见书》（编号：东公消验[2017]第0068号、东公消验[2019]0010号），载明隆福大厦装修改造工程（总建筑面积58,300平方米、其中装修面积13,044平方米）、隆福大厦附属用房装修改造工程（装修面积1,458.9平方米）消防验收合格；根据北京新隆福向北京市东城区消防救援局申请调取的《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录》（编号：〔2025〕第0464号）、《北京市东城区消防救援局责令限期改正通知书》（编号：东四消限字〔2025〕第000070号）以及《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录（其他形式消防监督检查适用）》（编号：〔2025〕第0490号）载明，隆福大厦已依法通过消防验收。

根据北京市东城区消防救援局于2026年5月9日出具的《说明》，该文件载明“该公司所持隆福大厦，现状符合消防相关要求”。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为隆福大厦1993-1998年改造工程缺失消防验收文件，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

（3）隆福大厦 2015-2019 年装修改造的合规手续

隆福大厦2015-2019年装修改造取得了《北京市规划委员会关于隆福大厦外立面装修规划意见的函》（编号：市规复[2015]226号），并就其整体装修工程取得了《建筑工程施工许可证》、消防验收文件、竣工验收文件，未取得如下投资建设手续：

1）发改部门立项核准/备案文件

根据隆福大厦2015-2019年装修改造当时适用的《北京市企业投资项目备案管理试行办法》（2005年8月31日实施，现行有效）第一条规定，在本市行政区域内，不使用政府投资、在《北京市政府核准的投资项目目录细则》以外的国内企业投资建设项目，应按照本办法的规定，办理项目立项备案手续。

就上述规定中的“企业投资建设项目”，根据《企业投资项目核准和备案管理条例》（2017年2月1日实施，现行有效）第二条的规定，企业投资项目是指企业在中国境内投资建设的固定资产投资项目，实行核准或者备案管理。根据国家发展和改革委员会官网交流互动板块2024年6月27日的留言选登内容[18]，针对装修工程是否属于“固定资产投资项目”的提问，国家发展和改革委员会投资司回复为“在项目管理实践中，一般不将单独的装修活动作为固定资产投资项目进行管理”。

基于上述，隆福大厦2015-2019年装修改造非为《北京市企业投资项目备案管理试行办法》项下的企业投资建设项目，非为需要取得企业投资项目备案文件的情形。

2）建设工程规划许可证、规划验收文件

根据隆福大厦2015-2019年装修改造取得的由北京市规划委员会于2015年2月12日核发的《北京市规划委员会关于隆福大厦外立面装修规划意见的函》（编号：市规复[2015]226号），载明“原则同意你公司在建筑高度、建筑面积不变的前提下，按照2014年11月专家论证通过并修改完善后的外立面装修方案进行装修。如工程涉及新、改、扩建、建筑规模、高度等变化，需办理相关规划许可”。根据原始权益人说明，隆福大厦2015-2019年装修改造不涉及新、改、扩建、建筑规模、高度等变化。根据隆福大厦2015-2019年装修改造取得的由北京市东城区住房和城市建设委员会于2015年9月23日（2017年6月7日变更）、2018年7月31日核发的《建筑工程施工许可证》（编号：[2015]施[东]装字0059号、[2018]施[东]装字0069号），证载建设规模为58,300平方米，与产权证相比未增加建设规模。此外，该施工许可证附件记载隆福大厦2015-2019年装修改造

[18] 详见国家发展和改革委员会官网（https://www.ndrc.gov.cn/hdjl/lyxd/202407/t20240723_1391897_ext.html）。

工程系“无规证”，即隆福大厦2015-2019年装修改造工程未被要求办理《建设工程规划许可证》。基于上述，隆福大厦2015-2019年装修改造未被要求办理建设工程规划许可证，因此不涉及规划验收。

3）环评及环保验收文件

根据隆福大厦2015-2019年装修改造当时有效的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2008）》（2008年10月1日实施，2015年6月1日废止）的第二条的规定，国家根据建设项目对环境的影响程度，对建设项目的环境影响评价实行分类管理；建设单位应当按照本名录的规定，分别组织编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表；写字楼的装修改造项目未被纳入环境影响评价分类管理体系，即隆福大厦2015-2019年装修改造在施工前不涉及编制环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表。根据隆福大厦2015-2019年装修改造竣工时适用的《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》（2017年10月1日实施，现行有效）第十七条规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。基于前述规定，隆福大厦2015-2019年装修改造未被纳入环境影响评价分类管理体系，不属于编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，不涉及办理环保验收手续。

北京新隆福已取得北京市东城区生态环境局于2026年2月28日出具的《北京市东城区生态环境局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》，该函件载明“隆福寺一期项目的初始建设及后续改造符合环保相关法律法规的规定，不存在因违反环保相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

4）隆福大厦一层未取得营业前消防安全检查意见文件

根据《消防监督检查规定（2012修订）》（2012年11月1日实施，现行有效）第三十一条、三十三条规定，公安派出所对单位进行日常消防监督检查，检查内容应当包括建筑物或者场所是否依法通过消防验收或者进行竣工验收消防备案，公众聚集场所是否依法通过投入使用、营业前的消防安全检查；公安派出所发现被检查单位的建筑物未依法通过消防验收，或者进行竣工验收消防

备案，擅自投入使用的；公众聚集场所未依法通过使用、营业前的消防安全检查，擅自使用、营业的，应当在检查之日起五个工作日内书面移交公安机关消防机构处理；公安派出所民警进行日常消防监督检查，应当填写检查记录，记录发现的消防安全违法行为、责令改正的情况。

根据北京新隆福向北京市东城区消防救援局申请调取的《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录》（编号：〔2025〕第0464号）、《北京市东城区消防救援局责令限期改正通知书》（编号：东四消限字〔2025〕第000070号）以及《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录（其他形式消防监督检查适用）》（编号：〔2025〕第0490号）文件载明，隆福大厦存在的消防问题[19]已完成整改，隆福大厦已依法通过消防验收，且依法通过公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查，即隆福大厦符合当时消防安全检查要求。

根据北京市东城区消防救援局于2026年5月9日出具的《说明》，该文件载明“该公司所持隆福大厦，现状符合消防相关要求。”

综上，管理人和律师认为，隆福大厦一层未取得营业前消防安全检查意见文件，不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响，符合《审核关注事项指引》第十二条相关规定。

（4）隆福寺北里 2016 年及后续改造的合规手续

隆福寺北里 2016 年及后续改造涉及 9 号楼、13 号楼、14 号楼和 25 号楼，就 9 号楼、13 号楼、14 号楼取得了发改部门立项核准/备案文件，就 9 号楼、13 号楼、14 号楼和 25 号楼取得了《建设工程规划许可证》，就 13 号楼和 14 号楼取得了《建筑工程施工许可证》，就 13 号楼、14 号楼和 25 号楼取得了规划验收文件，就 13 号楼和 14 号楼取得了竣工验收文件和消防验收文件，未取得如下投资建设手续[20]：

[19] 根据《北京市东城区消防救援局责令限期改正通知书》（编号：东四消限字[2025]第 000070 号），根据 2025 年 6 月 17 日的消防监督检查，发现隆福大厦存在地下三层 a 区消火栓箱体玻璃门损坏、地下三层 a 区常闭式防火门自然闭合不严的问题，并责令隆福大厦限期改正。根据《北京市东城区消防救援局消防监督检查记录（其他形式消防监督检查适用）》（编号：[2025]第 0490 号），前述问题已于 2025 年 7 月 7 日完成整改并经消防监督检查合格。

[20] 截至本报告出具之日，隆福寺北里 9 号楼尚未施工，无需办理规划验收、竣工验收、消防验收、环评和环保验收文件。

1）发改部门立项核准/备案文件

①隆福寺北里 9 号楼改造项目（以下简称“9 号楼改造项目”）取得的立项文件期限已届满，但截至本尽职调查报告出具之日尚未开始施工。

根据北京市东城区发展和改革委员会于 2022 年 8 月 1 日出具的《关于一商后院 9 号建筑新建工程核准的批复》（京东城发改（核）〔2022〕15 号），该批复有效期为 2 年，在有效期内未办理年度投资计划或未取得延期批复的，逾期自动失效；北京市东城区发展和改革委员会后于 2024 年 7 月 9 日对 9 号楼出具了《关于一商后院 9 号建筑新建工程核准延期的批复》（京东城发改（核）〔2024〕21 号），载明前述批复文件的有效期延长至 2025 年 7 月 31 日。截至本尽职调查报告出具之日，9 号楼改造项目尚未实际开始施工。

根据现行有效的《企业投资项目核准和备案管理办法》（2017 年 4 月 8 日实施，2023 年 5 月 1 日部分修订）第三十八条规定，建设项目自核准机关出具项目核准文件或同意项目变更决定 2 年内未开工建设，需要延期开工建设的，项目单位应当在 2 年期限届满的 30 个工作日前，向项目核准机关申请延期开工建设；开工建设只能延期一次，期限最长不得超过 1 年。在 2 年期限内未开工建设也未按照规定向项目核准机关申请延期的，项目核准文件或同意项目变更决定自动失效。9 号楼改造项目后续拟开始实施的，需要再次申请发改委立项文件。

②隆福寺北里 25 号楼改造项目（以下简称“25 号楼改造项目”）未取得发改委立项核准/备案文件

根据隆福寺北里 25 号楼改造项目当时有效的《企业投资项目核准和备案管理条例》（2017 年 2 月 1 日实施）第三条、第十八条以及第十九条规定，对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理，前述规定以外的项目，实行备案管理；实行备案管理的项目，企业未依照本条例规定将项目信息或者已备案项目的信息变更情况告知备案机关，或者向备案机关提供虚假信息的，由备案机关责令限期改正，逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

但根据现行有效的《低风险工程建设项目审批规定》第三条第（一）款规定，低风险工程建设项目需要进行项目立项的，一律实行备案制，建设单位申请办理建设工程规划许可，即视为申请项目备案，在规划自然资源部门审核通过规划许可后，由系统自动完成备案。基于前述，25 号楼改造项目根据现行有效规则属于低风险工程建设项目范围，建设单位申请办理建设工程规划许可，即视为申请项目备案。

为缓释前述风险，原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，对于不动产项目缺失的投资管理手续，如相关主管部门要求项目公司进行整改，原始权益人将督促项目公司尽快进行整改，所需费用全部由原始权益人或其指定方承担；若项目公司因此而遭受任何处罚或其他支出，或因前述原因给项目公司造成损失（包括经营损失）的，则亦由原始权益人或其指定方承担。

基于上述，管理人和律师认为 25 号楼改造项目根据当时的规则未办理发改部门立项备案不会对隆福寺一期项目合法有效转让及持续稳定运营造成实质不利影响。

2）隆福寺北里9号楼、25号楼无需办理建筑工程施工许可证

根据隆福寺北里 9 号楼、25 号楼改造项目当时适用的《建筑工程施工许可管理办法（2018 修正）》（2018 年 9 月 28 日实施，2021 年 3 月 30 日修订）第二条规定，工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。

隆福寺北里 9 号楼建筑面积为 126.4 平方米、25 号楼建筑面积为 64.33 平方米，根据上述规则，可以不申请办理建筑工程施工许可证。

3）隆福寺北里25号楼无需办理竣工验收文件

根据隆福寺北里 25 号楼改造项目当时适用的《关于印发<关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见>的通知》（2019 年 12 月 4 日实施，2023 年 8 月 22 日废止）第九条规定，工程投资额在 100 万元以下或建筑面积在 300 平方米以下（含 300 平方米）的建筑工程，工程监督机构不开展质量

安全监督检查、不对工程竣工验收进行监督，仅需办理工程规划许可和不动产登记。

隆福寺北里 25 号楼建筑面积为 64.33 平方米，根据上述规则，可以不办理工程竣工验收。

4）隆福寺北里25号楼无需办理消防验收文件

根据隆福寺北里 25 号楼改造项目当时适用的《公安消防部门深化改革服务经济社会发展八项措施》（2015 年 8 月 12 日实施，现行有效）第一条规定，取消投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下（或者省级人民政府住房城乡建设主管部门确定的限额以下）的建设工程消防设计和竣工验收消防备案。

隆福寺北里 25 号楼建筑面积为 64.33 平方米，根据上述规则，可以不办理竣工消防验收备案。

（2）过往结构调整或者功能发生重大变化的改造工程涉及的投资管理手续完备性情况

隆福寺一期项目改造工程涉及的投资管理手续情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“ 三、隆福寺一期项目”之“（八）不动产资产安全性以及投资价值情况”之“3、不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的合规说明情况”之“（1）立项、规划、用地、环评、施工等审批、核准、备案、登记的手续情况”。

（3）工程建设质量以及安全标准是否符合有关要求的情况

隆福寺一期项目涉及工程建设质量以及安全标准的情况详见“第二章 对不动产项目的尽职调查”之“ 三、隆福寺一期项目”之“（八）不动产资产安全性以及投资价值情况”之“3、不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的合规说明情况”之“（1）立项、规划、用地、环评、施工等审批、核准、备案、登记的手续情况”。

（4）安全生产、环境保护以及是否符合城市规划要求的情况

根据北京新隆福及项目公司出具的承诺函，“本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故”，“不动产项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响本项目稳定运营的重大合同纠纷。”根据基金管理人、计划管理人适当核查，隆福寺一期项目近 3 年未发生重大安全生产事故和重大安全问题。

（5）经营资质取得情况、经营资质期限、有效性以及在不动产基金存续期间的展期安排

召福商业已取得由北京市东城区国防动员办公室核发的《人防工程使用证》（编号：京【东】防用字 2026-B-071），载明有效期自 2026 年 4 月 23 日至 2029 年 4 月 22 日。

就《人防工程使用证》的续期换发路径，具体如下：根据《北京市人民防空工程平时使用行政许可办法（2019）》（2019 年 10 月 1 日实施，现行有效）第十八条规定，人防工程平时使用许可事项需要申请延期的，申请人应当在该人防工程平时使用行政许可有效期届满 30 个工作日前，向原发证的区人民防空主管部门提交相应申请。

召福商业已取得由北京市水务局于 2026 年 4 月 21 日核发的《城镇污水排入排水管网许可证》（编号：城排 2026 字第 353 号），载明有效期自 2026 年 4 月 21 日至 2031 年 4 月 20 日。

就《城镇污水排入排水管网许可证》的续期换发路径，具体如下：根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法（2022 修正）》（2023 年 2 月 1 日实施，现行有效）第十一条规定，排水许可证有效期满需要继续排放污水的，排水户应当在有效期届满 30 日前，向城镇排水主管部门提出申请；城镇排水主管部门应当在有效期届满前作出是否准予延续的决定；准予延续的，有效期延续 5 年；排水户在排水许可证有效期内，严格按照许可内容排放污水，且未发生违反本办法规定行

为的，有效期届满 30 日前，排水户可提出延期申请，经原许可机关同意，不再进行审查，排水许可证有效期延期 5 年。

隆福物管已取得由东城区城市管理委员会核发的《北京市公共停车场经营备案证明》（编号：东 002G001），载明有效期自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日，目前停车场已由北京新隆福承租，北京新隆福目前正在根据《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）》（2019 年 8 月 16 日实施，2021 年 5 月 25 日部分修订，现行有效）重新办理《北京市公共停车场经营备案证明》。

就《北京市公共停车场经营备案证明》的续期换发路径，具体如下：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）》（2019 年 8 月 16 日实施，2021 年 5 月 25 日部分修订，现行有效）第十四条规定，《经营性停车设施备案证明》有效期 1 年，一场一证；备案证明有效期届满前 30 日内，经营单位应当向区停车管理部门申请办理备案证明换发手续。

除上述经营资质外，召福商业的经营活动不涉及需要额外取得专项经营资质的情形，无相关经营资质期限、有效性及存续期展期安排事项。

（6）是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

隆福寺一期项目自开业以来自然灾害、汇率变化、外贸环境等因素未对经营业绩产生重大影响。

通过在中国证监会网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 4 月 22 日，于前述信息渠道，召福商业最近三年不存在被公布为失信被执行人的情况，最近三年在安全生产

领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，最近三年不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，商业信用良好。

4、不动产资产的物理状态

（1）不动产资产用地性质、取得方式、所处区位和建设规划、土地剩余期限情况

1）项目权属

A.隆福大厦及隆福寺北里部分区域

召福商业持有北京市规划和自然资源委员会于 2026 年 3 月 31 日核发的《不动产权证书》（京（2026）东城区不动产权第 0005473 号），具体情况如下：

表 2-3-8-9：不动产权情况

权利人	北京召福商业管理有限公司
房地坐落	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢 1 至 8 层等 18 套
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	批发零售用地/商业
宗地面积	16,835.67 平方米
建筑面积	69,678.80 平方米
使用期限	2054 年 6 月 23 日止

B.隆福寺北里其他区域

召福商业持有北京市规划和自然资源委员会于 2026 年 3 月 31 日核发的《不动产权证书》（京（2026）东城区不动产权第 0005464 号），具体情况如下：

表 2-3-8-10：不动产权情况

权利人	北京召福商业管理有限公司
房地坐落	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 24 幢 1 至 5 层等 4 套
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

使用权取得方式	出让/商品房
土地用途	商务金融用地/商业
宗地面积	16,835.67 平方米
房屋建筑面积	5,134.7 平方米
使用期限	2065 年 5 月 31 日止

召福商业持有北京市规划和自然资源委员会于 2026 年 3 月 31 日核发的《不动产权证书》（京（2026）东城区不动产权第 0005458 号），具体情况如下：

表 2-3-8-11：不动产权情况

权利人	北京召福商业管理有限公司
房地坐落	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 25 幢
权属类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
使用权取得方式	出让/城镇平房
土地用途	商务金融用地/商业
宗地面积	16,835.67 平方米
房屋建筑面积	64.33 平方米
使用期限	2065 年 5 月 31 日止

2）国有建设用地使用权

就隆福大厦及隆福寺北里部分区域用地，北京新隆福于 2013 年 4 月 15 日与北京国资、北京市隆福大厦签署了《隆福大厦资产无偿划转协议》，约定北京市隆福大厦将“位于北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的隆福大厦房、地产”（简称“隆福大厦及隆福寺北里部分区域”）无偿划转给北京新隆福，北京市隆福大厦负责向国有土地管理部门申请办理隆福大厦国有划拨地转出让用地的手续，并将土地权属登记无偿变更至北京新隆福名下。2014 年 6 月 24 日，北京市隆福大厦与原北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：京地出【合】字（2014）第 0171 号）及其附件 4《补充协议》，约定北京市隆福大厦以协议出让方式取得隆福大厦及隆福寺北里部分区域所在宗地用地面积为 12,916.27 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 69,678.8 平方米的现状建筑物，宗地用途为批发零售。前述划拨转出让手续完成后，北京市隆福大厦依据上述《隆福大厦资产无偿划转协议》约定将隆福大厦及隆福寺北里部分区域无偿划转给北京新隆福。

根据北京新隆福与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署的《北京新隆福文化投资有限公司北京召福商业管理有限公司关于隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，约定北京新隆福将隆福寺一期项目（包含隆福大厦及隆福寺北里）以及相关的资产和负债（“标的资产”）无偿划转至召福商业。截至本尽职调查报告出具之日，前述无偿划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。

就隆福寺北里其他区域用地，北京新隆福于 2014 年 7 月 23 日与北京祥龙资产经营有限责任公司、北京国资、北京一商集团有限责任公司签署了《一商办公楼房、地产无偿划转协议》，约定北京一商集团有限责任公司将位于北京市东城区隆福寺街 95 号、北京市东城区钱粮胡同 38 号的办公楼房、地产（简称“隆福寺北里其他区域”）无偿划转给北京新隆福，协议生效后以北京一商集团有限责任公司名义办理一商北里的土地出让和无偿划转的相关手续，并将一商北里权属登记无偿变更至北京新隆福名下。2015 年 6 月 1 日，北京一商集团有限责任公司与原北京市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：京地出（合）字（2015）第 0078 号）及其附件 4《补充协议》（以下统称“隆福寺北里其他区域土地出让协议”），约定北京一商集团有限责任公司以协议出让方式取得隆福寺北里其他区域所在宗地用地面积为 3,919.4 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 5,147.5 平方米的现状建筑物，宗地用途为商务金融。2020 年 3 月 30 日，北京新隆福与北京市规划和自然资源委员会签署了《补充协议》，将隆福寺北里其他区域土地出让协议约定的出让宗地总建筑面积由 5,147.5 平方米变更为 5,198.8 平方米。前述划拨转出让手续完成后，北京一商集团有限责任公司依据上述《一商办公楼房、地产无偿划转协议》约定将隆福寺北里其他区域无偿划转给北京新隆福。

根据北京新隆福与召福商业于 2026 年 3 月 31 日签署的《北京新隆福文化投资有限公司北京召福商业管理有限公司关于隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》，约定北京新隆福将隆福寺一期项目（包含隆福大厦及隆福寺北里）以及相关的资产和负债（“标的资产”）无偿划转至召福商业。截至本尽职调查

报告出具之日，前述无偿划转已经完成，隆福寺一期项目已完成产权转移登记，证载权利人变更为召福商业。

（2）规划用途与实际用途不符的情况以及规划手续变更情况

隆福寺一期项目隆福大厦及隆福寺北里部分区域的《土地使用权证》记载其所在宗地的土地用途为批发零售用地、《房屋所有权证》记载的用途为商业，隆福寺北里其他区域的《不动产权证书》记载用途为商务金融用地/商业。

根据北京新隆福说明及基金管理人、计划管理人、法律顾问核查，隆福寺一期项目的实际用途为按照商业、办公使用。

根据《北京市建设用地功能混合使用指导意见》，允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换。商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换和商业服务业用途转换为公共服务用途的，结合城市功能需要和物业权利人意愿确定转换比例，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

根据北京市规划和自然资源委员会东城分局于 2026 年 3 月 6 日出具的《北京市规划和自然资源委员会东城分局关于隆福寺一期项目相关事项的复函》载明，隆福寺一期项目“现有实际用途符合规划相关法律法规的规定，不存在因违反规划相关法律法规而受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形”。

综上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为隆福大厦和隆福寺北里均可用于商业、办公用途，不会影响项目权属合法有效转移、持续稳定运营，符合《审核关注事项指引》第十二条相关规定。

（3）不动产资产使用状况

根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的隆福寺一期项目工程尽调报告，隆福寺一期包括隆福大厦、隆福寺北里 9～20#、24#、25#楼等不动产项目。

隆福大厦地上 9 层，首层为商业，2～8 层为办公，9 层为展览展示，地下 2 层，局部 3 层， 为地下车库及设备用房。建筑、装修、结构及机电系统维保

没有重大问题结构安全情况良好，项目建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。

隆福寺北里地上 1～6 层，为出租商户或出租办公，部分楼宇有地下。建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题结构安全情况良好，项目建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。

隆福寺一期项目由北京新隆福物业管理有限公司负责物业管理，日常使用和维护状况良好。大部分物业已完成市场化租赁安排，由资信状况良好的租户群体承租并正常履约，日常维护管理规范到位，设施设备运行状态稳定，未出现影响持续经营的重大风险事项。

（4）保险购买、承保范围和保险金额情况

根据原始权益人说明及其提供的保险单，截至本尽职调查报告出具日，隆福寺一期项目已购买的保险情况如下：

财产一切险，投保金额 122,431 万元，投保期限 2026 年 04 月 27 日至 2027 年 04 月 26 日；公众责任险，全单每次事故赔偿限额 800 万元，投保期限 2026 年 04 月 27 日至 2027 年 04 月 26 日。

财产一切险，投保金额 31,140 万元，投保期限 2026 年 4 月 2 日至 2027 年 4 月 1 日；公众责任险，全单每次事故赔偿限额 800 万元，投保期限 2026 年 4 月 2 日至 2027 年 4 月 1 日。

（5）不动产资产重要设施设备、人防空间（如有）、配套停车场（如有）情况

隆福寺一期项目由北京市东城区国防动员办公室核发的《人防工程使用证》（编号：京【东】防用字 2025-B-028），载明有效期自 2025 年 4 月 24 日至 2028 年 4 月 26 日。由东城区城市管理委员会核发的《北京市公共停车场经营备案证明》（编号：东 002G001），载明有效期自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日。

（6）高耗能资产能耗、环保合规以及节能措施情况

隆福寺一期项目不涉及高耗能资产及节能措施，环保合规情况见“（八）不动产资产安全性以及投资价值情况”之“3、不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的合规说明情况”。

（7）不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或者规划等

资本性支出是指不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯系统、强弱电系统、暖通系统、消防系统、室内外维修改造计划等涉及的资本性开支。

北京戴德梁行咨询有限公司根据调查情况，对隆福寺一期项目的建筑结构、电气系统、暖通空调系统等费用进行了预测，预计 10 年内需要投入的 CAPEX 费用为 3,065.35 万元。

5、资产的市场和客群情况

（1）不动产资产所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响

不动产资产所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所在的行业及经营模式”。隆福寺一期项目所在的东四区域临近王府井商圈，是北京核心的历史级商业和商务中心，兼具地段、历史底蕴与高端商办资源，得益于王府井核心商圈的旺盛需求与东四核心地带的产业集聚，项目经营表现稳健。

（2）不动产所处区域宏观经济历史和趋势分析

不动产所处区域宏观经济历史和趋势分析详见“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（二）项目公司所在的行业及经营模式”。

（3）不动产资产的业态分布以及特征

隆福寺一期项目业态分布为办公及配套商业，不涉及其他业态分布特征。

（4）不动产运营相关的客群分析

截至2025年12月31日，隆福寺一期项目租户所在行业以金融业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业以及文化、体育和娱乐业为主，契合首都文化新中心定位，并与王府井商圈、东二环商务区产业布局高度协同。

（5）区域内现有在运营和未来3年已规划可比竞品分析

隆福寺一期项目地处东四区域内核心地带，周边办公物业多为甲级写字楼，包括王府 77、金宝大厦、华丽大厦、泓晟国际中心等，与标的物业存在一定的竞争关系；周边商业物业多为临街商铺及文创园区配套，与标的物业存在一定的竞争关系，但是竞品数量有限。标的物业作为北京国资公司与东城区政府联合推进的风貌保护与城市更新项目，在周边区域具有独特优势。详细可比竞品分析见本章“（二）项目公司所在的行业及经营模式”之“7、不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势”。

项目所在的东四区域属北京市东二环商务区，是北京核心城区内仅次于金融街与 CBD 的第三大央企总部与金融产业聚集区，以 “央企总部 + 金融保险 + 高端商务” 为核心特征。东二环商务区甲级写字楼现有存量约为 151.6 万平方米，乙级写字楼现有存量约为 133.3 万平方米。东二环商务区 2026-2028 年预计无新增供应入市，待确定未来入市项目约 3.6 万平方米。

（6）行业或者区域内可比同类资产项目不同生命周期维修保养以及定期、不定期改造资金成本情况

截至 2025 年 12 月 31 日，北京共有 4 单已发行的产业园区公募 REITs 项目、1 单已发行的消费公募 REITs，涉及项目就资本性支出进行了披露，资本性支出假设占运营收入的比例约在 0.6%-3.0%之间。隆福寺一期项目 2026 年资本性支出按 320.12 万元/年计取，并考虑每年按 1%增长，首年折合占营业收入比例约为 2.81%，与上述产业园区公募 REITs、消费公募 REITs 的资本性支出假设水平区间基本一致，具备合理性。

表 2-3-8-12：北京产业园及消费 REITs 项目的资本性支出统计

项目名称	资产名称	所属区域	资本性支出安排

本项目	隆福寺一期项目	北京市东城区	2026 年按 320.12 万元/年计取，并考虑每年按 1%增长
创金合信首农产业园 REIT (508039)	中关村移动智能服务创新园（首农元中心）	北京市海淀区	按含税租金收入的 0.6%计提
华夏金隅智造工场 REIT (508092)	金隅智造工场产权一期项目	北京市海淀区	当期含税运营收入的 3.0%
建信中关村产业园 REIT (508099)	互联网创新中心 5 号楼、协同中心 4 号楼、孵化加速器	北京市海淀区	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%
中金亦庄产业园 REIT (508080)	N20 项目、N12 项目	北京市大兴区	2025-2026 年分别按 33.27 万元、46.76 万元预测，2034 年在 2033 年基础上递增 2%，之后保持不变
嘉实物美消费 REIT（508011）	华天项目、德胜门项目、玉蜓桥项目、大成项目	北京市丰台区、海淀区、西城区	资本性支出为每年营业收入的 1.50%

（7）历史为实现资产项目出租而承担的装修补贴类资本性支出情况

隆福寺一期项目历史上不存在为实现资产项目出租而承担的装修补贴类资本性支出情况。

（8）未来相关的需求或者规划

截至尽调评估基准日，不存在改造需求。

6、不动产资产完整性情况

（1）实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围有关情况

隆福寺一期项目整体纳入本基金的底层资产，不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未入池的情况。

（2）不动产资产的散售和产权分割情况

隆福寺一期项目不存在散售和产权分割情况。

（3）不动产资产共用情况

根据基金管理人核查、法律顾问出具的《法律意见书》以及戴德梁行咨询出具的《工程尽职调查报告》，隆福寺一期项目由北京新隆福单独享有，不存在与其他方共用设备类资产的情形。

（4）不动产资产转让情况

隆福寺一期项目存在如下转让限制条件：

根据北京市国资委关于印发《关于进一步规范市管企业京内土地房屋资产处置、房屋出租及对外合作经营管理》的通知（京国资发〔2022〕12 号），（一）土地房屋资产处置是指土地再利用以及土地房屋转让，包括股权转让、合资合作和作价入股等情形导致市政府失去土地房屋资产控制力的行为。（二）市管企业负责审批本企业及所属各级企业土地房屋资产处置事项。其中，独立宗地面积超过 5000 平方米的，须在实施前上报市国资委；独立宗地面积超过 10000 平方米或涉及市委市政府关注的重点领域、重点区域的，须在实施前报经市国资委上报市政府。

因隆福寺一期项目总用地面积超过了 10000 平方米，所以北京新隆福应就转让召福商业 100%股权事宜取得北京市国资委批准，并由北京市国资委上报北京市政府。2026 年 4 月 17 日，北京市人民政府已批复对北京新隆福以召福商业 100%股权和北京国资以集智未来 100%股权转让方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）无异议。2026 年 4 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会已出具批复，同意北京国资全资子公司北京集创智城科技服务有限责任公司和集智未来 100%股权可通过非公开协议转让方式实施；同意北京国资控股子公司北京新隆福的全资子公司北京致祥商业管理有限公司和召福商业 100%股权可通过非公开协议转让方式实施。相关方所涉及的产权转让事项通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

7、不动产现金流的真实性

（1）不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动

本不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，收入来源主要依托于租户签订的租赁合同及约定。

隆福寺一期项目已运营满 6 年，经基金管理人、计划管理人适当核查，隆福寺一期项目的租赁合同以及北京新隆福的书面确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（2）形成不动产资产的法律协议或者文件合法、有效

经基金管理人、计划管理人适当核查，本不动产项目租赁合同约定的租赁用途符合底层不动产项目的使用性质，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

（3）价格或者收费标准符合有关规定

本项目价格或者收费标准无相关强制性规定。

8、不动产现金流的实际情况

（1）项目运营年限

隆福寺一期项目于 2019 年 8 月开始运营，截至目前已运营超过 6 年。

（2）不动产的现金流构成及历史现金流情况

根据《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产相关资产及业务2023年度、2024年度及2025年度备考审计报告》，项目历史现金流情况如下。

表2-3-8-13：报告期各期隆福寺一期项目历史现金流情况

项目	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生现金流量净额（万元）	7,517.56	9,413.70	11,200.91
EBITDA（万元）	8,788.25	9,619.88	9,127.64

（3）波动情况及波动原因

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，不动产项目经营活动产生现金流量净额分别为 11,200.91 万元、9,413.70 万元和 7,517.56 万元 ，报告期内有所波动，

主要系收入波动及历史租金回款导致；EBITDA 分别为 9,127.64 万元、9,619.88 万元和 8,788.25 万元，EBITDA 变化主要系收入波动导致。

（4）现金流的独立性、稳定性

详见本章之“三、隆福寺一期项目”之“（三）项目公司的经营模式”之“3、盈利和现金流的稳定性及持续性”。

（5）不动产的现金流来源分散情况

截至 2025 年 12 月 31 日，隆福寺一期项目合计租户 39 家，有 1 个外部重要现金流提供方，项目整体收入及现金流具有一定的分散性，按照尽职调查基准日前的一个完整自然年度口径计算的租赁收入占比排序的前十大租户如下：

表 2-3-8-14：隆福寺一期项目前十大租户情况

序号	租户名称	租户行业	租金收入占比	租赁面积	租赁面积占比
1	华夏银行股份有限公司	金融业	22.30%	8,758.90	15.99%
2	首都信息发展股份有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	12.04%	5,807.00	10.60%
3	北京中小企业融资再担保有限公司	金融业	8.03%	3,375.82	6.16%
4	前十大租户4	服务	7.90%	4,215.50	7.69%
5	北京市国通资产管理有限责任公司	金融业	5.60%	2,362.33	4.31%
6	北京国华文科融资担保有限公司	金融业	5.55%	2,597.21	4.74%
7	北京机器人融资租赁股份有限公司	金融业	5.34%	2,313.06	4.22%
8	北京工业发展投资管理有限公司	租赁和商务服务业	4.90%	2,290.87	4.18%
9	前十大租户9	租赁和商务服务业	4.50%	3,506.45	6.40%
10	北京市国有资产经营有限责任公司	租赁和商务服务业	3.70%	1,708.46	3.12%

以上租户的租赁合同到期时间较为分散，无集中换租风险，运营管理机构通常提前 6 个月至 1 年启动洽谈或备选租户。

（6）市场化运营情况

本不动产资产的现金流来源具备合理的分散度，主要由市场化运营产生。

（7）第三方补贴等非经常性收入情况

本不动产资产不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（8）不动产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化

详见本章之“三、隆福寺一期项目”之“（二）项目公司所属行业情况及竞争状况”。

（9）现金流提供方集中度风险分析

详见本章之“三、隆福寺一期项目”之“（七）不动产现金流的实际情况”之“7、不动产现金流的实际情况”之“（4）现金流的独立性、稳定性”。

9、不动产的重要现金流提供方

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

（1）关联重要现金流提供方

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体、相关承租人为关联方。关联方租赁及构成重要现金流提供方情况详见本章“（四）同业竞争及关联交易”之“3、关联交易情况”。

（2）外部重要现金流提供方

经基金管理人和计划管理人核查，截至 2025 年 12 月 31 日，华夏银行股份有限公司（以下简称“华夏银行”）在 2025 年度收入占比为 22.30%，是不动产

项目的重要现金流提供方。

表 2-3-8-15: 重要现金流提供方核查结果

单位：平方米、万元

租户名称	截至 2025 年末租赁面积	截至 2025 年末租赁面积占比	2025 年收入	2025 年收入占比	所属资产	租赁合同期限	产业类别	是否存在关联关系
华夏银行股份有限公司	8,758.90	15.99%	2,526.42	22.30%	隆福大厦	2023 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日	货币金融服务	否

1）华夏银行股份有限公司

①基本信息

表 2-3-8-16：华夏银行股份有限公司

名称	华夏银行股份有限公司
成立日期	1992 年 10 月 14 日
注册资本	1,591,492.8468 万元人民币
社会统一信用代码	9111000010112001XW
法定代表人	杨书剑
企业类型	其他股份有限公司(上市)
注册地址	北京市东城区建国门内大街 22 号
经营范围	许可项目：银行业务；证券投资基金托管；公募证券投资基金销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

②主营业务情况

华夏银行 1992 年 10 月在北京成立，1996 年 4 月完成股份制改造，2003 年 9 月首次公开发行股票并上市交易，是全国第五家上市银行。截至 2025 年 6 月末，华夏银行在全国 120 个地级以上城市设立了 43 家一级分行，79 家二级分行，营业网点总数 952 家，员工 3.68 万人。华夏银行主营业务为面向企业客户和机构客户提供存款、贷款、投资银行、贸易金融、科技金融、绿色金融、养老金融、网络金融和现金管理、产业数字金融等专业化、特色化和综合化金融服务。同时，华夏银行还面向个人客户提供存款、贷款、借记卡、信用卡、财富管理、

私人银行、电子银行、养老金融等多元化金融产品及服务，全方位满足个人客户的综合金融服务需求。

③资信情况

经基金管理人和计划管理人查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2026 年 **4 月 22 日**，前述信息渠道显示重要现金流提供方华夏银行在最近三年内，不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

④历史支付义务履行情况

经基金管理人和计划管理人核查重要现金流提供方华夏银行与北京新隆福的租金支付流水，截至 2025 年 12 月 31 日，重要现金流提供方华夏银行履约情况正常，历史租金收缴率 100%，不存在未经协商而延迟缴纳租金的情况。从历史数据来看，重要现金流提供方华夏银行履约能力稳定。

⑤与原始权益人的关联关系及业务合作情况

截至 2025 年 12 月 31 日，未发现华夏银行与原始权益人存在关联关系。华夏银行与原始权益人的业务合作仅为依据房屋租赁合同、物业服务合同进行的与隆福寺一期项目有关的房屋租赁业务、物业管理业务等相关业务。

⑥与本项目有关情况

表 2-3-8-17: 重要现金流提供方核查结果

单位：平方米、万元

租户名称	截至2025年末租赁面积	截至2025年末租赁面积占比	2025年收入	2025年收入占比	所属资产	产业类别
华夏银行股份有限公司	8,758.90	17.28%	2,526.42	22.30%	隆福大厦	货币金融服务

华夏银行自2018年起入驻隆福大厦。截至2025年12月31日，华夏银行的租赁面积为8,758.90平方米，租赁面积占可出租面积的15.99%、已出租面积的19.34%。截至本尽职调查报告出具之日，鉴于华夏银行在执行租赁合同到期日为2027年6月30日，当前北京新隆福尚未正式启动与华夏银行就续租安排进行谈判。根据管理人与华夏银行的访谈，其表示对现有服务满意，并将在合同到期前按程序决策。后续北京新隆福将持续保持与华夏银行的积极沟通，尽快明确其续租意愿。

此外，根据华夏银行租赁合同，其租赁期间为2023年7月1日至2027年6月30日。华夏银行已缴纳相当于3个月租金的保证金，如华夏银行在租赁合同届满前提前退租，项目公司有权向华夏银行收取相当于3个月租金的违约金，以保障项目经营稳定性。同时，该合同还约定“乙方承租标的物的期限满3年（即2026年6月30日）后，乙方可提前三个月书面通知甲方终止本合同或分别提前退租2层北侧、4层整层两个租赁区域（包括先后退租其中任一部分），乙方退租部分的租期终止日，以乙方书面通知为准，退租部分的剩余租期不再执行，且乙方不承担任何违约责任（包括但不限于不承担任何费用、赔偿等）。”基于该条款，运营管理机构将至少提前三个月了解华夏银行的续租或退租情况，通过积极招商并提前准备相应替代租户等措施，压缩该租户退租后所产生的空置面积及空置时间，保障不动产项目运营的稳定性。

同时，若发生提前退租、到期不续租等情况，通过运营管理机构积极开展招商工作并提前准备相应替代租户等措施，可有效压缩该租户退租后所产生的空置面积及空置时间，保障不动产项目运营的稳定性。此外，隆福寺一期项目在评估时已假定该租户到期后退租并进行市场化招商，价格恢复市场租金并设置相应的空置期，亦可在一定程度上缓释华夏银行退租事件对项目运营的影响。

四、不动产项目汇总财务报表

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司和北京新隆福文化投资有限公司所持有的将用于公开募集不动产证券投资基金的不动产项目的备考汇总财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日的备考汇总资产负债表，2023年度、2024年度、2025年度的备考汇总利润表、备考汇总现金流量表，以及相关备考汇总财务报表附注（以下简称备考汇总财务报表），并出具了标准无保留意见的《北京国资商业不动产投资信托基金2023年度、2024年度及2025年度备考汇总审计报告》

投资者认购本基金时，应认真阅读《北京国资商业不动产投资信托基金 2023年度、2024 年度及 2025 年度备考汇总审计报告》全文。投资者进行投资决策时应谨慎使用。

（一）资产负债表

表 2-4-1：近三年备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	-	-	-
应收账款	1,454.10	1,190.60	923.10
预付款项	-	5.57	-
其他流动资产	0.24	0.22	224.09
流动资产合计	**1,454.33**	**1,196.38**	**1,147.18**
非流动资产：			
投资性房地产	146,357.74	150,484.98	153,895.40
固定资产	2,057.40	2,289.80	2,560.94
无形资产	135.46	158.08	180.71
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	5.71	4.46	2.48
非流动资产合计	**148,556.31**	**152,937.33**	**156,639.54**
资产总计	**150,010.64**	**154,133.71**	**157,786.72**
流动负债：			
应付账款	127.29	166.05	313.45
预收款项	1,810.52	1,795.20	1,526.14
应付职工薪酬	83.36	96.00	87.69
应交税费	133.52	53.71	71.12
其他应付款	5,630.91	5,771.48	6,487.45

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	**7,785.60**	**7,882.43**	**8,485.84**
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**
负债合计	**7,785.60**	**7,882.43**	**8,485.84**
所有者权益：	-	-	-
净资产	142,225.04	146,251.28	149,300.88
净资产合计	**142,225.04**	**146,251.28**	**149,300.88**
负债和所有者权益合计	**150,010.64**	**154,133.71**	**157,786.72**

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同

（二）利润表

表2-4-2：近三年备考汇总利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**20,971.88**	**23,281.56**	**23,443.97**
二、营业总成本	**9,908.84**	**10,281.85**	**10,230.01**
其中：营业成本	6,078.85	6,075.27	5,994.33
税金及附加	2,423.36	2,631.52	2,791.73
销售费用	327.51	415.86	417.43
管理费用	1,079.12	1,159.20	1,026.52
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
加：其他收益	2.17	2.48	71.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4.98	-7.92	3.52
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**11,060.22**	**12,994.26**	**13,289.35**
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**11,060.22**	**12,994.26**	**13,289.35**
减：所得税费用	2,765.06	3,248.57	3,322.34
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**8,295.17**	**9,745.70**	**9,967.01**
六、综合收益总额	**8,295.17**	**9,745.70**	**9,967.01**

（三）现金流量表

表2-4-3：近三年备考汇总现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	22,669.41	25,514.53	26,187.03
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,874.20	1,560.60	2,275.81
经营活动现金流入小计	**24,543.61**	**27,075.13**	**28,462.84**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,077.76	1,990.24	1,336.73
支付给职工以及为职工支付的现金	855.54	905.19	783.20
支付的各项税费	6,127.00	6,606.52	6,595.45
支付其他与经营活动有关的现金	2,038.04	1,543.79	2,417.85
经营活动现金流出小计	**11,098.35**	**11,045.73**	**11,133.22**
经营活动产生的现金流量净额	**13,445.26**	**16,029.40**	**17,329.61**
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	910.31	1,330.34	339.29
投资活动现金流出小计	**910.31**	**1,330.34**	**339.29**
投资活动产生的现金流量净额	**-910.31**	**-1,330.34**	**-339.29**
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动现金流出小计	**-**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**
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	**12,534.96**	**14,699.06**	**16,990.33**
加：期初现金及现金等价物余额	-	-	-
六、期末现金及现金等价物余额	**12,534.96**	**14,699.06**	**16,990.33**

五、不动产现金流的预测

创金合信基金编制了 2026 年 12 月 31 日、2027 年 12 月 31 日、2026 年度及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《基金可供分配金额测算报告》，《基金可供分配金额测算报告》经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审核。

投资者认购本基金时，应认真阅读《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金可供分配金额测算报告之审核报告》（以下简称“审核报告”）全文。可供分配金额测算报告是基金管理人在最佳估计假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，可供分配金额测算报告存在无法实现的风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

（一）不动产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况预测分析

1、不动产基金未来两年可供分配金额测算

（1）可供分配金额测算表分析概述

根据《可供分配测算报告》，不动产基金 2026 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止期间，及 2027 年度的现金流测算情况如下：

表 2-5-1-1：可供分配金额测算情况

单位：元

项目	2026 年 1-12 月预测数	2027 年度预测数
营业收入	200,091,092.31	202,890,739.70
可供分配金额	119,586,820.99	122,916,729.72
现金分派率（年化）	**4.64%**	**4.77%**

（2）预测的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额测算表

1）预测合并资产负债表

表 2-5-1-2：预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
	预测数	预测数
资产		
货币资金	209,598,636.74	212,402,819.10
应收账款	10,422,236.79	10,549,767.88
流动资产合计	220,020,873.53	222,952,586.98
固定资产	17,875,013.72	15,176,063.44
长期待摊费用	4,463,370.02	7,878,303.60
投资性房地产	2,453,106,684.05	2,372,605,770.68
无形资产	1,128,323.05	902,064.85
非流动资产合计	2,476,573,390.84	2,396,562,202.57
资产合计	**2,696,594,264.37**	**2,619,514,789.55**
负债		
应付账款	17,504,438.06	18,030,995.07
预收账款	16,827,354.51	17,149,225.43
应交税费	5,686,938.24	3,630,368.60
其他应付款	53,665,260.46	54,426,922.03
流动负债合计	**93,683,991.27**	**93,237,511.13**
长期借款	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	**93,683,991.27**	**93,237,511.13**
所有者权益		
实收基金	2,575,000,000.00	2,575,000,000.00

未弥补亏损	27,910,273.10	-48,722,721.58
所有者权益合计	**2,602,910,273.10**	**2,526,277,278.42**
负债和所有者权益总计	**2,696,594,264.37**	**2,619,514,789.55**

2）预测合并利润表

表 2-5-1-3：预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**200,091,092.31**	**202,890,739.70**
其中:营业收入	200,091,092.31	202,890,739.70
二、营业总成本	**156,608,646.49**	**152,706,348.02**
其中：营业成本	111,221,057.70	112,637,010.43
税金及附加	29,553,775.21	28,635,947.02
管理人报酬	9,012,500.00	9,110,185.96
托管费	257,500.00	260,291.03
其他费用	6,563,813.58	2,062,913.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**43,482,445.82**	**50,184,391.68**
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**43,482,445.82**	**50,184,391.68**
减：所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**27,910,273.10**	**42,953,826.32**
六、综合收益总额	**27,910,273.10**	**42,953,826.32**

3）预测合并现金流量表

表 2-5-1-4：预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 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	217,796,591.14	213,145,520.04
收到其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	217,796,591.14	213,145,520.04
购买商品、接受劳务支付的现金	17,845,959.76	26,415,445.11
支付给职工及为职工支付的现金	804,918.87	-
支付的各项税费	54,206,547.10	47,094,687.32
支付其他与经营活动有关的现金	12,070,900.00	11,433,390.57
经营活动现金流出小计	84,928,325.73	84,943,523.00
经营活动产生的现金流量净额	**132,868,265.41**	**128,201,997.04**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,498,269,628.67	5,810,993.68

其中：收购商业不动产项目所支付的现金净额	2,492,312,396.07	-
投资活动现金流出小计	2,498,269,628.67	5,810,993.68
投资活动产生的现金流量净额	**-2,498,269,628.67**	**-5,810,993.68**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	2,575,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	2,575,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	119,586,821.00
筹资活动现金流出小计	-	119,586,821.00
筹资活动产生的现金流量净额	**2,575,000,000.00**	**-119,586,821.00**
四、现金及现金等价物净增加额	**209,598,636.74**	**2,804,182.35**
加：期初现金及现金等价物余额	-	209,598,636.74
五、期末现金及现金等价物余额	**209,598,636.74**	**212,402,819.10**

4）可供分配金额测算表

表 2-5-1-5：预测可供分配金额测算表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
	预测数	预测数
一、净利润	**27,910,273.10**	**42,953,826.32**
折旧和摊销	84,428,102.83	85,531,192.78
利息支出	-	-
所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
二、税息折旧及摊销前利润	**127,910,548.65**	**135,715,584.46**
三、其他调整		
商业不动产基金发行份额募集的资金	2,575,000,000.00	-
收购商业不动产项目所支付的现金净额	-2,492,312,396.07	-
本期/年资本性支出	-5,465,351.00	-5,520,004.51
支付的所得税费用	-15,572,172.73	-7,230,565.37
应收及应付款项的变动	20,038,007.89	-574,011.23
期/年初现金余额	-	209,598,636.74
本期/本年分配金额	-	-119,586,820.99
未来合理的相关支出预留	-	-
-预留期末/年末经营性负债	-87,011,815.75	-86,486,089.38
-预留不可预见费用	-3,000,000.00	-3,000,000.00
四、本期/本年可供分配金额	**119,586,820.99**	**122,916,729.72**
基金拟募集规模		2,575,000,000.00

分派率[21]	**4.64%**	**4.77%**

2、可供分配金额测算编制基础

报告所反映的可供分配金额是基金管理人创金合信管理层根据本基金所投资的商业不动产项目历史期间所反映的经营业绩及预计的交易方案为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的商业不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算、第三方评估机构提供的类似项目发展经验及该区域办公、配套商业的市场状况以及各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本次最终交易方案及相关商业不动产项目交易估值对本次可供分配金额可能会产生影响，交易方案及相关因素的变动后，可供分配金额将会相应调整。

本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。本基金按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及其应用指南、解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）编制。可供分配金额测算表的预测期为 2026 年度和 2027 年度。

3、可供分配金额测算报告的基本假设

（1）预测期内本基金及本基金所投资的商业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）预测期内本基金及本基金所投资的商业不动产项目所涉及的税收政策无重大变化。

（3）预测期内本基金及本基金所投资的商业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。

[21] 分派率=可供分配金额/基金拟募集规模

（4）预测期内本基金及本基金所投资的商业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）预测期内本基金及本基金所投资的商业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）预测期内现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

（7）预测期内无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

（8）预测期内本基金关键管理人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

（9）预测期内，预测期期初（2026 年 1 月 1 日）已签署租约将按照合同约定租赁期执行完毕。

（10）预测期内，假设本基金不发生扩募。

4、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）商业不动产基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对商业不动产项目的评估价值，集智未来项目市场价值为 11.05 亿元，隆福寺一期项目市场价值为 14.64 亿元，商业不动产项目合计市场价值为 25.69 亿元，考虑发行费用，预计募集资金为 25.75 亿元，扣除本基金、专项计划及 SPV 公司预留支出后，主要用于收购 SPV 公司和项目公司的股权。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

（2）购买商业不动产项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主

动履行其运营管理商业不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而原始权益人或其关联方提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均不受原始权益人或其关联方控制，本基金通过专项计划收购 SPV 公司的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金判断购买项目公司股权不构成业务合并，作为取得一组资产购买交易进行确认和计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

（3）本基金购买商业不动产项目的对价

本基金的合并成本及在合并中取得的各项可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。本基金假设除评估范围内的资产外的资产和负债账面价值与其公允价值相当，可辨认净资产公允价值高于账面价值的部分全部分摊至项目公司的相关资产项目，并按照 2025 年 12 月 31 日投资性房地产和固定资产中的房屋建筑物等（“增值资产”）账面净值的比例进行公允价值的分摊，并根据分摊后各类增值资产的公允价值和剩余使用年限分别计算预测期内的折旧金额。

（4）吸收合并的完成

本基金成立后，SPV 公司将其持有的项目公司股权转让给专项计划，股权转让完成后项目公司将吸收合并 SPV 公司，专项计划将持有项目公司股权及债权，本基金假设上述项目公司股权转让及吸收合并交易安排于 2026 年 6 月 30 日前完成。相关的印花税在 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间支付。

（5）其他

于预测期间内，本基金假设无商业不动产项目资产减值准备的变动。

于预测期间内，本基金预计无债务融资安排，故本基金无取得借款收到的本金、无偿还借款本金及利息支付的现金、无未来合理期间债务利息预留。

于预测期间内，本基金无处置商业不动产项目的安排，故本基金预计无处置商业不动产项目资产取得的现金。

5、各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

（1）营业收入

营业收入包括商业不动产项目租金收入、多经收入、空调收入和停车场收入。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定、根据历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、免租期假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

表 2-5-1-6：营业收入明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
租金收入	196,105,500.56	198,651,206.00
多经收入	531,777.45	530,166.47
停车场空调收入	780,000.00	800,000.00
空调收入	2,673,814.30	2,909,367.23
合计	**200,091,092.31**	**202,890,739.70**

1）租金收入

租金收入包括固定租金收入、抽成租金收入，其中，集智未来项目和隆福寺一期项目的办公均采用固定租金收入方式，隆福寺一期项目的商业租金收入包括固定租金收入和抽成租金收入。

固定租金收入，假设如下：对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平，租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。

对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。其中，集智未来项目的租金收入包含租金、物业及服务费；隆福寺一期项目租金收入仅为租金。

A.租金单价

①集智未来项目

预测期内，量子芯座办公比准租金为 6.42 元/平方米/天（含税，含物业费及服务费），量子银座办公比准租金为 5.94 元/平方米/天（含税，含物业费及服务费）。结合项目实际经营情况，对大面积租户及配套业态进行修正后，确定量子芯座加权平均市场租金为 6.36 元/平方米/天，量子银座加权平均市场租金为 5.79 元/平方米/天（以上均为含税，含物业及服务费）。

②隆福寺一期项目

预测期内，隆福寺一期项目隆福大厦办公比准租金为 7.2 元/平方米/天（含税，不物业费）、大厦配套区域和隆福寺北里办公市场租金约为隆福大厦办公比准租金的 28%-72%；隆福寺北里商业比准租金为 11 元/平方米/天（含税，不含物业费），隆福寺北里文化体验业态、商业主力市场租金约为商业比准租金的 11%-41%。结合项目实际经营情况，各业态加权平均后整体平均市场租金单价为 6.52 元/平方米/天（含税，不含物业费）。

隆福寺一期项目的抽成租金收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.5%计取。

B.租金增长率

根据集智未来项目和隆福寺一期项目历史运营情况、各自区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，预测期内租金增长率为 0。

C.出租率

预测期内，2026 年和 2027 年预测的出租率为：量子银座为 89%和 91%，量子芯座均为 95%，隆福寺一期项目的办公及配套 92%和 93%。

本次预测假设办公每次更新租期时有效的年均免租期为 30 天，商业每次更新租期时有效的年均免租期为 15 天。

D.预测期内租金收缴率

预测期内，集智未来项目首年租金收缴率按 99%计算，期后回收 1%；隆福寺一期项目首年租金收缴率按 97.5%计算，期后回收 2.5%。

2）空调收入

预测期内，空调收入系集智未来项目收取租户的空调使用费，本次预测依据其历史空调费收取标准进行预测，折合单价为 0.23 元/平方米/日。

3）多经收入

多经收入主要为集智未来项目的会议室租赁收入，其历史平均多经收入约为 19.9 万元，于预测期内，假设多经收入依据历史实际收入水平进行预测，取不含税租金收入的 0.22%测算。

隆福寺一期项目的多经收入主要系场地使用费、推广费。本次预测其多经收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的 0.3%计取。

4）停车场收入

停车场收入主要为隆福寺一期项目停车位租金收入。本次预测时停车场收入按 80 万元/年预测，并考虑每 5 年增长 5%。

（2）营业成本

营业成本主要为商业不动产项目的运营成本，包括折旧和摊销、运营管理费、公共能耗费、物业管理费和维保费等。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

表 2-5-1-7：营业成本明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度

折旧和摊销	84,428,102.83	85,531,192.78
运营管理费	20,356,290.96	20,604,787.10
公区能耗费	3,923,138.92	3,962,370.31
物业管理费	1,445,600.00	1,460,056.00
维保费	1,067,925.00	1,078,604.25
合计	**111,221,057.70**	**112,637,010.43**

1）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

①基于 2025 年 12 月 31 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率，并在预测期内保持不变；

②本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量，并考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

2）运营管理费

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据本基金存续期拟签署的《运营管理服务协议》，运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中:

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 为覆盖集智未来项目的物业管理费用(小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费)。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 593.18 万元，自 2027 年(含)起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2：集智未来项目按照每年不含税营业收入的 5.5%计取；隆福寺一期项目运营管理费按照每年不含税营业收入的 8%计取。

以上运营管理费用均需加适用税率支付。

3）公区能耗费

公区能耗费主要为集智未来项目发生的公区的能源费及空调使用能源费用。根据产权方提供的历史成本情况，预测期内公区能耗费以历史三年平均费用为起点，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

4）物业管理费

物业管理费主要为集智未来项目经营期间楼宇内及楼宇外围公共配套设施日常维保、清洁费及物业管理。本次测算中物业管理费支出参考物业服务合同，集智未来项目 2026 年物业管理费支出约为 144.56 万元，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

5）维保费

维保费主要系集智未来项目为保证房屋正常使用每年需支付的日常维护、检修、保养等费用，根据产权方提供的历史成本情况，预测期内维保费以历史三年平均费用为起点，自 2027 年起至预测期末每年增长 1.0%。

（3）税金及附加

表 2-5-1-8：税金及附加明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
房产税	21,111,966.36	21,550,744.64
不可抵扣的进项税	4,475,588.98	4,594,736.70
增值税附加	1,678,035.17	1,698,581.34
土地使用税	588,993.60	588,993.60
印花税	1,699,191.09	202,890.74
合计	**29,553,775.21**	**28,635,947.02**

1）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

集智未来项目和隆福寺一期项目的房产，其出租部分的计税依据为租金收入，未出租部分的计税依据为房产原值一次减除 30%后的余值，税率为 1.2%。

2）增值税附加

城市维护建设税、教育费附加等税费，按照项目公司预测期预测收入形成销项税-预测付现成本进项税=计算应缴纳的增值税额，按适用比例计算缴纳。集智未来项目和隆福寺一期项目所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

3）土地使用税

土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

集智未来项目所在地的土地使用税为 24 元/平方米/年，年度城镇土地使用税为 8.24 万元。

隆福寺一期项目所在地的土地使用税为 30 元/平方米/年，年度城镇土地使用税为 50.51 万元。

4）印花税

本基金印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税由 SPV 公司取得专项计划的增资款项、SPV 公司收购项目公司股权及 SPV 向专项计划转让项目公司股权、项目公司签订租赁及物业管理收入合同产生，适用税率分别为 0.025%、0.05%、0.1%。

（4）管理人报酬

表 2-5-1-9：管理人报酬明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
管理人报酬	9,012,500.00	9,110,185.96

本基金管理人报酬在预测期间按照拟签署的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金净资产进行预测。

本基金管理人报酬年费率按照 0.35%计算，管理人报酬自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。本预测期内不考虑基金扩募导致基金规模变化的情形。

（5）托管费

表 2-5-1-10：托管费明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
托管费	257,500.00	260,291.03

基金托管费按照年费率 0.01%测算。基金托管费测算基数同基金管理人管理费。

（6）其他费用

表 2-5-1-11：其他费用明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
发行费用	4,500,900.00	-
保险费	459,140.00	459,140.00
专业服务费	1,603,773.58	1,603,773.58
合计	**6,563,813.58**	**2,062,913.58**

于 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间和 2027 年度，其他费用主要包括商业不动产项目的各项日常经营费用，包括发行费用、专业服务费和保险费等。

1）发行费用

发行费用按照本基金发行需支付的信息披露费用、证券登记费等进行预测；

2）保险费

保险费包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次预测的保险费中，量子银座和量子芯座约为 23.95 万元/年，隆福寺一期项目为 21.96 万元/年。

3）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司存续期的审计、评估、法律等中介机构专业服务费。

（7）所得税费用

表 2-5-1-12：所得税费用明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
当期所得税费用	15,572,172.72	7,230,565.36
递延所得税费用	-	-
合计	**15,572,172.72**	**7,230,565.36**

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

表 2-5-1-13：所得税费用计算表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
利润总额	43,482,445.82	50,184,391.68
按适用税率 25%计算的所得税	10,870,611.46	12,546,097.92
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-28,364,116.01	-30,695,725.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,065,677.27	25,380,193.05
所得税费用	**15,572,172.72**	**7,230,565.36**

项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25%的税率计算缴纳企业所得税，本基金及资产支持专项计划暂不计缴所得税。

（8）本基金收购商业不动产项目所支付的现金净额

收购商业不动产项目所支付的现金净额为本基金购买商业不动产项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金，即 2026 年 1 月 1 日（预计合并项目公司之日，与假设基金成立日相同)预计项目公司账面的货币资金余额。本基金发行份额募集的资金减去收购商业不动产项目所支付的现金净额后的余额可计入本基金成立当期的可供分配金额，并参与本基金的收益分配。本基金收购商业不动产项目所支付的现金净额计算如下：

表 2-5-1-14：收购商业不动产项目所支付的现金表

单位：元

本基金实际募集资金规模	2,575,000,000.00
减：需预留的相关支出及税费	6,000,000.00
减：项目公司于基金成立日持有的现金[22]	76,687,603.93
减：专项计划为受让 SPV 公司股权而向 SPV 公司原股东支付的股权转让价款	200,000.00
加：SPV 公司于基金成立日持有的现金	200,000.00
收购商业不动产项目所支付的现金净额	2,492,312,396.07

需预留的相关支出及税费主要为本基金购买商业不动产项目公司股权过程中 SPV 公司取得专项计划增资款项缴纳的印花税、SPV 购买项目公司股权需支付的印花税以及 SPV 将项目公司股权转让给专项计划缴纳的印花税，以及收购项目公司股权的其他初期启动费用，预计上述费用于 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间计提并支付。

（9）资本性支出

表 2-5-1-15：资本性支出明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
资本性支出	5,465,351.00	5,520,004.51

资本性支出主要系商业不动产项目的主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造等支出。预测期内，集智未来项目 2026 年按 226.42 万元/年计

[22] 该等期初现金用以覆盖项目公司经营性净负债及资本性支出预留，无额外期初预留现金。

取，2027 年在此基础上增长 1.0%；隆福寺一期项目 2026 年按 320.12 万元/年计取，2027 年在此基础上增长 1.0%。

（10）应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。根据已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。具体预测情况如下：

表 2-5-1-16：应收及应付款项变动明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
应收项目的变动	4,178,182.86	-127,531.09
预收款项/合同负债的变动	-1,277,854.97	321,870.92
应付项目的变动	17,137,680.00	-768,351.06
合计	**20,038,007.89**	**-574,011.23**

（11）未来合理的相关支出预留

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理的相关支出进行预留，包括期末/年末经营性负债余额、其他运营费用及不可预见费用。于预测期间期末/年末经营性负债余额包括当期/当年确认的预收租金款、物业管理费，应付租赁保证金、专业服务费、管理人报酬、托管费、能源费以及应交税费等；其他运营费用包括预留未来合理期间内的运营管理费。

表 2-5-1-17：未来合理的相关支出预留明细表

单位：元

项目	2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间	2027 年度
预留期末/年末经营性负债	-83,261,754.48	-82,687,743.26
预留其他运营费用	-3,750,061.27	-3,798,346.12
预留不可预见费用	-3,000,000.00	-3,000,000.00
合计	**-90,011,815.75**	**-89,486,089.38**

（12）经营活动产生的现金流量净额

销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的营业收入及相应的增值税销项税额，根据预测的营业收入情况及应收账款与预收账款的变动计算得出。

收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的押金及保证金，押金及保证金的变动根据历史期间押金及保证金占营业收入的比例计算。

购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，根据预测的运营成本及应付账款、其他应付款及预付款项的变动计算得出。

支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金涉及的增值税及流转税附加税、印花税于纳税义务发生的次月支付;所得税于纳税义务发生的下一季度支付;房产税和土地使用税于纳税义务发生的当期支付。

支付其他与经营活动有关的现金为项目公司退给租户的押金及保证金以及本基金支付的基金管理费、基金托管费与专业服务费等费用。预测期项目公司退给租户的押金及保证金系根据押金及保证金的变动计算得出，押金及保证金的变动根据历史期间押金及保证金占收入的比例计算。本基金发生的基金管理费、基金托管费与专业服务费等均于发生的次年支付。

（13）投资活动产生的现金流量净额

投资活动产生的现金流量净额，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及收购不动产项目所支付的现金净额。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为项目公司发生的重大的资本性支出。

收购不动产项目所支付的现金净额为收购项目公司支付的对价人民币2,569,000,000.00 元，与收购项目公司于假设基金成立日持有的现金人民币76,687,603.93 元的差额。

（14）筹资活动产生的现金流量净额

发行基金份额收到的现金为不动产基金发行基金份额募集的资金。向基金份额持有人分配支付的现金为分配利润支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（15）其他事项

基金份额持有人的税收

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

6、评估报告和可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果差异情况

经测算对比，可供分配金额测算报告中集智未来项目和隆福寺一期项目2026年度和2027年度合并运营净收益分别为14,219.08万元和14,416.08万元；评估报告中集智未来项目和隆福寺一期项目2026年度和2027年度合并运营净收益分别为14,382.28万元和14,629.09万元，可供分配金额测算报告和评估报告对于集智未来项目和隆福寺一期项目2026年度和2027年度的合并运营净收益测算结果差异分别为-1.13%和-1.46%，均未超过5%。

（二）不动产未来资本性支出预测分析

资本性支出主要系商业不动产项目的主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造等支出。预测期内，集智未来项目2026年按226.42万元/年计取，2027年增长1.0%；隆福寺一期项目2026年按320.12万元/年计取，2027年在此基础上增长1%。

本基金未来资本性支出安排及合理性分析详见本尽职调查报告之“第二章对不动产项目的尽职调查”之“二、集智未来项目”之“（八）不动产资产安全性以及投资价值情况”与“第二章对不动产项目的尽职调查”之“三、隆福寺一期项目”之“（八）不动产资产安全性以及投资价值情况”。

（三）敏感性分析

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了营业收入及营业成本变动对可供分配金额的影响。实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，如营业收入变动将影响运营管理费费及物业管理服务费、房产税等预测金额；营业成本变动将影响所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，营业收入和营业成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下:

表 2-5-3-1：2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间预测

项目	变动	调整前可供分配金额(人民币：元)	调整后可供分配金额(人民币：元)	变动(%)
运营收入	上升 5%	119,586,820.99	126,864,542.86	6.09
运营收入	下降 5%	119,586,820.99	112,083,405.03	-6.27
运营成本	上升 5%	119,586,820.99	119,549,667.44	-0.03
运营成本	下降 5%	119,586,820.99	119,623,974.55	0.03

表 2-5-3-2：2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额(人民币：元)	调整后可供分配金额(人民币：元)	变动(%)
运营收入	上升 5%	122,916,729.72	130,243,909.52	5.96
运营收入	下降 5%	122,916,729.72	115,342,092.36	-6.16
运营成本	上升 5%	122,916,729.72	122,879,843.51	-0.03
运营成本	下降 5%	122,916,729.72	122,953,615.91	0.03

第三章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）北京国资

1、基本情况

表 3-1-1-1：北京市国有资产经营有限责任公司基本情况

企业名称	北京市国有资产经营有限责任公司
注册地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
注册资本	3,000,000 万元
成立时间	1992-09-04
统一社会信用代码	911100004005921645
企业类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	资产管理；项目投资；投资管理。（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。）
营业期限	2001-04-25 至无固定期限
股权结构	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%
注册地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
通讯地址	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层
通讯方式	010-83751100

（1）设立和存续情况

北京国资前身北京市国有资产经营公司是 1992 年在全国国有资产管理体制改革的背景下设立、隶属于北京市财政局的事业单位，是财政部门国有资产价值管理的延伸，对北京市多种重要国有股权与债权等进行管理。成立时注册资金为 500 万元，系北京市国有资产管理局（现已被北京市人民政府国有资产监督管理委员会取代）主管的全民所有制企业。

北京国资历史沿革事件主要如下：

表 3-1-1-2：北京市国有资产经营有限责任公司历史沿革情况

北京国资历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	1992 年 9 月 4 日	设立	北京国资前身北京市国有资产经营公司是 1992 年成立，成立时注册资金为 500 万元，系北京市国有资产管理局（现已被北京市人民政府国有资产监督管理委员会取代）主管的全民所有制企业。
2	1993 年 6 月 1 日	增资	北京市财政局向北京国资前身北京市国有资产经营公司拨入资金至 2,500 万元，注册资金变更为 2,500 万元
3	2001 年 4 月 25 日	改制、更名	北京国资改制为国有独资公司，注册资本为 15 亿元，企业名称变更为“北京市国有资产经营有限责任公司”
4	2003 年 9 月 8 日	增资	北京国资的注册资本增加至 500,000 万元
5	2017 年 9 月 28 日	增资	北京国资以资本公积转增股本的形式将注册资本变更为人民币 1,000,000 万元，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人对北京国资实缴出资人民币 1,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权
6	2025 年 11 月 30 日	增资	北京国资以资本公积和未分配利润转增股本的形式将注册资本变更为人民币 3,000,000 万元。2025 年 11 月 30 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责对北京国资实缴出资人民币 3,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权。北京国资已于 2026 年 4 月 2 日就上述注册资本变更办理工商变更登记手续

北京国资历史沿革中的重要事件如下：

根据北京市国有资产管理局于 1993 年 5 月 17 日出具的《资金信用证明》，北京市财政局向北京国资前身北京市国有资产经营公司拨入资金至 2,500 万元。北京国资前身北京市国有资产经营公司于 1993 年 6 月 1 日完成工商变更登记，注册资金变更为 2,500 万元。

经北京市人民政府于 2000 年 11 月 24 日下发的《关于同意组建北京市国有资产经营有限责任公司的批复》（京政函[2000]161 号）批准，北京国资于 2001 年 4 月 25 日改制为国有独资公司，注册资本为 15 亿元，企业名称变更为“北京市国有资产经营有限责任公司”。

根据北京国资于 2003 年 8 月 12 日召开的第一届董事会第二十五次临时会议决议并经北京市人民政府批准，北京国资的注册资本增加至 500,000 万元。北京国资于 2003 年 9 月 8 日完成相应的工商变更登记并换领新的《企业法人营业执照》。

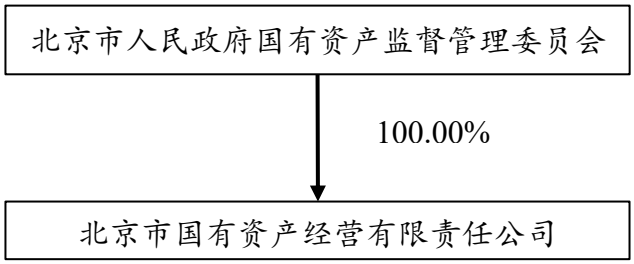
北京国资以资本公积转增股本的形式将注册资本变更为人民币 1,000,000 万元。2017 年 4 月 6 日，北京国资取得了国务院国有资产监督管理委员会和北京市人民政府国有资产监督管理委员会颁发的《国有出资企业产权登记证》，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人对北京国资实缴出资人民币 1,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权。北京国资已于 2017 年 9 月 28 日就上述注册资本变更办理工商变更登记手续。

北京国资以资本公积和未分配利润转增股本的形式将注册资本变更为人民币 3,000,000 万元。2025 年 11 月 30 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责对北京国资实缴出资人民币 3,000,000 万元，持有北京国资 100%的股权。北京国资已于 2026 年 4 月 2 日就上述注册资本变更办理工商变更登记手续。

（2）股权结构

截至本尽调报告出具之日，北京国资股权结构图如下：

图 3-1-1-1：北京国资股权结构图



（3）控股股东和实际控制人情况

截至本尽调报告出具之日，北京国资控股股东及实际控制人为北京市国资委，持有公司 100%的股份；公司的股权不存在被质押或其他权利争议的情形。

（4）组织架构、治理结构和内部控制情况

1）组织架构

截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资作为国有独资公司，一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司共设置党委工作部门、董事会工作机构、经营管理部门等 15 个部门。组织结构图如下：

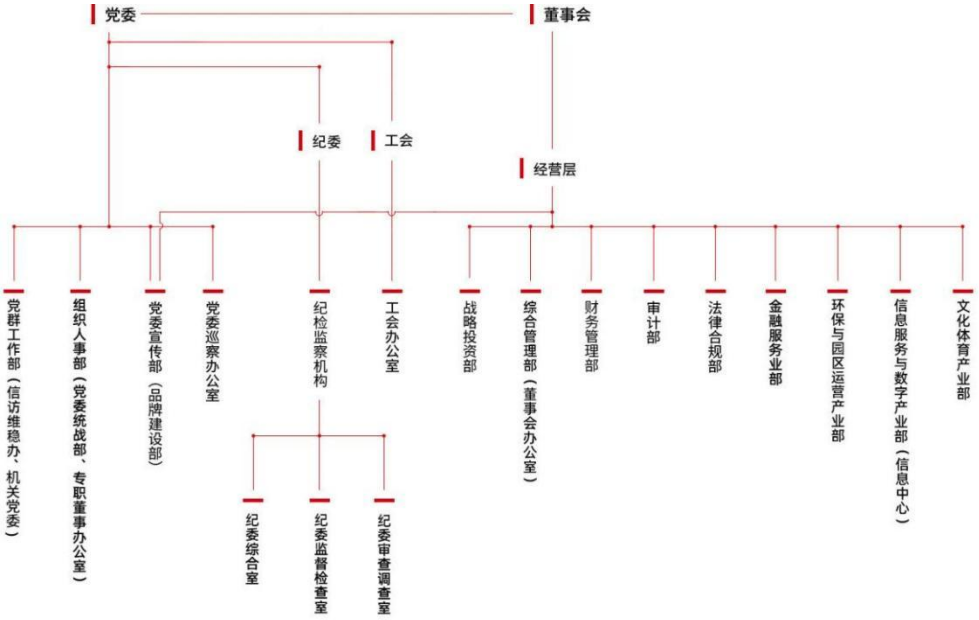


图 3-1-1-2： 北京国资组织架构图

2）治理结构

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会设战略与投资委员会，薪酬与考核委员会，审计、法治与风险管理委员会，并可根据实际工作需要设提名委员会和其他专门委员会。经理层是公司的执行机构，对公司和董事会负有忠实义务、勤勉义务。

1、北京国资不设股东会，市国资委依法对公司行使下列职权：

1）审核公司发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；

2）对公司年度投资计划实行备案管理，审核列入负面清单特别监管类的投资项目；

3）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

4）根据工作需要听取董事会工作报告并质询；

5）批准公司年度财务预算方案、决算方案；

6）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

7）对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，审核公司业绩考核和收入分配重大事项；

8）决定公司增加或者减少注册资本方案；

9）决定公司年度债券发行计划；

10）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

11）决定公司章程的制定和修改；

12）按照规定权限对公司、部分子公司国有产权变动事项进行批准，对相应资产评估进行核准或备案；

13）按照规定权限对重大会计政策、会计估计变更方案等事项进行备案；

14）对公司年度财务决算报告进行核查，对重大事项进行抽查检查；

15）法律、行政法规规定的其他职权。

2、董事会

截至 2025 年 12 月 31 日，北京国资设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 7 至 13 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会或其他民主形式选举产生。董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：

1）制定贯彻党中央、国务院、市委市政府决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；

2）制订公司发展战略和规划；

3）制订公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额以上的投资项目；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

7）制订年度债券发行计划；

8）制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

9）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

10）制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；

11）制定公司的基本管理制度；

12）决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；

13）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

14）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

15）制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（市国资委另有规定的，从其规定），批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案，按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；

16）制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足市国资委资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

17）决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

18）审议批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；

19）审议批准公司担保事项；

20）建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理；决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管

理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

21）指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划、审计工作报告和重要审计报告；

22）制订董事会的工作报告；

23）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

24）决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

25）审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

26）决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

27）法律、行政法规规定或者市国资委授权行使的其他职权。

3、经理层

北京国资经理层成员一般为 4 至 6 人，不超过 7 人，设总经理 1 名，总会计师 1 名。经理层是公司的执行机构，总经理对董事会负责并行使下列职权：

1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

2）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；

3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

4）根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

5）拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

6）拟订公司的担保方案；

7）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；

8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

10）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

12）拟订公司的改革、重组方案；

13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

14）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

15）组织拟订企业薪酬分配管理制度和职工收入分配方案，按照有关规定对子企业负责人薪酬和职工收入分配方案提出意见；

16）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

17）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

18）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

19）提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

20）法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

3）内部控制情况

北京国资已制定《北京市国有资产经营有限责任公司董事会议事规则》《北京市国有资产经营有限责任公司固定资产投资管理规定》《北京市国有资产经营有限责任公司集团管控规定（试行）》《北京市国有资产经营有限责任公司资产交易管理规定》《北京市国有资产经营有限责任公司会计核算手册》《北京市国有资产经营有限责任公司国有资产产权登记管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司投标管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司内部审计工作规定》《北京市国有资产经营有限责任公司关联交易管理办法（试行）》《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金存续期信

息披露配合工作管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》等内部控制制度，北京国资已按《公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规和规范性文件及现行有效的公司章程的规定设立董事会、总经理及经营管理机构，内部治理机制健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

北京国资建立了较为完善的治理结构和良好的管理机制，内部管理制度不断健全、规范。2、不动产项目所有权及不动产项目转让行为的合法性

（1）不动产项目享有完全所有权或经营权利情况

经适当核查，基金管理人和计划管理人认为截至尽职调查基准日：

1）标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；原始权益人通过项目公司依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；集智未来项目存在 1 个外部重要现金流提供方，资信和履约能力较好。

2）项目公司 1 合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司自设立之日起，截至尽职调查基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3）原始权益人 1 是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。北京国资具备一定体量资产规模，运营稳定，资产负债率水平良好，不属于失信被执行人，根据北京国资董事会于 2026 年 3 月 25 日通过的《董事会决议》，其已批准以北京国资和北京新隆福作为原始权益人，并分别以集智未来项目、隆福寺一期项目作为商业不动产项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，其中包括 SPV 公司、项目公司股权转让相关事项。2026 年 4 月 17 日，北京市人民政府

已批复同意对北京新隆福以召福商业 100%股权和北京国资以集智未来 100%股权转让方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）无异议。2026 年 4 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会已出具批复，同意北京国资全资子公司北京集创智城科技服务有限责任公司和集智未来 100%股权可通过非公开协议转让方式实施；同意北京国资控股子公司北京新隆福的全资子公司北京致祥商业管理有限公司和召福商业 100%股权可通过非公开协议转让方式实施。相关方所涉及的产权转让事项通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

（2）不动产基金合法取得不动产项目的所有权或经营权利情况

北京国资、计划管理人（代表专项计划）与集创智城拟签署《SPV1 股权转让协议》，计划管理人（代表专项计划的利益）将根据《SPV1 股权转让协议》约定的条款和条件收购北京国资持有的集创智城的 100%股权。

北京国资、集创智城和集智未来拟就集智未来股权转让事宜签署《集智未来股权转让协议》，集创智城将根据《集智未来股权转让协议》约定的条款和条件收购北京国资持有的集智未来 100%股权。

根据《股权转让协议》的约定，项目公司 100%股权收购价款系在考量项目公司于评估基准日经审计的总资产、投资性房地产、其他流动资产、总负债价值、不动产项目于评估基准日的评估值、发行溢/折价，以及评估基准日（含）起至交割日（含）止期间经审计的损益金额的基础上确定，且以不低于经国有资产监督管理机构备案的评估值为前提。

根据原始权益人的说明及确认，前述 SPV 公司及项目公司股权转让价格的确定方式系由其与计划管理人（代表专项计划的利益）经充分协商确定，作为本次发行安排的一个组成部分，SPV 公司及项目公司股权转让价格的确定方式具有真实的交易背景，并充分反映了其在本次发行项下的商业利益；SPV 公司及项目公司股权的转让及其定价在本次发行整体框架内是公允、合理的。

3、财务数据情况

（1）最近三年及一期合并财务报表

北京国资财务数据来自于**2023-2025年度**经审计的财务报告。北京国资2023-2024年的财务报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了编号为致同审字（2024）第110A015898号、致同审字（2025）第110A014159号标准无保留意见的审计报告；**北京国资2025年的财务报告经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为XYZH/2026BJAA10B0504标准无保留意见的审计报告。**

1）合并资产负债表

表3-1-1-3：北京国资2023-2025年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	1,792,371.78	3,029,002.54	4,046,241.58
结算备付金	24.61	-	-
交易性金融资产	1,139,737.41	954,620.54	1,567,333.98
应收票据	1,785.40	2,145.55	750.79
应收账款	590,624.43	536,509.01	453,924.73
应收款项融资	2,594.66	384.03	312.21
预付款项	13,509.49	19,067.95	45,025.76
其他应收款	460,582.91	444,071.85	1,409,218.55
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	450.86	23,129.35	-
买入返售金融资产	-	-	8,203.72
存货	2,177,654.41	2,908,072.36	3,653,107.86
合同资产	66,493.47	48,479.09	48,946.34
持有待售资产	-	-	3,030.22
一年内到期的非流动资产	57,715.53	199,869.49	165,566.36
其他流动资产	143,614.18	157,142.60	316,677.18
流动资产合计	**6,446,708.28**	**8,299,365.00**	**11,718,339.30**
非流动资产：			
发放贷款及垫款	-	1,301.10	28,470.28
长期应收款	12,981.96	242,388.88	195,727.39
长期股权投资	4,798,839.44	4,644,222.34	1,878,214.81
其他权益工具投资	365,348.56	363,647.17	1,145,202.80
其他非流动金融资产	603,918.12	618,463.25	581,863.22
投资性房地产	1,246,840.56	837,534.24	610,458.88
固定资产	827,191.51	601,998.38	651,033.54
在建工程	113,026.20	77,546.02	273,593.05
使用权资产	88,041.61	69,829.52	39,808.40

项目	2025年末	2024年末	2023年末
无形资产	1,121,157.03	1,154,888.06	1,196,156.40
开发支出	10,192.29	4,408.39	11,487.77
商誉	108,438.71	26,871.28	63,699.25
长期待摊费用	20,130.22	5,335.92	20,530.90
递延所得税资产	171,973.47	193,714.60	229,941.33
其他非流动资产	1,257,030.15	1,306,342.48	1,070,461.55
非流动资产合计	**10,745,109.83**	**10,148,491.63**	**7,996,649.58**
资产合计	**17,191,818.11**	**18,447,856.64**	**19,714,988.88**
流动负债：			
短期借款	30,711.18	203,347.78	560,275.52
拆入资金	-	-	205,069.41
交易性金融负债	1,387.53	1,739.78	16,605.62
应付票据	-	-	4,682.94
应付账款	518,295.32	471,889.66	424,644.21
预收款项	13,080.80	12,906.87	56,245.83
合同负债	581,149.58	754,283.49	1,120,434.16
代理买卖证券款	3,266.86	-	-
应付职工薪酬	67,282.39	65,905.73	131,960.93
应交税费	40,791.42	55,394.14	79,750.48
其他应付款	1,065,287.28	2,136,684.48	2,406,733.13
其中：应付股利	14,728.75	13,898.08	17,000.55
一年内到期的非流动负债	672,148.36	1,211,009.55	870,904.12
其他流动负债	459,507.04	509,366.86	607,382.99
流动负债合计	**3,452,907.76**	**5,422,528.34**	**6,484,689.34**
非流动负债：			
长期借款	1,652,523.52	2,533,349.89	3,621,580.75
应付债券	3,941,566.12	2,720,414.32	2,277,921.60
租赁负债	87,969.55	61,163.71	25,495.77
长期应付款	111,032.82	45,019.92	46,066.89
长期应付职工薪酬	665.38	831.41	889.57
预计负债	92,833.87	106,744.70	105,901.80
递延收益	125,369.32	65,326.82	65,720.96
递延所得税负债	181,352.45	205,774.53	334,822.66
其他非流动负债	97.09	-	-
非流动负债合计	**6,193,410.13**	**5,738,625.30**	**6,478,399.98**
负债合计	**9,646,317.88**	**11,161,153.64**	**12,963,089.32**
所有者权益：			
实收资本	3,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	21,755.61	21,755.75	21,755.92
资本公积	1,273,256.20	1,029,787.24	1,030,727.12
其他综合收益	243,408.14	327,683.56	652,105.72
专项储备	1,555.86	1,142.64	740.35
盈余公积	357,776.28	332,520.53	178,643.95
一般风险准备	7,823.71	6,100.90	47,499.30
未分配利润	959,894.50	2,782,007.32	1,198,847.63
归属于母公司所有者权益合计	5,865,470.31	5,500,997.94	4,130,319.99
少数股东权益	1,680,029.92	1,785,705.05	2,621,579.57

项目	2025年末	2024年末	2023年末
所有者权益合计	7,545,500.23	7,286,702.99	6,751,899.56
负债和所有者权益总计	17,191,818.11	18,447,856.64	19,714,988.88

2）合并利润表

表 3-1-1-4：北京国资 2023-2025 年度合并利润表

单位：万元

项目	2025年	2024年度	2023年度
一、营业总收入	**1,617,357.76**	**1,602,627.66**	**1,726,683.50**
其中：营业收入	1,615,068.96	1,600,573.62	1,677,146.84
利息收入	1,219.53	184.35	-10,579.68
手续费及佣金收入	1,069.28	1,869.69	60,116.34
二、营业总成本	**1,619,804.63**	**1,735,503.63**	**1,674,442.93**
其中：营业成本	1,088,800.89	1,145,156.46	1,174,505.43
利息支出	47.48	711.52	22,744.73
手续费及佣金支出	10.55	14.96	380.88
税金及附加	23,415.17	81,715.98	33,532.22
销售费用	92,422.24	100,333.27	105,666.66
管理费用	204,149.03	198,375.32	222,849.19
研发费用	35,804.79	33,715.67	42,039.70
财务费用	175,154.48	175,480.45	72,724.11
其中：利息费用	261,098.07	222,497.10	193,470.45
利息收入	98,113.86	52,447.52	127,958.95
汇兑净损失	1,133.05	1,952.66	2,550.88
加：其他收益	29,140.10	18,953.44	21,949.04
投资收益	376,136.85	301,765.18	298,784.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	240,649.82	204,454.39	107,601.83
汇兑收益	0.70	-	3.04
公允价值变动收益	16,706.77	-229,641.50	35,722.31
信用减值损失	-30,773.97	-17,113.29	-20,340.08
资产减值损失	-53,627.80	-389,256.04	-40,492.25
资产处置收益	-333.85	-0.10	32,654.34
三、营业利润	**334,801.94**	**-448,168.29**	**380,521.48**
加：营业外收入	16,342.50	1,272,659.41	1,524.62
减：营业外支出	14,805.21	7,805.64	1,651.75
四、利润总额	**336,339.23**	**816,685.49**	**380,394.35**
减：所得税费用	62,094.28	71,044.77	94,130.24
五、净利润	**274,244.95**	**745,640.72**	**286,264.11**
归属于母公司所有者的净利润	223,173.51	932,517.25	228,867.49
少数股东损益	51,071.44	-186,876.53	57,396.62
六、其他综合收益的税后净额	**-38,960.03**	**288,071.13**	**73,244.63**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-38,944.09	288,062.78	74,028.35

项目	2025年	2024年度	2023年度
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	9,552.98	213,735.37	82,402.68
其中：1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	1,381.84	13,975.56	932.28
3. 其他权益工具投资公允价值变动	8,171.14	199,759.82	81,470.39
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5. 其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-48,497.06	74,327.40	-8,374.33
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益	-47,990.70	75,097.76	-7,740.73
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	
6.外币财务报表折算差额	-506.36	-770.36	-633.60
7.其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-15.94	8.35	-783.72
七、综合收益总额	**235,284.92**	**1,033,711.85**	**359,508.74**
归属于母公司所有者的综合收益总额	184,229.42	1,220,580.03	302,895.84
归属于少数股东的综合收益总额	51,055.50	-186,868.18	56,612.90

3）合并现金流量表

表 3-1-1-5：北京国资 2023-2025 年度合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年	2024 年度	2023 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	**1,728,921.90**	1,514,803.94	2,344,988.29
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	1,930.59	-
收取利息、手续费及佣金的现金	85.16	2,062.71	64,880.71
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-

项目	2025 年	2024 年度	2023 年度
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-
收到的税费返还	22,997.40	11,987.10	16,046.16
收到其他与经营活动有关的现金	35,070,093.13	47,777,398.19	85,862,283.96
经营活动现金流入小计	**36,822,097.59**	**49,308,182.54**	**88,288,199.12**
购买商品、接受劳务支付的现金	927,694.12	1,178,288.14	1,269,845.50
客户贷款及垫款净增加额	-46.34	-3,638.86	-3,405.40
拆入资金净减少额	-	-	14,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.28	723.84	9,186.25
返售业务资金净增加额	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	324,072.04	323,901.37	348,516.68
支付的各项税费	156,028.18	140,478.34	245,641.92
支付其他与经营活动有关的现金	36,354,515.34	48,145,534.26	86,548,535.82
经营活动现金流出小计	**37,762,263.61**	**49,785,287.09**	**88,432,320.77**
经营活动产生的现金流量净额	**-940,166.02**	**-477,104.56**	**-144,121.65**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	4,588,064.62	3,843,963.15	3,299,011.31
取得投资收益收到的现金	383,283.17	128,522.90	174,358.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	137.55	1,160.80	3,976.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	54.88
收到其他与投资活动有关的现金	126,687.93	186,605.01	120,608.24
投资活动现金流入小计	**5,098,173.26**	**4,160,251.87**	**3,598,009.53**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,478.47	106,294.94	215,377.51
投资支付的现金	4,896,649.30	4,332,024.59	3,598,667.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	78,841.42	3,302.37	-
支付其他与投资活动有关的现金	209,040.34	158,389.32	76,188.29
投资活动现金流出小计	**5,289,009.53**	**4,600,011.22**	**3,890,233.63**
投资活动产生的现金流量净额	**-190,836.27**	**-439,759.35**	**-292,224.10**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	148,317.23	43,501.06	64,716.96
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5.00	43,501.06	64,716.96
取得借款收到的现金	2,453,321.26	3,132,309.68	4,437,949.85
收到其他与筹资活动有关的现金	198,811.09	116,122.08	65,811.87
筹资活动现金流入小计	**2,800,449.57**	**3,291,932.82**	**4,568,478.68**
偿还债务支付的现金	2,684,472.65	2,915,466.08	3,224,927.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	329,458.55	303,717.43	367,350.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,715.20	28,674.18	45,593.83
支付其他与筹资活动有关的现金	230,360.03	210,721.97	336,370.79
筹资活动现金流出小计	**3,244,291.24**	**3,429,905.49**	**3,928,649.25**
筹资活动产生的现金流量净额	**-443,841.66**	**-137,972.67**	**639,829.44**
四、汇率变动对现金及现金等价	**-820.30**	929.30	592.40

项目	2025 年	2024 年度	2023 年度
物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,575,664.25**	**-1,053,907.28**	**204,076.09**
加：期初现金及现金等价物余额	2,973,648.97	4,027,556.24	3,823,480.15
六、期末现金及现金等价物余额	**1,397,984.72**	**2,973,648.97**	**4,027,556.24**

（2）核心财务指标

表 3-1-1-6：北京国资报告期主要财务指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（亿元）	1,719.18	1,844.79	1,971.50
总负债（亿元）	964.63	1,116.12	1,296.31
所有者权益（亿元）	754.55	728.67	675.19
营业收入（亿元）	161.74	160.26	172.67
利润总额（亿元）	33.63	81.67	38.04
净利润（亿元）	27.42	74.56	28.63
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	22.32	93.25	22.89
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-94.02	-47.71	-14.41
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-19.08	-43.98	-29.22
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-44.38	-13.80	63.98
营业毛利率（%）	32.58	28.45	29.97

1）资产情况分析

报告期各期末，北京国资资产总额分别为 19,714,988.88 万元、18,447,856.64 万元和 17,191,818.11 万元。从资产结构分析，报告期各期末，北京国资流动资产占比分别为 59.44%、44.99%和 37.50%，流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、其他应收款和存货构成；非流动资产占比分别为 40.56%、55.01%和 62.50%，非流动资产主要由发放贷款和垫款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成。

北京国资的总资产规模保持相对稳定，2024 年末，北京国资资产总额较 2023 年末下降 6.43%；2025 年末，北京国资资产总额较 2024 年末下降 6.81%。

2）负债情况分析

报告期各期末，北京国资负债总额分别为 12,963,089.32 万元、11,161,153.64 万元和 9,646,317.88 万元。从负债结构分析，报告期各期末，北京国资流动负债占负债总额的比重分别为 50.02%、48.58%和 35.80%，流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债占负债总额的比重分别为 49.98%、51.42%和 64.20%，非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。

2024 年末，北京国资负债总额较 2023 年末下降 13.90%。2025 年末，北京国资负债总额较 2024 年末下降 13.57%。

3）盈利能力分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，北京国资营业总收入分别为 1,726,683.50 万元、1,602,627.66 万元和 1,617,357.76 万元。2024 年度，北京国资营业总收入较 2023 年度收入减少 124,055.84 万元，降幅 7.18%。2025 年度，北京国资营业总收入较 2024 年度增加 14,730.10 万元，增幅 0.92%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，北京国资营业成本分别为 1,174,505.43 万元、1,145,156.46 万元和 1,088,800.89 万元。2024 年度，北京国资营业成本较 2023 年度减少 29,348.97 万元，降幅 2.50%。2025 年度，北京国资营业成本较 2024 年度减少 56,355.57 万元，降幅 4.92%。

4）经营活动现金流分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，北京国资经营活动产生的现金流量净额分别为-144,121.65 万元、-477,104.56 万元和-940,166.02 万元。2024 年度，北京国资经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 332,982.91 万元，降幅 231.04%，主要系北京国资下属子公司北京产权交易所交易资金与保证金变动所致。2025 年度，北京国资经营活动产生的现金流量净额较 2024 年度减少 463,061.46 万元，降幅 97.06%，主要系北京产权交易所交易资金与保证金变动所致。北京国资经营活动现金净流量波动较大，主要由于北京产权交易所的业

务性质所致，近年来北京产权交易所业务较为活跃，北京国资经营活动现金流量净额波动也相应较大。

（3）偿债能力分析

表 3-1-1-7：北京国资主要偿债能力指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率	1.87	1.53	1.81
速动比率	1.24	0.99	1.24
资产负债率（%）	56.11	60.50	65.75
EBITDA（亿元）	80.48	117.20	70.05
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.83	4.64	2.36

注：财务指标计算公式如下：

（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）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（5）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）。

报告期各期末，北京国资流动比率分别为 1.81、1.53 和 1.87；速动比率分别为 1.24、0.99 和 1.24，国资公司短期偿债能力良好。

报告期各期末，北京国资资产负债率分别为 65.75%、60.50%和 56.11 %，长期偿债能力保持相对稳定。

2023-2025 年度，北京国资 EBITDA 分别为 70.05 亿元、117.20 亿元和 80.48 亿元。2024 年度，北京国资 EBITDA 较 2023 年度增加 47.15 亿元，增幅 67.31%，主要系北京国资进一步加强股东责任，对所投资企业可以实施重大影响，将所投资企业核算方式调整为权益法核算，利润总额增加所致。2025 年度，北京国资 EBITDA 较 2024 年度下降 36.71 亿元，降幅 31.33%，主要系当年无集中确认的投资收益，利润总额下降所致，2023-2025 年度，北京国资 EBITDA

利息保障倍数分别为 2.36 倍、4.64 倍和 2.83 倍，国资公司 EBITDA 对利息的覆盖能力处于较高水平，长期偿债能力保持稳定。

4、转让不动产项目获得合法有效授权情况

（1）北京国资的内部授权

根据北京国资董事会于 2026 年 3 月 25 日通过的《北京市国有资产经营有限责任公司董事会决议》，其已批准以北京国资和北京新隆福作为原始权益人，并分别以集智未来项目、隆福寺一期项目作为商业不动产项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，其中包括 SPV 公司、项目公司股权转让、不动产基金认购方案相关事项。

（2）国有资产转让程序

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。2026 年 4 月 17 日，北京市人民政府已批复同意对北京新隆福以召福商业 100%股权和北京国资以集智未来 100%股权转让方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）无异议。2026 年 4 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会已出具批复，同意北京国资全资子公司北京集创智城科技服务有限责任公司和集智未来 100%股权可通过非公开协议转让方式实施；同意北京国资控股子公司北京新隆福的全资子公司北京致祥商业管理有限公司和召福商业 100%股权可通过非公开协议转让方式实施。相关方所涉及的产权转让事项通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

SPV 公司、项目公司均为国有实际控制企业，因此原始权益人将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划及原始权益人将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司均属于国有产权交易行为，应根据法律法规的要求和国资主管部门的意见，履

行相应的审批程序。原始权益人就通过非公开协议转让方式转让项目公司及SPV公司100%股权已取得北京市人民政府国有资产监督管理委员会的批准。

5、资信情况

经中诚信国际综合评定，根据《2025 年度北京市国有资产经营有限责任公司信用评级报告》，北京国资的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据北京国资提供的说明，北京国资信用稳健，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日[23]，在前述网站公布的信息中北京国资不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经于查询日[24]核查中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站

[23]最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。
[24]最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。

（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https://wenshu.court.gov.cn/），经于查询日[25]核查中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查），截至对应查询日，在前述网站公布的信息中北京国资最近 3 年内在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况，商业信用良好。

6、回收资金使用计划

原始权益人北京国资已出具《承诺函》，做出如下承诺：“原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

原始权益人北京国资已印发《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》（以下简称回收资金管理办法）。回收资金管理办法由北京国资总经理办公会审议通过，自印发之日起正式施行，主要内容包括：

“1.本办法所称回收资金是指公司作为原始权益人参与公募 REITs，通过向公募 REITs 出售项目公司股权获得公募 REITs 公开发售基金份额回收的资金，在扣除偿还外部债务、公司作为原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额。

[25]核查日期：2026 年 3 月 5 日。

2.本办法适用于北京国资总部及涉及公募 REITs 业务的全资、控股以及有实际控制力的子企业。

3.公司应审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户（专户），回收资金存放于专户集中管理。

4.原始权益人使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

5.回收资金的使用本着规范、透明的原则，按照基金招募说明书中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，公司应当根据监管规则及时向证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

6.公司的财务管理部门应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的使用情况。”

综上，管理人认为原始权益人回收资金的用途及管理制度符合《审核关注事项指引》第十条相关规定。

（二）北京新隆福

1、基本情况

企业名称	北京新隆福文化投资有限公司
注册地址	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
注册资本	251,000 万元
成立时间	2012-08-03
统一社会信用代码	9111000005141895XW
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

企业名称	北京新隆福文化投资有限公司
营业期限	2012-08-03 至无固定期限
股权结构	北京国资持股 70%，北京东方文化资产经营有限公司持股 30%
注册地址	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
通讯地址	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
通讯方式	010-87987800

（1）设立和存续情况

北京新隆福历史沿革事件主要如下：

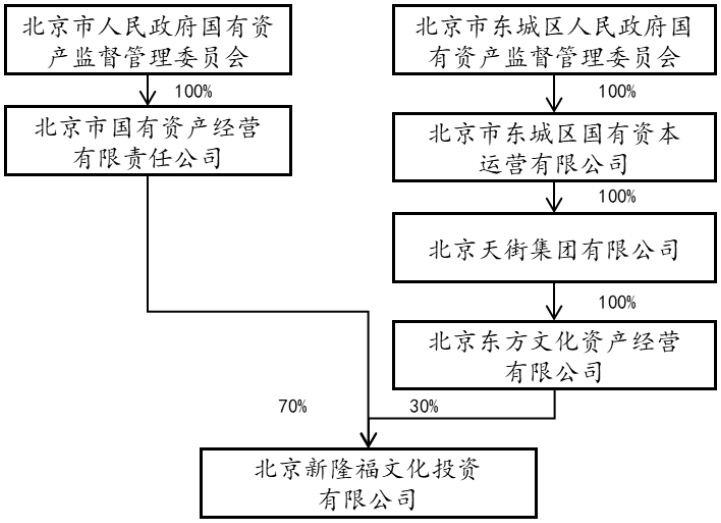
北京新隆福历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2012 年 8 月 3 日	设立	北京新隆福经北京市工商行政管理局核准设立，注册号：110000015135043，统一社会信用代码：91110000051418 95XW。设立时注册资本为人民币 10,000 万元，由北京市国有资产经营有限责任公司（出资 7,000 万元，占 70%）与北京东方文化资产经营公司（出资 3,000 万元，占 30%）共同出资。首期实收资本为 2,000 万元，经京都天华会计师事务所验资确认
2	2013 年 7 月	增资	实收资本由 2,000 万元增至 10,000 万元，注册资本保持不变。本次出资经致同会计师事务所验资确认，股东出资比例不变
3	2014 年 7 月 1 日	增资	经临时股东会决议将注册资本由 10,000 万元增至 115,000 万元。新增注册资本由原股东按原持股比例认缴，其中北京市国有资产经营有限责任公司认缴 73,500 万元，北京东方文化资产经营公司认缴 31,500 万元。本次增资后，北京新隆福注册资本为 115,000 万元，股东持股比例不变
4	2018 年 6 月 27 日	调整营业范围	经营范围调整为：项目投资;投资管理;组织文化交流活动(不含演出;承办展览展示;设计、制作、代理、发布广告;房地产开发;销售商品房出租办公用房;出租商业用房;物业管理;机动车公共停车场服务“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;领取本执照后，应到住房城乡建设委取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动;依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动
5	2024 年 6 月 21 日	增资	增加注册资本为：251,000.00 万元，新增注册资本由原股东按原持股比例认缴
6	2026 年 3 月 20 日	调整营业范	经营范围调整为：一般项目：以自有资金从事投资活

北京新隆福历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
		围	动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）股权结构

截至本尽调报告出具之日，北京新隆福股权结构图如下：

图 北京新隆福股权结构图



（3）控股股东和实际控制人情况

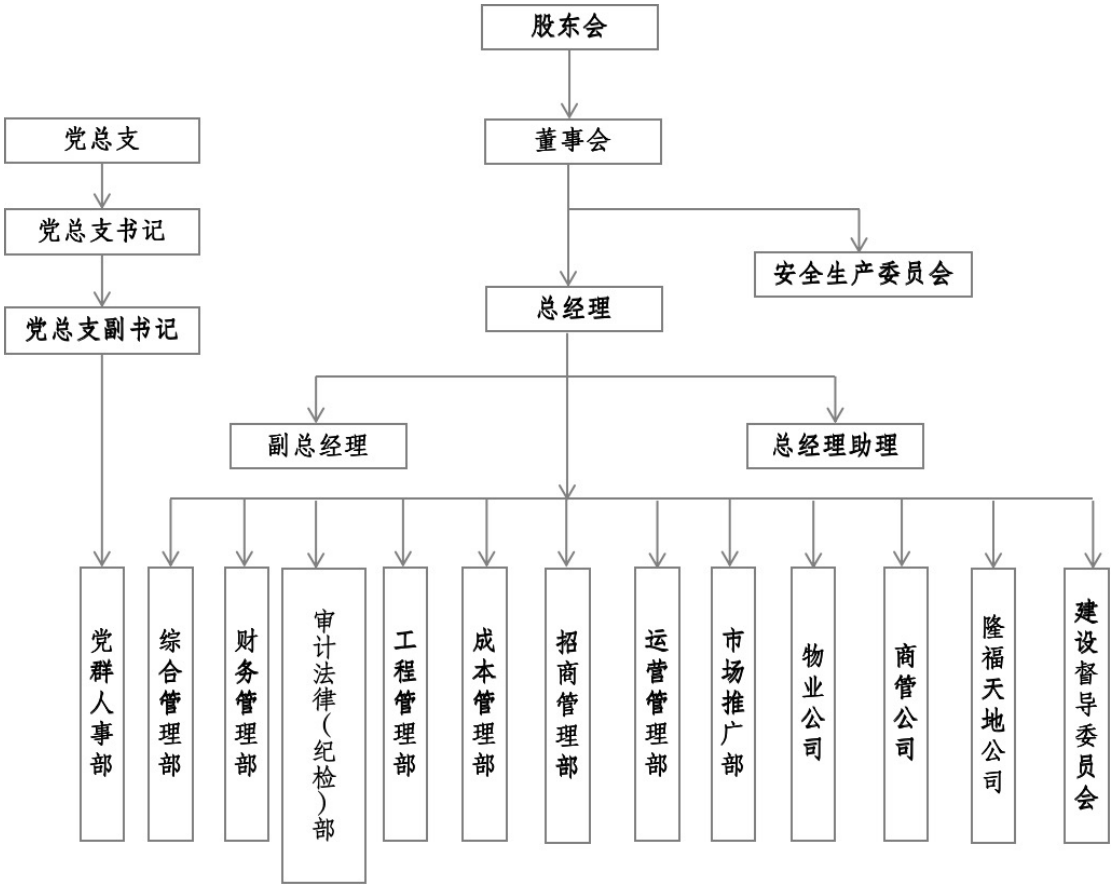
截止本尽调报告出具之日，北京国资持有北京新隆福 70%的股权，北京国资为北京新隆福的控股股东，北京新隆福的实际控制人为北京市国资委。

（4）组织架构、治理结构和内部控制情况

1）组织架构

截至 2025 年 12 月 31 日，北京新隆福共设置党群人事部、综合管理部、财务管理部门等 9 个部门，组织结构图如下：

图 北京新隆福组织架构图



2）治理结构

公司的法定代表人由董事长担任。法定代表人的产生和变更依照《公司法》和市管企业领导人员管理有关规定执行。公司为国有资本控股公司，依法在市场监督管理机关注册登记，取得法人营业执照。公司依法享有法人财产权，自主经营、独立核算、自负盈亏，依法享有民事权利，独立承担民事责任。公司以其全部财产对公司的债务承担责任。公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。公司设立党的组织，开展党的活动，建立党的工作机构，配齐配强党务工作人员，保障党组织的工作经费，为党组织的活动提供必要条件。

①股东会

北京新隆福设股东会，股东会由全体股东组成，行使下列职权：

A. 决定公司的发展战略和规划；

B. 决定公司的投融资计划；

C. 选举和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；

D. 审议批准董事会的报告；

E. 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

F. 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；

G. 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；

H. 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

I. 决定公司年度债券发行计划；

J. 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决议；

K. 决定公司章程的制定和修改；

L. 审议批准公司重大国有资产转让、子公司国有产权变动事项；

M. 审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；

N. 对公司年度财务决算进行审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

O. 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

②董事会

北京新隆福设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 7 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。其中，北京市国有资产经营有限责任公司有权提名四名董事，北京东方文化资产经营有限公司有权提名两名董事，经股东会选举产生或者更换。董事会成员中包括

1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，行使下列职权：

A. 召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；

B. 制定贯彻党中央、国务院、市委市政府决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；

C. 制订公司发展战略和规划；

D. 制订公司投资计划，决定经营计划、投资方案及项目，批准项目的开发计划、项目成本预算；

E. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

F. 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

G. 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

H. 制订年度债券发行计划；

I. 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

J. 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

K. 制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；

L. 制定公司的基本管理制度；

M. 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；

N. 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

O. 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

P. 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案，决定

岗位设置及人员编制、公司薪酬战略。按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；

Q. 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足市国资委资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

R. 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

S. 审议融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；

T. 决定公司金额在人民币 500 万元以上（含本数）的重大投资、资产处置、大宗物资采购和购买服务；

U. 审议批准公司担保事项、关联交易事项，公司为公司股东或者实际控制人提供担保除外；

V. 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

W. 指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审批年度审计计划、审计工作报告和重要审计报告；

X. 制订董事会的工作报告；

Y. 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

Z. 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

AA. 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

BB. 审核公司的预算外资金使用；

CC. 决定公司对外重大信息披露事项。

DD.法律、行政法规规定或者股东会授权行使的其他职权。

③经理层

北京新隆福经理层成员一般为 4 至 6 人，设总经理 1 名，由北京市国有资产经营有限责任公司提名，由董事会聘任或解聘。北京东方文化资产经营有限公司推荐一名副总经理人选。设总会计师(财务负责人)1 名。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。经理层是公司的执行机构，总经理对董事会负责并行使下列职权：

A. 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

B. 拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；

C. 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

D. 根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

E. 拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

F. 拟订公司的担保方案；

G. 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司 500 万元以下（不含本数）的投资、资产处置方案、物资采购和购买服务、对外捐赠或者赞助；决定公司 2000 万元（含）以上的重大资产损失、重大法律案件等重大风险的处置应对方案；

H. 拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

I. 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

J. 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

K. 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

L. 拟订公司的改革、重组方案；

M. 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

N. 按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

O. 组织拟订企业薪酬分配管理制度和职工收入分配方案，按照有关规定对子企业负责人薪酬和职工收入分配方案提出意见；

P. 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

Q. 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

R. 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

S. 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

T. 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

3）内部控制情况

根据北京新隆福说明，并经审阅北京新隆福现行有效的公司章程及适用于北京新隆福的《财务管理制度》《运营管理办法》《内部控制评价办法》《内部审计管理制度》《商业不动产 REITs 存续期信息披露配合工作管理办法》《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》《北京新隆福文化投资有限公司关联交易管理办法》《北京新隆福文化投资有限公司商业不动产 REITs 存续期信息披露配合工作管理办法》《北京新隆福文化投资有限公司 2026 年网络安全与数字化工作方案》等内部控制制度，北京新隆福已按《公司法》等法律、法规和规范性文件及现行有效的公司章程的规定设立董事，内部治理机制健全，不存在影响持续经营的法律障碍。

2、不动产项目所有权及不动产项目转让行为的合法性

（1）不动产项目享有完全所有权或经营权利情况

经适当核查，基金管理人和计划管理人认为截至尽职调查基准日：

1）标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；原始权益人依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；隆福寺一期项目存在 1 个外部重要现金流提供方，资信和履约能力较好。

2）项目公司合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司自设立之日起，截至尽职调查基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3）原始权益人 2 是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。原始权益人具备一定体量资产规模，运营稳定，资产负债率水平良好，不属于失信被执行人。

（2）不动产基金合法取得不动产项目的所有权或经营权利情况

北京新隆福、计划管理人（代表专项计划）与致祥商业（SPV 公司）拟签署《致祥商业股权转让协议》，计划管理人（代表专项计划的利益）将根据《致祥商业股权转让协议》约定的条款和条件收购北京新隆福持有的召福商业的 100%股权。

北京新隆福、致祥商业和召福商业（项目公司）拟就召福商业股权转让事宜签署《召福商业股权转让协议》，致祥商业将根据《召福商业股权转让协议》约定的条款和条件收购北京新隆福持有的召福商业 100%股权。

根据《股权转让协议》的约定，项目公司 100%股权收购价款系在考量项目公司于评估基准日经审计的总资产、投资性房地产、其他流动资产、总负债价值、不动产项目于评估基准日的评估值、发行溢/折价，以及评估基准日（含）

起至交割日（含）止期间经审计的损益金额的基础上确定，且以不低于经国有资产监督管理机构备案的评估值为前提。

根据原始权益人的说明及确认，前述 SPV 公司及项目公司股权转让价格的确定方式系由其与计划管理人（代表专项计划的利益）经充分协商确定，作为本次发行安排的一个组成部分，SPV 公司及项目公司股权转让价格的确定方式具有真实的交易背景，并充分反映了其在本次发行项下的商业利益；SPV 公司及项目公司股权的转让及其定价在本次发行整体框架内是公允、合理的。

3、财务数据情况

（1）最近三年及一期合并财务报表

北京新隆福财务数据来自于 2023 年度、2024 年度、2025 年度经审计的财务报告。北京新隆福 2023 年度、2024 年度的财务报告经北京市华颂会计师事务所有限公司审计出具的编号为“华会表查字[2024]A21 号”、“华会表查字[2025]A33 号”标准无保留意见的审计报告；北京新隆福 2025 年的财务报告经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为 XYZH/2026BJAA14B0415 标准无保留意见的审计报告。

1）合并资产负债表

表3-1-2-1：北京新隆福2023年-2025年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	15,191.38	7,540.98	635.36
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,323.75	492.66	-
应收账款融资	-	-	-
预付款项	179.16	77.95	74.48

项目	2025年末	2024年末	2023年末
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收资金集中管理款	23,789.47	59,153.09	84,275.94
其他应收款	4,048.58	4,015.88	1,749.58
其中：应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	4.00	334,512.87	326,972.12
其中：原材料	-	-	-
库存商品（产成品）	-	-	-
合同资产	-	-	-
保险合同资产	-	-	-
分出再保险合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	309.30	778.79	1,529.81
流动资产合计	**44,845.64**	**406,572.22**	**415,237.28**
非流动资产：			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	706,569.74	368,476.20	133,209.79
固定资产	1,240.66	1,266.31	1,475.30
其中：固定资产原价	3,105.45	2,897.65	2,875.69
累计折旧	1,864.80	1,631.34	1,400.39
固定资产减值准备	-	-	-
在建工程	189.97	1,021.45	230,504.11
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	3,204.21	2,886.47	560.24
无形资产	1,087.02	113.77	137.83
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	250.99	141.27	133.48
递延所得税资产	739.00	-	-
其他非流动资产	-	-	-
其中：特准储备物资	-	-	-
非流动资产合计	**713,281.59**	**373,905.46**	**366,020.74**
资产总计	**758,127.23**	**780,477.68**	**781,258.02**
流动负债：			
短期借款	-	-	-

项目	2025年末	2024年末	2023年末
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	29,990.82	11,084.62	1,648.02
预收款项	473.70	1,141.30	962.08
合同负债	936.97	373.23	223.04
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款机同业存款	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
预收保费	-	-	-
应付职工薪酬	858.71	801.10	963.34
其中：应付工资	-	791.61	955.01
应付福利费	-	-	-
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	202.41	81.53	67.10
其中：应交税金	0.00	78.77	66.64
其他应付款	6,813.14	224,404.64	116,071.25
其中：应付股利	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,448.81	723.55	101,508.13
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**40,724.57**	**238,609.98**	**221,442.95**
非流动负债：			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	385,434.27	294,635.11	294,683.69
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
保险合同负债	-	-	-
分出再保险合同负债	-	-	-
租赁负债	2,438.22	2,453.20	380.63
长期应付款	113,895.32	9,600.00	10,711.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,564.93	2,652.71	978.70
递延所得税负债	802.56	-	-
其他非流动负债	-	-	-
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	**508,135.29**	**309,341.01**	**306,754.02**
负债合计	**548,859.86**	**547,950.98**	**528,196.97**

项目	2025年末	2024年末	2023年末
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	251,000.00	251,000.00	251,000.00
实收资本(或股本)净额	251,000.00	251,000.00	251,000.00
资本公积	14,361.86	14,361.86	14,361.86
未分配利润	-56,094.49	-32,835.16	-12,300.80
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	209,267.37	232,526.69	253,061.06
少数股东权益	-	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	**209,267.37**	**232,526.69**	**253,061.06**
负债和所有者权益(或股东权益)总计	**758,127.23**	**780,477.68**	**781,258.02**

2）合并利润表

表3-1-2-2：北京新隆福2023-2025年度合并利润表

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业总收入	**17,007.88**	**15,704.21**	**14,929.85**
其中：营业收入	17,007.88	15,704.21	14,929.85
利息收入	-	-	-
保险服务收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	**40,322.34**	**36,320.01**	**14,692.71**
其中：营业成本	20,104.49	12,571.57	6,077.56
税金及附加	2,847.59	3,314.49	1,874.28
销售费用	975.68	1,821.08	1,278.54
管理费用	3,501.18	3,218.15	2,498.27
研发费用	-	-	-
财务费用	12,893.40	15,394.71	2,964.06
其中：利息费用	14,021.71	17,113.34	3,287.98
利息收入	1,129.05	1,719.37	324.18
汇兑净损失(净收益以“一”号填列)	-	-	-
其他	-	-	-
加：其他收益	142.11	42.95	584.14
投资收益(损失以“一”号填列)	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“一”号填列)	-	-	-

信用减值损失(损失以“-”号填列)	-27.75	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	**-23,200.10**	**-20,572.85**	**821.27**
加：营业外收入	4.51	41.37	0.50
其中：政府补助	-	36.34	-
减：营业外支出	0.18	2.50	1.00
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	**-23,195.77**	**-20,533.97**	**820.77**
减：所得税费用	63.55	0.39	-0.05
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	**-23,259.32**	**-20,534.36**	**820.82**
(一)按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润	-23,259.32	-20,534.36	820.82
少数股东损益	-	-	-
(二)按经营持续性分类			
持续经营净利润	-23,259.32	-20,534.36	820.82
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	**-23,259.32**	**-20,534.36**	**820.82**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,259.32	-20,534.36	820.82
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：			
基本每股收益	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-

3）合并现金流量表

表 3-1-2-3：北京新隆福 2023-2025 年度合并现金流量表

单位：万元

项　　目	2025 年度	2024 年度	2023 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	18,063.65	16,743.01	17,289.19
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-
收到签发保险合同保费取得的现金	-	-	-

项　　目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到分入再保险合同的现金净额	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-
收到再保业务现金净额	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-
收到的税费返还	527.20	831.3	638.68
收到其他与经营活动有关的现金	1,641.85	1,951.30	9,000.72
经营活动现金流入小计	**20,232.71**	**19,525.61**	**26,928.59**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,608.48	10,906.17	22,401.41
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-
支付签发保险合同赔款的现金	-	-	-
支付分出再保险合同的现金净额	-	-	-
保单质押贷款净增加额	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-
拆出资金净增加额	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	3,861.90	3,804.39	3,261.31
支付的各项税费	3,634.43	3,578.87	1,949.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,218.59	970.34	1,501.16
经营活动现金流出小计	**15,323.40**	**19,259.77**	**29,112.97**
经营活动产生的现金流量净额	**4,909.30**	**265.85**	**-2,184.38**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	34,622.73	27,338.51	825.51
投资活动现金流入小计	**34,622.73**	**27,338.51**	**826.21**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,505.17	5,597.02	11,449.98

项　　目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资支付的现金	-	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16.48	395.53	71,802.92
投资活动现金流出小计	**4,521.66**	**5,992.55**	**83,252.91**
投资活动产生的现金流量净额	**30,101.07**	**21,345.96**	**-82,426.69**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	68,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	91,658.45	294,683.69	26,877.93
收到其他与筹资活动有关的现金	112,000.00	106,000.00	112,000.00
筹资活动现金流入小计	**203,658.45**	**400,683.69**	**206,877.93**
偿还债务支付的现金	243.29	394,732.28	100,906.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,879.83	15,979.55	21,685.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	218,895.30	4,678.05	328.26
筹资活动现金流出小计	**231,018.42**	**415,389.88**	**122,920.18**
筹资活动产生的现金流量净额	**-27,359.97**	**-14,706.19**	**83,957.75**
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	**7,650.40**	**6,905.62**	**-653.32**
加：期初现金及现金等价物余额	7,540.98	635.36	1,288.68
六、期末现金及现金等价物余额	**15,191.38**	**7,540.98**	**635.36**

（2）核心财务指标

表 3-1-2-4：北京新隆福报告期主要财务指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（万元）	758,127.23	780,477.68	781,258.02
总负债（万元）	548,859.86	547,950.98	528,196.97
所有者权益（万元）	209,267.37	232,526.69	253,061.06
营业收入（万元）	17,007.88	15,704.21	14,929.85
利润总额（万元）	-23,195.77	-20,533.97	820.77
净利润（万元）	-23,259.32	-20,534.36	820.82
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-23,259.32	-20,534.36	820.82
经营活动产生现金流量净额（万元）	4,909.30	265.85	-2,184.38

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
投资活动产生现金流量净额（万元）	30,101.07	21,345.96	-82,426.69
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-27,359.97	-14,706.19	83,957.75
营业毛利率（%）	-18.21	19.95	59.29

1）资产情况分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福资产总额分别为 781,258.02 万元、780,477.68 万元和 758,127.23 万元，2024 年末比 2023 年资产总额下降 780.34 万元，2025 年末较 2024 年末资产总额下降 22,350.45 万元，整体变动幅度较小。

从资产结构分析，2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福流动资产占比分别为 53.15%、52.09%和 5.92 %，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、应收资金集中管理款、其他应收款和存货构成，2025 年末流动资产占比大幅下降，主要原因系存货中核算隆福寺东院项目的开发成本转至非流动资产中的投资性房地产所致；非流动资产占比分别为 46.85%、47.91%和 94.08 %，非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和待摊费用构成，2025 年末非流动资产占比大幅上升原因系存货转为投资性房地产所致。

2）负债情况分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福负债总额分别为 528,196.97 万元、547,950.98 万元和 548,859.86 万元，保持相对稳定。从负债结构分析，报告期各期末，北京新隆福流动负债占负债总额的比重分别为 41.92%、43.55%和 7.42 %，流动负债主要由应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，2025 年末流动负债大幅下降的主要原因是归还对股东暂借款导致其他应付款变动所致；非流动负债占负债总额的比重分别为 58.08%、56.45%和 92.58%，非流动负债主要由长期借款、租赁负债、长期应付款和递延所得税负债构成，2025 年末非流动负债上

升的主要原因系北京新隆福新增抵押借款导致长期借款增加、新增股东借款导致长期应付款增加所致。

3）盈利能力分析

2023 年度、2024 年度、2025 年度，北京新隆福营业总收入分别为 14,929.85 万元、15,704.21 万元和 17,007.88 万元，报告期内呈现上升趋势。

2023 年度、2024 年度、2025 年度，北京新隆福营业总成本分别为 14,692.71 万元、36,320.01 万元和 40,322.34 万元，有所波动。2024 年度，北京新隆福营业总成本较 2023 年度增加 21,627.30 万元，增幅 147.20%，主要系营业成本、财务费用增加所致。2025 年度，北京新隆福营业总成本较 2024 年度增加 4,002.33 万元，增幅 11.02%，主要系营业成本和利息费用增加所致。

4）经营活动现金流分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年度，北京新隆福经营活动产生的现金流量净额分别为-2,184.38 万元、265.85 万元和 4,909.30 万元。2024 年度较 2023 年增加 2,450.23 万元，2025 年度较 2024 年度增加 4,643.45 万元，增长主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

（3）偿债能力分析

表 3-1-2-5：北京新隆福主要偿债能力指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率	1.10	1.70	1.88
速动比率	1.10	0.30	0.40
资产负债率（%）	72.40	70.21	67.61
EBITDA（万元）	5,978.58	6,029.37	7,946.75
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.48	0.32	0.37

注：财务指标计算公式如下：

（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）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（5）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）。

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福流动比率分别为 1.88、1.70 和 1.10；速动比率分别为 0.40、0.30 和 1.10，北京新隆福短期偿债能力良好。

2023 年末、2024 年末、2025 年末，北京新隆福资产负债率分别为 67.61%、70.21%和 72.40%，长期偿债能力保持相对稳定。

报告期各期，北京新隆福 EBITDA 分别为 7,946.75 万元、6,029.37 万元和 5,978.58 万元。2024 年度 EBITDA 较 2023 年度减少 1,917.38 万元，主要系当年利润总额下降较大所致。报告期各期，北京新隆福 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.37 倍、0.32 倍和 0.43 倍，2024 年较 2023 年下降幅度较大，主要系 2024 年利润总额下降较大但财务费用增加较大所致。

4、转让不动产项目获得合法有效授权情况

1、北京新隆福的内部授权

根据北京新隆福董事会于 2026 年 3 月 27 日通过的《董事会决议》，其已批准以隆福寺一期项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，议案中包括致祥商业、召福商业股权转让相关事项。

根据北京新隆福公司章程，就其转让致祥商业、召福商业股权事宜，需取得北京新隆福股东会审议批准，该等事项已于 2026 年 4 月 27 日经北京新隆福股东会审议批准。

2、北京国资的内部授权

根据北京国资董事会于 2026 年 3 月 25 日通过的《北京市国有资产经营有限责任公司董事会决议》，其已批准以北京国资和北京新隆福作为原始权益人，并分别以集智未来项目、隆福寺一期项目作为商业不动产项目发行北京国资商业不动产投资信托基金，其中包括 SPV 公司、项目公司股权转让、不动产基金认购方案相关事项。

3、国有资产转让程序

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

SPV 公司、项目公司均为国有实际控制企业，因此原始权益人将 SPV 公司 100%股权转让予专项计划及原始权益人将项目公司 100%股权转让予 SPV 公司均属于国有产权交易行为，应根据法律法规的要求和国资主管部门的意见，履行相应的审批程序。2026 年 4 月 17 日，北京市人民政府已批复对北京新隆福以召福商业 100%股权和北京国资以集智未来 100%股权转让方式发行商业不动产投资信托基金（REITs）无异议。2026 年 4 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会已出具批复，同意北京国资全资子公司北京集创智城科技服务有限责任公司和集智未来 100%股权可通过非公开协议转让方式实施；同意北京国资控股子公司北京新隆福的全资子公司北京致祥商业管理有限公司和召福商业 100%股权可通过非公开协议转让方式实施。相关方所涉及的产权转让事项通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

5、资信情况

根据北京新隆福提供的说明，北京新隆福信用稳健，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日[26]，在前述网站公布的信息中北京新隆福不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经于查询日[27]核查中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：

[26]最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。
[27]最新核查日期：2026 年 4 月 22 日。

http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），经于查询日[28]核查中国证监会北京证监局诚信信息核查（线下核查），截至对应查询日，在前述网站公布的信息中北京新隆福最近3年内在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况，商业信用良好。

6、回收资金使用计划

[28]核查日期：2026年3月13日。

原始权益人北京新隆福已出具《承诺函》，做出如下承诺：“原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

原始权益人北京新隆福属于北京国资涉及公募 REITs 业务的全资、控股以及有实际控制力的子企业范围，适用《北京市国有资产经营有限责任公司不动产投资信托基金（REITs）回收资金管理办法》。

综上，管理人认为原始权益人回收资金的用途及管理制度符合《审核关注事项指引》第十条相关规定。

二、对运营管理机构的尽职调查

（一）运营管理统筹机构北京国资

根据《运营管理服务协议》，北京国资为本项目运营管理统筹机构。

运营管理统筹机构是运营管理工作的第一责任人，负责领导、统筹和监督《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，为运营管理实施机构提供包括人员、资金、平台资源等方面的全面支持。

北京国资的尽职调查情况详见“第三章 对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（一）对原始权益人北京国资的尽职调查”。

（二）运营管理实施机构数智聚联

1、基本情况

（1）设立、存续和历史沿革情况

表 3-2-2-1：北京数智聚联企业管理有限责任公司基本情况

企业名称	北京数智聚联企业管理有限责任公司
注册地址	北京市海淀区知春路 23 号 13 层 1312 室
注册资本	1,000 万元
成立时间	2026 年 3 月 6 日
统一社会信用代码	91110000MAK8WTP38Y
企业类型	有限责任公司（法人独资）

企业名称	北京数智聚联企业管理有限责任公司
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；物业管理；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；文化用品设备出租；礼品花卉销售；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；餐饮管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；餐饮服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。
营业期限	长期
股权结构	由北京国资 100%持股

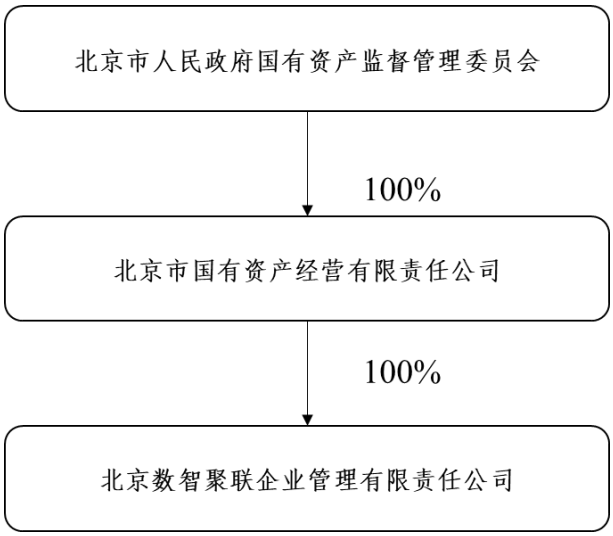
（2）简要历史沿革情况

根据数智聚联提供的工商底档及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，数智聚联自设立后无登记变更事项。

（3）股权结构

北京数智聚联企业管理有限责任公司由北京国资 100%直接持有，控股股东为北京国资，实际控制人为北京市国资委。股权结构图如下：

图 3-2-1-1 北京数智聚联企业管理有限责任公司



（4）治理结构

1）股东

根据数智聚联公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A．批准公司章程和章程修改方案；

B．决定公司的经营方针、发展战略与规划、投融资计划；

C．委派或者更换公司的董事；决定由股东推荐或任命管理的企业主要负责人，并决定其报酬；

D．制定公司年度经营业绩考核目标，并根据考核结果决定公司董事的薪酬和奖惩事项；

E．向公司董事下达董事任期、年度经营业绩考核指标，并对公司董事的工作进行评价；

F．审议批准公司的年度财务预算、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

G．审议批准公司投资额度在1000万元人民币（不含）以上的投资项目；

H．对公司增加或减少注册资本作出决定；

I．对发行公司债券作出决定；

J．对公司分支机构的设立或者撤销作出决定；

K．对公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

L．审核批准公司融资和对外提供担保的方案；

M．须报股东审核批准的产权转让、资产转让等资产交易或处置事项；

N．审定公司年度工资总额；

O．对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

P．国家法律、行政法规、公司章程和管理制度等规定的应该由股东审议的其他事项。

2）党组织

A．严格落实《中国共产党章程》第三十二条和《中国共产党支部工作条例（试行）》第九条规定的基本任务。

B．严格落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行)》第十二条规定的国有企业党支部主要职责。

C．保证监督党和国家方针政策，市委、市政府和国资公司党委的决策部署在本企业的贯彻执行。

D．坚持党管干部原则与公司董事依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。研究决定管理权限内干部的任免或推荐。考察、任免党群干部；向公司董事推荐提名人选，或者对公司董事提名的人选进行酝酿并提出意见建议；会同公司董事对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议。履行党管人才职责，实施人才强企战略。

E．研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议。

F．承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、意识形态工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持公司纪检监察机构履行监督责任。

G．上级党组织赋予的其他职责。

公司党支部委员会研究讨论是公司董事决策“三重一大”事项的前置程序，重大经营管理决策事项须经公司党支部委员会研究讨论后，再由公司董事作出决策。

3）董事

根据数智聚联公司章程，公司不设董事会，设执行公司事务的董事一名，任期三年，由股东委派。董事任期届满，可以连任。

A．执行股东决定，接受股东的指导和监督，完成股东提出的工作目标和任务，向股东报告工作；

B．制订公司章程和章程修改方案；

C．制订公司发展战略与规划、投融资计划；

D．制订公司增加或减少注册资本的方案；

E．制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

F．制订公司发行债券、融资和对外提供担保的方案；

G．制订公司年度财务预算方案、决算方案；

H．制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

I．决定公司内部管理机构、岗位设置、人员编制；

J．决定公司薪酬战略和工资总额分配方案；

K．决定聘任或者解聘公司财务负责人、其他公司高级管理人员及其报酬事项；

L．决定公司聘用、解聘承办公司年度财务审计业务的会计师事务所；

M．审议批准公司经营计划、年度资产调整计划及年度资产调整计划之外新增的事项；

N．审议批准公司年度审计计划、审计工作报告、重要审计报告；

O．对公司财务负责人、其他公司高级管理人员进行考核、重要奖惩等事项提出建议；

P．审议批准公司 1000 万元人民币（含）以下的股权、基金投资项目以及

项目主要内容发生较大变化和/或投资额超过投资决策金额 10%以上（但最终投资金额不得大于1000万元人民币)的投资事项；

Q．决定公司单项 1000 万元人民币（含）以下，400 万元人民币（含）以上的重要设备、技术引进、信息化建设投资、研究开发项目投资、重大固定资产购置、大宗物资采购、工程建设项目和购买服务。

R．决定涉及交易金额 400 万元人民币（含）以上 3000 万元人民币（不含）以下的产权转让、资产转让等资产交易或处置方案。

S．决定公司年度预算内500万元人民币（含）以上大额资金使用。

T．决定公司年度预算外100万元人民币（含）以上大额度资金使用（业务经营方面；公司年度预算外 40 万元人民币(含)以上的资金使用（业务经营之外）。

U．决定公司的基本管理制度；

V．股东授予的其他职权。

以上职权中涉及第二十一条中所述重大事项或重大问题的，应当事先经公司党支部委员会研究讨论，再由董事作出决定。

4）总经理

根据数智聚联公司章程，公司不设总经理。

5）监事

根据数智聚联公司章程，公司不设监事。

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，数智聚联的公司章程符合《公司法》的规定，数智聚联组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

（5）持续经营能力

数智聚联采用承接集智未来项目公司主要负责人和管理层、原班运营人员方式开展运营管理业务，将具备一定持续运营能力。

2、不动产项目运营管理资质和经验

（1）运营资质

根据数智聚联出具的《确认函》并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，数智聚联为不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

（2）同业态不动产项目运营管理经验

1）运管机构同行业不动产项目运营管理经验及管理能力

数智聚联将承接集智未来主要负责人和管理层、原班运营人员。集智未来成立于 2002 年，由北京市国有资产经营有限责任公司全资设立，注册资金 8,000 万元。公司成立之初服务集成电路设计企业，属国家级孵化器，牵头承担国家“核高基”重大专项，累计服务包括兆易创新、北京君正、龙芯中科、歌尔声学、晓程科技等集成电路设计企业 200 多家次。2016 年起根据北京市政府产业结构调整要求，公司确立人工智能作为园区新的产业发展方向，开始集聚人工智能新业态、打造新的产业服务体系，入驻企业常年稳定在 120 家左右，培育和服务了 KIMI、开普云、燧原科技、飞腾信息、中数睿智、柏睿科技、首都信息等知名企业，历获北京市人工智能产业创新基地、北京市小型微型企业创业创新示范基地、人工智能示范园区、首批“北京市未来产业育新基地”，北京市专精特新特色示范园区等市区级荣誉。公司深耕园区运营与产业孵化 20 余年，积累了深厚的运营管理经验，园区出租率常年保持 90%以上，是北京市人工智能产业创新和服务高地。管理团队形成了较为成熟的商业不动产投资和运营管理体系。

2）运营管理机构管理的同类不动产项目情况

运营管理机构除为本基金涉及的不动产项目量子芯座、量子银座提供运营管理服务外，未运营其他同类型不动产项目。

（3）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验

数智聚联承接项目公司运营管理团队，管理层及主要负责人员具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力商业不动产稳定运营与可持续发展。主要负责人及配备的专业人员履历如下：

表 3-2-2-2：运营管理机构 1 主要负责人情况

序号	人员姓名	集智未来职务	主要经历
1	宋家峰	党支部书记、董事、经营班子成员	重庆建筑大学国际工程承包专业本科，工学学士。曾任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司党支部书记、董事。历任北京市国有资产经营有限责任公司奥运项目办工程师、副主任、曲射项目部副经理；北京国棉文化创意发展有限公司副总经理；北京新隆福文化投资有限公司董事、副总经理；北京市国有资产经营有限责任公司冬奥项目管理办公室副主任（中层正职）；北京国家速滑馆经营有限责任公司常务副总经理；国家体育场有限责任公司董事、总经理。现任运营管理机构党支部书记、董事、经营班子成员。 具有20年以上商业不动产运营管理经验，曾是莱锦文化创意产业园、隆福大厦、国家速滑馆、国家体育场建设和运营的领导成员。
2	王槑	经营班子成员	中欧国际商学院EMBA和北京大学法学硕士。曾任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司副总经理。历任中国矿业大学（北京）党政办公室秘书、校团委书记、党委宣传部副部长（主持工作）；北京科技园建设（集团）股份有限公司党政办主任；北京科技园建设（集团）股份有限公司行政总监；北京科技园建设（集团）股份有限公司副总经理。 现任运营管理机构经营班子成员。 具有20年以上商业不动产运营管理经验，曾是北科建园区项目中关村西区、中关村软件园、中关区生命科学园、无锡科技园、嘉兴创新园、长春北湖科技园的招商和产业服务主管领导。
3	李霁	经营班子成员	北京市委党校经济管理专业毕业。曾任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司纪检委员、工会主席、副总经理。历任北京城乡贸易中心股份有限公司职员；北京集成电路设计园有限责任公司职员、租赁中心主任、物业运营管理部副经理、物业运营管理部经理、纪检委员、工会主席、副总经理。 现任运营管理机构经营班子成员。 具有20年以上商业不动产运营管理经验，长期扎根集智未来

			项目从事招商、物业运营、合规管理工作。
4	娄建军	经营班子成员	北京工商大学经济法学专业本科，法学学士。曾任北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司总经理助理。历任北京市海淀区科学技术协会科员；中共北京市海淀区委办公室科员、综合室副主任科员；航天科技控股集团股份有限公司办公室副主任、车联网总体部副总经理；航天云网科技发展有限责任公司智能制造业务部副部长；中铁高新工业股份有限公司办公室副主任；邦信资产管理公司综合管理部总经理；北京中关村信息谷资产管理公司招商总监；北京中关村高新技术企业协会党支部书记、副秘书长。 现任运营管理机构经营班子成员。 具有7年以上商业不动产运营管理经验，曾在中关村发展集团、北京市高企协从事产业服务、大型活动组织和招商工作。

（4）其他专业人员配备情况

数智聚联运营团队由集智未来原项目运营团队资深骨干整体平移组建，实现了人员、经验、能力的无缝衔接，有效解决了新团队组建过程中易出现的协作不畅、效率低下等问题。数智聚联组织架构完整健全，下设产业运营部、财务管理部、综合管理部等核心部门；团队总规模 22 人，岗位配置全覆盖、专业结构完善，其中经营班子成员 4 名、专业招商人员 8 名、综合运营人员 7 名、财务及合规人员 3 名。团队核心资质过硬，成员平均具备 11 年以上商业不动产运营管理从业经验，平均年龄 41.91 岁，核心成员均具备大学及以上学历，团队成熟度高、人员稳定性强，积累了稳定的客户合作关系与成熟的项目全流程管理经验。

团队岗位配置与商业不动产运营需求高度匹配，能够全面保障项目招商、运维、服务、管理等各项工作的快速衔接、平稳过渡、高效推进。

3、不动产项目运营管理职责安排

本项目完成发行后，创金合信基金作为基金管理人将委托数智聚联作为运营管理机构与创金合信基金共同对集智未来项目进行运营管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。根据《运营管理服务协议》约定，目前基金管理人与运营管理机构之间的运营管理职责关系、解聘、更换运营管理机构

的条件和程序安排如下，最终需以经签署的基金合同、运营管理服务协议等法律文件为准。

（1）服务范围

运营管理机构应根据运营管理协议约定接受基金管理人的委托，提供与项目公司、目标资产及相应目标资产权益、项目公司持有的土地等各项资产及其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务，具体服务内容包括：

运营管理机构负责根据商业不动产项目的经营情况和市场变化制定年度经营目标及运营策略，派驻商业不动产项目专业运营团队，开展商业不动产项目的推广、招租招商及运营管理工作；

运营管理机构负责在基金管理人批准的权限内与承租方谈判并以项目公司的名义签署租赁合同，开展客户租赁、续租、退租等租赁相关工作，向承租方提供租赁合同项下科技服务、产业服务及其他相关服务；

运营管理机构按照基金管理人建立的账户和现金流管理机制，对商业不动产项目租赁、运营等活动产生的现金流进行管理，协助收取和归集商业不动产项目的租赁、运营等活动产生的收益并追收欠缴款项等；

运营管理机构协助制定商业不动产项目年度的经营计划和经营预算并向基金管理人提交，基金管理人审批通过后方可执行；

基金管理人委托运营管理机构提供商业不动产项目的物业管理服务。物业管理服务包括但不限于商业不动产项目的运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员的职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等。

运营管理机构应协助基金管理人进行印章及证照管理，妥善保管项目各种印章及证照等文件，经基金管理人同意并履行相应审批流程后方可使用；

运营管理机构应依法制定商业不动产项目的各项安全管理制度，对项目采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行；

运营管理机构应如实和及时向基金管理人报告和披露商业不动产项目的运营情况，配合基金管理人对项目和管理工作的检查，建立定期沟通工作机制；

运营管理机构应在基金管理人授权范围内以项目公司名义签署并执行商业不动产项目运营的相关协议；

运营管理机构应为公募基金、项目公司及商业不动产项目设立和保存专门的台账，以记录现金流的回收情况和其他必要的信息，并应安全、妥善保管与归集从事《运营管理服务协议》约定的商业不动产项目运营管理活动而涉及的各种以纸质文档或者电子数据形式存在的文件和档案；

运营管理机构应协助为商业不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

应基金管理人要求或《运营管理服务协议》约定的运营管理机构须提供的其它运营管理服务。

（2）权利限制

除上述基金管理人委托或授权运营管理机构提供的服务内容外，商业不动产项目的其他运营管理事项均须经基金管理人授权或批准后方可执行。运营管理机构不得从事未经授权或批准的事项，包括但不限于：

1)代表项目公司处理任何法律纠纷；

2)以项目公司的名义签署、修改、终止任何需经相应决策机构事先批准方可签署的合同；

3)从事《运营管理服务协议》未约定的、有损目标资产安全平稳运行或有损项目公司利益的任何事项；

4)从事基金管理人书面告知运营管理机构不得从事的其他事项。

未经基金管理人事先书面同意，运营管理机构无权转让其在《运营管理服务协议》项下的权利或义务。

（3）解聘、更换运营管理机构的条件和程序

解任条件：

运营管理机构解任事件系指以下任一事件：

1)运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

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

3)运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

4)信息披露造假或故意隐瞒真实信息，并给商业不动产基金、不动产基金份额持有人或基金管理人造成重大损失；

5)将受委托运营管理标的商业不动产项目的主要职责转委托给其他机构；

6)其他实质性地违反《运营管理服务协议》约定且对项目运营造成重大损失的行为，并给商业不动产基金、不动产基金份额持有人或基金管理人造成重大损失；

7)运营管理机构因不当履职导致运营管理机构或项目公司受到重大行政处罚或对外承担刑事法律责任，对运营管理机构的稳定运营管理能力构成重大不利影响的；

8)中国法律法规、监管部门、证券交易所规定的其他情形。

解聘程序：

运营管理机构解任事件的第 1)、2)、3)项为法定解聘事项，发生法定解聘事项时，经基金管理人决定，可以更换运营管理机构，为避免歧义委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解聘事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

发生运营管理机构解任事件的第 4)至 8)项（且不属于法定解聘事项的情形）时，基金管理人有权提交基金份额持有人大会投票表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务并享有按照本协议约定收取运营管理费的权利，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与目标资产及相应目标资产权益运营管理有关的全部资料。

除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或公募基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

继任运营管理机构的选任及选任程序：

根据《运营管理服务协议》的约定解任运营管理机构后，经履行适当程序（根据基金份额持有人大会选任），基金管理人应认可并任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的商业不动产项目运营管理能力。

在任命继任运营管理机构前，原运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，确保商业不动产项目运营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

4、不动产运营有关业务流程、管理制度、风险控制制度

（1）业务流程及管理制度

1）定价机制

房屋出租管理部门应按照市场化原则，在充分调研的基础上，依据周边同区位、同规模、同类型、同条件的写字楼市场调查情况或第三方机构出具的估价报告、周边房屋出租咨询报告或市场调研报告，于当年一季度拟订本年度的租金定价及租赁政策，由党支部委员会前置研究，经公司总经理办公会决策后执行。

房屋出租管理部门根据每年公司总经理办公会决策批准执行的租金定价及租赁政策进行合同洽谈、签约工作。如果市场情况出现较大变化，原有的租金定价和租赁政策与当期市场不符合，房屋出租管理部门应及时调整，提出新方案履行公司决策程序。

2）优惠政策

为更好地吸引科技行业优质项目和团队入驻，鼓励初创企业在园区进行孵化，房屋出租管理部门可针对符合孵化条件的科技类初创企业拟订专项的支持政策，经公司总经理办公会决策后执行。

对北京市重点支持、园区计划重点引进的企业，以及承担园区生态建设重要功能的事业单位、行业协会、新型研究机构、社团等非营利机构，房屋出租管理部门可单独拟订专项支持方案，一事一议，由党支部委员会前置研究，经公司总经理办公会决策后执行。

3）居间费用

为丰富园区招商渠道，可以与从事房地产经纪业务的中介代理公司签订居间服务合同。签署居间服务合同之前应对中介代理公司相关资质进行审核，并实施入库管理。两家及以上的中介代理公司推荐同一承租企业的，以获得待推荐承租企业出具独家委托证明文件的中介代理公司作为最终合作方。

与中介代理公司签署居间服务协议书应按照公司采购管理制度执行。待推荐承租企业与公司正式签署租赁合同并缴纳合同保证金及首期相关费用后，公司按照居间服务协议书相关条款向中介方支付居间服务费；未促成租赁合

同签订的，公司不支付居间服务费用。居间服务费用标准以当年制定的租赁政策为准。

4）合同管理

公司出租房屋应当与承租人依法订立书面租赁合同。房屋出租管理部门应拟订合同模板并由总经理办公会审定。

租赁合同应包括以下主要条款：租赁区域、面积、用途及设施等情况；租金价格及收取方式、租金调整约定；租赁期限，出租起始、终止日期；保证金条款；物业费、空调费、服务费、水费、电费、燃气费、热费等费用的约定；装修条款及安全责任；房屋及附属设施的维护责任；保险责任及物业管理；违约责任、终止条款、争议解决方式、不可抗力；合同的生效、变更与解除等。

签订房屋租赁合同流程：（1）了解客户情况，确定租赁意向；（2）对经审核符合入园条件的客户，依照当年租金定价和租赁政策洽谈租赁事宜；（3）待客户确认租赁后，拟订电子版房屋租赁合同。所涉及合同内的各项条款由双方法务审核；（4）待所有条款商议通过后，将经过审核程序的终稿电子版房屋租赁合同提交OA审批。在履行完审批程序后，打印并交由公司法务加盖合同审核专用章；（5）将双方生效后的合同连同资质文件存档。

（2）风险控制制度

1）关联交易制度

数智聚联制定了《关联交易制度》，规范公司关联交易行为。制度明确关联交易遵循市场化、实质重于形式等原则，界定关联方认定范围与排除情形，划分财务管理部与业务部门的管理职责，列明关联交易类型，要求交易签订合同并配合信息披露制度；制定交易定价原则，规范结算及账务管理等硬性要求，保障交易合规公允。

2）信息披露制度

信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，包括不动产基金信息披露一般规定、事务管理、内幕信息管理规范、定期报告、临时报告和附则等内容。

5、组织架构和内部控制情况

（1）组织架构和内部控制情况

根据数智聚联章程，其不设股东会、董事会与监事会。

公司建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理、关联交易、信息披露等方面，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现。

（2）对数智聚联作为运营管理机构内控有效性的评价

经基金管理人、计划管理人适当核查，截至尽职调查基准日，运营管理机构数智聚联公司章程符合《公司法》的规定，项目公司组织机构健全、清晰，符合《公司法》有关法人治理结构的要求。

6、管理人员和员工情况

（1）管理人员任职情况

为发行本商业不动产 REITs，集智未来项目拟采取反向剥离的方式进行重组，即将集智未来持有的与入池资产无关的资产、负债、人员及业务剥离至北京数智聚联企业管理有限责任公司，剥离完成后集智未来仅持有入池资产量子银座和量子芯座。

北京数智聚联企业管理有限责任公司主要负责人和管理层为集智未来原班人马，具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力商业不动产稳定运营与可持续发展。主要负责人及配备的专业人员履历详见本章 “2、不动产项目运营管理资质和经验”之“（3）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验”。

（2）管理人员专业能力和资信状况

反向剥离完成后，运营管理机构董事及高级管理人员情况如下表所示：

表3-2-2-3：董事及高级管理人员

类别	姓名	性别	出生年月	职务	任职期限
董事	宋家峰	男	1972.11	董事、经营班子成员	2026年至今
高级管理人员	王稞	男	1971.12	经营班子成员	2026年至今
	李霖	男	1973.07	经营班子成员	2026年至今
	娄建军	男	1979.05	经营班子成员	2026年至今

宋家峰，男，1972 年 11 月生，中共党员，工程师。历任北京市国有资产经营有限责任公司奥运项目办工程师、副主任、曲射项目部副经理；北京国棉文化创意发展有限公司副总经理；北京新隆福文化投资有限公司董事、副总经理；北京市国有资产经营有限责任公司冬奥项目管理办公室副主任（中层正职）；北京国家速滑馆经营有限责任公司常务副总经理；国家体育场有限责任公司董事、总经理。**现任运营管理机构董事、经营班子成员。具有 20 年以上商业不动产运营管理经验，曾是莱锦文化创意产业园、隆福大厦、国家速滑馆、国家体育场建设和运营的领导成员。**

王稞，男，1971 年 12 月生，中共党员，高级工程师。历任中国矿业大学（北京）党政办公室秘书、系团总支书记、校团委书记、党委宣传部副部长（主持工作）；北京科技园建设（集团）股份有限公司经营分公司工作（集团中层正职）；北京科技园建设（集团）股份有限公司党政办主任；北京科技园建设（集团）股份有限公司行政总监；北京科技园建设（集团）股份有限公司副总经理。**现任运营管理机构经营班子成员。具有 20 年以上商业不动产运营管理经验，曾是北科建园区项目中关村西区、中关村软件园、中关区生命科学园、无锡科技园、嘉兴创新园、长春北湖科技园的招商和产业服务主管领导。**

李霖，男，1973 年 7 月生，中共党员。历任北京城乡贸易中心股份有限公司职员；北京集成电路设计园有限责任公司职员、租赁中心主任、物业运营管理部副经理、物业运营管理部经理、纪检委员、工会主席、副总经理。**现任运营管理机构经营班子成员。具有 20 年以上商业不动产运营管理经验，长期扎根集智未来项目从事招商、物业运营、合规管理工作。**

娄建军，男，1979 年 5 月生，中共党员。历任北京市海淀区科学技术协会科员；中共北京市海淀区委办公室科员、综合室副主任科员；航天科技控股集团股份有限公司办公室副主任、车联网总体部副总经理；航天云网科技发展有限责任公司智能制造业务部副部长；中铁高新工业股份有限公司办公室副主任；邦信资产管理公司综合管理部总经理；北京中关村信息谷资产管理公司招商总监；北京中关村高新技术企业协会党支部书记、副秘书长。**现任运营管理机构经营班子成员。具有 7 年以上商业不动产运营管理经验，曾在中关村发展集团、北京市高企协从事产业服务、大型活动组织和招商工作。**

（3）公司员工结构分布和变化趋势

截至本尽职调查报告出具日，完成重组后运营管理机构的人员年龄情况如下表所示：

表3-2-2-4：运营管理机构人员年龄情况

项目	人数（人）	占总人数比重
35岁以下	3	13.64%
35岁-50岁	16	72.72%
50岁以上	3	13.64%
合计	**22**	**100.00%**

截至本尽职调查报告出具日，完成重组后运营管理机构的人员教育情况如下表所示：

表3-2-2-5：运营管理机构人员教育情况

项目	人数（人）	占总人数比重
硕士及以上	6	27.27%

本科及大专	16	72.73%
大专以下	-	-
合计	**22**	**100.00%**

7、财务状况

北京数智聚联企业管理有限责任公司为 2026 年 3 月新设公司，无历史财务数据情况。

8、利益冲突与关联交易情况

（1）向其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情况

截至尽职调查基准日，运营管理机构除拟为本基金提供运营管理服务外，无为其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情况。

（2）管理的其他同类型不动产项目的情况

截至尽职调查基准日，运营管理机构除拟为本基金涉及的不动产项目提供运营管理服务外，未运营其他同类型不动产项目。

（3）运营管理机构防范利益冲突的制度安排

原始权益人/运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其持有、运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金拟持有的不动产项目与原始权益人目前持有的不动产项目不存在显著的同业竞争或利益冲突。为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

1）出具避免同业竞争的承诺函，给予平等租赁权利

数智聚联已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市海淀区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的办公

业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会利用、且将敦促同一控制下的关联方不得利用本公司不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他商业不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的商业不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同商业不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同商业不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的避免同业竞争承诺函项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下同业竞争或利益冲突相

关约定导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可根据运营管理费计费安排扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费。

9、资信状况

根据数智聚联提供的说明，数智聚联自设立之日起信用稳健，不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询 2026 年 4 月 22 日，在前述网站公布的信息中数智聚联不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经于 2026 年 4 月 22 日查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https:

//wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，在前述网站公布的信息中数智聚联自设立之日起在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况。

10、运营管理费用收取情况

（1）历史运营管理费用收取情况

本项目历史未收取运营管理费。

（2）未来基础及浮动运营管理费用的收取标准及存续期与运营管理收费挂钩的激励约束机制

数智聚联就担任集智未来项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

集智未来项目的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1)固定运营管理费

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 主要用于覆盖集智未来项目物业管理费用（小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费）。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元，自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构数智聚联与集智未来项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费均为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

（1）当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 1 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

（2）C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 1 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

（3）T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以集智未来项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 1 经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构数智聚联需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构数智聚联根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。同时，如运营管理实施机构数智聚联超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

（3）运营管理费与项目历史运营费用对比情况以及运营管理费设置的合理性

A.固定运营管理费1主要用于覆盖集智未来项目物业管理等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

单位：万元	2025 年度	2024 年度	2023 年度
小物业-宝景	650.84	679.29	679.66

2023年度、2024年度及2025年度，集智未来项目物业管理费用分别为679.66万元、679.29万元和650.84万元，基本稳定。此外，根据集智未来近期与北京宝景物业管理有限公司签署的物业服务协议，2026年集智未来项目的物业管理费为593.18万元。

最近三年集智未来项目的物业管理费金额整体较为稳定，故集智未来项目的固定运营管理费1与此相对应的计提金额设置为593.18元，与最近一期新签的物业服务协议及历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

B.固定运营管理费2主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

项目（万元）	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务收入合计	**9,644.21**	**11,019.54**	**11,771.59**
运营管理支出	83.19	77.70	88.53
职工薪酬	355.37	384.33	342.79
写字楼运营支出	51.80	112.10	77.90
其他	7.01	39.35	43.54
费用合计	**497.37**	**613.48**	**552.76**
费用/收入	**5.16%**	**5.57%**	**4.70%**

2023年度、2024年度及2025年度，集智未来项目运营管理费用分别为552.76万元、613.48万元和497.37万元，占当期营业收入的比重分别为4.70%、5.57%和5.16%，基本稳定。

最近三年集智未来项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故集智未来项目的固定运营管理费2与此相对应的计提比例设置为5.5%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

11、运营管理机构对不动产资产未来更新改造的重大计划以及安排、升级改造费用安排

集智未来项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，经现场勘查目测观察，结构安全情况良好，该建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。预计10年内需要投入的资本性支出费用：量子芯座约为1,178.53万元，量子银座约为1,085.61万元。

12、合作情况

集智未来项目运营管理机构不涉及品牌方。

（三）运营管理实施机构北京新隆福

1、基本情况

（1）设立、存续和历史沿革情况

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”。

（2）股权结构

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”。

（3）治理结构

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”。

（4）持续经营能力

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”。

2、不动产项目运营管理资质和经验

（1）运营资质

根据北京新隆福出具的《确认函》并经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，北京新隆福为不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

（2）同业态不动产项目运营管理经验

1）运管机构同行业不动产项目运营管理经验及管理能力

北京新隆福文化投资有限公司作为隆福寺城市更新项目核心运营主体，深耕历史文化型商业不动产运营管理领域，形成了文化赋能、精准运营、高效管

控、价值提升的专业运营管理能力，在资产全周期运营、现金流稳控、业态客群运营、风险防控等方面具备成熟实操经验。

公司具备商业不动产全流程精细化运营能力，围绕隆福寺项目实现从招商招租、租户管理到物业管理的全链条管控，一期项目实现出租率 90%以上的优质运营成果，二期精准配比主力店与特色店结构，科学引入首店、旗舰店、老字号及文化艺术品牌，形成多元互补的业态生态；同时依托专业的物业管理体系，在历史建筑保护前提下完成空间运维、设施养护等标准化管理，保障资产物理状态完好与持续运营。

拥有极强的业态规划与客群运营能力，基于项目“故宫-王府井-隆福寺”文化金三角核心定位，深度洞察本地生活家、城市文化菁英、尝鲜社交达人等核心客群需求，打造“烟火气与潮流感共生”的商业布局，通过老字号焕新、潮流品牌引入、文化业态融合实现业态动态优化；并以内容、场景、社群为核心发力点，打造沉浸式消费场景，2025 年实现近 800 万人次客流规模，春节单日客流最高近 13 万人次，持续实现客流高效导入与消费转化。

具备成熟的现金流管控与资产增值能力，通过高出租率、高客流转化实现租金、运营服务费等收入的稳定归集，一期项目曾实现营业收入同比 71%的高速增长，二期开业后商圈销售额持续攀升，2026 年春节期间整体销售额超千万元，现金流持续稳定且具备增长潜力；同时通过“绣花式”城市更新实现资产硬件升级，结合数字化运营与文化 IP 赋能，不断提升资产坪效与商业价值，一期年产值达 60 亿元，实现资产长期保值增值。

拥有丰富的活动操盘与资源整合能力，累计举办超 600 场高品质文化商业活动，联动品牌开展 50+场联名合作，通过常态化主题运营、文化艺术展、特色市集等方式持续提升资产吸引力与品牌影响力；同时高效整合政企、设计、文化、品牌等多方资源，紧扣城市更新与元宇宙产业政策导向，将项目运营与城市战略深度绑定，为资产运营提供多维支撑。

建立了完善的风险防控与运营保障体系，针对历史文化建筑运营、商业市场波动、租户管理等各类风险制定专项应对预案，在严格遵守历史文化遗产保

护规定的前提下实现商业高效运营；同时具备专业的租户筛选、履约监控及违约处置能力，结合常态化的消防、公共安全防控，保障资产运营的稳定性与安全性，实现文化保护与商业运营的双重保障。

此外，公司独创历史文化地标“文化赋能商业”的运营模式，兼具历史文化资产保护与文化商业融合运营能力，在留存隆福寺多元历史风貌的基础上，将历史文化资源与商业运营深度融合，打造了国内城市更新与历史文化商业不动产运营的标杆样本，形成了可复制、可落地的特色运营经验，为同类资产运营提供了成熟范式。

综上，依托多年城市更新与商业不动产运营积淀，公司已形成完善的专业运营管理能力体系。核心基础能力层面，公司已打造“文化赋能、精准运营、高效管控、价值提升”四大核心竞争力，在资产全周期运营、业态与客群精细化运营、风险全流程防控等方面具备丰富成熟的实操经验，具备商业不动产全流程精细化运营能力，可实现项目从招商招租、租户管理到物业管理的全链条闭环管控。

2）运营管理机构管理的同类不动产项目情况

运营管理实施机构北京新隆福为隆福寺城市更新项目核心运营主体，除了运营隆福寺一期项目外，还管理隆福寺二期项目。隆福寺二期项目总建筑面积约 10.17 万平方米，包括隆福寺南坊、隆福寺东院、长虹影院以及公共空间街区提升改造项目。项目已成功汇聚稻香村零号寻宝店、同仁堂知嘛健康等老字号创新品牌，及 Outopia 北京首店等潮流标杆品牌，首店占比达 40%，形成“老味焕新、潮范集聚”的特色品牌矩阵；同时构建起“首店引领、业态丰富、体验多元”的成熟商业生态，通过街区场景创新打造，深度实现文化与商业、创意与消费的有机融合。

（3）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验

为管理不动产项目配备的主要负责人员具有丰富的商业不动产投资和运营管理的从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效

助力商业不动产稳定运营与可持续发展。主要负责人及配备的专业人员履历如下：

表 3-2-3-1：运营管理机构主要负责人情况

序号	人员姓名	职务	主要经历
1	丁文理	党总支书记、董事长	清华大学材料物理专业学士，清华大学工商管理硕士。现任北京新隆福文化投资有限公司党总支书记、董事长。历任北京市东城区住宅建设开发公司科员、芍药居项目经理；北京市东城区住宅发展中心规划科科长；北京市东城区住宅发展中心副主任；北京市东城区建委党组成员、副主任；北京市东城区住宅发展中心党支部书记、主任；北京佳源投资经营有限责任公司党总支书记、董事长；北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、董事、总经理。
2	柳鹏	党总支副书记、董事、总经理	哈尔滨工业大学高分子复合材料学士，中国人民大学工商管理硕士。现任北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、董事、总经理。历任福建新大陆集团人力资源部人事主管；福建新大陆集团福建八方科技发展有限公司人事经理；巨世领建设（北京）有限公司人事总务部经理；北京市国有资产经营有限责任公司人力资源部业务经理、副总经理；北京新隆福文化投资有限公司副总经理、工会主席、党总支副书记、董事、总经理；北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司党支部委员、董事、总经理。
3	董晨明	党总支副书记、职工董事、副总经理、工会主席	哈尔滨建筑大学房地产经营与管理学士，清华大学高级管理人员工商管理硕士。现任北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、职工董事、副总经理、工会主席。历任北京城建四建设工程有限责任公司职员；国家大剧院项目部职员；北京城建国家体育场工程总承包商务部经理；国家体育场有限责任公司合同预算部副经理、合同与采购部副经理、营销总监；北京市国有资产经营有限责任公司冬奥项目管理办公室国家速滑馆项目公司筹备组高级项目经理、冬奥项目管理办公室副主任、北京国家速滑馆经营有限责任公司董事会秘书、工会主席；北京国家速滑馆经营有限责任公司党总支副书记、董事、工会主席；北京新隆福文化投资有限公司党总支副书记、副总经理。
4	王越	副总经理	中央民族大学哲学与宗教学系宗教学毕业，现任北京新隆福文化投资有限公司副总经理。历任中国民主促进会北京市委员会办公室副主任科员、宣传处副主任科员、宣传处主任科员、议政调研处主任科员、议政调研处副处长、办公室副主任（主持工作）。
5	代丽娟	副总经理、总会计师	郑州航空工业管理学院外贸会计学士，中国人民大学会计硕士，现任北京新隆福文化投资有限公司副总经理、总会计师。历任中国空空导弹研究院财务处出纳；北京市境外融投资管理中心财务融资部出纳；北京市国有资产经营有

序号	人员姓名	职务	主要经历
			限责任公司计划财务部会计、资金管理部资金助理；北京市国通资产管理有限责任公司财务部副经理、计划财务部经理、总经理助理、副总经理；北京新隆福文化投资有限公司副总经理。
6	高飞	董事、副总经理	内蒙古农业大学水利工程专业毕业，现任北京新隆福文化投资有限公司董事、副总经理。历任首钢设计院土建室任设计员；北京兴隆置业公司历任工程部经理、副总工程师、总工程师；北京大前门投资经营有限公司副总经理兼总工程师；北京大都市街贸易发展有限公司总经理；北京钟鼓楼龙苑文化发展有限公司总工程师；北京东方康泰房地产开发有限公司副总经理；北京新隆福文化投资有限公司董事。
7	高天亮	总经理助理	天津工业大学本科毕业，现任北京新隆福文化投资有限公司总经理助理。历任北京市培文律师事务所律师助理；北京西友瑞海房地产开发有限公司总经理助理；河北太平洋世纪律师事务所律师；北京新隆福文化投资有限公司高级业务经理、前期部副经理、企业发展部经理、行政人事部经理、总经理助理、综合管理部经理
8	张立锋	总经理助理	北京建筑工程学院建筑环境与设备工程专业本科。现任北京新隆福文化投资公司总经理助理、北京隆福文创商业管理有限公司副总经理。历任北京市东城区住宅发展中心工程科科员、工程科副科长；北京佳源投资经营有限责任公司工程管理部副经理、综合办公室主任兼党群人事部经理、总经理助理；北京天华雍和科技园建设发展有限公司副总经理；北京城建东华房地产开发有限责任公司副总经理；北京天华雍和科技园建设发展有限公司副总经理；北京城建东华房地产开发有限责任公司副总经理；北京益信佳商业管理有限公司开发总监

（4）其他专业人员配备情况

隆福寺一期项目的运营管理实施机构为北京新隆福，该公司为隆福寺一期项目原资产持有方。为保障商业不动产REITs发行工作顺利推进，北京新隆福已将持有的与入池资产相关的资产、负债、人员及业务剥离至召福商业，项目运营人员仍保留于北京新隆福，确保项目运营管理工作的连续性与稳定性。

北京新隆福组织架构完整健全，岗位配置覆盖项目全流程管理需求，下设经营班子及党群人事部、审计法律纪检部、综合管理部、财务管理部、工程管理部、成本管理部、招商管理部、运营管理部、市场推广部等多个职能与业务部门；团队总规模43人，其中经营班子成员8名，党群人事部6名，审计法律纪检部3名，

综合管理部7名，财务管理部4名，工程管理部6名，成本管理部3名，招商管理部1名，运营管理部4名，市场推广部1名，团队专业结构完善。团队核心资质过硬，成员平均具备8年以上商业不动产运营管理从业经验，团队成熟度高、人员稳定性强；核心成员均具备大学及以上学历，持有相关专业资质证书，具备规范的服务能力与成熟的项目实操水平。

依托完整的组织架构与全链条的专业能力，北京新隆福可全面保障隆福寺一期项目的资产管理、招商统筹、运营管理、综合管控等各项工作的平稳落地与高效推进。

3、不动产项目运营管理职责安排

本项目完成发行后，创金合信基金作为基金管理人将委托北京新隆福作为运营管理机构与创金合信基金共同对隆福寺一期项目进行运营管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。根据《运营管理服务协议》约定，目前基金管理人与运营管理机构之间的运营管理职责关系、解聘、更换运营管理机构的条件和程序安排如下，最终需以经签署的基金合同、运营管理服务协议等法律文件为准。

（1）服务范围

运营管理机构应根据运营管理协议约定接受基金管理人的委托，提供与项目公司、目标资产及相应目标资产权益、项目公司持有的土地等各项资产及其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务，具体服务内容包括：

运营管理机构负责根据商业不动产项目的经营情况和市场变化制定年度经营目标及运营策略，派驻商业不动产项目专业运营团队，开展商业不动产项目的推广、招租招商及运营管理工作；

运营管理机构负责在基金管理人批准的权限内与承租方谈判并以项目公司的名义签署租赁合同，开展客户租赁、续租、退租等租赁相关工作，向承租方提供租赁合同项下科技服务、产业服务及其他相关服务；

运营管理机构按照基金管理人建立的账户和现金流管理机制，对商业不动产项目租赁、运营等活动产生的现金流进行管理，协助收取和归集商业不动产项目的租赁、运营等活动产生的收益并追收欠缴款项等；

运营管理机构协助制定商业不动产项目年度的经营计划和经营预算并向基金管理人提交，基金管理人审批通过后方可执行；

基金管理人委托运营管理机构提供商业不动产项目的物业管理服务。物业管理服务包括但不限于商业不动产项目的运营维护、物业管理、绿化清洁、维修改造、工作人员的职业培训与教育、安全生产和保障、消防管理、通讯管理、紧急事故管理、制定和执行应急处置方案等。

运营管理机构应协助基金管理人进行印章及证照管理，妥善保管项目各种印章及证照等文件，经基金管理人同意并履行相应审批流程后方可使用；

运营管理机构应依法制定商业不动产项目的各项安全管理制度，对项目采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行；

运营管理机构应如实和及时向基金管理人报告和披露商业不动产项目的运营情况，配合基金管理人对项目和管理工作的检查，建立定期沟通工作机制；

运营管理机构应在基金管理人授权范围内以项目公司名义签署并执行商业不动产项目运营的相关协议；

运营管理机构应为公募基金、项目公司及商业不动产项目设立和保存专门的台账，以记录现金流的回收情况和其他必要的信息，并应安全、妥善保管与归集从事《运营管理服务协议》约定的商业不动产项目运营管理活动而涉及的各种以纸质文档或者电子数据形式存在的文件和档案；

运营管理机构应协助为商业不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

应基金管理人要求或《运营管理服务协议》约定的运营管理机构须提供的其它运营管理服务。

（2）权利限制

除上述基金管理人委托或授权运营管理机构提供的服务内容外，商业不动产项目的其他运营管理事项均须经基金管理人授权或批准后方可执行。运营管理机构不得从事未经授权或批准的事项，包括但不限于：

1)代表项目公司处理任何法律纠纷；

2)以项目公司的名义签署、修改、终止任何需经相应决策机构事先批准方可签署的合同；

3)从事《运营管理服务协议》未约定的、有损目标资产安全平稳运行或有损项目公司利益的任何事项；

4)从事基金管理人书面告知运营管理机构不得从事的其他事项。

未经基金管理人事先书面同意，运营管理机构无权转让其在《运营管理服务协议》项下的权利或义务。

（3）解聘、更换运营管理机构的条件和程序

解任条件：

运营管理机构解任事件系指以下任一事件，任一运营管理机构发生运营管理机构解任事件的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构和运营管理实施机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给商业不动产基金造成重大损失；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（4）信息披露造假或故意隐瞒真实信息，并给商业不动产基金、不动产基金份额持有人或基金管理人造成重大损失；

（5）将受委托运营管理商业不动产项目的主要职责转委托给其他机构；

（6）其他实质性地违反《运营管理服务协议》中所做出的陈述、保证和承诺的行为，并给商业不动产基金、不动产基金份额持有人或基金管理人造成重大损失；

（7）运营管理机构因不当履职导致运营管理机构或项目公司受到重大行政处罚（包括但不限于每年三次以上行政处罚及性质严重的行政处罚等情形）或对外承担法律责任；

（8）中国法律法规、监管部门、证券交易所规定的其他情形。

解聘程序：

（1）解任条件第（1）项至第（3）项为法定解任事项，发生法定解任事项时，基金管理人应当更换运营管理机构，为避免歧义委托运营管理期限内因适用的法律法规或监管规则变更导致法定解任事项调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解任事项应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议；发生第（4）-（8）项所述的约定解任事项时，基金管理人有权提议召开基金份额持有人大会解聘运营管理机构，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过，可以更换运营管理机构。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解任、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。基金管理人应向运营管理机构发出书面解任通知（加盖基金管理人公章的纸质版原件），该通知中应注明运营管理机构解任的生效日期。

（2）基金管理人发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

（3）在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与商业不动产项目及相应商业不动产项目权益有

关的全部资料。因运营管理机构原因而被解任所发生的费用应由运营管理机构承担。

（4）除发生运营管理机构解任事件且经基金管理人或基金份额持有人大会决定被解任外，基金管理人不得解任运营管理机构。

4、不动产运营有关业务流程、管理制度、风险控制制度

（1）业务流程及管理制度

北京新隆福制定了北京新隆福文化投资有限公司《运营管理办法》、《招商管理办法》、《租赁合同履约管理办法（试行）》等制度，主要包括经营性不动产运营管理、招商管理、合同管理等，具体如下：

招商管理：规范公司土地房屋出租/合作经营行为，明确招商政策制定、客户筛选、合同签署、公开招租等全流程要求，划定各环节审批权限与部门职责，也对场地交付、招商代理、续租换租等事项作出具体规定。

运营管理：明确各部门在场地、商户经营、消费者管理等方面职责，规范场地交付、装修、外摆、广告位管理等流程，要求利用数字平台开展经营分析，同时对线上平台运营、消费者投诉处理等工作作出具体安排。

租赁合同履约管理：规范租赁/合作经营合同履约工作，划分招商、运营等部门在租金收缴、催缴的职责，明确账单生成、发票开具流程，制定租金催缴及停水停电等强制措施适用标准，同时规定合同变更、解约条件及滞纳金、违约金减免情形。

活动管理：界定公司主办/承办活动类型，明确市场推广部等多部门职责，制定活动方案审核、合同签批、执行及后评价全流程规范，划定各环节时间节点，对活动报备、现场管理、费用结算、成果总结等事项作出具体要求。

品牌建设管理：明确品牌建设目标与原则，划分市场推广部等部门在品牌注册、资产管理、宣传推广等方面职责，规范品牌授权、处置、视觉识别等流程，同时制定品牌危机应对、法律保护等相关措施。

（2）风险控制制度

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”之“1、基本情况”之“（4）组织架构、治理结构和内部控制情况”。

5、组织架构和内部控制情况

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”之“1、基本情况”之“（4）组织架构、治理结构和内部控制情况”。

6、管理人员和员工情况

（1）管理人员任职情况

管理人员任职情况详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（三）运营管理实施机构北京新隆福”之“2. 不动产项目运营管理资质和经验”之“（3）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验、其他专业人员配备情况”。

（2）管理人员专业能力和资信状况

截至本尽职调查报告出具日，运营管理机构高级管理人员及监事的情况如下表所示：

表3-2-3-2：北京新隆福董事及高级管理人员

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事	丁文理	男	1969.12	党总支书记、董事长	2024年1月至今
	柳鹏	男	1977.07	党总支副书记、董事、总经理	2025年1月至今
	董晨明	女	1975.12	党总支副书记、职工董事、副总经理、工会主席	2025年10月至今
	高飞	男	1968.08	董事、副总经理	2024年1月至今
高级管理人员	王越	女	1977.04	副总经理	2018年11月至今

	代丽娟	女	1977.01	副总经理、总会计师	2025年1月至今
	高天亮	男	1984.10	总经理助理	2025年5月至今
	张立锋	男	1980.08	总经理助理	2022年1月至今

（3）公司员工结构分布和变化趋势

截至 2025 年 12 月 31 日，运营管理机构的人员年龄情况如下表所示：

表3-2-3-3：北京新隆福人员年龄情况

项目	人数（人）	占总人数比重
35岁以下	5	11.36%
35岁-50岁	32	72.73%
50岁以上	7	15.91%
合计	**44**	**100%**

截至2025年12月31日，运营管理机构的人员教育情况如下表所示

表3-2-3-4：北京新隆福人员教育情况

项目	人数（人）	占总人数比重
硕士及以上	9	20.45%
本科及大专	35	79.55%
大专以下	0	0%
合计	**44**	**100%**

7、财务状况

详见“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（二）北京新隆福”之“3、财务数据情况”。

8、利益冲突与关联交易情况

（1）向其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情况

运营管理机构除为本基金提供运营管理服务外，无为其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情况。

（2）管理的其他同类型不动产项目的情况

详见本报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（三）运营管理实施机构北京新隆福”之“2、不动产项目运营管理资质和经验”。

（3）运营管理机构防范利益冲突的制度安排

原始权益人/运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其持有、运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金拟持有的不动产项目与原始权益人目前持有的不动产项目不存在显著的同业竞争或利益冲突。为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

1）出具避免同业竞争的承诺函，给予平等租赁权利

北京新隆福已出具《承诺函》，作出承诺如下：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司同一控制下的关联方在不动产项目所在地北京市东城区有投资、持有或管理与不动产项目存在竞争关系的零售商业、办公业态项目（“竞品项目”），因此可能与不动产基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

本公司承诺：本公司及本公司同一控制下的关联方不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何前述竞品项目，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，本公司将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。本公司不会，且将敦促同一控制下的关联方不得，利用本公司作为不动产基金份额持有人和运营管理实施机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于前述竞品项目的决定或判断。

本公司已制定并持续完善与同业竞争相关联的制度、规定。本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于本公司的内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

如因不动产项目与前述竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或目标资产产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供商业不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他商业不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的商业不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同商业不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同商业不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的避免同业竞争承诺函项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下同业竞争或利益冲突相关约定导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可根据运营管理费计费安排扣减当年应支付给运营管理机构的运营管理费。

9、资信状况

根据北京新隆福提供的说明，北京新隆福自设立之日起信用稳健，不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询 2026 年 4 月 22 日，在前述网站公布的信息中北京新隆福不存在被纳入

被执行人或失信被执行人名单的情况；经于 2026 年 4 月 22 日查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（网址：https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统、（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），截至查询日，在前述网站公布的信息中北京新隆福自设立之日起在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形重大违法违规或不诚信记录的情况。

10、运营管理费用收取情况

（1）历史运营管理费用收取情况

隆福寺一期项目历史未收取运营管理费。

（2）未来基础及浮动运营管理费用的收取标准及存续期与运营管理收费挂钩的激励约束机制

运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1)固定运营管理费

固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构北京新隆福与隆福寺一期项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2)浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

①当年商业不动产项目营业收入：以项目公司审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

②C表示经营净现金流实际值，以项目公司年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至【2027年12月31日】，“经营净现金流目标值”以隆福寺一期项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自【2028年1月1日】开始，“经营净现金流目标值”为项目公司2前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构北京新隆福需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于20%的部分用于运营管理

团队的激励。运营管理实施机构北京新隆福根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的50%。同时，如运营管理实施机构北京新隆福超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

（3）运营管理费与项目历史运营费用对比情况以及运营管理费设置的合理性

1)固定运营管理费的收费基准符合商业不动产项目历史表现

固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用，计提比例与历史期间的实际发生水平可比，具备合理性，具体情况及分析如下：

表3-2-3-5：近三年隆福寺一期项目历史成本、费用构成

单位：万元，%

项目	2025年度	2024年度	2023年度
主营业务收入合计	11,327.67	12,262.02	11,672.38
运营管理支出	100.91	79.22	103.62
职工薪酬	494.7	535.75	461.61
推广活动费	323.9	303.31	346.94
其他	6.22	3.18	3.37
费用合计	925.73	921.46	915.54
费用/收入	8.17%	7.52%	7.84%

2023年度、2024年度及2025年度，隆福寺一期运营管理费用分别为915.54万元、921.46万元和925.73万元，占当期营业收入的比重分别为7.84%、7.52%和8.17%，基本稳定。

最近三年隆福寺一期项目的运营管理费用金额及占营业收入的比例整体较为稳定，故隆福寺一期项目的固定运营管理费与此相对应的计提比例设置为8%，与历史实际发生水平基本一致，具备必要性和合理性。

2)浮动运营管理费设置已充分考虑项目实际情况，能够有效实现激励约束目标

为了实现对运营管理实施机构有效激励，加强运营管理实施机构与基金份额持有人的利益绑定，本基金设置浮动运营管理费机制。核心逻辑为从项目公司经营净现金流出发，根据当年实际完成情况与目标值计算浮动运营管理费。考虑到不动产项目历史存在收缴率不足100%的情况，管理人认为以经营净现金流指标作为浮动运营管理费计费标准更具合理性。

在浮动运营管理费用正向激励的基础上，本基金亦设置了负向扣减机制，对于业绩不达预期的情形，将相应扣减当年固定运营管理费用。浮动运营管理费用可以实现奖惩对等的激励与约束效果，在对运营管理实施机构形成有效激励的同时对其增加设置了约束机制，实现运营管理实施机构与基金份额持有人利益的长久绑定，有利于保护投资者权益。

具体而言，假设该年度经营净现金流目标值为1,000万，若项目公司实际完成1,100万元，则向运营管理实施机构支付浮动运营管理费为（1100-1000）*10%=10万；若项目公司实际完成900万，则计算得出的浮动运营管理费为（900-1000）*10%=-10万元，管理人应从支付予运营管理实施机构的固定管理费中扣减10万元。

基于前述计费逻辑，浮动运营管理费设置将督促运营管理实施机构按考核目标值制定相应经营策略，尽力避免发生扣减运营管理费的情况，助力不动产项目运营管理效率提升。

同时，为进一步提升运营管理团队的业绩达成动力，保障不动产项目持续稳定运营，基金管理人已在运营管理服务协议中明确约定运营管理团队专项激励机制。运营管理实施机构可结合项目实际运营状况，在每年实际收取运营管理费用后，依据内部考核结果对运营管理团队实施激励。根据约定，运营管理实施机构需将当年实际取得的浮动运营管理费中不低于20%的比例用于对运营管理团队的业绩激励。综上，管理人认为，浮动运营管理费相关安排合理、机制清晰、约束到位、激励有效，能够充分实现激励与约束相统一的目标，将有助于提高不动产项目运营管理效率，实现长期稳定运营，满足《审核关注事项指引》第六十九条的相关要求。

11、运营管理机构对不动产资产未来更新改造的重大计划以及安排、升级改造费用安排

隆福寺一期项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，经现场勘查目测观察，结构安全情况良好，该建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。预计10年内需要投入的资本性支出费用约为3,065.35万元

12、合作情况

隆福寺一期项目运营管理机构不涉及品牌方。

（四）运营管理机构运营安排

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。本基金拟聘请北京国资作为集智未来项目和隆福寺一期项目的运营管理统筹机构，并委托数智聚联作为运营管理实施机构1负责集智未来项目的运营管理，北京新隆福作为运营管理实施机构2负责隆福寺一期项目的运营管理。

运营管理统筹机构主要负责领导、统筹、监督和支持工作，《运营管理服务协议》项下的各项运营管理服务由运营管理实施机构具体提供。

1、关于设置运营管理统筹机构和实施机构的必要性

（1）继续聘请数智聚联、北京新隆福担任运营管理实施机构的必要性

本基金拟持有不动产项目为集智未来项目及隆福寺一期项目。其中，数智聚联为集智未来项目专项运营主体，由集智未来原项目运营团队资深骨干整体平移组建，完整承接了集智未来公司沉淀 20 余年的产业园区运营管理体系、核心运营团队与产业资源，是集智未来项目的核心运营管理实施主体；北京新隆福是北京市隆福寺城市更新项目的核心运营主体，为隆福寺一期项目原资产持有方及历史、现行运营管理主体，深耕历史文化型商业不动产运营管理领域多年，具备成熟的全流程精细化运营能力与项目实操经验。

本基金发行后，继续聘请数智聚联、北京新隆福作为对应不动产项目的运营管理实施机构，可保障两个不动产项目的核心运营管理模式、成熟运营体系及核心团队不因 REITs 发行而发生实质变更，充分保障项目运营管理的稳定性、连续性与专业度，进而切实保障基金份额持有人的核心利益。

此外，数智聚联为 2026 年基于本 REITs 发行新设主体，已完整承接集智未来项目原班现场运营管理团队与全流程运营管理体系，可在北京国资体系内实现 REITs 相关业务、人员、信息的独立隔离，有效缓释潜在的利益冲突风险；北京新隆福已完成本次 REITs 发行相关的入池资产、负债、业务剥离安排，项目核心运营人员完整保留于主体内，可充分保障项目运营管理工作的持续稳定推进。同时，两家实施机构均已建立覆盖招商招租、租户管理、运维服务、资产管理的全链条闭环运营管控体系，可实现集智未来项目与隆福寺一期项目运营管理标准的规范化对齐，保障 REITs 入池资产项目管理模式的一致性与合规性。

（2）聘请北京国资公司担任运营管理统筹机构的必要性

集智未来项目及隆福寺一期项目的运营管理实施机构数智聚联、北京新隆福，均为本基金原始权益人北京国资公司旗下控股主体，均为独立法人主体，具备业务及管理的独立性。此外，本基金成立后，除底层资产项目的日常运营管理落地工作之外，在基金管理层面还将持续开展信息披露、投资者关系维护、监管机构对接，以及未来可能的扩募等相关工作。

通过聘请两家运营管理实施机构的控股股东北京国资公司担任运营管理统筹机构，可在统一的运营管理体系内，统筹协调本基金持有的不同特点不动产项目的资产管理、运营标准制定、核心业务管控等相关工作，统一管控要求、规范运营流程，保障不同业态不动产项目运营管理水平的相对一致性与专业度；同时，可统筹负责与基金管理人、监管部门的整体性对接工作，协助基金管理人开展经营计划及预算管理、信息披露、投资者关系维护等基金层面相关工作，全面保障并提升本基金的管理效率和整体运作水平。

此外，统筹机构北京国资公司同时也是本基金的原始权益人，深耕北京区域不动产投资、运营管理与产业培育多年，可协助基金管理人积极推进后续可能的扩募工作，并负责扩募后新增多类型资产项目的整体性协调管理工作，为基金的长期稳健运营与可持续规模扩张提供核心支撑。

（3）设置统筹机构和实施机构符合行业惯例

基于延续不动产项目原有的“总部统筹+项目主体实施”的成熟运营管理模式、便于整体性开展多业态、多资产项目的运营管理协同工作、保障基金层面全流程管控效率等多重原因，公募 REITs 产品已有较多同时设置运营管理统筹机构及实施机构的成熟市场案例。目前市场上已发行的产业园区、商业零售、保障性租赁住房、交通等多种业态的公募 REITs 产品，均普遍采用“统筹机构+实施机构”的双层运营管理架构，如华夏和达高科 REIT、平安广州广河 REIT、南方顺丰物流 REIT、中金印力消费 REIT、华夏中海商业 REIT、华安百联消费 REIT、招商科创 REIT、中信建投明阳智能新能源 REIT、嘉实中国电建清洁能源 REIT、平安宁波交投 REIT、南方万国数据中心 REIT 等，该模式已成为我国公募 REITs 市场的行业通行惯例。

本基金为保障所持有的不同不动产项目运营管理水平的相对一致性，提升基金层面信息披露、投资者关系维护、未来扩募等相关工作的运作效率，保障基金整体稳健运营与持有人利益，同时设置运营管理统筹机构与运营管理实施机构，符合公募 REITs 市场的行业惯例与通行做法。

2、各方的主要职责分工以及相关安排对项目长期稳定运营的影响

本基金运营管理服务协议对运营管理统筹机构、运营管理实施机构的职责进行了明确划分。运营管理统筹机构负责领导、统筹和监督运营管理实施机构于运营管理服务协议项下的运营管理工作，并为运营管理实施机构提供包括人员、平台资源等方面的全面支持。若运营管理实施机构在履职过程中出现影响稳定运营管理能力的情形，运营管理统筹机构对运营管理实施机构提供支持。运营管理统筹机构已指定统一的负责部门，统筹协调商业不动产项目运营管理过程中的各类事项。

运营管理服务协议项下各项运营管理服务由运营管理实施机构具体提供；同时，基金管理人可以向运营管理实施机构发出各项要求、通知、授权等指令并由运营管理实施机构落实和实施。

运营管理统筹机构和运营管理实施机构的主要责任划分明细如下：

序号	运营管理职责	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
1	协助项目公司为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险	指导运营管理实施机构协助项目公司购买商业保险	结合项目运营情况协商制定保险条款协助项目公司办理投保、续保、理赔等事项，对应的项目公司应作为唯一投保人、被保险人和受益人（相关融资文件另有要求的除外）
2	制定及落实不动产项目运营策略	参与审核经营规划、经营目标和策略	制定及履行经营规划、经营目标和策略 制定及落实招商策略、市场推广策略、产品提升策略及非战略品牌导入等
3	签署并执行不动产项目运营的相关协议	参与监督运营管理实施机构签署并执行不动产项目运营的相关协议	在履行审批程序后，签署并执行不动产项目运营的相关协议 负责现场招商、运营、推广等现场管理工作
4	协助项目公司收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项	参与监督运营管理实施机构收缴工作	及时、准确协助项目公司完成租金等的收缴，督促所有租户履行各自租赁协议项下的付款义务
5	执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理、物业管理监督等	参与考核运营管理实施机构日常运营工作完成情况	建立和健全不动产项目安全生产责任制，制定并实施安全生产管理方案，全面负责不动产项目的安全生产工作
6	实施不动产项目维修、改造等	参与审核项目维修改造计划和可行性研究方案	经项目公司及基金管理人审批后，实施项目的维修改造，负责改造的招采并监管第三方的工程质量

序号	运营管理职责	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
7	预算编制与执行	参与年度预算评审，对运营管理实施机构编制预算的合理性给出调整建议，参与跟踪预算执行情况	编制预算并报送项目公司及基金管理人审批执行预算
8	履行信息披露义务	根据法律法规、证券交易所指引、中国证券投资基金业协会自律规则以及北京国资相关制度规定，配合信息披露，督促运营管理实施机构根据约定履行信息披露义务 书面确认需要运营管理统筹机构披露的信息并确保提供的相关信息真实、准确，完整	编制运营报告，提供项目运营数据 提供需要临时信披的与项目相关的信息 确保提供的相关信息真实、准确，完整

三、对基金托管人、资产支持专项计划托管人的尽职调查

（一）基本情况

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91100000100003962T）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称：中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：廖林

成立时间：1985 年 11 月 22 日

企业类型：股份有限公司

注册资本：人民币 35,640,625.71 万元

基金托管业务批准文号：中国证监会和中国人民银行证监基字[1998]3 号。

联系部门：工商银行资产托管业务部

经营范围：办理人民币存款、贷款；同业拆借业务；国内外结算；办理票据承兑、贴现、转贴现；各类汇兑业务；代理资金清算；提供信用证服务及担保；代理销售业务；代理发行、代理承销、代理兑付政府债券；代收代付业务；代理证券资金清算业务(银证转账)；保险兼业代理业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；保管箱服务；发行金融债券；买卖政府债券、金融债券；证券投资基金、企业年金托管业务；企业年金受托管理服务、年金账户管理服务；开放式基金的注册登记、认购、申购和赎回业务；资信调查、咨询、见证业务；贷款承诺；企业、个人财务顾问服务；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外币兑换；出口托收及进口代收；外汇票据承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；自营、代客外汇买卖；外汇金融衍生业务；银行卡业务；电话银行、网上银行、手机银行业务；办理结汇、售汇业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

（二）托管业务资质

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 2 月 24 日共同作出的《关于核准中国工商银行基金托管人资格的批复》，中国证监会及中国人民银行批准工商银行证券投资基金托管人资格。根据原中国银行保险监督管理委员会于 2005 年 10 月 26 日下发《中国银行业监督管理委员会关于中国工商银行改制为股份有限公司的批复》（银监复[2005]272 号），中国工商银行已改制并更名为中国工商银行股份有限公司。

工商银行现持有原中国银行业监督管理委员会于 2022 年 2 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0001H111000001），已依法获许经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

经核查，中国工商银行股份有限公司北京市分行现持有中国银行业监督管理委员会北京监管局（现变更为中国银行保险监督管理委员会北京监管局）于

2007 年 5 月 14 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0001B211000001）。工商银行于 2021 年 6 月对中国工商银行股份有限公司北京市分行出具了《授权书》，中国工商银行股份有限公司北京市分行可办理资产托管业务，签署相关合同、协议。

综上，工商银行、中国工商银行股份有限公司北京市分行具备相关业务资质，符合《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等法律法规中对托管人业务资质的要求。

（三）财务状况和风险控制指标

2023 年-2025 年度/末，工商银行总行主要财务指标和风险控制指标如下：

表 3-3-3-1：财务指标和风险控制指标

单位：亿元

项目	2025 年末	2024 年	2023 年
总资产	534,777.73	488,217.46	446,970.79
归属母公司股东的所有者权益	42,442.59	39,698.41	37,568.87
营业收入	8,382.70	8,218.03	8,430.70
营业利润	4,241.11	4,208.85	4,207.60
利润总额	4,244.35	4,218.27	4,219.66
归属于股东的净利润	3,685.62	3,658.63	3,639.93
资本充足率	18.76%	19.39%	19.10%
一级资本充足率	14.94%	15.36%	15.17%

（四）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务制度

工商银行资产托管业务内部风险控制制度包括三个层次，即：业务操作指引（按现有主要业务品种进行分类）、业务管理办法（按业务线分类，包括：业务运作、风险控制、行政管理和系统保障四大类）和业务操作手册（按操作流程分类，包括数据接收、资金清算、业务核算等），通过制度体系，对各类资产托管业务的市场拓展、系统开发、业务运作、客户服务和风险控制等各个环节进行全面规范，使各项业务操作透明、制度具可操作性。为严防托管风险，

工商银行制定了《资产托管业务内部控制管理办法》、《资产托管业务投资监督管理规程》、《资产托管业务重大突发事件应急预案》等规章制度，为有效控制内部风险提供了制度保障，并根据业务发展的需求和市场形势变化情况，定期和不定期进行补充和完善。

2、托管业务流程

（1）协议签署

根据商业不动产基金法律法规规定，签署基金合同和托管协议，并分别由总行、分行、支行作为签约主体，签署基金托管协议、资产支持计划托管协议、资金监管协议。签约时效性上，依托工商银行多年大型托管项目管理经验，可确保在规范专业法律审查基础上，以最快时效完成协议签署。

（2）账户开立

总体账户体系设计方面，总分支行分别负责对应层级的基金托管户、证券托管户、项目公司运营收支账户等各类账户的开立，项目下所有银行账户均纳入工商银行实质性监管，确保资金闭环运作。

商业不动产基金资金账户，总行开立并管理商业不动产基金托管账户，通过该账户完成认购资金划转、收益分配、合格投资等托管服务。资金账户参照工商银行传统公募基金托管账户模式，纳入托管系统管理。

资产支持计划资金账户，北京分行开立并管理资产支持专项计划托管账户，负责托管资产支持专项计划，通过该账户完成股东借款和借款本息及股东分红划转等托管服务。考虑到资产支持专项计划可以进行合同约定的合格投资，其资金账户参照工商银行现有资产支持专项计划托管账户模式，纳入托管系统管理，托管账户开立在属地服务支行王府井支行，可以有效减少沟通成本。

项目公司收支监管账户，王府井支行或属地支行负责开立监管项目公司各类账户，负责监管项目公司日常资金收支的监管。根据项目公司现有运营账户开户行情况，监管账户可以灵活采用在工商银行新开账户或直接沿用项目公司在工商银行现有账户的模式，从而在付款环节由监管银行对项目运营收支账户

的款项用途进行审核监督。收支账户专门用于接收专项计划发放的借款、收取项目运营收入等，并根据资金监管协议约定对外支付相关费用和支出。

证券账户，根据法律法规规定和基金合同约定，参照传统公募基金证券账户开户流程，为商业不动产基金开立投资所需的各类证券账户。

上述账户的开立，工商银行在时效性上予以迅速响应充分保障，资料齐全完整的情况下，确保当天完成开户手续，并承诺建立“绿色通道”，为本项目指定专门的客户经理和经办柜员。

（3）资产保管

工商银行为托管资产和监管账户资金单独建账、单独开户、独立保管，与托管银行的自有资产进行隔离，确保不挪用托管资产，保证托管资产的完整、独立及安全，实现资产独立和账务核算的独立。

对商业不动产基金，基金管理人及时办理商业不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割，对监管部门规定有效的不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证，将权属证书及相关文件移交基金托管人保管。

对资产支持计划，托管人不仅负责保管账户现金资产，还负责保管相关账册和凭证。

对项目公司监管账户，工商银行通过有效的账户控制确保账户资金安全。

（4）资金清算

工商银行作为商业不动产基金以及资产证券化资产的托管银行，以及项目公司营运收支账户监管银行，将在资产管理人依法依规和依据合同约定进行投资操作时，负责认真办理相关资金的划拨与证券交割手续，严格执行资产管理人的投资指令及资金划拨指令，合规准确办理资金清算，确保准确、安全、及时，且确保所执行的指令均经过合规性审查，不向任何无关人员和机构透露资金清算信息。

在资金汇划的时效性方面，托管人收到管理人划款指令后对指令要素进行审核，如指令各项要素正确，可以实现划款的实时处理。工商银行承诺 30 分钟内完成全套审核和划款动作。

（5）估值核算

工商银行将依据合规的估值方法，对托管组合所拥有的全部资产（包括股票、债券、股息红利、债券利息和银行存款本息等资产）及所有负债按一定的原则进行估值，确定资产的公允价值。

在公募基金层面，托管人根据法律法规及基金合同规定的频率对基金资产进行核算及估值，并与基金管理人核对一致。基金托管人在编制商业不动产基金合并及个别财务报表时，将按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则进行资产负债确认计量，以反映商业不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在资产证券化层面，在专项计划设立后，按照会计准则独立地设置、登录和保管专项计划的全套账册，为专项计划单独记账、独立核算，保证不同的专项计划在账户设置、资金划拨、账簿记录等方面相互独立。

在项目公司营运收支账户监管方面，负责提供对账单和资金流水等，确保账实相符。

（6）投资监督

通过专业人员、专业交易监督系统对基金投资状况进行事前、事中、事后全方位监督，实现不同投资品种的横向监督以及不同业务环节的纵向监督。

工商银行对托管资产的投资监督主要从事前、事中、事后三个维度展开。事前监督环节，对投资运作提供监督意见，重点监督收益分配频率及比例、项目借款用途及比例、项目保险足额情况。事中监督环节，重点监督审核基金场外投资指令、项目公司账户出款指令；执行合规指令，严拒违规指令。事后监督环节，重点做好计算监督指标、复核预警指标、发送风险提示以及出具监督报告。

在公募基金层面的投资监督：一是资金监督。（1）基金成立后，基金托管人依据基金合同对基金管理人发送的投资指令进行审核，审核基金资产投资是否符合基金合同约定的投资范围，同时通过交易监督系统监控基金资产投资于资产支持计划的资产比例不低于基金资产的 80%，确保基金资金账户的资金流向符合法规及基金合同要求。（2）基金托管人协同资产支持计划托管人对资产支持专项计划资金账户的资金流向进行监控。首先，基础资产购买划款监控。专项计划设立后，证券管理人向资产支持计划托管人发出用于购买基础资产的划款指令，资产支持计划托管人根据《资产支持计划托管协议》、证券管理人提供的《基础资产买卖协议》等资料的约定对于认购资金用途、金额、收款账户等信息进行核对，确保认购资金由资产支持专项计划资金账户划转至项目资金运营账户。其次，专项计划费用支付监控。资产支持计划托管人根据证券管理人提供的费用支付指令，对费用金额、账户等信息进行核对，将专项计划账户中的资金划拨至管理人和托管人等机构的指定账户以支付管理费和托管费等专项计划费用。再次，资产支持计划收益及本金划拨监控。资产支持计划托管人根据证券管理人的收益分配指令以及《专项计划认购协议》、《收益分配报告》等资料，对收益分配金额进行复核后，将当期资产支持计划预期收益和本金划拨至登记托管机构指定账户。（3）基金托管人协同资产支持计划托管人及监管银行对项目运营收益资金流向进行监控。项目公司应当在资产支持计划设立前将其收取项目资产收入的各银行账户均变更为监管账户，以监管账户作为唯一收取资产收入的收款账户。监管银行根据《基础资产买卖协议》、《资金监管协议》等协议约定，在约定划款日期将项目运营收益划转至资产支持专项计划资金账户。对于对外支付的相关费用和支出应符合《资金监管协议》约定用途，由基金管理人对款项用途真实性进行审核，监管银行根据监管协议的约定在付款环节对款项用途复核后根据指令划付资金。监管银行发现资金划付违反协议约定，通知基金托管人，并以书面形式通知基金管理人、证券管理人，督促限期改正。二是保险监督。基金托管人依据基金合同约定对基金管理人为项目购买保险的足额情况进行监督。同时，在项目存续期持续监督保险保额足额程度、保险到期续保等情况。三是借款监督。根据项目借款计划，基金托管

人根据基金合同、借款文件以及法规的要求，对基金及项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。同时基金托管人运用监督系统对于商业不动产基金总资产被动超过基金净资产的140%以及借款金额不得超过基金净资产的20%的要求进行监控。

资产证券化层面的投资监督：依据托管协议及其他有关法规为资产支持计划提供投资监督服务，监督的内容包括投资对象、投资限制、投资结构、投资限额以及法律法规规定的其他监督内容，比如托管资产的投资范围、投资比例、投资限制；托管资产的核算估值是否符合相关法律及合同协议约定；托管资产的收益分配是否符合合同协议约定等，在履行投资监督职责时，如发现问题将及时通知管理人纠正，需要的情况下有权向监管部门报告，以确保投资者利益。资产支持计划划出资金时，除划款指令以及相关决议外，还应向托管人提供相关法律文件，如项目公司股权转让协议、股东借款协议或其他能够证明股权变更的有效法律文件，包括工商登记股东查询表、产权交易所出具的股权证明等。

项目公司营运收支账户监管：根据《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》要求，基金托管人负责项目运营收支账户的开立和管理，运营收支账户应在基金托管人或其指定的银行开立，不动产项目应通过项目运营收支账户进行日常收支。基金托管人在付款环节，对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予以配合。一是对项目公司运营收支账户监管，对于该账户，仅保留柜面支付方式，不得开通提现、通存通兑、不得出售支票、汇票。同时预留印鉴为项目公司财务专用章、基金管理人指定人员个人名章，工商银行指定人员通过柜面依据纸质划款指令实现对外付款监管。工商银行柜面人员收到纸质划款指令原件和相关证明资料后，对纸质划款指令上的预留印鉴与项目公司、基金管理人在指令授权书上预留印鉴严格审查，审查一致后依据指令要素对外划出。除项目公司运营支出外，每笔支付均需提交相关合同等支付依据文件。项目公司运营支出采用每月提交用款计划一次划至基本账户进行使用。贷款利息、银行手续费等系统自动扣款项目在扣款后提交纸质划款指令。二是对项目公司基本户的监管，工商银行将对该账户进行如下设置：不得开通提现、通存通兑，不得出售支票、

汇票，预留印鉴为项目公司财务专用章和基金管理人指定的人员个人名章。柜面对外付款及监管，主要通过印鉴控制和相关文件的审核；网银对外付款则使用资金管控功能，由项目公司网银提交划款申请，经基金管理公司人员完成审批后在网银系统将付款指令发送至工商银行网银，工商银行监管人员通过网银依据监管协议要求审批后实现对外付款。

（7）信息披露

由工商银行总行统一对外信息披露，规范履行基金托管人向监管部门、基金份额持有人合规履行信息披露义务。

基金托管人按照法律法规规定和基金合同约定，对基金管理人编制的基金定期报告、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，并向基金管理人进行书面或电子确认。基金托管人以基金管理人提供的真实、准确的项目经营信息及财务报表为依据，对商业不动产基金信息披露文件进行复核，重点对基金管理人资产确认计量过程进行复核。基金托管人在复核过程中，发现相关各方的报表存在不符时，与基金管理人共同查明原因，进行调整，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报中国证监会备案。具体看，支行对项目公司的收支账户等纳入全封闭监管的账户编制资金监管报告，北京分行对托管的资产证券化项目编制专项计划托管报告并复核定期报告的财务数据，并就履职重大事项和定期财务报表等信息向总行报告，总行与基金管理人复核基金定期报告财务报表和合并财务报表信息后，统一对外披露信息。

（8）收益分配

商业不动产基金层面，托管人对基金管理人提交的收益分配方案进行复核，确保其符合法律法规规定和基金合同约定，并协助基金管理人实施该收益分配方案。基金托管人在对收益分配方案进行复核时重点关注：一是商业不动产基金应将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。二是

商业不动产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。三是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计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。

资产证券户层面，托管人负责协助管理人办理专项计划资产的分配及专项计划费用、专项计划利益的支付。

项目公司营运收支账户方面，依照监管协议约定，审核相关收付指令并划转相应款项。

3、内部控制制度

中国工商银行资产托管部在风险管理的实操过程中根据国际公认的内部控制 COSO 准则从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、监督五个方面构建起了托管业务内部风险控制体系，并纳入统一的风险管理体系。

中国工商银行资产托管部从成立之日起始终秉持规范运作的原则，将建立系统、高效的风险防范和控制体系视为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况的不断出现，资产托管部自始至终将风险管理置于与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存与发展的生命线。资产托管部实施全员风险管理，将风险控制责任落实到具体业务部门和相关业务岗位，每位员工均有义务对自己岗位职责范围内的风险负责。从 2005 年至今，中国工商银行资产托管部共十五次顺利通过评估组织内部控制和安全措施最权威的 ISAE3402 审阅，全部获得无保留意见的控制及有效性报告，充分表明独立第三方对中国工商银行托管服务在风险管理、内部控制方面的健全性和有效性的全面认可，也证明中国工商银行托管服务的风险控制能力已经与国际大型托管银行接轨，达到国际先进水平。

（1）内部控制目标

1）资产托管业务经营管理依法合规

2）资产托管业务操作风险最小化。

3）资产托管业务发展战略和经营目标全面实施和充分实现。

4）全面履行托管人职责、保证托管资产安全。

（2）内部控制的原则

1）全面性原则。内部控制应贯穿资产托管业务经营管理决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务、事项以及机构部门和岗位人员。

2）审慎性原则。内部控制应当以防范风险、审慎经营为出发点，各项经营管理活动，尤其是设立新的机构或开办新的业务，应当确保合法合规，符合经营授权，制度流程完备，体现内控优先的要求。

3）制衡性原则。资产托管业务流程应实现前中后职责分离，建立横向与纵向相互监督制约的机制，形成职责分工明确、业务流程清晰的管理体系。

4）独立性原则。资产托管业务在系统、场所、人员、管理上均要满足法律法规和监管规定要求，保持相对独立性。

5）适度性原则。内部控制应当与经营规模、业务范围和风险特点相适应，动态适应性调整，以合理的成本实现内部控制的目标。

（3）内部控制组织结构

中国工商银行建立了分工明确、相互牵制的风险控制组织结构。通过建立横纵结合的内部组织结构，形成不同部门、不同岗位相互制衡与监督。

中国工商银行资产托管业务内部风险控制组织结构由中国工商银行内部监管部门、资产托管部内设监督与风险管理处及资产托管部各业务处室共同组成。工行托管业务风险控制部门可分为三个层次：

一是中国工商银行内部监管部门，主要包括风险管理部、内部审计局、内部控制合规部等部门。负责制定全行风险管理政策，对各业务部门风险控制工

作进行指导、监督；内部审计局每年也会对托管业务进行审计检查，审计报告将由内部审计局提交审计委员会。

二是资产托管部内设监督与风险管理处，直接对分管行长和总经理负责。负责拟定托管业务风险控制工作总体思路与计划，组织、指导、协调、监督各业务处室风险控制工作的实施。

三是资产托管部相关处室在日常工作中，各业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。随时自查自纠，风险控制理念贯穿于全部业务过程之中。

（4）内部控制制度

工商银行资产托管部重视内部控制制度的建设，坚持把风险防范和控制的理念和方法融入岗位职责、制度建设和工作流程中，建立了一整套内部风险控制制度，一方面制定了《中国工商银行资产托管业务管理办法》、《中国工商银行资产托管业务管理办法》、《中国工商银行资产托管内部风险控制管理办法》、《资产托管业务全面风险管理办法》和《中国工商银行资产托管部业务应急预案》等业务管理和内部控制制度；另一方面，在托管业务条线总览规定、产品办法、营运规程三个层级的各项制度中内嵌内部控制的相关规范和要求，并撰写了托管产品运作环节的操作手册。

以上制度和操作规范随着外部环境的变化和业务的发展不断改进和完善，为全行资产托管业务规范经营运作提供了坚实的制度基础。

4、风险控制制度

（1）风险控制

中国工商银行根据内部控制目标，结合风险应对策略，通过手工控制与系统控制、预防性控制与发现性控制相结合的方法，综合运用环境控制、系统控制、授权控制、职责分离、制度流程控制、应急预案等控制措施，对资产托管业务和事项实施全面控制。

1）内部风险控制活动

隔离制度：资产托管业务与传统业务实行严格分离，建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手册、严格的人员行为规范等一系列规章制度，并采取了防火墙隔离制度，能够确保资产独立、环境独立、人员独立、业务制度和管理独立、网络独立。资产托管部内部设置了不相容岗位，实现了职责分离。

高层检查：主管行领导与部门高级管理层作为工行托管业务政策和策略的制定者和管理者，要求下级部门及时报告经营管理情况和特别情况，以检查资产托管部在实现内部控制目标的工作进展，并根据检查情况提出内部控制措施，督促职能管理部门改进。

人事控制：资产托管部严格落实岗位责任制，建立“自控防线”、“互控防线”、“监控防线”三道控制防线，健全绩效考核和激励机制，树立“以人为本”的内部控制文化，增强员工的责任心和荣誉感，培育团队精神、增加核心竞争力。资产托管部通过进行定期和定向的业务与职业道德培训以及与员工签订承诺书，使员工树立风险防范与控制理念。

经营控制：资产托管部通过制定工作计划、编制预算等方法开展各种业务营销活动、处理各项托管事务，从而有效地控制和配置组织资源，达到最大化利用资源、提高效益目的。

内部风险管理：资产托管部通过内审监察、风险评估、系统监控等方式加强内部风险管理，定期或不定期地对业务运作状况进行检查、监控。指导业务部门进行风险识别和风险评估，制定并实施风险控制措施，排查风险隐患。

数据安全控制：资产托管部通过业务操作区相对独立、数据和传真加密、数据传输线路冗余备份、监控设施的运用等措施来保障数据安全。

2）具体控制措施

针对托管业务的特点，制定了九类具体风险控制措施：交易监督风险控制、资金清算风险的控制、会计核算风险的控制、核算估值风险控制、数据传输风

险的防范、交易数据计算风险的防范、数据安全风险的控制、电脑系统风险的控制、人员风险控制等。

3）优化托管业务系统功能

将风险控制嵌入业务处理模块，实现流程处理的标准化和风险控制的系统化。通过系统业务处理的模块化和流程化，加强系统对风险点的刚性控制，从而降低操作风险。

4）操作风险监测体系

中国工商银行建立资产托管业务操作风险监测体系，进行定期、连续监督和测定。结合资产托管业务发展情况和经营环境设定风险承受度阈值，并适时进行动态调整和再评估。对可能引发风险事件的隐患及时进行预警。投产资产托管风险监控系统，该系统下设 13 个风控模型和 24 个风控指标，通过监督模型初步实现对全行托管营运风险的非现场监控。

（2）业务连续性保障

工商银行依据相关法律法规，制订了基于数据、应用、操作、环境四个层面的完善的资产托管业务连续性工作计划和应急预案，具备行之有效的灾备恢复方案、充足的移动办公设备、同城异城相结合的备份办公场所、必要的工作人员及科学明确的 AB 岗位设置，可以按照现行监管要求，依法合规为客户实时提供优质的托管服务，切实履行托管人职责。在重大突发事件发生后，可根据突发事件的对托管业务连续性营运影响程度的评估，适时选择或依次启动“原场所现场+居家”、“部分同城异地+居家”、“部分异城异地+居家”、“异地全部切换”四种方案，由“总部+6 家总行级营运中心+18 家托管分部+境外营运机构”形成全球、全天候营运网络，向客户提供连续性服务，确保托管产品日常交易的及时清算和交割。

为确保上述连续性工作计划和应急预案能够随时有效执行，特别是近年来新冠疫情全球爆发，业务连续性安全受到严重威胁，工商银行持续加大了应急预案的演练力度，将演练活动提升为在全行范围内多层级、多维度常态化开展。

2021 年以来，总部、6 家总行级营运中心、18 家托管分部、境外营运机构共同开展居家办公演练、同城异地演练、异城异地演练，以实战环境演练、全面流程覆盖为手段，更加安全高效的完成应急处置，确保各类指令和业务事项无遗漏，在“产品、人员、岗位、流程”等多个维度实现多点切换和无缝衔接，不断更新、优化、验证应急预案。

（五）托管经验

工商银行是国内首家开办资产托管业务的银行，拥有公募基金、券商资管、保险资产、社保基金、银行理财、私募股权投资基金、全球资产等全品类资产的托管业务资格，目前已是全牌照资产托管银行。截至 2025 年 12 月末，工商银行全集团境内外托管规模达 32.79 万亿元，是全市场唯一托管规模突破 30 万亿的托管银行，始终保持国内第一大托管银行的领先地位。

工商银行已托管成立 8 单公募 REITs：平安广州广河 REIT、华夏合肥高新 REIT、中信建投国家电投新能源 REIT、易方达深高速 REIT、嘉实中国电建清洁能源 REIT、华安百联消费 REIT、银华绍兴原水水利 REIT、易方达华威市场 REIT。

（六）托管专业人员

工商银行总、分、支行三级联动成立专属服务团队，在授权范围内提供商业不动产基金托管、资产支持计划托管和项目公司运营收支账户资金监管服务。一是总行指定专业人员，负责商业不动产基金的全流程托管服务；二是北京分行对资产支持专项计划进行属地化全流程托管服务；三是王府井支行或属地支行可对项目公司运营收支账户提供全流程资金监管服务。主要托管业务人员情况如下：

刘彤，总行资产托管部总经理。31 年金融从业经历，先后在工商银行北京分行、总行资产托管部和养老金业务部工作，2014 年 9 月任总行养老金业务部副总经理，2018 年 12 月起主持养老金业务部工作，2020 年 7 月任养老金业务部总经理；2021 年 6 月任资产托管部总经理。其中 10 年专职负责资产托管风险

管理工作，在资产托管、养老金业务领域经营管理、制度建设、营销服务以及风险管理等方面具有丰富的经营管理经验。

邓磊，总行资产托管部证券投资基金处处长。自 2005 年加入工行以来，曾任资产托管部业务外包中心处长，现任证券投资基金处处长，负责证券投资基金托管业务，具有 20 余年托管业务营销经验。

四、不动产基金的治理机制

（一）基金管理人、计划管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置合理满足不动产基金正常运行的要求

1、基金治理架构

本基金从充分提升基金治理及项目运营管理效率的角度出发，在基金份额持有人大会、基金管理人、项目公司等各个层次设置了有效的分层治理机制，REITs 治理架构表具体如下：

表 3-4-1-1：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。基金份额持有人大会根据法律法规及基金合同约定对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。
基金管理人	基金管理人已设置 REITS 基金管理部作为独立的不动产基金投资管理部门。 基金管理人设立 REITS 投资委员会为不动产基金投资管理重大事项的决策机构。 基金管理人同时设立 REITS 运营管理委员会，REITS 运营管理委员会在 REITS 投资委员会授权下决策不动产项目重大运营事项。
拟任基金经理情况	1、袁亿征先生，中国国籍，华中科技大学学士，2011 年 7 月加入兴业银行股份有限公司任武汉分行公司部客户经理，2016 年 4 月加入渤海银行股份有限公司任深圳前海分行离岸业务部投资经理，2018 年 9 月加入深圳瀚德企业信用服务有限公司任投资部总经理及其子公司厦门国际金融技术有限公司任运营部总经理，2020 年 9 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁亿征先生具有 5 年以上不动产投资管理经验，拟任本基金投资管理基金经理。 2、舒子杨先生，中国国籍，美国密歇根大学硕士研究生，2017 年 7 月加入华夏幸福基业股份有限公司，历任产业新城集团投资管理经理、产业新城集团运营管理高级经理、资产管理中心运营管理部负责人，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门项目负责人，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。舒子杨先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。 3、袁浩先生，中国国籍，清华大学硕士研究生，2010 年 10 月加入国信招标集团股份有限公司，任招标事业三部项目经理，2015 年 7 月加入东兴证券股份有限公司，任投资银行总部北京三部投资经理，2021 年 10 月加入世纪金源投资集团有限公司，任基金公司（筹）REITs 业务一部总经理，2022 年 12 月加入西部利得基金管理有限公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁浩先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。

层级	机制设计要点
专项计划管理人	代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利
项目公司	纳入不动产基金后，项目公司不设置股东会、董事会、监事会，设置董事、经理、财务负责人

2、运营管理重要事项的分层决策机制

（1）基金份额持有人大会层面

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

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（2）基金管理人层面

基金管理人已设置 REITs 基金管理部作为独立的不动产基金投资管理部门，负责不动产基金的投资、研究及运营管理等工作；为不动产基金投资管理重大事项的决策机构。基于不动产基金的产品创新性不动产资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化地开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立，REITs 运营管理委员会在 REITs 投委会授权下决策不动产项目重大运营事项。此外，基金经理负责在 REITs 投委会和 REITs 运营管理委员会相关决策意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，并在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作，形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

1）关于 REITs 投委会人员构成及合理性

①关于 REITs 投委会人员构成

基金管理人 REITs 投资委员会（以下简称 REITs 投委会）成员构成如下：

姓名	创金合信基金管理有限公司职务
苏彦祝先生	董事、总经理
黄先智先生	董事、副总经理
刘逸心女士	副总经理
闫一帆先生	固定收益总部部门负责人
张斌先生	合规与风险管理部部门负责人

②REITs 投委会人员合理性分析

REITs 投委会人员设置的合理性分析如下：

一是核心管理层参与决策，确保决策与公司战略一致。REITs 投委会成员包含公司董事、总经理及副总经理，作为公司核心管理层，从公司整体经营角度统筹 REITs 投资重大决策，确保投资决策符合公司整体风险偏好及业务发展规划，保障决策的权威性与执行性。

二是专业岗位人员支撑，契合 REITs 运作专业需求。固定收益总部部门负责人具备丰富的各类固定收益资产投资管理经验，可结合公募 REITs 产品特性，为项目投资价值及投资风险研判等提供专业支撑，满足 REITs 投资专业化运作要求。

三是合规风控人员参与，保障决策过程的合法合规。合规与风险管理部部门负责人作为投委会成员，可在投资决策环节开展合规审查及风险评估，确保投资决策程序、投资范围等符合法律法规、监管规则及基金合同约定，保障基金份额持有人合法权益。

综上，投委会成员采取集体决策的机制，兼顾投资运作与风险控制，保障投资决策的独立性、审慎性与客观性。REITs 投委会成员覆盖管理、投资、风控关键岗位，形成“决策—执行—监督”的制衡机制，符合公募 REITs 产品创新及不动产资产专业化运营的特殊要求。

2）关于 REITs 运营管理委员会人员构成及合理性

①关于运营管理委员会人员构成

基金管理人 REITs 运营管理委员会（以下简称 REITs 运管委）成员构成如下：

姓名	创金合信基金管理有限公司职务
刘逸心女士	副总经理
贾楠女士	REITs 基金管理部负责人（总监）
贾崇宝先生	REITs 基金管理部副总监级专家
朱小艺女士	合规与风险管理部合规管理经理
杨轩先生	REITs 基金管理部基金经理

②REITs 运管委人员合理性分析

REITs 运管委人员设置的合理性分析如下：

一是层级配置合理。REITs 运管委成员涵盖管理层、业务骨干及质控合规人员，形成“统筹、执行、监督”体系；分管 REITs 业务的公司副总经理担任主任委员，可统筹资源保障决策权威，业务骨干参与确保决策贴合实际。

二是专业结构互补。成员均具备 REITs 相关专业背景与经验，覆盖管理、运营、质控、合规等领域，分工明确、专业互补，可为决策提供全面支撑，契合专业性要求。

三是质控与合规全程参与。质控人员与合规风控人员参与决策审核，形成“质控+合规”协同监督业务运作机制，符合内部控制要求。

综上，REITs 运管委人员构成严格遵循“专业互补、权责清晰、合规制衡”的原则，人员构成合理。

（3）专项计划管理人层面

根据《标准条款》的约定，基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、专项计划管理人、以及专项计划托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保在基金管理人（代表不动产基金）作为专项计划的单一资产支持证券持有人的期间内，资产支持证券管理人应根据《标准条款》的约定按照基金管理人（代表不动产基金）事先作出的决定或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东（项目

公司吸收合并 SPV 后）依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责，包括但不限于以下事项：

1）遵守法律、行政法规和公司章程；

2）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

3）决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；

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

5）以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）；

6）法律、行政法规和公司章程规定的其他权利、权力及/或职责。

（4）项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人委派项目公司的董事、经理、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、项目公司与运营管理机构签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，基金管理人和项目公司主要负责不动产项目运营管理的审核、监督和考核，运营管理机构主要负责不动产项目的具体运营管理工作，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

3、运营管理重要事项的决策及执行

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应当在基金管理人授权范围内对商业不动产项目进行运营管理，重要事项的决策与执行机制如下：

（1）运营管理方案的制定与实施

运营管理机构在正式实施运营管理前应编制运营管理方案，明确运营管理标准及日常运营管理操作流程等。该方案及相关制度编制完成后应经基金管理人审阅并确认。如运营期间该类文件有不时更新调整，应事先与基金管理人确认，基金管理人审阅确认后方可执行。

（2）相关文件、证照与权证的移交与保管

运营管理机构在正式实施运营管理前，原始权益人应向基金管理人移交项目公司及商业不动产项目的资产和相关必要文件，包括但不限于商业不动产项目的证照与权证，移交时须签署移交清单并经各方确认。相关资产和文件移交给基金管理人后，运营管理机构应协助基金管理人合理使用并妥善保管。

（3）运营管理事项的授权管理

运营管理机构应当在基金管理人授权范围内对商业不动产项目进行运营管理。根据项目运营管理需要，运营管理机构开展运营管理工作时应遵照基金管理人制定的授权事项表向基金管理人进行请示，基金管理人履行内部审批流程通过后方可执行。授权事项规定的范围包括不限于预算编制、资金支付、合同签署、用印等运营管理相关事宜。

（4）项目公司证照印鉴管理

项目公司公章、法人代表人名章、财务章、合同专用章（或有权代表项目公司签署租赁合同的授权签字人的人名章）、营业执照（正副本）、项目相关权证及其它与项目公司或项目资质相关的档案资料原件，由基金管理人指定专人保管，运营管理机构应为基金管理人保管上述资料提供便利。如需使用该等印章或资料的，运营管理机构须提交申请至基金管理人，经基金管理人审批同意后方可使用。项目公司及运营管理机构须建立印章/证照使用台账以备基金管理人查阅。

（5）项目公司计划及预算管理

运营期间内，运营管理机构应于每年 11 月 30 日前完成下一年度的年度计划并提交基金管理人审核批准。基金管理人应当在收到运营管理机构提报的年度计划后，于下一年度的 1 月 15 日前完成确认。如基金管理人对年度计划有合理的修订或完善意见的，双方应友好协商讨论并尽快达成一致意见；若无法达成一致，应以基金管理人的要求为准。

年度计划应至少包含：①招商计划、②运营计划、③财务预算计划、④资金使用计划四部分内容。因业务实际情况需调整年度计划及预算的，运营管理机构须充分论证调整必要性，并提交基金管理人审核批准。

月度计划及预算方面，运营管理机构在提报年度计划及预算时需一并提交月度预算及资金使用计划。如需调整，须在每个自然季度第三个月的第 15 日前编制调整文件并提报基金管理人审批。

关联交易的管控方面，运营管理机构提交年度运营计划及预算时如涉及关联交易，应同步提交关联交易必要性、合理性、定价公允性相关资料，关联交易所涉事项及相关协议签署事宜应提交基金管理人审核批准。

（6）项目公司资金、账户管理

项目公司原则上仅开立项目公司一般户监管账户、项目公司基本户监管账户两个银行账户，开立与管理须符合本协议及《监管协议》约定。项目公司全部银行账户应开通网银支付功能并设置 U 盾，基金管理人负责保管及使用复核 U 盾。项目公司账户应为运营管理机构开通账户查询权限。

一般户监管账户专门用于接收借款、运营收入、处置收入等，并根据《监管协议》约定用于偿还借款本息、股利分配、支付运营管理费用、向基本户监管账户支付预算资金等，未经基金管理人书面同意，不得用于其他任何用途。

财务核算方面，运营管理机构协助编写项目公司财务管理制度，经基金管理人确认后执行。基金管理人自行委派 1 名财务人员负责项目公司财务管理工作，项目公司的任何对外支出均应经该财务人员审核同意。运营管理机构负责项目公司的财务核算，并向基金管理人及其聘请的会计师事务所提供财务核算系统的查询接口及财务报表审计所需必要资料。

（7）项目公司收入及支出管理

收入管控方面，项目运营、管理和处置收入应当全部进入一般户监管账户。运营管理机构应在协议生效后 5 天内完成对租户的收款账户变更通知工作。

支出管控方面，项目公司以基本户监管账户用作日常经营支出的支付账户。月度预算内支出，运营管理机构有权根据批复的收支预算表在支出金额范围内自行安排，经基金经理批准后支付。月度预算外支出及备用金使用，均须书面提交基金管理人审批。与项目无关的成本不允许列支，不当支出一经发现，从运营管理实施机构的运营管理费中扣减相应金额。

（8）项目公司的合同管理

重大合同的界定与审批方面，重大合同包括合同年总金额在 200 万元以上、收款合同总金额超过去年年度收入 5%以上、付款合同金额超过去年租金收入 1%以上、资本性支出相关合同、涉及关联交易相关合同等。就拟签署的重大合同，运营管理机构须向基金管理人提出书面申请，获得审批确认后方可用印。

日常合同的界定与签署方面，日常合同指除重大合同以外的其他与日常租赁相关的合同。如拟签署的日常合同在年度运营计划及预算范围内，由运营管理机构履行相应审批流程，经基金经理审批确认后准予用印；如不在范围内，须单独向基金管理人提出书面申请。

合同的审批管理要求方面，针对重大合同和需调整制式合同的日常合同，运营管理机构须至少提前 3 个工作日将拟签署的合同书面提交至基金管理人，基金管理人在收到后 3 个工作日内书面反馈。合同结算、合同台账的建立和维护、其他合同调整事项均须履行相关审批流程。

（9）项目资本性支出事项管理

资本性支出事项涉及的方案、协议、文件等如需用印的，无论是否在当年运营计划及预算中，运营管理机构均须向基金管理人提出书面申请，获得基金管理人审批确认后方可用印。

（10）重大突发或紧急情况的处理

如遇重大突发或紧急情况的，运营管理实施机构应当秉承基金份额持有人利益优先原则首先予以处理和应对，并及时将相关情况及进展报告基金管理人。

（11）特殊事项及其它非合同类文件审批与签署

租金减免及支付补贴审批方面，如因承租方经营情况、市场环境或不可抗力等因素需申请租金减免或支付补贴的，运营管理机构应向基金管理人提出书面申请，提交减免必要性及合理性说明并分析对年度预算执行的影响，获得基金管理人审批确认后方可执行。

非合同类文件的审批与签署方面，就拟签署或出具的非合同类文件，运营管理机构须向基金管理人提出书面申请，获得基金管理人审批确认后方可用印。

4、基金管理人治理机制

基金管理人已设立 REITs 投委会和 REITs 运管委，并制定了运营管理相关制度，明确了基金管理人履责尽职的治理机制和决策流程，从而充分发挥在不动产项目运营管理中的作用。

（1）基金管理人不动产基金业务治理机制

基金管理人建立了“REITs 投委会-REITs 运管委-基金经理”的不动产基金三级治理机制。为更好地维护基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立 REITs 投委会为不动产基金投资管理重大事项的决策机构。基于不动产基金的产品创新性和不动产资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化地开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立 REITs 运管委，REITs 运管委在 REITs 投委会授权下决策不动产项目重大运营事项。此外，基金经理负责在 REITs 投委会和 REITs 运管委相关决策意见的基础上进行项目投资、资产配置、项目运营管理和风险控制等事项，并在基金合同和投资、运营决策权限范围内进行日常投资运作。具体而言：

1）REITs 投委会的审批事项

① 审批不动产基金的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向；

② 审议决定不动产基金的项目申报；

③ 审批不动产项目重大投资事项，包括但不限于不动产项目的购入、出售、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的重大变更事项等；

④ 审批不动产基金投资层面相关事项，包括但不限于不动产基金直接或间接对外借款（不包括正、逆回购业务）及借款用途、按照公司关联交易相关制度规定审批不动产基金关联交易事项等；

⑤ 行使资产支持证券持有人享有的权利（包括但不限于决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容等）；

⑥ 以公平对待所有不动产项目为原则，评估公司管理的各不动产项目之间可能存在的利益冲突事项并决定处理方式；

⑦ 审议经运营管理委员会认定重大的不动产项目运营风险事项的处置方案，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，还应提交基金份额持有人大会等；

⑧ REITs 投委会认为有必要审议的其他与不动产基金相关的重大事项。

2）REITs 运营管理委员会的审批事项

根据 REITs 业务需要，基金管理人 REITs 投委会授权 REITs 运营管理委员会决策商业不动产项目重大运营事项：

① 委派/聘请相关人员担任项目公司董事、监事、经理、财务负责人及决定报酬；

② 审批项目公司章程、规章制度、工作流程，项目运营管理方案及相关修订方案；

③ 审批项目公司增加或减少注册资本；

④ 审批项目公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式；

⑤ 审批项目公司各类银行账户开立、变更及注销；

⑥ 审批项目公司变更会计政策或会计方法；

⑦ 审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算及其修订方案；

⑧ 审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算外的支出事项；

⑨ 审批项目公司重大合同；

⑩ 审批项目公司对外借款事项；

⑪ 审批项目公司资本性支出事项；

⑫ 审批项目公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，以及对资产、负债、权益和现金流产生负向影响的特殊财务事项；

⑬ 审批项目公司年度审计、评估报告，以及决定和变更项目公司年度审计及评估机构；

⑭ 审批运营管理机构考核评定和奖惩情况，运营管理费的标准及其调整方案；

⑮ 不动产项目运营风险处置方案的审议，包括但不限于可能导致项目公司经营变化的重大成本项调整方案，可能导致项目公司现金流相比预期减少的重大调整方案，运营管理机构发生的风险事件导致履职能力变化等运营风险事项的处置方案，不动产项目运营出现风险情况的报告审议等，依据法定及约定解聘情形解聘、更换运营管理机构，如运营管理委员会认为该等风险事件为重大风险事件，则相关风险处置方案应提交 REITs 投委会审议，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，应先经 REITs 投委会审议后，提交基金份额持有人大会等；

⑯ 审批不动产项目运营管理的其他重大事项。

3）基金经理的审批事项

① 审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算内的收入、支出事项，及年度/月度经营计划、财务预算外的收入事项；

② 审批项目公司基本户与一般户间的资金划拨事项；

③ 审批其他非合同类文件签署事项；

④ REITs运营管理委员会授权的其他日常运营事项。

综上，基金管理人围绕 REITs 业务形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

（2）基金管理人不动产基金业务管理制度

基金管理人已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全；基金管理人资产管理经验丰富，已依据《证券投资基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《不动产基金试点公告》和其他中国法律以及基金行业的一般实践，建立了完善的内控制度，具体包括《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金发售管理制度》《创金合信基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金内幕信息及知情人管理制度》《创金合信基金管理有限公司公募基金风险等级评价体系细则》《创金合信基金管理有限公司产品估值核算制度》等制度，具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

（二）各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项有明确的责任主体

1、基金管理人的管理职责

基金管理人按照法律法规规定、有关监管要求和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行项目运营管理职责；也可委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除。基金管理人运营管理职责具体如下：

（1）基金管理人对项目的运营管理享有重大事项、运营计划和预算的决策权；

（2）基金管理人有权对项目安全管理工作进行监督。如发现存在安全隐患等问题的，有权要求运营管理机构采取适当措施及时消除隐患；

（3）基金管理人有权对运营管理机构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；有权随时查阅和复制运营管理相关资料；有权随时对项目和运营管理机构进行现场检查；

（4）基金管理人聘请的会计师事务所有权随时查阅项目公司的会计账簿、凭证和记录；

（5）基金管理人有权对运营管理机构团队的行为进行监督，可根据运营管理团队的绩效水平和工作表现向运营管理机构提出调整或更换的建议；

（6）基金管理人有权按法律法规的规定对运营管理机构的履职情况进行监督、审计和考核，有权按照本协议的约定和公募基金份额持有人大会决议解任并更换运营管理机构。

2、运营管理机构的管理职责

（1）运营管理机构开展运营管理工作时应诚实守信、勤勉尽责，遵守相关法律法规、各类监管要求和本协议的约定，保守商业秘密，采取适当措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务；

（2）运营管理机构应为项目运营管理配备经基金管理人确认的运营管理团队，其中具有 5 年以上商业不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名，并尽量保证其派驻主要管理人员的相对稳定。加强对运营管理团队的监督管理，如

发现不称职者应及时予以撤换。运营管理期间如需更换团队核心人员的（包括总经理、财务总监、运营总监、招商总监），应提前 5 个工作日通知基金管理人，并确保完成工作及相关资料交接；

（3）运营管理机构应建立健全项目公司各项业务管理制度并提交至基金管理人审阅，经基金管理人确认后方可发布并执行；

（4）委托运营管理期限内应保证项目的正常运营与状态良好；

（5）运营管理机构不得将受委托运营管理商业不动产项目的主要职责转委托给其他机构。如确有必要，运营管理机构可采购第三方专业机构为商业不动产项目提供辅助性服务，并应及时向基金管理人沟通；

（6）运营管理机构应为项目设置独立的财务账册，并积极配合基金管理人和基金管理人聘请的会计师事务所随时查阅项目公司的会计账簿、凭证和记录；

（7）运营管理机构应对委托方的监督检查工作予以积极协助和配合，包括但不限于提供运营管理相关合同、档案、计划、预算和相关汇报文件等，并根据基金管理人要求提交审批事项和定期管理报告；

（8）运营管理机构应秉承高效、合规、准确、诚实、公平的基本原则，配合基金管理人做好投资者接待工作；

（9）运营管理机构应秉承公平对待原则，公平对待所有投资者，严格遵守信息披露相关要求，不得向其关联方提前披露、优化披露或披露超过正常公开披露范围的信息；

（10）运营管理机构应依法经营，若发生相关责任事故造成项目损害的，运营管理机构应及时代表委托方向保险公司进行理赔，并依法追究责任人的法律责任。

（三）运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排

1、账户设置

本基金在基金托管人处开立基金托管账户，专项计划在计划托管人处开立专项计划托管账户，项目公司在监管银行处开立监管账户。

2、资金流转路径及安排

（1）项目公司层面

项目公司在项目运营过程中使用监管账户收取不动产项目公司运营收入。

项目公司按照其与计划管理人（代表专项计划）签署的《债权债务确认协议》约定，向计划管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益，由项目公司监管账户支付至专项计划托管账户。

（2）基金管理人和计划管理人层面

计划管理人按照专项计划标准条款的约定，向基金划付资产支持证券收益，由专项计划托管账户支付至基金托管账户。

基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基金份额收益。

3、突发事件及时响应披露机制

根据《运营管理服务协议》，遇应急突发事件时，运营管理实施机构应立即处置并及时向项目公司、基金管理人报告；运营管理实施机构委托第三方提供服务的，其依法应承担的安全管理责任不因委托而免除。

为应对项目重大紧急情况（包括但不限于项目发生重大安全事故、重要设施突发损坏、人员伤亡等），运营管理实施机构在书面通知基金管理人后，可本着维护基金份额持有人利益及项目整体运营的原则，先行采取必要应急维修、改造等保障措施，并可先行垫付相关费用。运营管理实施机构应在启动前述保障措施后 1 个工作日内书面通知项目公司及基金管理人，并在垫付后 10 个工作日内申请审批报销。

如事件触发信息披露义务，运营管理实施机构应于事发当日及重大进展发生当日，向基金管理人、资产支持证券管理人报告并配合提供相关信息。

（四）各主体之间监督机制，内部控制安排

根据《运营管理服务协议》的约定，管理人和项目公司有权定期和不定期对运营管理机构进行现场和非现场检查，重点监督运营管理机构日常运营管理活动，包括招商运营、租金收缴、安全生产等方面。运营管理机构积极配合基金管理人检查工作，根据基金管理人就运营管理服务提出建议和意见时予以积极响应，并在要求期限内进行整改、改进或完善。

（五）出现风险事件时的协调处理机制

当出现影响商业不动产项目运营的重大风险事件时，依据基金合同、运营管理服务协议的约定由基金管理人及时进行协调处理。

第四章 尽职调查结论性意见

一、基金管理人与计划管理人结论性意见

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与方所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与方所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，基金管理人和计划管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

经适当核查，基金管理人与计划管理人认为截至尽职调查基准日：

1、标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；原始权益人依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营均已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；集智未来项目存在 1 个外部重要现金流提供方，隆福寺一期项目存在 1 个外部重要现金流提供方，集智未来和隆福寺一期项目的内部关联方均合计构成重要现金流提供方，以上重要现金流提供方资信和履约能力均较好。

2、项目公司合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司自设立之日起，截至尽职调查基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3、原始权益人 1 北京国资、原始权益人 2 北京新隆福是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外

部信用评级情况良好。北京国资具备一定体量资产规模，运营稳定，资产负债率水平良好，不属于失信被执行人；

4、运营管理实施机构数智聚联、北京新隆福是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。数智聚联、北京新隆福不属于失信被执行人，运营稳定，资产负债率水平良好，运营团队具有丰富的不动产项目运营管理经验，具有担任不动产项目运营管理机构的能力；

4、基金托管人工商银行整体经营情况、资信水平良好，作为托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备、合理、有效。

项目组通过尽职调查，合理地认为：不动产基金业务参与人及拟证券化的不动产项目符合根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》等法律法规中关于申请发行不动产投资信托基金具体条件的规定。

（以下无正文）

（本页无正文，为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金尽职调查报告基金管理人盖章签字页）

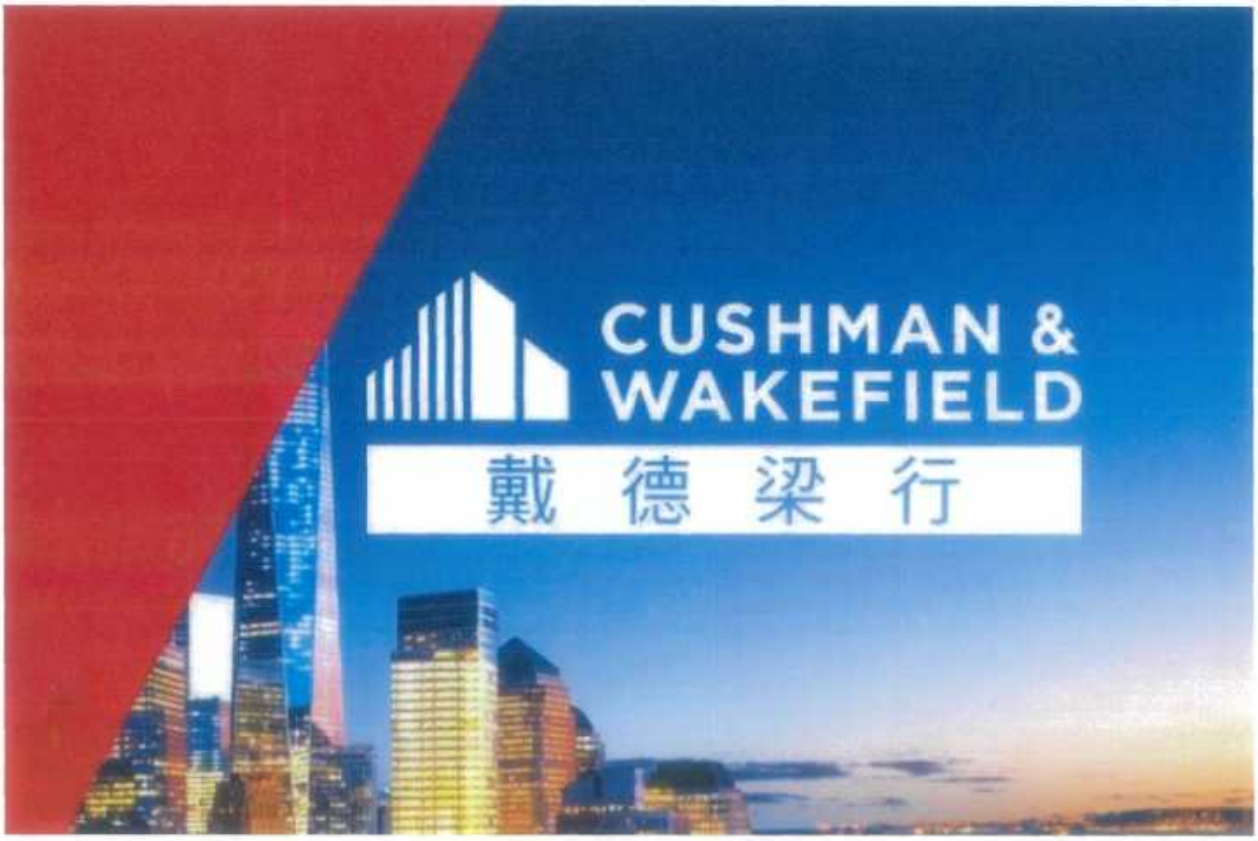
基金管理人（盖章）：创金合信基金管理有限公司

（本页无正文，为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金尽职调查报告计划管理人盖章签字页）

计划管理人（盖章）：第一创业证券股份有限公司

2026 年 6 月 15 日

附件五：不动产项目评估报告



创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」及知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 5 月 6 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」及知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目

估价委托人：

创金合信基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

2026 年 5 月 6 日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R1）第028号

致估价委托人函

创金合信基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」及知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目（以下简称估价对象或该物业）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得创金合信基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年十二月三十一日，为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

「量子银座」（以下简称估价对象一）：中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」办公不动产项目，即总建筑面积为 27,632.40 平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的 2,057.85 平方米剩余使用年期为 27.13 年的办公用地国有出让土地使用权，于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值为**人民币 552,000,000 元（大写人民币伍亿伍仟贰佰万元整）**，折合总建筑面积单价 **19,977 元/平方米**。

「量子芯座」（以下简称估价对象二）：中国北京市海淀区知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目，即总建筑面积为 23,172.90 平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的 1,374.55 平方米剩余使用年期为 26.12 年的办公用地国有出让土地使用权，于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值为**人民币 553,000,000 元（大写人民币伍亿伍仟叁佰万元整）**，折合总建筑面积单价 **23,864 元/平方米**。

估价对象总建筑面积为 50,805.30 平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的 3,432.40 平方米的办公用地国有出让土地使用权，于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值为**人民币 1,105,000,000 元（大写人民币壹拾壹亿零伍佰万元整）**，折合总建筑面积单价 **21,750 元/平方米**。

估价对象	项目名称	实际用途	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合总建筑面积单价 (元/平方米)
估价对象一	量子银座	办公	27,632.40	552,000,000	19,977
估价对象二	量子芯座	办公	23,172.90	553,000,000	23,864
合计	-	-	**50,805.30**	**1,105,000,000**	**21,750**

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

备注：

1. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售商业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，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起6个月有效；
2. 本基金商业不动产项目估价报告的相关估价结果不代表商业不动产资产的实际可交易价格，不代表商业不动产项目能够按照估价结果进行转让；
3. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
4. 估价总值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
5. 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

（本页无正文）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____

程家龙

二〇二六年五月六日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价对象一估价结果汇总表

中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」办公不动产项目		
评估委托人	:	创金合信基金管理有限公司
估价目的	:	为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	:	2025 年 12 月 31 日
产权方	:	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
估价对象及评估范围	:	中国北京市海淀区知春路 23 号「量子银座」办公不动产项目，包含【京（2021）海不动产权第 0007916 号】《不动产权证书》项下合计建筑面积为 27,632.40 平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的 2,057.85 平方米剩余使用年期为 27.13 年的办公用地国有出让土地使用权。
土地到期日	:	办公用地：2053 年 2 月 16 日
物业概况	:	估价对象一位于北京市海淀区知春路 23 号，为 1 栋地上 16 层的写字楼，于 2001 年建成，2021 年-2023 年陆续进行了大堂、电梯等公共区域的改造，现出租用作办公。
国有建设用地使用权面积	:	2,057.85 平方米
证载建筑面积	:	27,632.40 平方米
可租赁面积	:	25,993.09 平方米 （包含自用计划转租赁部分后可租赁面积为 26,975.62 平方米）
价值时点出租率	:	94.30%
评估方法	:	收益法
市场价值	:	**人民币 552,000,000 元** (大写人民币**伍亿伍仟贰佰万元整**)

估价对象二估价结果汇总表

中国北京市海淀区知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目		
评估委托人	：	创金合信基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2025 年 12 月 31 日
产权方	：	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
估价对象及评估范围	：	中国北京市海淀区知春路 27 号「量子芯座」办公不动产项目，包含【京（2021）海不动产权第 0007927 号】《不动产权证书》项下合计建筑面积为 23,172.90 平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的 1,374.55 平方米剩余使用年期为 26.12 年的办公用地国有出让土地使用权。
土地到期日	：	办公用地：2052 年 2 月 12 日
物业概况	：	估价对象二位于北京市海淀区知春路 27 号，为 1 栋地下 1 层地上 19 层的写字楼，于 2001 年建成，现出租用作办公。
国有建设用地使用权面积	：	1,374.55 平方米
证载建筑面积	：	23,172.90 平方米
可租赁面积	：	23,005.27 平方米
价值时点出租率	：	95.38%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 553,000,000 元** (大写人民币**伍亿伍仟叁佰万元整**)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
3.1 委托人概况 7
3.2 产权方概况 7
3.3 委托人与产权方之间的关系 8
3.4 报告使用人 8
3.5 估价机构 8
3.6 估价目的 8
3.7 估价对象 9
3.8 价值时点 17
3.9 价值类型 17
3.10 估价依据 18
3.11 估价原则 19
3.12 估价方法 20
3.13 估价结果 21
3.14 注册估价师 21
3.15 协助估价人员 22
3.16 实地查勘期 22
3.17 估价作业日期 22
4. 估价技术报告 23
4.1 估价对象描述与分析 23
4.2 市场背景分析 27
4.3 最高最佳利用分析 32
4.4 估价方法适用性分析 33
4.5 估价测算过程 35
4.6 估价结果确定 44
5. 附件 45
5.1 估值敏感性分析及压力测试 45
5.2 委托评估函 47
5.3 企业关于评估的有关事项说明 49
5.4 委托人和产权方营业执照 51
5.5 物业位置图 52
5.6 估价对象及外部环境照片 53
5.7 估价对象权属证明 56
5.8 估价机构营业执照 61
5.9 估价机构相关资质证明 62

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金不动产项目估价报告的相关估价结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/商业不动产证券投资基金	指	创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
委托人/基金管理人/创金合信	指	创金合信基金管理有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
原始权益人	指	北京市国有资产经营有限责任公司
项目公司/产权方	指	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
运营管理机构	指	北京数智聚联企业管理有限责任公司
不动产项目/估价对象一	指	中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」办公不动产项目，即总建筑面积为27,632.40平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的2,057.85平方米剩余使用年期为27.13年的办公用地国有出让土地使用权。
不动产项目/估价对象二	指	中国北京市海淀区知春路27号「量子芯座」办公不动产项目，即总建筑面积为23,172.90平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的1,374.55平方米剩余使用年期为26.12年的办公用地国有出让土地使用权。
本估价报告	指	《中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」及知春路27号「量子芯座」办公不动产项目市场价值估价报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

产权方北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司合法享有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据产权方提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》，证载产权方为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据北京市海问律师事务所出具的《关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》记载内容显示，估价对象项目公司合法持有不动产项目，拥有不动产项目的不动产权属证书。商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2026年2月6日，根据委托人指示，价值时点为2025年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期及证载建筑面积以产权方提供之【京（2021）海不动产权第0007916号】【京（2021）海不动产权第0007927号】《不动产权证书》中所载为准。

本次估价中所采用之可租赁面积以产权方提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料为准。根据上述资料，于价值时点2025年12月31日估价对象总可租赁面积为48,998.36平方米，已租赁面积为46,453.73平方米。根据产权方提供的相关资料，估价对象一13层合计982.53平方米计划由自用改为出租用途，将该部分计算在内可租赁面积增加至49,980.89平方米，该部分预计于价值时点后根据原始权益人提供之租赁计划逐步转租赁后出租。本次评估已考虑上述租赁状态、租赁期限及后续运营安排对估价对象不动产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括房产税、土地使用税及增值税附加费等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

根据《财政部税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部税务总局公告2026年第10号），适用5%征收率的增值税优惠政策延长至2027年12月31日，后续假设该税率在优惠政策到期后持续沿用至收益期末；如未来国家税收政策发生调整，该5%增值税征收率不再适用（包括但不限于政策终止、税率上调或下调），则对应估值模型中的税率参数、现金流测算及最终估值结果相应调整。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据本次估价委托服务协议，估价对象所采用的数据以委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料为准。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的相关文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年2月6日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件及资料所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人及原始权益人介绍，估价对象将由北京数智聚联企业管理有限责任公司作为运营管理机构为估价对象提供综合运营管理服务并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署。本次评估假设上述运营管理协议可按期签署并持续履行。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至本评估报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售商业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，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进

行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：创金合信基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司

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

法定代表人：钱龙海

成立日期：2014年7月9日

统一社会信用代码：914403003062071783

经营范围：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

3.2 产权方概况

企业名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市海淀区知春路27号

法定代表人：宋家峰

注册资本：8000万元

成立日期：2002年01月25日

统一社会信用代码：911101087355574l6C

经营范围：一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；企业管理咨询；文化用品设备出租；礼品花卉销

售；会议及展览服务；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务；餐饮服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为创金合信基金管理有限公司，估价对象产权方为北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集商业不动产证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

3.7.1 区域位置

3.7.1.1 估价对象坐落位置

估价对象一位于北京市海淀区知春路23号，估价对象二位于北京市海淀区知春路27号，其位置如下：

估价对象位置示意图

3.7.1.2 区位概况

海淀区

海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积430.77平方公里，约占北京市总面积的2.62%，是北京市核心城区，拥有丰富的科技、教育及文化资源。全区下辖22个街道办事处、7个镇政府，包括万寿路街道、甘家口街道、八里庄街道、紫竹院街道、北下关街道、海淀街道、中关村街道等，其中中关村街道是中国的科学城、高新技术产业发展的圣地和创新源地。作为北京市推进建设国际科技创新中心的主阵地，海淀区聚集着全国重要科技战略资源，蕴涵着技术创新的强大动力，是我国规模最大、自主创新能力最强的高新技术及企业的聚集地，始

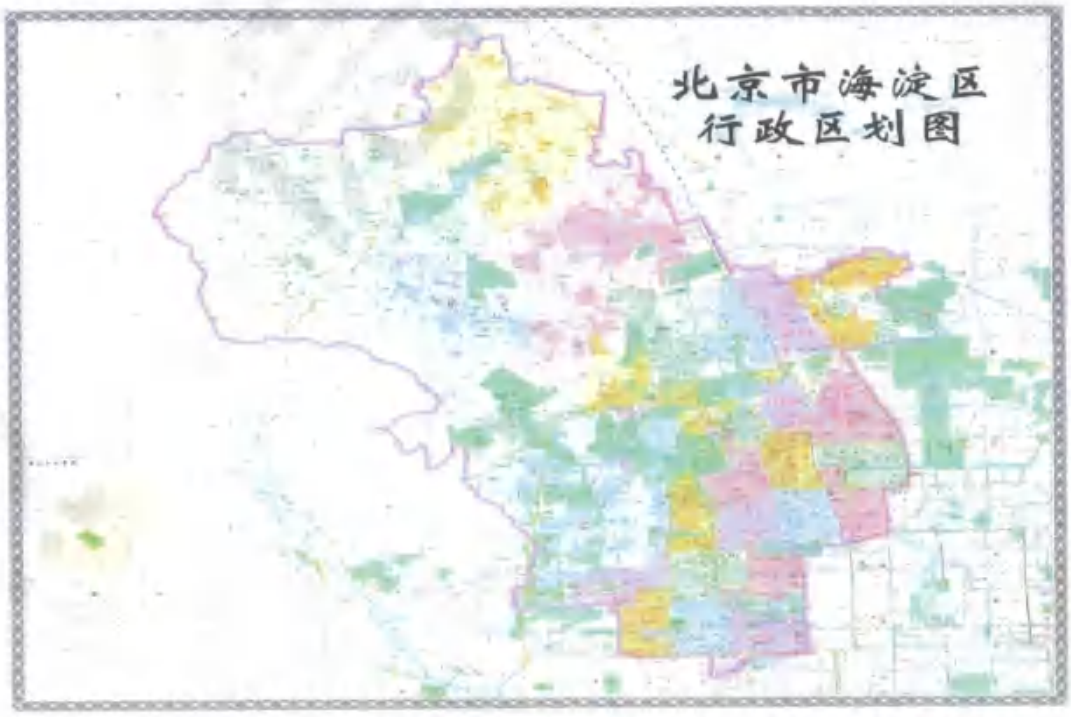
终引领着我国高新技术产业的发展方向。其同时拥有44所大学，世界级学府清华大学和北京大学就设立于此，高校林立、科研院所密集、高端人才聚集，是北京市人文、生态、科技融合发展的世界领先的科技创新活力区域，综合实力居全国百强区前三。

截至2025年末，海淀区常住人口311.1万人，比上年末减少1.1万人。其中，常住外来人口102.7万人，占常住人口的比重为33.0%。常住人口出生率5.00‰，死亡率3.96‰，自然增长率1.04‰。

根据地区生产总值初步核算结果，2025年，海淀区实现地区生产总值13,691.4亿元，占北京市全市生产总值的26.3%。按不变价格计算，同比增长7.2%，总量和贡献量持续保持全市第一。

海淀区交通便利，路网发达。公路方面形成包括高速路、城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路组成的高效、层级分明的道路交通网络，构建以快速路为主、区内网格状干路为辅的城市骨干路网系统。境内共有2条高速公路，4条铁路过境。已基本形成六横八纵的轨道交通网，以16号线为中轴线，串联起山前山后，形成轨道交通大动脉。2025年开通17号线剩余段、6号线南延2条（段）线路，50个重点地铁站优化公交接驳线路。海淀区有京张高铁（17千米）、京石客专线（2.5千米）、大台铁路（16.7千米）、西北环线铁路（16.2千米）等铁路过境，铁路总里程52.4千米。其中，京张高铁在海淀区境内设清河站，2019年新清河站完成改造并正式投入使用，是北京北部最大的交通枢纽。

北京市海淀区示意图



图片来源：北京市海淀区人民政府网站

3.7.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处知春路，属于中关村科学城核心区域，周边围绕着北京控制工程研究所、中国科学院自动化研究所、中国标准化研究院、北京航空航天大学、中国科学院大学、中国地质大学等研究院所及高校，科研氛围浓厚，人文环境较好。

估价对象三公里范围有众多成熟办公物业和成熟居住社区，包括希格玛大厦、唯实大厦、锦秋国际大厦等优质写字楼及知春嘉园、太月园、罗庄东里小区、碧兴园等成熟居住社区，商务氛围浓厚、居住圈层成熟。

教育配套方面，周边分布有北京航空航天大学实验学校中学部、北京市海淀区学院路小学、太阳幼儿园等教育资源，教育体系完善。

医疗配套方面，周边分布的医院有北京大学第三医院、北京市中关村医院、北京市海淀医院等，医疗服务便捷可及。

休闲娱乐场所有京张铁路遗址公园、元大都遗址公园等，兼具历史文化体验与日常休闲功能。

商业配套方面，汇聚五道口购物中心、新中关购物中心、翠微百货等商业载体，涵盖精品零售、品牌餐饮、生活服务等多元品类，商业及公共服务配套成熟完善。

3.7.2 物业之交通条件

估价对象地处知春路，自驾出行便利，紧邻学院路、北四环中路等城市主干道，贯穿北京市，可快速通达朝阳区望京、丰台区丽泽商务区、昌平区永丰产业园等核心商务聚集区域。

地铁交通便利，该项目紧邻地铁10号线与13号线换乘站——知春路站，站内设施完善、换乘便捷，距离进站口约260米，仅4分钟步行路程，可达性强。

10号线可直达北京商务中心区、丰台站等核心商圈及交通枢纽，13号线可快速衔接西直门、东直门、望京、西二旗等区域，实现北部区域高效通勤，轨道出行高效且便捷，极大节省出行时间成本。

周边设有知春路站、大运村公交场等公交站，包括386路、579路、601路、653路、671路、311路、319路、630路等多条路线，公共交通便捷程度高。

估价对象距离北京站约11公里、距离北京西站约10公里，距离北京北站约4公里，距北京首都国际机场约30公里，可快速衔接各类交通枢纽，结合双地铁优势，全方位满足跨区域及日常出行需求。

3.7.3 地块四至

估价对象一

北邻 快递站

西临 区域道路

估价对象一

东邻 厂房

南邻 知春嘉园

估价对象二

北邻 北京丽亭华苑酒店

西邻 大运村公寓

估价对象二

东临 区域道路

南临 知春路

3.7.4 实物状况

（1）概况

估价对象位于海淀区知春路23号及知春路27号，地处中关村科学城核心位置，两栋楼宇组成了北京集智未来人工智能产业创新基地，其前身为北京集成电路设计园，前期专注于服务集成电路设计产业，2015年起转型为人工智能产业创新基地。北京集智未来人工智能产业创新基地，于2019年12月被北京市经济和信息化局批准为“北京人工智能产业创新基地”，并先后荣获“中国产业园区最具创新园区奖”，入选“中国人工智能示范园区”。

估价对象一建成年代为2001年，所在楼栋总楼层为地上16层，建筑结构为钢筋混凝土结构。证载建筑面积为27,632.40平方米，建筑物规划用途为办公用房，现状出租作为办公使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
23号	27,632.40	办公	1~16层	钢筋混凝土结构	2001

估价对象二建成年代为2001年，所在楼栋总楼层为地上19层、地下1层，建筑结构为钢筋混凝土结构。证载建筑面积为23,172.90平方米，建筑物规划用途为办公用房，现状出租作为办公使用。房屋明细表如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
27号1至19层	19,289.79	办公	1~19层	钢筋混凝土结构	2001
27号地下室	2,631.43	无	-1层	钢筋混凝土结构	2001
27号房上房	1,251.68	无	19层	钢筋混凝土结构	2001
合计	23,172.90	——	——	——	——

（2）装修情况

估价对象一：

外装修：项目外立面为防水涂料。

内装修：公共区域墙面为石膏板墙体、乳胶漆涂料，吊顶为矿棉板及石膏板，地面为玻化地砖进行铺装装饰；已出租部分内部由租户自行装修，孵化器部分由业主装修。

估价对象二：

外装修：项目外立面为铝扣板。

内装修：公共区域墙面为大理石墙砖，吊顶为矿棉板及石膏板，地面为大理石地砖进行铺装装饰；已出租部分内部由租户自行装修。

（3）配套设施

于价值时点2025年12月31日，估价对象配有多部垂直客梯。楼宇同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况好。

3.7.5 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》《房屋所有权证》《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供的估价对象有关权属资料，有关内容摘录如下：

估价对象一：

《不动产权证书》证号	京（2021）海不动产权第 0007916 号
权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

共有情况	——
坐落	海淀区知春路 23 号
不动产单元号	110108 018001 GB00162 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公/办公
面积	共有宗地面积 2,057.85 平方米/房屋建筑面积 27,632.40 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2053-02-16 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：16 层 房屋所在层：1-16 层
附记	——
登记机关	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2021 年 02 月 08 日

估价对象二：

《不动产权证书》证号	京（2021）海不动产权第 0007927 号
权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
共有情况	——
坐落	海淀区知春路 27 号地下室等[3]套
不动产单元号	[110108 018001 GB00161 F00010001] 等[3]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公/无，办公
面积	共有宗地面积 1,374.55 平方米/房屋建筑面积 23,172.90 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2052-02-12 止
权利其他状况	详见附件
附记	——
登记机关	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2021 年 02 月 08 日

3.7.6 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日，估价对象一总可租赁面积为25,993.09平方米，已租赁面积为24,512.31平方米，出租率为94.30%。估价对象二总可租赁面积为23,005.27平方米，已租赁面积为21,941.42平方米，出租率为95.38%。

（2）历史经营情况

根据产权方提供历史经营情况数据，估价对象历史三年平均出租率及日均租金单价如下：

估价对象一：

出租率及租金坪效

年份	2023 年	2024 年	2025 年
期末时点出租率	90.74%	89.55%	94.30%
平均出租率	82.87%	83.12%	89.51%
日均租金单价(元/平方米/天)	8.17	7.63	6.70

估价对象二：

出租率及租金坪效

年份	2023 年	2024 年	2025 年
期末时点出租率	91.86%	88.33%	95.38%
平均出租率	87.39%	96.49%	94.59%
日均租金单价(元/平方米/天)	8.62	7.83	6.55

备注：日均租金单价含税、含物业及服务费。

根据委托人提供的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》，估价对象历史三年各项运营收入和运营成本数据如下（单位：元）：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
运营收入	117,715,919.74	110,195,399.31	96,442,068.10
税金及附加	11,106,171.27	9,353,279.33	8,057,830.66
付现成本费用	16,033,845.62	17,515,468.82	15,615,401.50

3.8 价值时点

2025年12月31日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，总建筑面积为50,805.30平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的3,432.40平方米剩余使用年期

分别为27.13年、26.12年的办公用地国有出让土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》

(g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国印花税法》

(j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(k) 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》

(l) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(4) 产权方提供的相关资料：

(a) 《营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》复印件

(d) 《租赁明细表》

(e) 《租赁合同》复印件

(f) 产权方提供的其他资料

(5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 北京市海问律师事务所出具的《关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》

(b) 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》

(c) 北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为办公用地，房屋用途为办公，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

「量子银座」（估价对象一）：中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」办公不动产项目，即总建筑面积为27,632.40平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的2,057.85平方米剩余使用年期为27.13年的办公用地国有出让土地使用权，于价值时点2025年12月31日的市场价值为人民币552,000,000元（大写人民币伍亿伍仟贰佰万元整），折合总建筑面积单价19,977元/平方米。

「量子芯座」（估价对象二）：中国北京市海淀区知春路27号「量子芯座」办公不动产项目，即总建筑面积为23,172.90平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的1,374.55平方米剩余使用年期为26.12年的办公用地国有出让土地使用权，于价值时点2025年12月31日的市场价值为人民币553,000,000元（大写人民币伍亿伍仟叁佰万元整），折合总建筑面积单价23,864元/平方米。

估价对象总建筑面积为50,805.30平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的3,432.40平方米的办公用地国有建设用地使用权，于价值时点2025年12月31日的市场价值为人民币1,105,000,000元（大写人民币壹拾壹亿零伍佰万元整），折合总建筑面积单价21,750元/平方米。

估价对象	项目名称	实际用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	折合总建筑面积单价（元/平方米）
估价对象一	量子银座	办公	27,632.40	552,000,000	19,977
估价对象二	量子芯座	办公	23,172.90	553,000,000	23,864
合计	——	——	**50,805.30**	**1,105,000,000**	**21,750**

3.14 注册估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2026.5.6
许力丹	1120210061	许力丹	2026.5.6

3.15 协助估价人员

段然

3.16 实地查勘期

2026年2月6日

3.17 估价作业日期

2026年2月5日至2026年5月6日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象一坐落于中国北京市海淀区知春路23号。估价对象一所在地块东邻厂房、南邻知春嘉园、西临区域道路、北邻快递站。

估价对象二坐落于中国北京市海淀区知春路27号。估价对象二所在地块东临区域道路、南临知春路、西邻大运村公寓、北邻北京丽亭华苑酒店。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到七通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热），宗地周边商业、办公氛围成熟。

4.1.2 建筑物实物状况分析

同结果报告3.7.4。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.5。

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于海淀区知春路23号及知春路27号，地处北京市海淀区中关村科学城核心区域。海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积430.77平方公里，约占北京市总面积的2.62%。

截至2025年末，海淀区常住人口311.1万人，比上年末减少1.1万人。其中，常住外来人口102.7万人，占常住人口的比重为33.0%。常住人口出生率5.00‰，死亡率3.96‰，自然增长率1.04‰。

根据地区生产总值初步核算结果，2025年，海淀区实现地区生产总值13,691.4亿元，占北京市全市生产总值的26.3%。按不变价格计算，同比增长7.2%，总量和贡献量持续保持全市第一。

中关村科学城位于北京西北部，主体区域包括中关村海淀园174平方公里，并拓展到海淀区全域及生命科学园等昌平部分地区，科学城以中关村大街、知春路和学院路为轴线，聚焦人工智能、集成电路等战略性新兴产业，构建以大信息产业为支柱的现代化产业体系。该区域是中关村国家自主创新示范区核心区核心、北京国际科技创新中心核心区、京津冀协同发展新引擎以及京津石高新技术产业带的重要组成部分。中关村科学城区内商务办公氛围优异，产业聚集度较高，区域内分布有多个写字楼及产业园项目。

估价对象位置图

估价对象地处知春路，属于中关村科学城核心区域，周边围绕着北京控制工程研究所、中国科学院自动化研究所、中国标准化研究院、北京航空航天大学、中国科学院大学、中国地质大学等研究院所及高校，科研氛围浓厚，人文环境较好。估价对象三公里范围有众多成熟办公物业和成熟居住社区，包括希格玛大厦、唯实大厦、锦秋国际大厦等优质写字楼及知春嘉园、太月园、罗庄东里小区、碧兴园等成熟居住社区，商务氛围浓厚、居住圈层成熟。教育配套方面，周边分布有北京航空航天大学实验学校中学部、北京市海淀区学院路小学、太阳幼儿园等教育资源，教育体系完善。医疗配套方面，周边分布的医院有北京大学第三医院、北京市中关村医院、北京市海淀医院等，医疗服务便捷可及；休闲娱乐场所有京张铁路遗址公园、元大都遗址公园等，兼具历史文化体验与日常休闲功能；商业配套方面，汇聚五道口购物中心、新中关购物中心、翠微百货等商业载体，涵盖精品零售、品牌餐饮、生活服务等多元品类，商业及公共服务配套成熟完善。

公共交通方面，估价对象自驾出行便利，紧邻学院路、北四环中路等城市主干道，贯穿北京市，可快速通达朝阳区望京、丰台区丽泽商务区、昌平区永丰产业园等核心商务聚集区域；地铁交通便利，该项目紧邻地铁10号线与13号线换乘站——知春路站，站内设施完善、换乘便捷，距离进站口约260米，仅4分钟步行路程，可达性强。10号线可直达北京商务中心区、丰台站等核心商圈及交通枢纽，13号线可快速衔接西直门、东直门、望京、西二旗等区域，实现北部区域高效通勤，轨道出行高效且便捷，极大节省出行时间成本；周边设有知春路站、

大运村公交场等公交站，包括386路、579路、601路、653路、671路、311路、319路、630路等多条路线，公共交通便捷程度高。估价对象距离北京站约11公里、距离北京西站约10公里，距离北京北站约4公里，距北京首都国际机场约30公里，可快速衔接各类交通枢纽，结合双地铁优势，全方位满足跨区域及日常出行需求。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象一证载建筑面积为27,632.40平方米，截至价值时点2025年12月31日，估价对象一可租赁面积为25,993.09平方米，已租赁面积24,512.31平方米，出租率为94.30%；估价对象二证载建筑面积为23,172.90平方米，截至价值时点2025年12月31日，估价对象二可租赁面积为23,005.27平方米，已租赁面积21,941.42平方米，出租率为95.38%。

（1）租户结构分析

截至2025年12月31日，估价对象一共出租予85名租户，租户所属行业面积占比情况如下：

租户所属行业	已租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
科学研究和技术服务业	14,792.03	60.35%
信息传输、软件和信息技术服务业	7,204.50	29.39%
租赁和商务服务业	1,749.28	7.14%
批发和零售业	758.38	3.09%
公共管理、社会保障和社会组织	8.12	0.03%
合计	**24,512.31**	**100.00%**

截至2025年12月31日，估价对象二共出租予28名租户，租户所属行业面积占比情况如下：

租户所属行业	已租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
信息传输、软件和信息技术服务业	10,483.41	47.78%
科学研究和技术服务业	4,886.90	22.27%
教育	1,918.08	8.74%
公共管理、社会保障和社会组织	1,748.11	7.97%
金融业	1,513.10	6.90%
批发和零售业	639.36	2.91%
制造业	397.95	1.81%
交通运输、仓储和邮政业	268.22	1.22%
租赁和商务服务业	86.29	0.39%
合计	**21,941.42**	**100.00%**

（2）租期分析

■ **加权平均剩余租期**

加权平均剩余租期，是指对各租户自价值时点起剩余签约租期进行加权平均计算的租赁期长度，通常以租户租赁面积作为权重，一定程度反映出项目在执行租约的稳定性及成长性。估

价对象一在执行租约自价值时点起加权平均剩余租期为1.05年，估价对象二在执行租约自价值时点起加权平均剩余租期为1.20年。

■ **租赁期限分布统计**

下表载列截至价值时点2025年12月31日，估价对象一已生效租户的租约情况如下：

租赁期限	已租赁面积(平方米)	已租赁面积占比
0-2 年（不含）	8,555.32	34.90%
2-3 年（不含）	8,784.18	35.84%
3 年以上	7,172.81	29.26%
合计	**24,512.31**	**100.00%**

下表载列截至价值时点2025年12月31日，估价对象二已生效租户的租约情况如下：

租赁期限	已租赁面积(平方米)	已租赁面积占比
0-2 年（不含）	6,532.40	29.77%
2-3 年（不含）	4,956.84	22.59%
3 年以上	10,452.18	47.64%
合计	**21,941.42**	**100.00%**

■ **未来到期租约统计**

对于到期续期的租赁单元，产权方将会提前向租户发出表明有意行使续约权的通知，并启动相关租赁条约洽谈，通常续期租约会于现有租约到期前订立。

下表载列截至价值时点2025年12月31日，估价对象一未来到期的租约情况如下：

租约到期期间	租约到期面积(平方米)	已租赁面积占比
2026 年	12,865.37	52.49%
2027 年	9,030.53	36.84%
2028 年及以后	2,616.41	10.67%
合计	**24,512.31**	**100.00%**

下表载列截至价值时点2025年12月31日，估价对象二未来到期的租约情况如下：

租约到期期间	租约到期面积(平方米)	已租赁面积占比
2026 年	11,671.14	53.19%
2027 年	5,979.30	27.25%
2028 年及以后	4,290.98	19.56%
合计	**21,941.42**	**100.00%**

4.2 市场背景分析

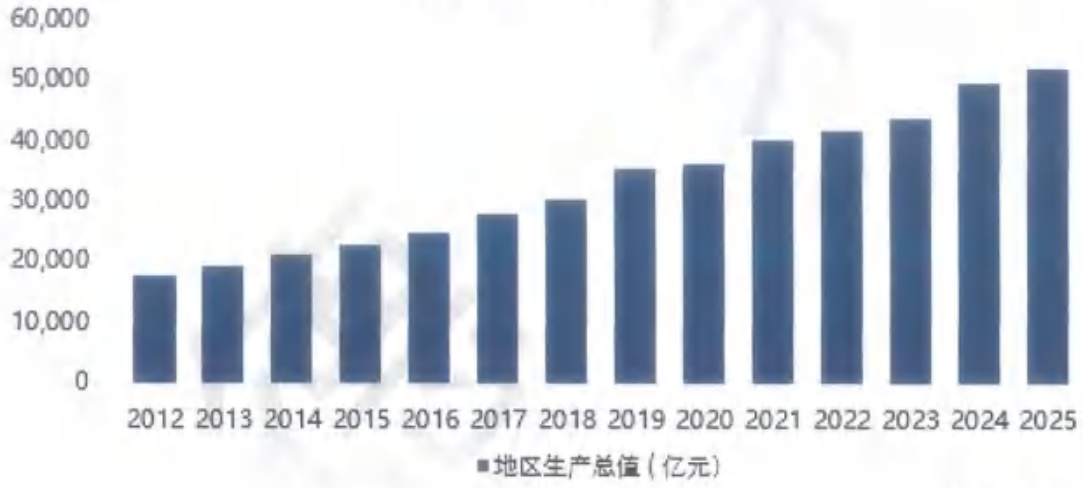
4.2.1 北京市经济运行状况

北京市地区生产总值（GDP）

北京作为国家首都，经济发展水平始终处于全国前列。2025年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，全市经济保持平稳运行，生产需求稳中向好，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，新质生产力培育壮大，高质量发展取得积极成效，实现“十四五”圆满收官。

根据地区生产总值统一核算结果，2025年全年实现地区生产总值52,073.4亿元，按不变价格计算，比上年增长5.4%。分产业看，第一产业实现增加值109.2亿元，下降0.7%；第二产业实现增加值7,187.4亿元，增长3.5%；第三产业实现增加值44,776.9亿元，增长5.8%。

北京市地区生产总值

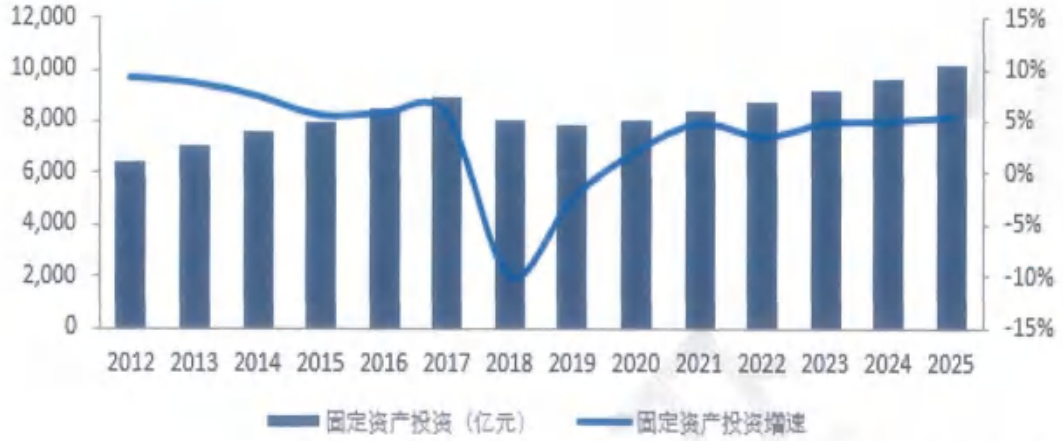


数据来源：北京市统计局

北京市固定资产投资

根据北京市统计局数据显示，2025年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长5.5%。其中，设备购置投资增长66.0%，占固定资产投资比重为32.3%，同比提高11.7个百分点，基础设施投资下降1.6%，房地产开发投资下降15.5%。分产业看，第一产业投资增长6.3%；第二产业投资增长4.3%；第三产业投资增长5.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业投资分别增长83.0%和8.5%；“投资于人”稳步推进，教育、文化体育和娱乐业投资分别增长30.7%和30.1%。高技术产业投资保持活跃，增长40.1%，其中高技术服务业投资增长64.9%，互联网企业算力设备更新等领域加大投入。

北京市固定资产投资



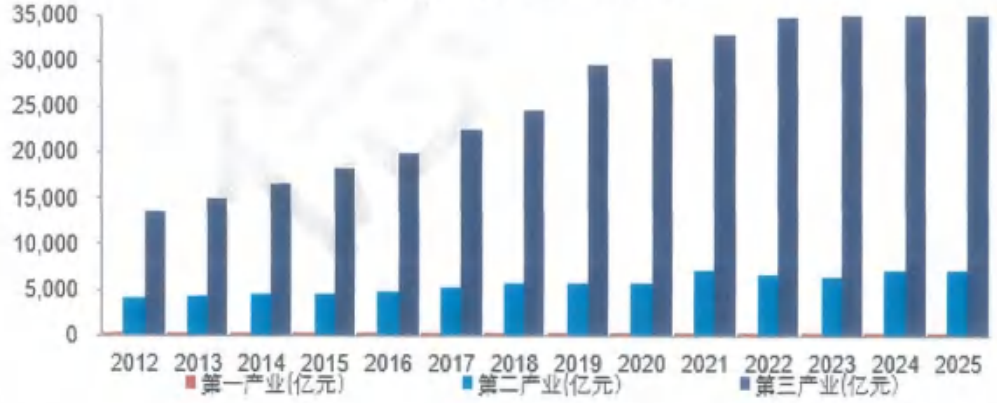
数据来源：北京市统计局

*2023 年、2024 年及 2025 年北京市固定资产投资数据根据增长幅度计算得出

北京市产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2025年北京市第三产业增加值为44,776.9亿元，占北京市GDP的86.0%，各产业构成为0.2：13.8：86.0。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

北京市各产业生产总值



数据来源：北京市统计局

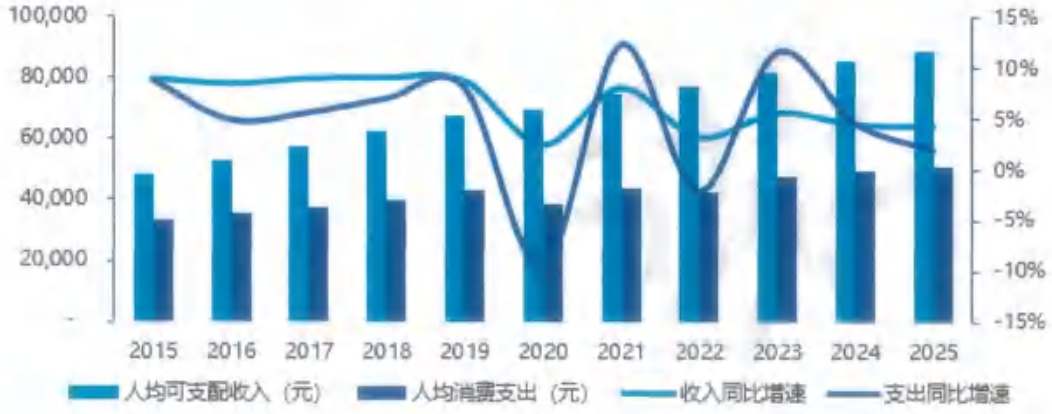
北京市居民收入与支出水平

根据北京市统计局数据显示，2025年全市居民人均可支配收入89,090元，比上年名义增长4.3%，扣除价格因素实际增长4.4%。其中，工资性收入增长4.9%，经营净收入增长3.2%，财产净收入增长0.7%，转移净收入增长4.9%，工资性收入和转移净收入成为居民收入增长的主要支撑。

城乡收入差距持续缩小，2025年城镇居民人均可支配收入96,292元，比上年增长4.1%，农村居民人均可支配收入42,012元，比上年增长5.4%，农村居民收入增速高于城镇居民1.3个百分点。

消费方面，2025年全市居民人均消费支出50,667元，比上年增长1.8%，其中，城镇居民人均消费支出54,122元，增长1.7%，农村居民人均消费支出28,081元，增长2.7%。

居民人均可支配收入和人均消费支出



数据来源：北京市统计局

北京市消费价格指数

2025年，北京市CPI总体低位平稳运行，总指数由上年上涨0.1%转为下降0.1%。其中，扣除食品和能源的核心CPI比上年上涨0.4%。

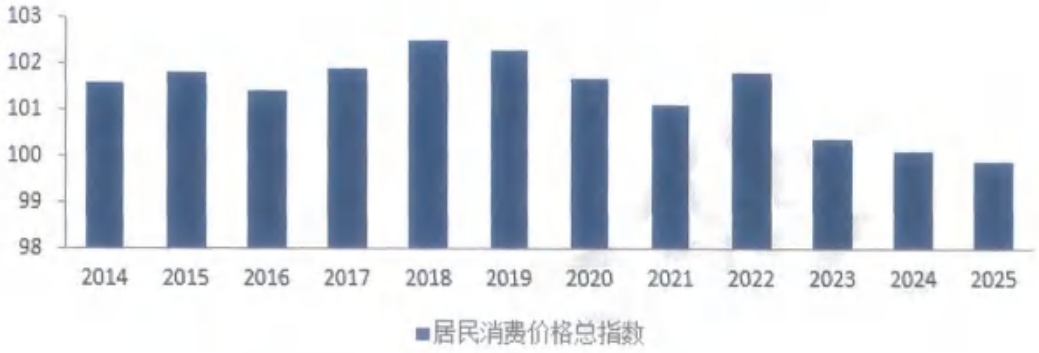
食品价格降幅收窄。2025年，食品价格比上年下降2.0%，降幅较上年收窄0.2个百分点，影响总指数下降约0.28个百分点，是带动CPI下降的主要因素。其中，鲜菜供应稳定，价格下降4.2%，影响总指数下降约0.08个百分点；生猪产能充足，猪肉价格由上年上涨6.8%转为下降6.8%；奶类、食用油、粮食和鸡蛋价格降幅在3.1%-7.3%之间；水产品和鲜果价格均由上年下降转为上涨，涨幅分别为1.8%和0.4%。

工业消费品价格由降转涨。2025年，工业消费品价格由上年下降0.1%转为上涨0.4%，影响总指数上涨约0.12个百分点。其中，“两新”政策效果释放，家电换新需求增加，带动大型家用器具价格同比由上年下降2.1%转为上涨1.9%，其中，洗衣机、冰箱、空调器、抽油烟机、空气净化器等家电价格涨幅在1.0%-5.0%之间；受国际贵金属价格持续高位传导，金、铂金及银饰品价格分别上涨45.0%、29.9%和11.7%，涨幅比上年均有所扩大；受国际原油价格波动影响，汽、柴油价格分别下降7.3%和7.8%；在汽车迭代升级加速和消费政策带动下，新能源小汽车和燃油小汽车价格同比分别下降6.1%和2.9%。

服务价格持平。2025年，服务价格由上年上涨0.9%转为持平。其中，文旅出行类服务价格有所下降,旅行社收费价格由上年上涨10.2%转为下降6.4%，宾馆住宿价格下降6.8%，降幅比

上年扩大4.1个百分点，飞机票价格下降0.1%，降幅比上年收窄1.4个百分点；受需求较高及人工成本刚性上涨影响，家庭服务、养老服务、装潢维修、教育服务等生活性服务价格均有所上涨，涨幅分别为9.6%、1.2%、1.0%和0.8%。

北京市居民消费价格总指数

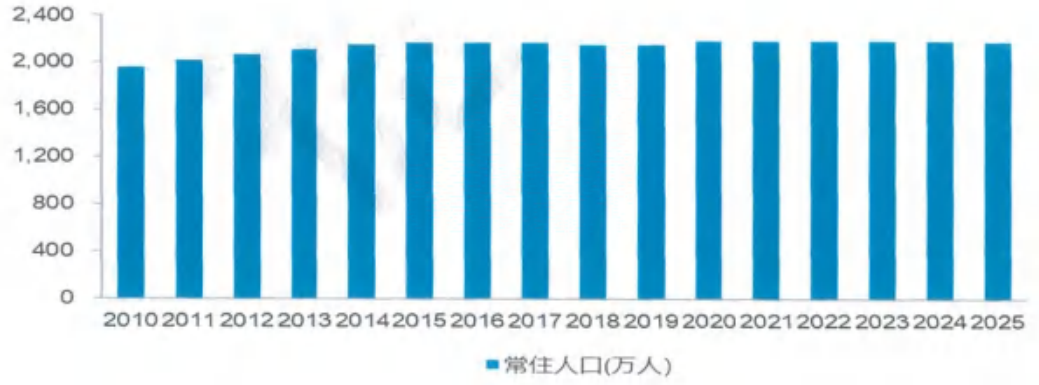


数据来源：北京市统计局

人口规模和结构及城镇化水平

截止2025年年末全市常住人口2,180万人，比上年末减少3.2万人。其中，城镇人口1,924.9万人，占常住人口的比重为88.3%。

北京市常住人口



数据来源：北京市统计局

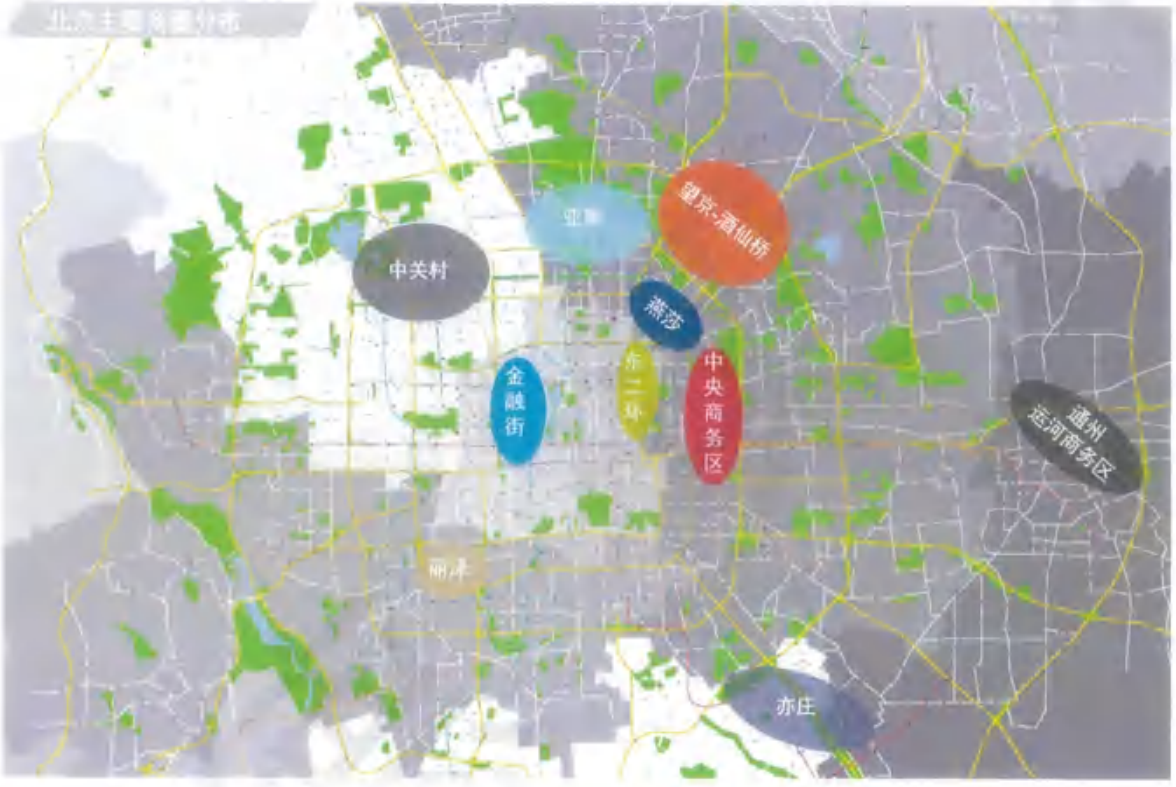
4.2.2 北京市办公物业市场

北京市优质写字楼市场概述

目前，北京市写字楼主要分布在五个核心商圈和五个新兴商圈。其中，核心商圈包括中央商务区（CBD）、东二环、金融街、燕莎、中关村；新兴商圈包括望京-酒仙桥、亚奥、亦庄、

丽泽及其他。北京市甲级写字楼主要分布于五大核心商圈，中央商务区存量最多，金融街租金最高且空置率最低。

北京市甲级（含超甲级）写字楼主要分布



资料来源：戴德梁行

截至2025年第四季度，北京市优质写字楼总存量达1,368万平方米，其中五大核心商圈存量合计868.7万平方米。各核心商圈中，中央商务区存量占比居首，达23.5%，存量为321.7万平方米；金融街次之，存量占比12.0%，存量为163.8万平方米。

2025年北京市优质写字楼市场租金延续下行态势，全市租金环比下降4.6%，至6.76元/平方米/天。受企业新增办公需求不足、退租及面积缩减现象持续影响，2025年全市优质写字楼季度净吸纳量仅为32.79万平方米；全年市场无新增供应入市，整体处于存量持续去化阶段，全市空置率较2024年末下降2.4个百分点，至15.9%。

区域优质写字楼市场概述

估价对象位于北京市海淀区中关村商务区核心区域，当前中关村商务区优质写字楼现有存量约为130.2万平方米，2025年四季度无新增供应入市，市场整体以存量去化为主；本季度中关村商务区优质写字楼空置率为4.9%，较上季度下降0.8个百分点，有效租金为人民币8.71元/平方米/天。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为办公，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象所处区域写字楼集聚度较高，公共配套设施较为齐全，且项目周边自然环境及人文环境均优。估价对象是中关村科学城核心区域内的优质写字楼，交通优势显著。估价对象土地用途为办公用地，房屋规划用途为办公，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为办公用地，房屋规划用途为办公，现状用途为办公，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。		育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，区域内优质同类物业存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得项目的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似大宗资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进

行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 收入确定方法

根据产权方提供资料，估价对象在收益期内运营收入主要包含租金收入、物业及服务费收入、空调费收入及多种经营收入。

租金、物业及服务费收入

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日，估价对象一可租赁面积为25,993.09平方米。根据产权方提供的租赁台账明细等相关资料，估价对象于价值时点已部分对外出租，已租赁面积为24,512.31平方米，出租率为94.30%。租户均采用固定租金的收入方式。估价对象二可租赁面积为23,005.27平方米。根据产权方提供的租赁台账明细等相关资料，估价对象于价值时点已部分对外出租，已租赁面积为21,941.42平方米，出租率为95.38%。租户均采用固定租金的收入方式。

对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（含租金、物业及服务费），租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。

■ **市场租金**

可比实例选取依据

确定办公物业市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件、项目定位和客群结构等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于中关村科学城核心区域，属于知春路板块，区域内写字楼众多，商务氛围浓厚，故优先选取与估价对象同属一个辐射圈的可比实例。可比实例均位于知春路，与估价对象直线距离在1公里范围内，区域规划、交通条件及商务配套高度一致。

从区域规划来看，估价对象与可比实例同处知春路板块，区域内已形成以大信息产业为支柱的现代“高精尖”产业体系，区域发展定位一致性较强。

从交通条件来看，估价对象与可比实例均为10号线+13号线双地铁覆盖，步行至地铁站均在300-500米，属“地铁上盖/近地铁”的写字楼。

从商务配套来看，估价对象与可比实例均依托中关村核心区成熟的城市配套，共享周边银行、证券、保险等各类金融服务机构，餐饮、酒店、会议中心、便利店等办公配套以及城市公共服务资源与高端生活配套资源。

2）项目定位

估价对象为优质的写字楼项目，整体品质精良、办公业态规整。选取的可比实例均为同档次优质写字楼，与估价对象定位一致，产品形态、物业标准与租赁模式契合，与估价对象在市场定位上具备一定可比性。

3）客群结构

估价对象客群聚焦为人工智能等硬科技类产业企业，选取的可比实例入驻行业类型多元，与估价对象核心客群存在部分行业重合。在企业规模上，均是大型龙头+中型上市/独角兽+小型初创的组合结构，企业规模梯队一致。产业类型、企业规模存在重合，与估价对象在客群结构上具备一定可比性。

综上，从区位条件、客群结构及项目定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

确定估价对象的市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场租金。具体计算过程如下：

■ **选取可比实例**

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似办公物业作为估价对象二的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			量子芯座	知春路某写字楼	知春路某写字楼	知春路某写字楼
交易时间			2025/12	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格（元/平方米/天）			-	6.00	7.00	7.50
交易情况			-	正常	正常	正常
不动产	区位状况	商圈繁华度	繁华	繁华	繁华	繁华
		交通便捷度	优	优	优	优
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善

因素			估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
状况		自然及人文环境	优	优	优	优
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	中区	中区	中区	中区
		商务氛围	浓厚	浓厚	浓厚	浓厚
	实体状况	楼宇档次	较高	一般	较高	较高
		建筑面积	可分割出租	适中	适中	适中
		配套设施设备	好	好	好	好
		内部装修	精装修	精装修	豪华装修	精装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	较好	较好	好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

对上述案例，我们从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，调整之后结果详见下表：

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）	6.00	7.00	7.50
修正因素合计	1.0025	0.9202	0.9070
修正价格（元/平方米/天）	6.02	6.44	6.80
权重	1/3	1/3	1/3
比准租金(元/平方米/天)	6.42		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象二业态基本一致，区域因素类似，故采用算术平均数计算比准租金，则比较法计算估价对象二办公物业的比准租金为6.42元/平方米/天（含税，含物业及服务费）。

根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业外立面设计档次等因素差异市场调查，估价对象一市场比准租金在估价对象二的市场比准租金单价基础上考虑92.5%的因素修正，即5.94元/平方米/天（含税，含物业及服务费）。

除此之外，考虑配套业态及大面积租户等影响，综合修正后整体平均市场租金单价如下：

项目	平均市场租金单价（元/平方米/天）
估价对象一	5.79
估价对象二	6.36

4.5.1.2 出租率及租金增长率

- **预测期内租金增长率**

根据市场调研，估价对象所在区域商办氛围较好，商办需求稳定。估价对象所在区域租赁市场处于复苏阶段。

根据估价对象历史运营情况、该区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内增长率如下：

项目	2026 年-2027 年	2028 年-2030 年	2031 年-2035 年
估价对象一	0.00%	0.45%	2.50%
估价对象二	0.00%	0.18%	2.50%

➢ **预测期内出租率**

估价对象一于价值时点出租率为94.30%，估价对象二于价值时点出租率为95.38%，考虑到估价对象周边商办氛围较好、产业基础良好且租赁需求稳定，又结合估价对象自身签约情况、产权方访谈及市场调研，本次评估预测出租率如下：

项目	2026 年	2027 年-2034 年	2035 年
估价对象一	89%	91%	85%
估价对象二	95%	95%	95%

同时假设估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设每次更新租期时有效的年均免租期为30天。

4.5.1.3 预测期内租金收缴率

本次评估租金收缴率根据估价对象历史三年实际收缴情况设定，即当期收缴率设定为99%，期后回收1%。

4.5.1.4 其他收入

空调费收入

系产权方收取租户的空调使用费，本次评估依据估价对象历史空调费收取标准0.23元/平方米/天进行预测。

多种经营收入

根据产权方提供资料，估价对象多种经营收入主要为会议室租赁收入。根据产权方提供的2023年至2025年历史收入，估价对象历史平均多种经营收入约为19.90万元（不含增值税），本次评估中，多种经营收入依据历史实际收入水平预测，取不含税租金收入及空调费收入的0.22%测算。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 运营期间成本费用

估价对象出租经营中运营成本费用主要包括物业管理费、维保费、公区能耗费及运营管理费（招商费用、人工薪酬等）、保险费用等：

物业管理费

根据产权方提供资料，估价对象物业管理成本包含估价对象经营期间楼宇内及楼宇外围公共配套设施的物业维护保养、清洁、安保及物业管理等。

本次测算中物业管理费支出参考产权方提供的物业服务合同，估价对象2026年物业管理费支出为737.7万元，自2027年起至预测期末每年增长1.0%。

维保费

维保费是指为保证房屋正常使用每年需支付的日常维护、检修、保养等费用，根据产权方提供之估价对象历史成本情况，估价对象预测期内维保费参考历史三年实际支出情况，2026年维保费支出预测为106.8万元，自2027年起至预测期末每年增长1.0%。

公区能耗费

根据产权方提供资料，估价对象公区能耗成本包含项目公区的能源费及空调使用能源费用。

根据产权方提供之估价对象历史成本情况，估价对象预测期内公区能耗费参考历史三年实际支出情况，2026年公区能耗费支出预测为409.9万元，自2027年起至预测期末每年增长1.0%。

运营管理费

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据估价对象备考报告及相关报表，本次评估运营管理费按不含税营业收入5.5%计取。

保险费

在估价对象收益年期内，包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次评估预测保险费约为23.95万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造。

通过分析委托人提供的第三方机构专业预测数据，本次评估资本性支出首年按226.42万元/年计取，自2027年起至预测期末每年增长1.0%。

4.5.2.3 税金及附加

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

增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

估价对象竣工日期为2001年，依此判断估价对象为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中房屋出租收入涉及的增值税均采用5%简易征收计算，物业及服务费收入的增值税采用6%计算，空调等其他收入的增值税采用9%。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

估价对象分摊土地使用权面积为3,432.40平方米，所在地的土地使用税为24元/平方米/年，故年度城镇土地使用税为82,378元。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的1‰估算印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益=运营收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

4.5.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2026年至2027年估价对象不含税运营收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

科目	2026 年	2027 年
不含税运营收入	89,340,666	91,108,067
成本费用	17,697,661	17,920,312
运营收入-成本费用	**71,643,005**	**73,187,755**
资本性支出	2,264,150	2,286,792
税金及附加	7,908,385	8,127,353
运营净收益	**61,470,469**	**62,773,610**

备注：上述不含税运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来不含税运营收入及运营净收益的变化。上述不含税运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市作为首都及国家中心城市，是国务院批复确定的全国政治中心、文化中心、国际交往中心与科技创新中心，城市功能定位突出，产业集聚与资源吸附能力较强。

宏观经济方面，2025年北京市全市生产总值（GDP）52,073.4亿元，同比增长5.4%；2016年至2025年十年间，全市生产总值（GDP）平均增速约为5.3%，经济总量在全国主要城市中位居前列，经济运行整体保持平稳。

居民消费价格方面，2025年北京市居民消费价格指数（CPI）同比下降0.1%；2016年至2025年十年间，全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为1.4%，物价水平总体保持温和稳定。

整体而言，北京市宏观经济基本面稳定，城市功能与产业基础为区域商业不动产市场运行提供了相应支撑，物价环境总体平稳，有利于商业不动产市场保持稳定发展。

资产周边市场分析

估价对象地处知春路，属于中关村科学城核心区域，周边业态成熟、配套完善。区域内聚集了多座优质写字楼，形成了成熟的商务办公集群。

区域内配套设施完善，周边分布有各类商业及服务机构，涵盖零售、特色餐饮、商务服务等多元业态，同时临近地铁、多个公交站点及交通主干道，交通通达性良好。周边分布有多家精品酒店及服务机构，满足日常办公及商务往来需求。

从产业环境来看，该区域以大信息产业为主导，聚集了各类人工智能、区块链、大数据、金融科技企业，形成了相对成熟的产业生态，区域内办公租赁需求稳定。同时，该区域拥有多所高校及科研院所，形成了兼具文化属性与商务功能的发展氛围，为区域内产业发展提供了稳定的人才输入。

资产自身情况分析

估价对象为核心商务区的优质写字楼项目，依托区域优越的区位优势、完善的商务配套及浓厚的产业氛围，成功吸引了人工智能领域的企业入驻。其中涵盖了产业链上下游各类优质市场主体，同时还汇聚了一批专精于各自细分领域的中小型企业，形成了多元互补、协同发展的租户格局，客群结构合理且办公需求稳定。项目结合核心商务区企业办公特点，科学规划办公空间与配套设施，适配产业服务对接、商务洽谈会晤等多元办公场景，能够充分满足不同规模企业的差异化办公空间需求。依托周边成熟的商务生态与项目自身稳定的租户结构，有效提升了项目的抗风险能力，具备持续的经营韧性与长远的增长潜力。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、周边市场情况以及资产自身情况，估价对象长期增长率采用2.0%较为合理。

4.5.6 收益年期

估价对象一土地使用权终止日期为2053年2月16日，截至价值时点2025年12月31日，估价对象土地剩余使用年期为27.13年；估价对象于2001年竣工，属于钢筋混凝土非生产用房建筑物，最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年12月31日，按完工时间计算已使用约24年，估价对象剩余经济耐用年限约为36年；根据孰短原则，估价对象收益年期为27.13年。

估价对象二土地使用权终止日期为2052年2月12日，截至价值时点2025年12月31日，估价对象土地剩余使用年期为26.12年；估价对象于2001年竣工，属于钢筋混凝土非生产用房建筑物，最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年12月31日，按完工时间计算已使用约24年，估价对象剩余经济耐用年限约为36年；根据孰短原则，估价对象收益年期为26.12年。

4.5.7 折现率的求取

本次评估测算采用5.0%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.85%（2025年12月31日）进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为办公业态，所在区域为北京市海淀区，依托首都功能核心区，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质办公物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITS项目合规优势，估价对象综合风险报酬率取值为3.15%。

综上，本次做谨慎考虑，折现率向上按照0.25%归整，归整后估价对象持有期的折现率为5.0%。

4.5.8 结论

结论综上，估价对象一收益法总价为人民币552,000,000元，折合总建筑面积单价为人民币19,977元/平方米。估价对象二收益法总价为人民币553,000,000元，折合总建筑面积单价为人民币23,864元/平方米。

估价对象收益法总价为人民币1,105,000,000元，折合总建筑面积单价为人民币21,750元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

「量子银座」（估价对象一）：中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」办公不动产项目，共有国有建设用地使用权面积为2,057.85平方米，证载建筑面积为27,632.40平方米，于2025年12月31日之市场价值为人民币552,000,000元（大写人民币伍亿伍仟贰佰万元整），折合总建筑面积单价19,977元/平方米。

「量子芯座」（估价对象二）：中国北京市海淀区知春路27号「量子芯座」办公不动产项目，共有国有建设用地使用权面积为1,374.55平方米，证载建筑面积为23,172.90平方米，于2025年12月31日之市场价值为人民币553,000,000元（大写人民币伍亿伍仟叁佰万元整），折合总建筑面积单价23,864元/平方米。

估价对象总建筑面积为50,805.30平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的3,432.40平方米的办公用地国有建设用地使用权，于价值时点2025年12月31日的市场价值为人民币1,105,000,000元（大写人民币壹拾壹亿零伍佰万元整），折合总建筑面积单价21,750元/平方米。

估价对象	项目名称	实际用途	建筑面积（平方米）	估价总值（元）	折合总建筑面积单价（元/平方米）
估价对象一	量子银座	办公	27,632.40	552,000,000	19,977
估价对象二	量子芯座	办公	23,172.90	553,000,000	23,864
合计	-	-	**50,805.30**	**1,105,000,000**	**21,750**

5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益、长期增长率进行了12个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。"基准NOI"情景为本次估值11.05亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化	量子银座价值时点估值：5.52 亿元		量子芯座价值时点估值：5.53 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	4.97	-10%	4.98	-10%
下降 5%	5.25	-5%	5.25	-5%
基准	**5.52**	**0%**	**5.53**	**0%**
增长 5%	5.80	5%	5.80	5%
增长 10%	6.07	10%	6.08	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市办公活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。"基准长期增长率"情景为本次估值11.05亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	量子银座价值时点估值：5.52亿元		量子芯座价值时点估值：5.53亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	5.41	-2%	5.42	-2%
下降 0.25%	5.47	-1%	5.47	-1%
基准	**5.52**	**0%**	**5.53**	**0%**
上调 0.25%	5.58	1%	5.59	1%
上调 0.50%	5.64	2%	5.64	2%

3）折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值11.05亿元对应的折现率。

折现率变化	量子银座价值时点估值：5.52亿元		量子芯座价值时点估值：5.53亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	5.84	6%	5.84	6%
下降 0.25%	5.68	3%	5.68	3%
基准	**5.52**	**0%**	**5.53**	**0%**
上调 0.25%	5.37	-3%	5.38	-3%
上调 0.50%	5.23	-5%	5.24	-5%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及评估范围：**

   「量子银座」：中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」商业不动产项目，即总建筑面积为27,632.40平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的2,057.85平方米剩余使用年期为27.13年的办公用地国有出让土地使用权。

   「量子芯座」：中国北京市海淀区知春路27号「量子芯座」商业不动产项目，即总建筑面积为23,172.90平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的1,374.55平方米剩余使用年期为26.12年的办公用地国有出让土地使用权。

2. **价值时点：**

   2025年12月31日。

3. **估价目的：**

   为我司作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系**

   估价委托人为创金合信基金管理有限公司，产权方为北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集商业不动产证券投资基金。

5. **委托人承诺：**

   本次评估所需资料由本公司提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。委托人不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

   (1) 《企业法人营业执照》

   (2) 北京市海问律师事务所出具的《关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证

券投资基金的法律意见书》

(3) 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度备考财务报表审计报告》

(4) 其他相关资料

（以下无正文）

委托方（签章）：

创金合信基金管理有限公司

2026年 5月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明
(产权方)

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. **经济行为：**

本公司完全知悉本次估价目的为创金合信基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2. **估价对象及评估范围：**

「量子银座」：中国北京市海淀区知春路23号「量子银座」商业不动产项目，即总建筑面积为27,632.40平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的2,057.85平方米剩余使用年期为27.13年的办公用地国有出让土地使用权。

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
23号	27,632.40	办公	1~16层	钢筋混凝土结构	2001

「量子芯座」：中国北京市海淀区知春路27号「量子芯座」商业不动产项目，即总建筑面积为23,172.90平方米的办公用途房屋所有权及其分摊的1,374.55平方米剩余使用年期为26.12年的办公用地国有出让土地使用权。本次被评估标的各部分建筑面积信息如下：

产证幢号	建筑面积（平方米）	证载用途	所在层数	房屋结构	竣工时间
27号1至19层	19,289.79	办公	1~19层	钢筋混凝土结构	2001
27号地下室	2,631.43	无	-1层	钢筋混凝土结构	2001
27号房上房	1,251.68	无	19层	钢筋混凝土结构	2001
合计	23,172.90	——	——	——	——

3. **价值时点：**

2025年12月31日。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 产权方承诺

本公司作为产权方对我司所提供的涉及工商登记文件、商业不动产项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责，自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（3）《不动产权证书》

（4）《租赁台账》

（5）《租赁合同》

（6）其他相关资料

产权方（签章）：

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

日期：2026年1月6日

（以下无正文）

5.4 委托人和产权方营业执照

统一社会信用代码

营业执照

（副 本）

名　　称

类　　型　　成立日期

法定代表人　　住　　所

重要提示

登记机关

统一社会信用代码

91110108735557416C

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京量智未来人工智能产业软件基地有限公司　　注册资本　8000万元

类　　型　有限责任公司(法人独资)　　成立日期　2002年01月25日

法定代表人　　住　　所　北京市海淀区知春路27号

经营范围

登记机关

2025年11月18日

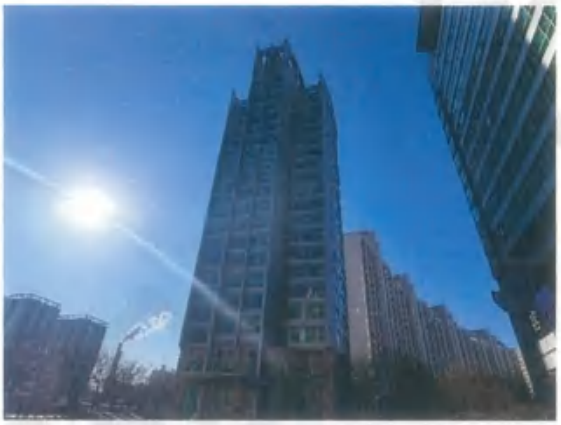
国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图

★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象及外部环境照片

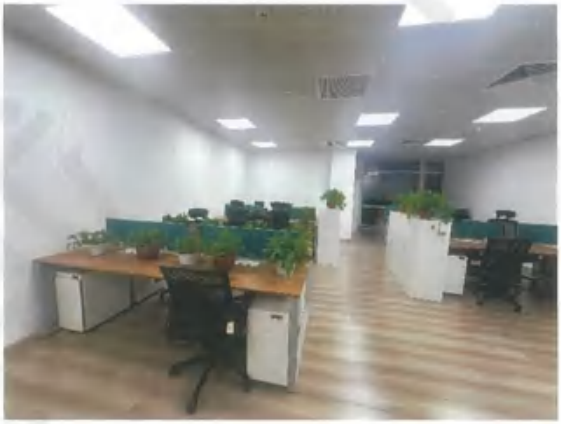
估价对象一外观



估价对象二外观

估价对象一内部

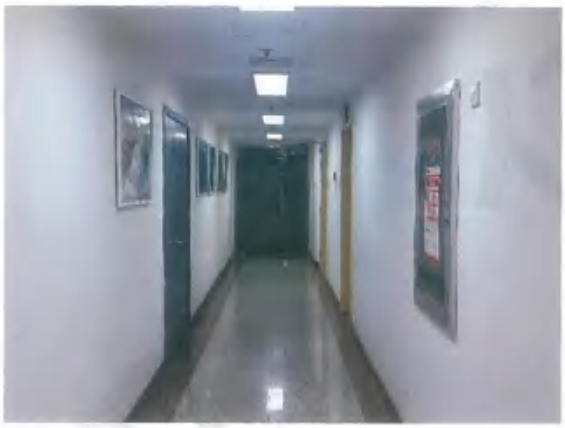
估价对象一内部



估价对象一内部

估价对象二内部

估价对象二内部



估价对象二内部

估价对象一北侧 快递站

估价对象一东侧 厂房

估价对象一西侧 区域道路

估价对象一南侧 知春嘉园

估价对象二北侧 北京丽亭华苑酒店

估价对象二东侧 区域道路

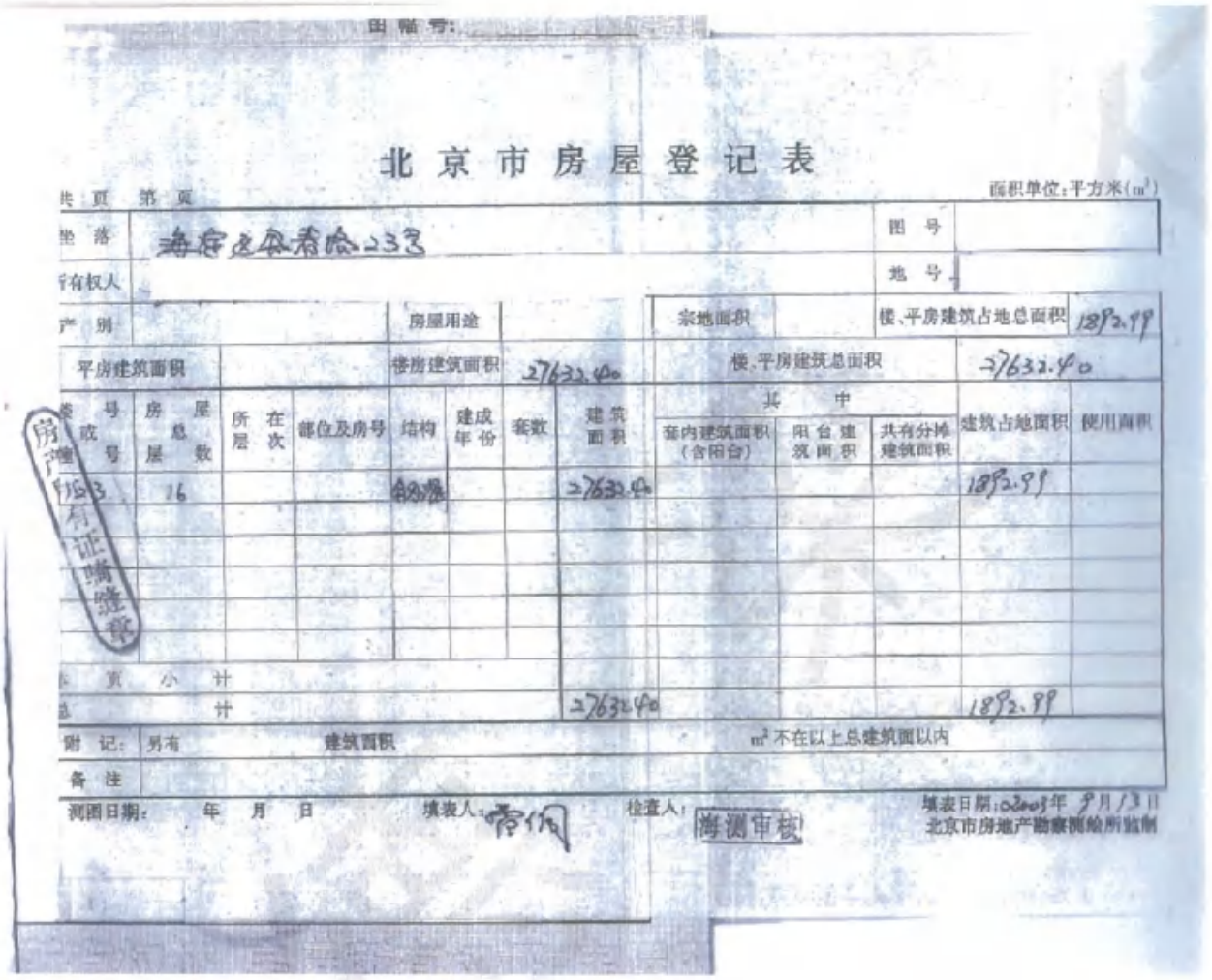
估价对象二西侧 大运村公寓

估价对象二南侧 知春路

5.7 估价对象权属证明

京（2021）海 不动产权第 0007916 号

权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
共有情况	
坐落	海淀区知春路23号
不动产单元号	110108 018001 GB00162 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公 / 办公
面积	共有宗地面积 2057.85平方米/房屋建筑面积 27632.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2053-02-16 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:16层 房屋所在层:1-16层



北京市房屋登记表

面积单位：平方米（m²）

共 页 第 页															
坐落	海淀区知春路23号												图号		
所有权人													地号		
产别				房屋用途				宗地面积				楼、平房建筑占地总面积		1892.99	
平房建筑面积				楼房建筑面积		27632.40		楼、平房建筑总面积						27632.40	
幢号 或编号	房屋总层数	所在层次	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中 套内建筑面积（含阳台）	其中 阳台建筑面积	其中 共有分摊建筑面积			建筑占地面积		使用面积
1	16			钢混			27632.40						1892.99		
本页小计															
总计							27632.40						1892.99		
附记：另有			建筑面积					m² 不在以上总建筑面以内							
备注															

测图日期：　年　月　日　　填表人：[illegible]　　检查人：海测审核　　填表日期：2003年9月13日　北京市房地产勘察测绘所监制

京（2021）　海　不动产权第　0007927号

权利人	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
共有情况	
坐落	海淀区知春路27号地下室等[3]套
不动产单元号	[110108 018001 GB00161 F00010001]等[3]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公 / 无,办公
面积	共有宗地面积 1374.55平方米/房屋建筑面积 23172.9平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2052-02-12 止
权利其他状况	详见附表

图幅号：

北京市房屋登记表

共有情况　　面积单位：平方米(m^2)

坐落	海淀区知春路27号									图号			
所有权人										地号			
产别			房屋用途			宗地面积		幢、平房建筑占地总面积	1087.80				
平房建筑面积			楼房建筑面积	23172.90		幢、平房建筑总面积			23172.90				
幢号	房屋总层数	所在层次	部位及编号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中			建筑占地面积	使用面积	
								套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积			
27	19		1至19层	钢混			18881.27				1087.80		
			地下室				3631.43						
			底上房				1259.18						
本页小计													
总计							23172.90				1087.80		

附记：房自　　建筑面积　　㎡不在以上总建筑面积内

备注

测绘日期：　年　月　日　　填表人：　　检查人：

填表日期 2023年 8月 18日
北京市房地产勘察测绘所监制

不动产权证书附表

海不动产权第0007927号

共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
无	海淀区知春路27号地下室	110108010001300161F00010001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	无	2831.43平方米	2052年02月12日止	附证人：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：20层；房屋所在层：-1层；
无	海淀区知春路27号1-19层	110108010001300161F00010033	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	办公	13239.79平方米	2052年02月12日止	附证人：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：20层；房屋所在层：1层；
无	海淀区知春路27号房上房	110108010001300161F00010002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	无	1261.68平方米	2052年02月12日止	附证人：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司；房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：20层；房屋所在层：19层；

5.8 估价机构营业执照

统一社会信用代码

营业执照

名　　称 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

类　　型 有限责任公司

法定代表人 何家充

成立日期 2003年04月07日

住　　所 深圳市福田区福田街道福安社区中心路与福华三路交汇处东南侧卓越时代广场（二期）2座5501A、5502D

登记机关

2023年08月15日

国家市场监督管理总局监制

5.9 估价机构相关资质证明

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、50281

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年12月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcc.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

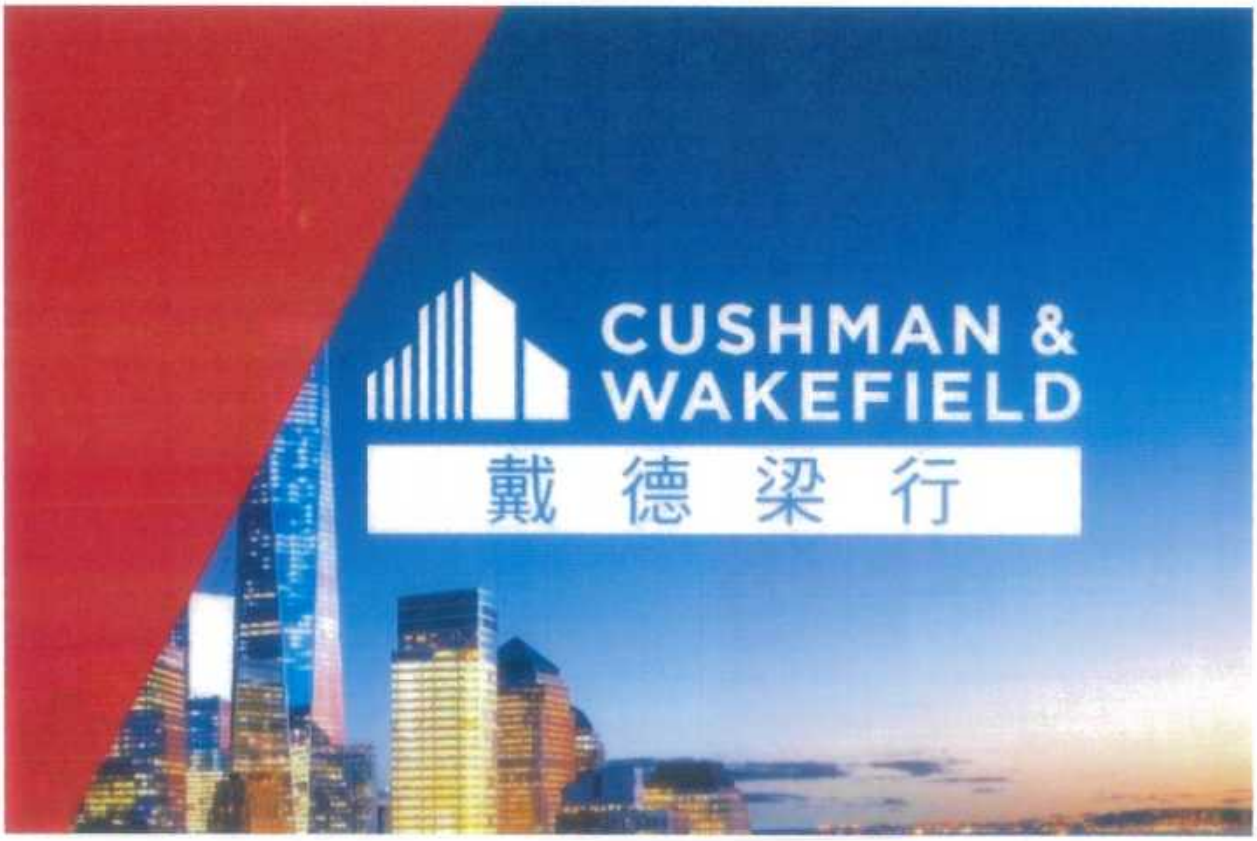
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00300233

姓 名 / Full name 陈忠平
性 别 / Sex 男
身份证件号码 / ID No. 622424199011203956
注 册 号 / Registration No. 1120240015
执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry 2027-11-10
持证人签名 / Bearer's signature 陈忠平

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00224248

姓 名 / Full name 许力丹
性 别 / Sex 女
身份证件号码 / ID No. 120114199302040027
注 册 号 / Registration No. 1120210061
执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry 2027-04-15
持证人签名 / Bearer's signature 许力丹



创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 17 幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 5 月 6 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 17 幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目

估价委托人：

创金合信基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

2026 年 5 月 6 日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R1）第029号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

创金合信基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 17 幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目（以下简称估价对象或该物业）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得创金合信基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年十二月三十一日，为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 17 幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目，即总建筑面积为 74,877.83 平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的 16,835.67 平方米剩余使用年期分别为 28.48 年、39.41 年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权，于价值时点 2025 年 12 月 31 日的市场价值为**人民币 1,464,000,000 元（大写人民币壹拾肆亿陆仟肆佰万元整）**，折合总建筑面积单价 **19,552 元/平方米**。

项目名称	现状用途	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合总建筑面积单价 (元/平方米)
隆福寺一期	办公、商业及配套	74,877.83	1,464,000,000	19,552

备注：

1. 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售商业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，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；
2. 本基金商业不动产项目估价报告的相关估价结果不代表商业不动产资产的实际可交易价格，不代表商业不动产项目能够按照估价结果进行转让；
3. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
4. 估价总值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
5. 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

二〇二六年五月六日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 17 幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目		
评估委托人	：	创金合信基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2025 年 12 月 31 日
产权方	：	北京召福商业管理有限公司
估价对象及评估范围	：	中国北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 10 幢等 17 幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目，包含【京（2026）东不动产权第 0005473 号、京（2026）东不动产权第 0005464 号、京（2026）东不动产权第 0005458 号】《不动产权证书》项下合计建筑面积为 74,877.83 平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的 16,835.67 平方米剩余使用年期分别为 28.48 年、39.41 年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权。
土地到期日	：	批发零售用地：2054 年 6 月 23 日；商务金融用地：2065 年 5 月 31 日。
物业概况	：	估价对象于 2017 至 2019 年陆续改造后新开业，包含 17 幢独幢建筑，整体出租用作办公、商业及配套。
国有建设用地使用权面积	：	16,835.67 平方米
证载建筑面积	：	74,877.83 平方米
可租赁面积	：	51,300.16 平方米 （包含自用计划转租赁部分后可租赁面积为 54,792.96 平方米）
价值时点出租率	：	88.28%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 1,464,000,000 元** (大写人民币**壹拾肆亿陆仟肆佰万元整**)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
3.1 委托人概况 7
3.2 原始权益人概况 7
3.3 委托人与产权方之间的关系 7
3.4 报告使用人 8
3.5 估价机构 8
3.6 估价目的 8
3.7 估价对象 8
3.8 价值时点 17
3.9 价值类型 17
3.10 估价依据 18
3.11 估价原则 19
3.12 估价方法 20
3.13 估价结果 21
3.14 注册估价师 21
3.15 协助估价人员 21
3.16 实地查勘期 21
3.17 估价作业日期 21
4.估价技术报告 22
4.1 估价对象描述与分析 22
4.2 市场背景分析 27
4.3 最高最佳利用分析 32
4.4 估价方法适用性分析 33
4.5 估价测算过程 35
4.6 估价结果确定 45
5.附件 46
5.1 估值敏感性分析及压力测试 46
5.2 委托评估函 48
5.3 企业关于评估的有关事项说明 50
5.4 委托人和原始权益人营业执照 53
5.5 物业位置图 54
5.6 估价对象及外部环境照片 55
5.7 估价对象权属证明 58
5.8 估价机构营业执照 63
5.9 估价机构相关资质证明 64
5.10 估价人员相关专业执业资格 65

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金不动产项目估价报告的相关估价结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/商业不动产证券投资基金	指	创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
委托人/基金管理人/创金合信	指	创金合信基金管理有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
原始权益人	指	北京新隆福文化投资有限公司
项目公司/产权方	指	北京召福商业管理有限公司
运营管理机构	指	北京新隆福文化投资有限公司
不动产项目/估价对象	指	中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目，即总建筑面积为74,877.83平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的16,835.67平方米剩余使用年期分别为28.48年、39.41年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权。
本估价报告	指	《中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目市场价值估价报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

产权方北京召福商业管理有限公司合法享有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据原始权益人提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》，证载产权方为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据北京市海问律师事务所出具的《关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》记载内容显示，估价对象项目公司合法持有不动产项目，拥有不动产项目的不动产权属证书。商业不动产项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2026年2月9日，根据委托人指示，价值时点为2025年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、证载建筑面积以原始权益人提供之【京（2026）东不动产权第0005473号、京（2026）东不动产权第0005464号、京（2026）东不动产权第0005458号】《不动产权证书》中所载为准。

本次估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供的《租约明细表》《租赁合同》等资料为准。根据上述资料，于价值时点2025年12月31日估价对象总可租赁面积为51,300.16平方米，已租赁面积为45,286.41平方米，根据原始权益人提供的相关资料，估价对象9层、8层、3层、1层合计3,492.80平方米计划由自用改为出租用途，将该部分计算在内可租赁面积增加至54,792.96平方米，该部分预计于价值时点后根据原始权益人提供之租赁计划逐步转租赁后出租。本次评估已考虑上述租赁状态、租赁期限及后续运营安排对估价对象不动产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括房产税、土地使用税及增值税附加费等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据本次估价委托服务协议，估价对象所采用的数据以委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料为准。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其他相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的相关文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年2月9日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件及资料所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人及原始权益人介绍，估价对象将由北京新隆福文化投资有限公司作为运营管理机构为估价对象提供综合运营管理服务并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署。本次评估假设上述运营管理协议可按期签署并持续履行。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至本评估报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售商业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，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事

项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：创金合信基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司

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

法定代表人：钱龙海

成立日期：2014年7月9日

统一社会信用代码：914403003062071783

经营范围：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

3.2 原始权益人概况

企业名称：北京新隆福文化投资有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢三层E301室

法定代表人：丁文理

注册资本：251000万元

成立日期：2012年08月03日

统一社会信用代码：91110000051418 95XW

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为创金合信基金管理有限公司，估价对象产权方北京召福商业管理有限公司为原始权益人全资子公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集商业不动产证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

3.7.1 区域位置

3.7.1.1 估价对象坐落位置

估价对象位于北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号，其位置如下：

估价对象位置示意图

3.7.1.2 区位概况

东城区

东城区地处北京市中心城区东部，面积41.84平方千米。东部、北部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接；东西最宽处5.2千米，南北最长处13.0千米。全区设东华门、景山、交道口、安定门、北新桥、东四、朝阳门、建国门、东直门、和平里、前门、崇文门外、东花市、天坛、体育馆路、龙潭、永定门外17个街道，另设有王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。

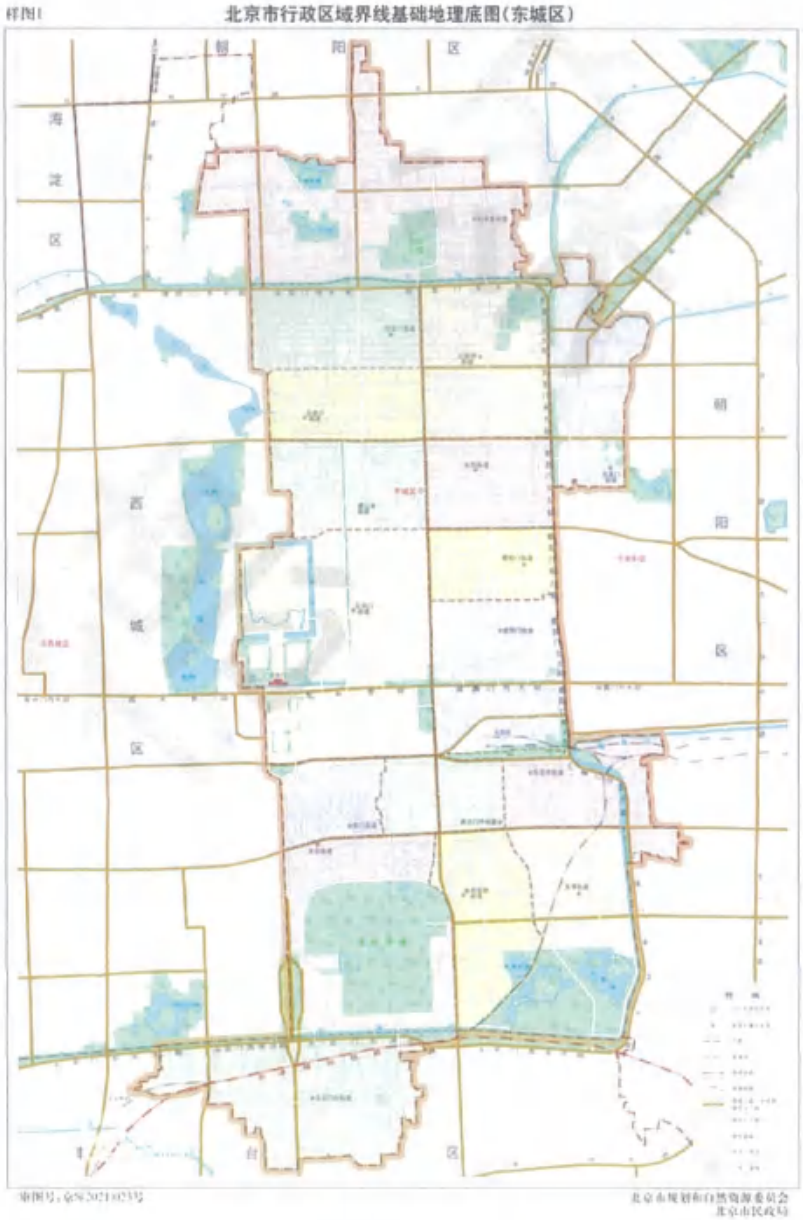
2025年末全区常住人口69.8万人，比上年末减少0.3万人，降幅为0.4%。其中，常住外来人口14.8万人，与上年持平，占常住人口的比重为22.1%。常住人口密度为16,683人/平方公里，较上年末减少71人/平方公里。年末全区户籍人口99.5万人。

初步核算，全年实现地区生产总值3,950.7亿元，按不变价格计算，比上年增长4.5%，其中，第三产业实现增加值3,897.8亿元，增长4.6%，占全区经济总量的98.7%；第二产业实现增加值52.8亿元，下降5.3%，占全区经济总量的1.3%。

东城区是北京文物古迹最为集中的区域之一。辖区内共有不可移动文物365项，其中：全国重点文物保护单位37项，占北京市的27%；市级文物保护单位76项，占全市30%；区级文物保

护单位53项；尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物199项。著名的新北京十六景中的“天安丽日”、“紫禁夕晖”，古老而又神秘的秘宗禅林雍和宫、元明清三代的最高学府国子监，“左祖右社”的太庙、社稷坛、探索天空奥秘的北京古观象台、鸣金擂鼓报时台的钟鼓楼、正气浩存的文天祥祠、北大红楼等早已名扬海内外，此外还有毛泽东、茅盾、老舍、宋庆龄等一批名人故居。此外还有北京居民四合院。

北京市东城区示意图



图片来源：北京市规划和自然资源委员会北京市民政局

3.7.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处隆福寺街，位于北京市东城区东四核心商圈，周边围绕着景山街道办事处、东城区政务服务相关单位、民航局等政府机关及政务服务单位，行政配套完善。

估价对象三公里范围集聚众多成熟高端办公物业与成熟居住社区，包括五矿广场、泓晟国际中心、华润大厦、东方广场、王府77等高端写字楼及什锦花园、钱粮胡同、东黄城根北街等成熟居住社区，商务氛围浓厚、居住圈层成熟。

教育配套方面，周边分布北京市第一六五中学、东直门中学附属雍和宫小学、东城区实验幼儿园等教育资源，教育体系完善。

医疗配套方面，临近首都医科大学附属北京中医医院、北京同力医院及周边社区卫生服务中心，医疗服务便捷可及。

休闲文化方面，坐拥中国美术馆、皇城根遗址公园、北海公园、景山公园等历史文化与城市休闲场所，文化底蕴深厚、景观资源优越。

商业配套方面，汇聚隆福寺商圈、王府井步行街等商业载体，餐饮业态丰富，涵盖京味特色、中西简餐、文创体验与精品零售，商业及公共服务配套成熟完善。

3.7.2 物业之交通条件

估价对象地处隆福寺街，自驾出行便利，临近东四北大街、东四西大街、朝阳门内大街等城市主干道，可快速通达王府井、CBD、金融街、三里屯等核心商圈与功能区；估价对象配备地下停车位，进一步提升自驾出行便捷度。

地铁交通便利，项目紧邻地铁5号线与6号线换乘站——东四站，同时临近地铁8号线中国美术馆站，步行可达性强。

东四站作为5号线与6号线核心换乘站，站内设施完善、换乘便捷，5号线可直达亚运村、天通苑等重点区域，6号线可快速衔接通州副中心、车公庄、海淀等区域，8号线贯通南北核心走廊，轨道出行高效便捷，大幅节省出行时间成本。

周边设有东四路口南、美术馆东、隆福寺等公交站点，途经101路、106路、108路、109路、111路、141路、58路、685路等多条线路，公共交通便捷程度高。

估价对象距离北京站约3.5公里、距离北京南站约9公里、距离北京西站约8公里，距离北京首都国际机场约25公里，可快速衔接各类交通枢纽；结合多地铁优势，全方位满足跨区域及日常出行需求。

3.7.3 地块四至

北临钱粮胡同

西临人民市场西巷

估价对象

东临人民市场东巷

南邻隆福寺南坊

3.7.4 实物状况

（1）概况

估价对象为北京隆福寺一期项目，是北京市东城区老城复兴的核心标杆项目，由北京市国资公司与东城区政府联合推进，整体于2019年8月正式开业运营。

估价对象地处东城区东四核心片区，坐落于隆福寺街与东四北大街交汇处，规划范围隶属于隆福寺整体片区（北至钱粮胡同、南至东四西大街、西至美术馆东街、东至东四北大街），一期核心区域包含隆福大厦和隆福寺北里，总建筑面积约7.5万平方米。

估价对象建筑物为北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢商业楼宇，规划用途为商业，实际出租用作办公、商业及配套，总建筑面积为74,877.83平方米，其中地上建筑面积为59,693.93平方米（含附属用房）、地下建筑面积为15,183.90平方米。房屋明细表如下：

幢号	结构	建成年代	楼层	建筑面积（平方米）	其中（平方米）		
					地上	地下	附属用房
2 幢	钢	1980	B2-F8	17,094.20	13,287.50	3,090.50	716.20
32 幢	混合	1998	B3-F8	41,136.00	30,310.30	10,083.00	742.70
1 幢	其他	1990	F1	70.10	70.10	-	-
9 幢	混合	1970	F1	126.40	126.40	-	-
19 幢	混合	1980	F1	228.30	228.30	-	-
10 幢	钢	1970	B1-F6	3,795.60	3,328.30	467.30	-
12 幢	钢	1970	F7	799.40	799.40	-	-
11 幢	混合	1970	F2	264.00	264.00	-	-
13 幢	混合	1980	B1-F2	621.30	414.20	207.10	-
14 幢	混合	1970	F5	2,189.50	2,189.50	-	-

幢号	结构	建成年代	楼层	建筑面积（平方米）	其中（平方米）		
					地上	地下	附属用房
15 幢	钢	1970	B1-F3	2,570.80	1,928.10	642.70	-
17 幢	混合	1970	F2	604.60	604.60	-	-
18 幢	混合	1980	F2	178.60	178.60	-	-
16 幢	混合	2000	F1	254.10	254.10	-	-
20 幢	混合	1980	F2	720.80	720.80	-	-
24 幢	混合	1980	B1-F5	4,159.80	3,466.50	693.30	-
25 幢	混合	1970	F1	64.33	64.33	-	-
合计				**74,877.83**	**58,235.03**	**15,183.90**	**1,458.90**

（2）装修情况

外装修：外墙面为玻璃幕墙、阳极氧化铝板、幻彩铝板、陶土砖幕墙多种组合幕墙；地面园林硬装：大理石、花岗岩、仿石砖、青石等铺装地面。

内装修：公共区域地面铺大规格石材，公共区域墙面多为乳胶漆、不锈钢、木饰面板材、岩板等组合墙面，公共区域天花板为石膏板天花、金属吊顶满铺、裸顶。租户使用空间由租户自己进行装修。

（3）配套设施

于价值时点2025年12月31日，估价对象部分楼宇配有多部垂直客梯。楼宇同时配有空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况好。

3.7.5 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》《房屋所有权证》《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期

有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供的估价对象的《不动产权证书》复印件，估价对象之权利人为北京召福商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，土地用途为批发零售用地、商务金融用地，房屋用途为商业。其他详情如下：

➢ **1-2幢、9-15幢、17-19幢、32幢**

《不动产权证书》证号	京（2026）东不动产权第 0005473 号
权利人	北京召福商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢 1 至 8 层等[18]套
不动产单元号	[110101 002005 GB00087 F00040002]等[18]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	批发零售用地/商业
面积	共有宗地面积 16,835.67 平方米/房屋建筑面积 69678.8 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2054-06-23 止
权利其他状况	详见原件
附记	详见原件
登记机关	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2026 年 03 月 31 日

幢号	建筑物总层次	结构	建筑面积（平方米）
1	01	其他	70.10
9	01	混合	126.40
19	01	混合	228.30
2	08	钢	14,003.70
2	-02	钢	3,090.50
10	06	钢	3,328.30
10	-01	钢	467.30
11	02	混合	264.00
12	07	钢	799.40
13	02	混合	414.20
13	-01	混合	207.10
14	05	混合	2,189.50
15	03	钢	1,928.10
15	-01	钢	642.70

幢号	建筑物总层次	结构	建筑面积（平方米）
17	02	混合	604.60
18	02	混合	178.60
32	08	混合	31,053.00
32	-03	混合	10,083.00

➢ **16幢、20幢、24幢**

《不动产权证书》证号	京（2026）东不动产权第 0005464 号
权利人	北京召福商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 24 幢 1 至 5 层等[4]套
不动产单元号	[110101 002005 GB00087 F00020002]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 3,919.4 平方米/房屋建筑面积 5134.7 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2065-05-31 止
权利其他状况	详见原件
附记	详见原件
登记机关	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2026 年 03 月 31 日

幢号	建筑物总层次	结构	建筑面积（平方米）
16	01	混合	254.10
25	01	混合	12.80
20	02	混合	720.80
24	05	混合	3,466.50
24	0-1	混合	693.30

➢ **25幢**

《不动产权证书》证号	京（2026）东不动产权第 0005458 号
权利人	北京召福商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 25 幢
不动产单元号	110101 002005 GB00087 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/城镇平房
用途	商务金融用地/商业

面积	共有宗地面积 16,835.67 平方米/房屋建筑面积 64.33 平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地面积：64.33 平方米 房屋结构：其他结构 房屋总层数：1 层 房屋所在层：1 层
附记	详见原件
登记机关	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2026 年 03 月 31 日

3.7.6 经营情况

（1）当前经营概况

根据原始权益人提供资料，截至价值时点，估价对象总可租赁面积为51,300.16平方米，已租赁面积为45,286.41平方米，出租率为88.28%。

（2）历史经营情况

根据原始权益人提供历史经营情况数据，估价对象历史三年平均出租率及日均租金如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
期末时点出租率	68.21%	94.67%	88.28%
平均出租率	87.10%	92.82%	94.00%
日均租金(元/平方米/天)	7.67	7.65	7.36

根据委托人提供的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》及相关报表，估价对象历史三年各项营业收入与营业成本情况如下（单位：元）：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
运营收入	116,723,796	122,620,242	113,276,700
税金及附加	16,811,165	16,961,934	16,175,815
付现成本费用	9,389,303	9,415,538	9,257,406

3.8 价值时点

2025年12月31日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，总建筑面积为74,877.83平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的16,835.67平方米剩余使用年期分别为28.48年、39.41年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权在满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》

(g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国印花税法》

(j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(k) 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》

(l) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 《营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件

(d) 《租赁明细表》

(e) 《租赁合同》复印件

(f) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 北京市海问律师事务所出具的《关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》

(b) 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京新隆福文化投资有限公司持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》

(c) 北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为批发零售用地、商务金融用地，房屋规划用途为商业，实际出租用作办公、商业及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目，即总建筑面积为74,877.83平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的16,835.67平方米剩余使用年期分别为28.48年、39.41年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权，于价值时点2025年12月31日之市场价值为人民币1,464,000,000元（大写人民币壹拾肆亿陆仟肆佰万元整），折合总建筑面积单价19,552元/平方米。

项目名称	现状用途	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合总建筑面积单价 (元/平方米)
隆福寺一期	办公、商业及配套	74,877.83	1,464,000,000	19,552

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2026.5.6
许力丹	1120210061	许力丹	2026.5.6

3.15 协助估价人员

修天元

3.16 实地查勘期

2026年2月9日

3.17 估价作业日期

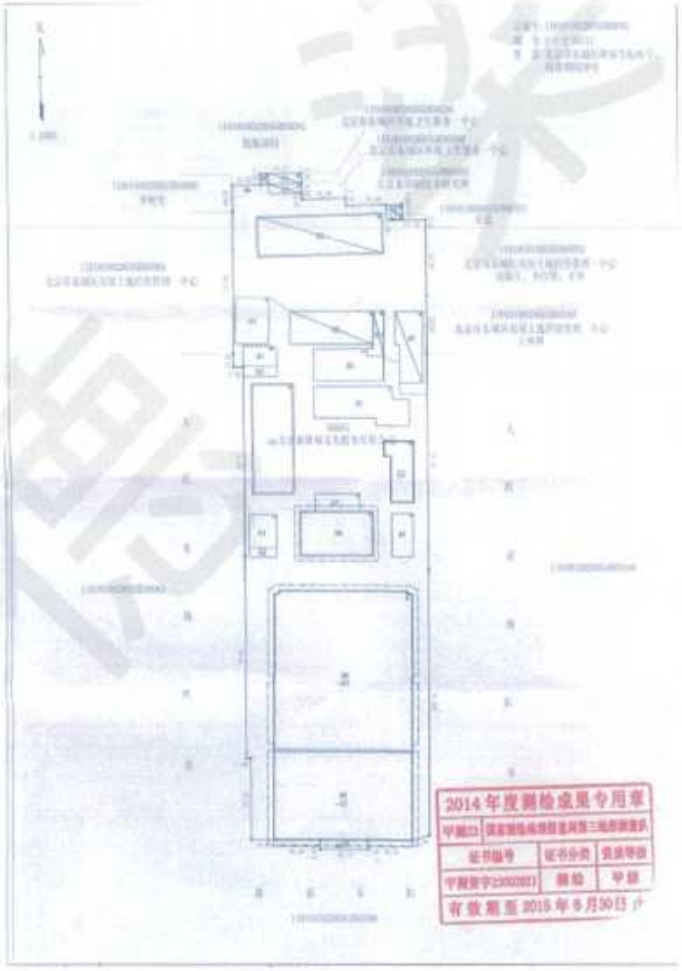
2026年2月5日至2026年5月6日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象土地使用权来源为出让，用途为批发零售用地、商务金融用地，所在宗地土地使用权面积合计为16,835.67平方米，所在宗地北临钱粮胡同，东临人民市场东巷，南临隆福寺街，西临人民市场西巷。估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通一平”：通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气和土地平整。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。



4.1.2 建筑物实物状况分析

同结果报告3.7.4。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.5。

4.1.4 区位状况分析

东城区地处北京市中心城区东部，面积41.84平方千米。东部、北部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接；东西最宽处5.2千米，南北最长处13.0千米。全区设东华门、景山、交道口、安定门、北新桥、东四、朝阳门、建国门、东直门、和平里、前门、崇文门外、东花市、天坛、体育馆路、龙潭、永定门外17个街道，另设有王府井地区管理委员会和中关村科技园区东城园管理委员会。

2025年末全区常住人口69.8万人，比上年末减少0.3万人，降幅为0.4%。其中，常住外来人口14.8万人，与上年持平，占常住人口的比重为22.1%。常住人口密度为16,683人/平方公里，较上年末减少71人/平方公里。年末全区户籍人口99.5万人。

初步核算，全年实现地区生产总值3,950.7亿元，按不变价格计算，比上年增长4.5%，其中，第三产业实现增加值3,897.8亿元，增长4.6%，占全区经济总量的98.7%；第二产业实现增加值52.8亿元，下降5.3%，占全区经济总量的1.3%。

东城区是北京文物古迹最为集中的区域之一。辖区内共有不可移动文物365项，其中：全国重点文物保护单位37项，占北京市的27%；市级文物保护单位76项，占全市30%；区级文物保护单位53项；尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物199项。著名的新北京十六景中的“天安丽日”、“紫禁夕晖”，古老而又神秘的秘宗禅林雍和宫、元明清三代的最高学府国子监，“左祖右社”的太庙、社稷坛、探索天空奥秘的北京古观象台、鸣金擂鼓报时台的钟鼓楼、正气浩存的文天祥祠、北大红楼等早已名扬海内外，此外还有毛泽东、茅盾、老舍、宋庆龄等一批名人故居。此外还有北京居民四合院。

估价对象位置图

估价对象地处隆福寺街，位于北京市东城区东四核心商圈，周边围绕着景山街道办事处、东城区政务服务相关单位、民航局等政府机关及政务服务单位，行政配套完善。

估价对象三公里范围集聚众多成熟高端办公物业与成熟居住社区，包括五矿广场、泓晟国际中心、华润大厦、东方广场、王府77等高端写字楼及什锦花园、钱粮胡同、东黄城根北街等成熟居住社区，商务氛围浓厚、居住圈层成熟。

教育配套方面，周边分布北京市第一六五中学、东直门中学附属雍和宫小学、东城区实验幼儿园等教育资源，教育体系完善。

医疗配套方面，临近首都医科大学附属北京中医医院、北京同力医院及周边社区卫生服务中心，医疗服务便捷可及。

休闲文化方面，坐拥中国美术馆、皇城根遗址公园、北海公园、景山公园等历史文化与城市休闲场所，文化底蕴深厚、景观资源优越。

商业配套方面，汇聚隆福寺商圈、王府井步行街等商业载体，餐饮业态丰富，涵盖京味特色、中西简餐、文创体验与精品零售，商业及公共服务配套成熟完善。

公共交通方面，估价对象地处隆福寺街，自驾出行便利，临近东四北大街、东四西大街、朝阳门内大街等城市主干道，可快速通达王府井、CBD、金融街、三里屯等核心商圈与功能区；估价对象配备地下停车位，进一步提升自驾出行便捷度。

地铁交通便利，项目紧邻地铁5号线与6号线换乘站——东四站，同时临近地铁8号线中国美术馆站，步行可达性强。

东四站作为5号线与6号线核心换乘站，站内设施完善、换乘便捷，5号线可直达亚运村、天通苑等重点区域，6号线可快速衔接通州副中心、车公庄、海淀等区域，8号线贯通南北核心走廊，轨道出行高效便捷，大幅节省出行时间成本。

周边设有东四路口南、美术馆东、隆福寺等公交站点，途经101路、106路、108路、109路、111路、141路、58路、685路等多条线路，公共交通便捷程度高。

估价对象距离北京站约3.5公里、距离北京南站约9公里、距离北京西站约8公里，距离北京首都国际机场约25公里，可快速衔接各类交通枢纽；结合多地铁优势，全方位满足跨区域及日常出行需求。

4.1.5 估价对象经营情况

根据原始权益人提供资料，估价对象证载建筑面积为74,877.83平方米，截至价值时点2025年12月31日，估价对象可租赁面积为51,300.16平方米，已租赁面积45,286.41平方米，出租率为88.28%。

估价对象各现状用途于价值时点的出租情况如下表所示：

业态	可租赁面积(平方米)	已租赁面积(平方米)
办公	39,852.13	35,025.28
商业及配套	11,448.03	10,261.13
合计	**51,300.16**	**45,286.41**

（1）租户结构分析

截至价值时点2025年12月31日，估价对象共计租户39户，各业态面积占比情况如下：

业态	租赁面积(平方米)	租赁面积占比
办公	35,025.28	77.34%
文化体验	2,520.99	5.57%

业态	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
餐饮	2,502.37	5.53%
零售	1,116.42	2.47%
配套	4,121.35	9.10%
合计	**45,286.41**	**100%**

（2）租期分析

■ **加权平均剩余租期**

加权平均剩余租期，是指对各租户自价值时点起剩余签约租期进行加权平均计算的租赁期长度，通常以租户租赁面积作为权重，一定程度反映出项目在执行租约的稳定性及成长性。估价对象在执行租约自价值时点起加权平均剩余租期为1.78年。

■ **租赁期限分布统计**

下表载列截至价值时点2025年12月31日，已生效租户的租约情况：

租赁期限	已租赁面积(平方米)	已租赁面积占比
1-2 年（不含）	8,259.69	18.24%
2-3 年（不含）	15,301.02	33.79%
3 年及以上	21,725.70	47.97%
合计	**45,286.41**	**100.00%**

■ **未来到期租约统计**

对于到期续期的租赁单元，产权方将会提前向租户发出表明有意行使续约权的通知，并启动相关租赁条约洽谈，通常续期租约会于现有租约到期前订立。

下表载列截至价值时点2025年12月31日，未来到期的租约情况：

租约到期期间	租约到期面积(平方米)	已租赁面积占比
2026 年	20,452.22	45.16%
2027 年	17,120.32	37.80%
2028 年及以后	7,713.87	17.03%
合计	**45,286.41**	**100%**

4.2 市场背景分析

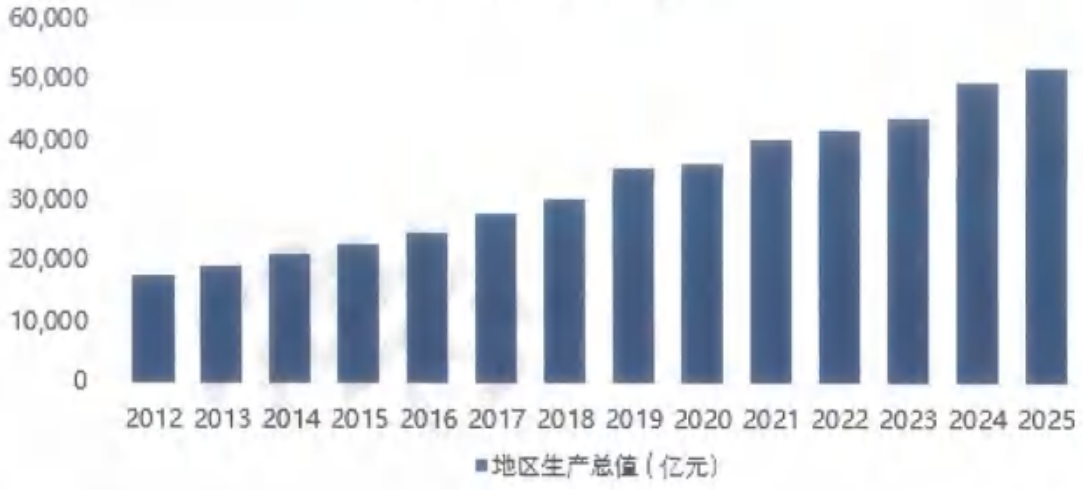
4.2.1 北京市经济运行状况

北京市地区生产总值（GDP）

北京作为国家首都，经济发展水平始终处于全国前列。2025年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，坚持稳中求进，存量政策和增量政策协同发力，生产需求持续恢复，全市经济保持平稳运行，生产需求稳中向好，就业物价保持稳定，居民收入稳步增加，新质生产力培育壮大，高质量发展取得积极成效，实现“十四五”圆满收官。

根据地区生产总值统一核算结果，2025年全年实现地区生产总值52,073.4亿元，按不变价格计算，比上年增长5.4%。分产业看，第一产业实现增加值109.2亿元，下降0.7%；第二产业实现增加值7,187.4亿元，增长3.5%；第三产业实现增加值44,776.9亿元，增长5.8%。

北京市地区生产总值

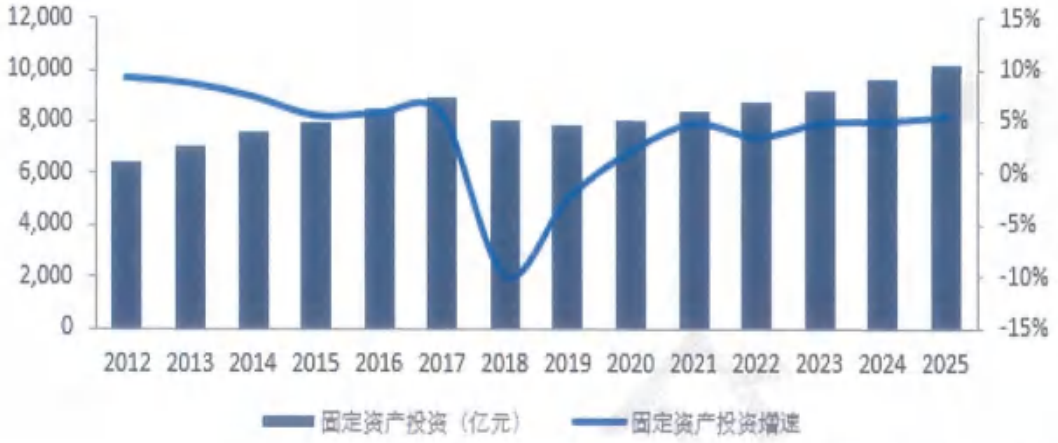


数据来源：北京市统计局

北京市固定资产投资

根据北京市统计局数据显示，2025年全市固定资产投资（不含农户）比上年增长5.5%。其中，设备购置投资增长66.0%，占固定资产投资比重为32.3%，同比提高11.7个百分点，基础设施投资下降1.6%，房地产开发投资下降15.5%。分产业看，第一产业投资增长6.3%；第二产业投资增长4.3%；第三产业投资增长5.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业投资分别增长83.0%和8.5%；“投资于人”稳步推进，教育、文化体育和娱乐业投资分别增长30.7%和30.1%。高技术产业投资保持活跃，增长40.1%，其中高技术服务业投资增长64.9%，互联网企业算力设备更新等领域加大投入。

北京市固定资产投资



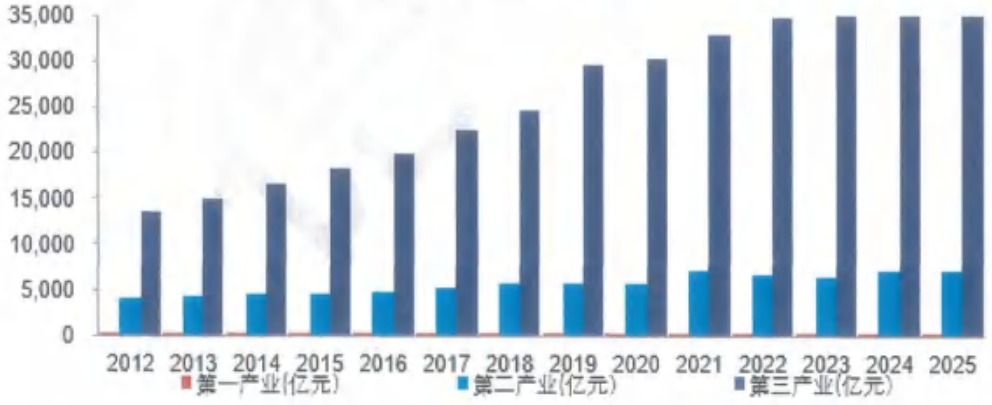
数据来源：北京市统计局

*2023 年、2024 年及 2025 年北京市固定资产投资数据根据增长幅度计算得出

北京市产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，其产业结构不断优化升级，第三产业比重逐年增加。根据北京市统计局数据显示，2025年北京市第三产业增加值为44,776.9亿元，占北京市GDP的86.0%，各产业构成为0.2：13.8：86.0。目前，第三产业仍为北京市的主导产业。

北京市各产业生产总值



数据来源：北京市统计局

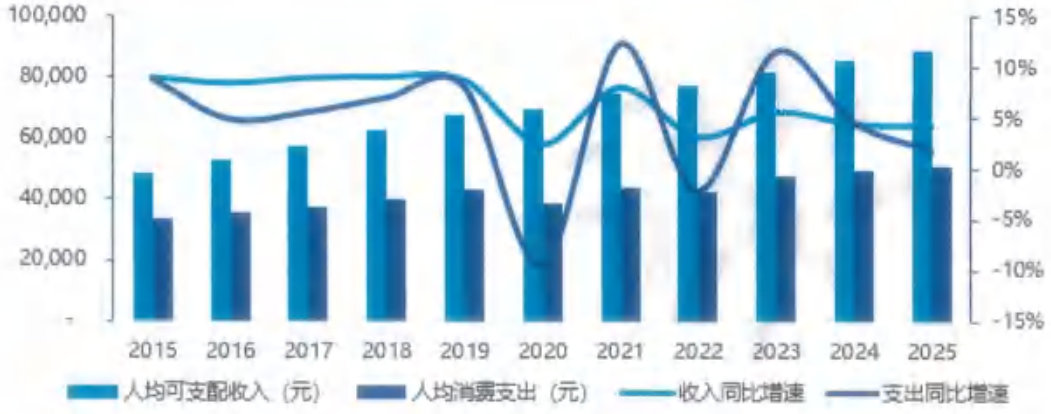
北京市居民收入与支出水平

根据北京市统计局数据显示，2025年全市居民人均可支配收入89,090元，比上年名义增长4.3%，扣除价格因素实际增长4.4%。其中，工资性收入增长4.9%，经营净收入增长3.2%，财产净收入增长0.7%，转移净收入增长4.9%，工资性收入和转移净收入成为居民收入增长的主要支撑。

城乡收入差距持续缩小，2025年城镇居民人均可支配收入96,292元，比上年增长4.1%，农村居民人均可支配收入42,012元，比上年增长5.4%，农村居民收入增速高于城镇居民1.3个百分点。

消费方面，2025年全市居民人均消费支出50,667元，比上年增长1.8%，其中，城镇居民人均消费支出54,122元，增长1.7%，农村居民人均消费支出28,081元，增长2.7%。

居民人均可支配收入和人均消费支出



数据来源：北京市统计局

北京市消费价格指数

2025年，北京市CPI总体低位平稳运行，总指数由上年上涨0.1%转为下降0.1%。其中，扣除食品和能源的核心CPI比上年上涨0.4%。

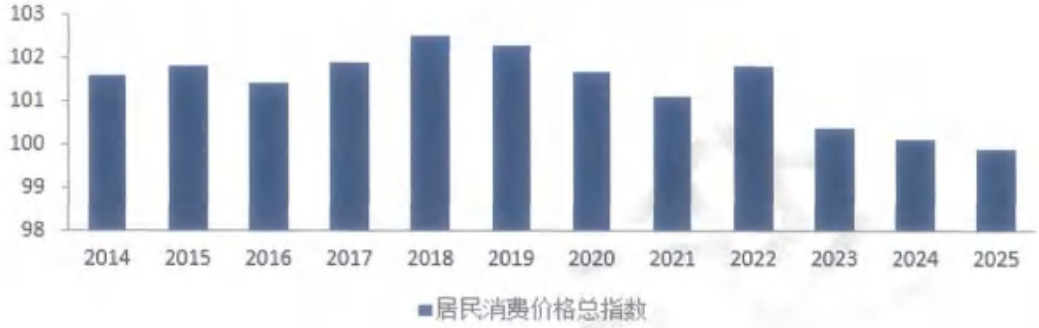
食品价格降幅收窄。2025年，食品价格比上年下降2.0%，降幅较上年收窄0.2个百分点，影响总指数下降约0.28个百分点，是带动CPI下降的主要因素。其中，鲜菜供应稳定，价格下降4.2%，影响总指数下降约0.08个百分点；生猪产能充足，猪肉价格由上年上涨6.8%转为下降6.8%；奶类、食用油、粮食和鸡蛋价格降幅在3.1%-7.3%之间；水产品和鲜果价格均由上年下降转为上涨，涨幅分别为1.8%和0.4%。

工业消费品价格由降转涨。2025年，工业消费品价格由上年下降0.1%转为上涨0.4%，影响总指数上涨约0.12个百分点。其中，“两新”政策效果释放，家电换新需求增加，带动大型家用器具价格同比由上年下降2.1%转为上涨1.9%，其中，洗衣机、冰箱、空调器、抽油烟机、空气净化器等家电价格涨幅在1.0%-5.0%之间；受国际贵金属价格持续高位传导，金、铂金及银饰品价格分别上涨45.0%、29.9%和11.7%，涨幅比上年均有所扩大；受国际原油价格波动影响，汽、柴油价格分别下降7.3%和7.8%；在汽车迭代升级加速和消费政策带动下，新能源小汽车和燃油小汽车价格同比分别下降6.1%和2.9%。

服务价格持平。2025年，服务价格由上年上涨0.9%转为持平。其中，文旅出行类服务价格有所下降,旅行社收费价格由上年上涨10.2%转为下降6.4%，宾馆住宿价格下降6.8%，降幅比

上年扩大4.1个百分点，飞机票价格下降0.1%，降幅比上年收窄1.4个百分点；受需求较高及人工成本刚性上涨影响，家庭服务、养老服务、装潢维修、教育服务等生活性服务价格均有所上涨，涨幅分别为9.6%、1.2%、1.0%和0.8%。

北京市居民消费价格总指数

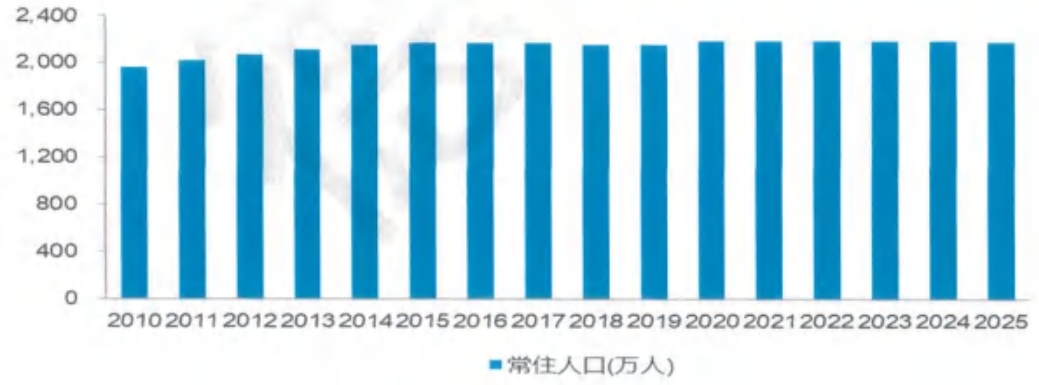


数据来源：北京市统计局

人口规模和结构及城镇化水平

截止2025年年末全市常住人口2,180万人，比上年末减少3.2万人。其中，城镇人口1,924.9万人，占常住人口的比重为88.3%。

北京市常住人口



数据来源：北京市统计局

4.2.2 北京市办公物业市场

北京市优质写字楼市场概述

目前，北京市写字楼主要分布在五个核心商圈和五个新兴商圈。其中，核心商圈包括中央商务区（CBD）、东二环、金融街、燕莎、中关村；新兴商圈包括望京-酒仙桥、亚奥、亦庄、

丽泽及其他。北京市甲级写字楼主要分布于五大核心商圈，中央商务区存量最多，金融街租金最高且空置率最低。

北京市主要商务区分布图

资料来源：戴德梁行

截至2025年第四季度，北京市优质写字楼总存量达1,368万平方米，其中五大核心商圈存量合计868.7万平方米。各核心商圈中，中央商务区存量占比居首，达23.5%，存量为321.7万平方米；金融街次之，存量占比12.0%，存量为163.8万平方米。

2025年北京市优质写字楼市场租金延续下行态势，全市租金环比下降4.6%，至6.76元/平方米/天。受企业新增办公需求不足、退租及面积缩减现象持续影响，2025年全市优质写字楼季度净吸纳量仅为32.79万平方米；全年市场无新增供应入市，整体处于存量持续去化阶段，全市空置率较2024年末下降2.4个百分点，至15.9%。

区域优质写字楼市场概述

估价对象位于北京市东城区，隶属于东二环商务区辐射圈。该区域是北京核心城区内仅次于金融街、CBD的第三大央企总部与金融产业集聚区，以“央企总部+金融保险+高端商务”为核心特征，商务集聚效应突出。当前东二环商务区优质写字楼存量约151.6万平方米，2025

年四季度无新增供应入市，市场整体以存量去化为主；本季度区域优质写字楼空置率约11.1%，较上季度微升0.1个百分点，有效租金为6.73元/平方米/天。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》《房屋所有权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》《房屋所有权证书》《国有土地使用证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象实际用途为办公、商业及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象所处区域商务集聚度较高，公共配套设施较为齐全，且项目周边自然环境及人文环境均较优。估价对象是北京

市城市更新的典型项目，项目区位优势显著。估价对象土地用途为批发零售用地、商务金融用地，房屋规划用途为商业，实际用途为办公、商业及配套，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为批发零售用地、商务金融用地，房屋规划用途为商业，现状用途为办公、商业及配套，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或有潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
的估价对象类型		场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，区域内优质同类物业存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得项目的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似大宗资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 收入确定方法

根据原始权益人提供资料，估价对象在收益期内运营收入主要包含固定租金收入、抽成租金收入、停车场租金收入、多种经营收入。

固定租金收入

对于已租赁物业固定租金部分（包含自用计划转租赁部分），租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期外按照市场租金水平计算固定租金收入。对于空置部分按照市场租金水平计算固定租金收入。

■ **市场租金**

可比实例选取依据

确定估价对象市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件、业态类型和项目定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于北京市东城区，属于东二环商务区辐射圈，区域内写字楼众多，商务氛围浓厚，故优先选取与估价对象同属一个辐射圈的可比实例。可比实例均位于东城区二环内，区位基底、城市能级与土地稀缺性一致。

从交通条件来看，估价对象与可比实例均临近地铁5号线沿线站点，步行可达性较强，同时依托东二环、长安街等城市核心干道，商务通勤与外部通达条件基本相当。

从配套资源来看，项目共享王府井商圈、金宝街高端商业、国际品牌酒店、文化艺术场馆及政务服务资源，商务配套、生活配套能级无显著差异。

从区域规划来看，同属首都功能核心区，均受益于东城区文化金融、老城保护更新、国际消费中心城市建设等政策导向，区域发展定位与未来价值支撑具有较强一致性。

2）项目定位

估价对象定位为文化金融总部办公区及年轻潮流文化消费目的地，其中办公业态面积占比达72.7%，估价对象主要用途仍以办公为主。选取的可比实例均为区域内品质相当的写字楼，与估价对象定位一致，产品形态、物业标准与租赁模式契合，与估价对象在市场定位上具备一定可比性。

3）客群结构

从行业结构来看，估价对象与可比实例核心客群均以金融机构、专业服务、文化传媒、企业总部为主，行业分布重合度较高，均契合东城区主导产业方向。

从企业规模来看，目标客户以中大型企业、区域总部、分支机构及优质成长型企业为主，面积需求集中在中等至整层区间，对办公形象、地段价值、配套成熟度的核心诉求基本一致。

从需求偏好来看，客户均重视核心区位、交通便利性、物业品质及商务氛围，决策逻辑与考量因素高度趋同，估价对象与可比实例面向同一客群进行争夺，客群结构具备较强可比性。

其中估价对象在文化金融、文创、艺术类企业上具备一定差异化吸引能力，可比实例更受传统金融、商务服务类企业青睐，差异属于同一客群内部的细分分流。

综上，从区位条件、客群结构及项目定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

➢ **办公市场租金**

确定估价对象的市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场租金。具体计算过程如下：

■ **选取可比实例**

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似办公物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			隆福大厦	王府井某写字楼	金宝街某写字楼	金宝街某写字楼
交易时间			2025/12	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格（元/平方米/天）			-	6.7	7.4	6.6
交易情况			正常	报价	成交	成交
房地产状况	区位状况	商圈繁华度	繁华	较繁华	较繁华	较繁华
		交通便捷度	优	良好	优	良好
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	中区	中区	中区	中区
		商务氛围	较浓厚	较浓厚	浓厚	浓厚
	实体状况	楼宇档次	较高	较高	较高	较高
		建筑面积	可分割出租	适中	适中	适中
		配套设施设备	好	好	好	好
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	好	好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

对上述案例，我们从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，调整之后结果详见下表：

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）	6.7	7.4	6.6
修正因素合计	1.0426	1.0310	1.0740
修正价格（元/平方米/天）	6.99	7.63	7.09
权重	1/3	1/3	1/3
比准租金（元/平方米/天）	7.2		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象办公业态基本一致，区域因素类似，故采用算术平均数计算比准租金，则比较法计算估价对象大厦办公比准租金为7.2元/平方米/天（含税，不含物业费，保留一位小数）。

➢ **商业市场租金**

■ **选取可比实例**

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似商业物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称			隆福大厦	王府井某写字楼配套商业	金宝街某写字楼配套商业	金宝街某写字楼配套商业
交易时间			2025/12	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格（元/平方米/天）				8.0	11.0	11.4
交易情况			正常	报价	成交	成交
房地产状况	区位状况	商圈繁华度	繁华	较繁华	较繁华	较繁华
		交通便捷度	优	良好	优	良好
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	首层	B1 层	首层	首层
		临路状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	实体状况	商业类型	配套商业	配套商业	配套商业	配套商业
		建筑面积	可分割出租	378	185	144
		配套设施设备	好	好	好	好
		内部装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
		层高	正常	正常	正常	正常
		进深比	较好	较好	较好	较好
		使用率	正常	正常	正常	正常
		楼龄及保养	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

对上述案例，我们从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，调整之后结果详见下表：

因素	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/天）	8.0	11.0	11.4
修正因素合计	1.2910	0.9921	1.0334
修正价格（元/平方米/天）	10.33	10.91	11.78
权重	1/3	1/3	1/3
比准租金（元/平方米/天）	11.0		

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象商业业态基本一致，区域因素类似，故采用算术平均数计算比准租金，则比较法计算估价对象商业比准租金为11.0元/平方米/天（含税，不含物业费，保留一位小数）。

综上分析，估价对象大厦办公比准租金为7.2元/平方米/天。根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业楼层等因素差异市场调查，确定估价对象大厦配套区域、北里办公市场租金约为估价对象大厦办公比准租金的28%~72%；估价对象商业比准租金为11.0元/平方米/天，根据估价对象实际经营情况，结合估价人员对周边市场同类型物业商业业态等因素差异市场调查，确定估价对象北里文化体验业态、商业主力市场租金约为估价对象商业比准租金市场租金的11%~41%。

综上所述，经计算，估价对象各业态加权平均后整体平均市场租金单价为6.52元/平方米/天（含税，不含物业费）。

4.5.1.2 出租率及租金增长率

➢ **预测期内租金增长率**

根据市场调研，估价对象所在区域商办氛围较好，商办需求稳定。估价对象所在区域租赁市场处于复苏阶段。

根据估价对象历史运营情况、该区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内增长率如下：

科目	2026-2027 年	2028 年-2030 年	2031 年-2035 年
租金增长率	0%	0.85%	2.5%

➢ **预测期内出租率**

估价对象于价值时点出租率为88.28%[1]，考虑到估价对象周边商办氛围较好、具有一定的租赁需求，又结合估价对象自身签约情况、原始权益人访谈及市场调研，本次评估预测出租率如下：

科目	2026 年	2027 年-2034 年	2035 年
出租率	92%	93%	91%

[1] 根据最新经营数据统计，截止 2026 年 3 月 31 日出租率为 93.04%， 2026 年一季度平均出租率为 90.60%。

同时假设估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设办公每次更新租期时有效的年均免租期为30天、商业每次更新租期时有效的年均免租期为15天。经计算，各业态加权平均年均免租期为26.9天。

4.5.1.3 预测期内租金收缴率

本次评估租金收缴率根据估价对象历史三年实际收缴情况设定，即当期收缴率设定为97.5%，期后回收2.5%。

4.5.1.4 其他收入

抽成租金收入

根据原始权益人提供资料，估价对象租户中共计13户为固租取高、共计2户为纯抽成。本次评估中，抽成租金收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的0.5%计取。

停车场收入

根据原始权益人提供相关资料，估价对象共有145个停车位，目前出租由物业公司运营，年租金收入为80万元。本次评估中停车场收入按80万元/年预测，并考虑每5年增长5%。

多种经营收入

根据原始权益人提供资料，估价对象多种经营收入主要系场地使用费、推广费。本次评估中，多种经营收入依据历史实际收入水平预测，按固定租金的0.3%计取。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 运营期间成本费用

估价对象物业管理以包干制形式委托物业公司独立管理，估价对象出租经营中运营成本费用主要包括运营管理费（招商费用、人工薪酬等）、保险费用等：

运营管理费

运营费用主要包括招商费用与人工薪酬。其中，招商费用为项目市场推广、租赁代理、渠道佣金及招商活动等相关合理支出；人工薪酬为项目管理、服务及运营团队人员工资、社保、公积金及福利费等全部人员费用支出。

根据委托人提供之估价对象备考报告及相关报表，本次评估运营管理费按营业收入8%计取。

保险费

在估价对象收益年期内，包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次评估按估值结果之0.015%计取，为21.96万元/年。

4.5.2.2 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造。

通过分析委托人提供的第三方机构专业预测数据，本次评估资本性支出首年按320.12万元/年计取，并考虑每年按1%增长。

4.5.2.3 税金及附加

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

增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入等，其中估价对象租金收入适用一般征收。一般征收取得租金类收入对应的增值税率为9%，故按照上述税率计算每期收入销项税额。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的分摊土地面积为计税依据。

估价对象分摊土地使用权面积为16,835.67平方米，所在地的土地使用税为30元/平方米/年，故年度城镇土地使用税为50.51万元。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的1‰估算印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益=运营收入–运营期间成本费用–资本性支出–税金及附加

4.5.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2026至2027年估价对象不含税运营收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

科目	2026 年	2027 年
不含税运营收入	110,750,426	111,782,672
成本费用	9,078,963	9,162,225
运营收入-成本费用	**101,671,464**	**102,620,448**
资本性支出	3,201,201	3,233,213
税金及附加	16,117,895	15,869,938
运营净收益	**82,352,368**	**83,517,297**

备注：上述不含税运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，

上述资料及参数的变动均会带来不含税运营收入及运营净收益的变化。上述不含税运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京市作为首都及国家中心城市，是国务院批复确定的全国政治中心、文化中心、国际交往中心与科技创新中心，城市功能定位突出，产业集聚与资源吸附能力较强。

宏观经济方面，2025年北京市全市生产总值（GDP）52,073.4亿元，同比增长5.4%；2016年至2025年十年间，全市生产总值（GDP）平均增速约为5.3%，经济总量在全国主要城市中位居前列，经济运行整体保持平稳。

居民消费价格方面，2025年北京市居民消费价格指数（CPI）同比下降0.1%；2016年至2025年十年间，全市居民消费价格指数（CPI）平均增速约为1.4%，物价水平总体保持温和稳定。

整体而言，北京市宏观经济基本面稳定，城市功能与产业基础为区域商业不动产市场运行提供了相应支撑，物价环境总体平稳，有利于商业不动产市场保持稳定发展。

资产周边市场分析

估价对象位于北京市东城区，处于故宫—王府井“文化金三角”核心区域，周边业态成熟、配套完善。区域内聚集了多座甲级写字楼，形成了较为成熟的商务办公集群，与估价对象同属同一市场层级的写字楼项目均分布于该区域范围内，共同构成区域内高端办公载体矩阵。

区域内配套设施完善，周边分布有各类商业及服务机构，涵盖文创零售、特色餐饮、商务服务等多元业态，同时临近多个公交站点及交通主干道，交通通达性良好。周边分布有多家精品酒店及服务机构，以人文、精品类服务为主，满足日常办公及商务往来需求。

从产业环境来看，该区域以文化相关产业及现代服务业为主导，聚集了各类企业主体，形成了相对成熟的产业生态，区域内办公租赁需求稳定。同时，该区域拥有深厚的历史文化底蕴，各类文化场馆分布集中，形成了兼具文化属性与商务功能的发展氛围，为区域内写字楼物业提供了稳定的需求支撑。

资产自身情况分析

估价对象为核心文化商务区的商办复合型项目，包含隆福大厦与隆福北里，依托优越的区位条件、完善的商务文化配套及浓厚的文化产业氛围，成功吸引了文化金融、文化创意、商务服务、艺术机构、特色商业等多个领域的机构与企业入驻。

其中不仅包含大型金融机构分支机构、国有文化企业、上市及优质企业下属机构，涵盖文化产业与商务服务链条上的各类优质主体，同时还汇聚了一批专注于各自细分领域的中小型文创、商业及服务类企业，形成了多元互补、协同发展的租户格局，客群结构合理且运营需求相对稳定。

估价对象结合文化商务区的使用特点，科学规划办公空间、文化展示及商业配套设施，适配企业日常办公、商务接待、区域业务运营、文化交流、商务洽谈等多元使用场景，能够充分满足不同规模、不同类型机构与企业的差异化空间需求。

依托周边成熟的商务文化生态与项目自身稳定的租户结构，有效提升了项目的抗风险能力，具备持续的经营韧性与稳定的发展基础。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、周边市场情况以及资产自身情况，估价对象长期增长率采用2.0%较为合理。

4.5.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期分别为批发零售用地2054年6月23日、商务金融用地2065年5月31日，截至价值时点2025年12月31日，估价对象土地剩余使用年期分别为批发零售用地28.48年、商务金融用地39.41年；估价对象于2017至2019年集中翻建改造，最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年12月31日，按翻建改造竣工验收备案时间计算，已使用约6-8年，估价对象剩余经济耐用年限约为42-44年；根据孰短原则，估价对象收益年期为批发零售用地28.48年、商务金融用地39.41年。

4.5.7 折现率的求取

本次评估测算采用5. 0%作为折现率。该折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.85%（2025年12月31日）进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投

资不动产的风险补偿(2)缺乏流动性风险补偿(3)区位风险补偿(4)行业及管理负担风险补偿(5)合规风险补偿(6)增长风险补偿(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为办公、商业及配套业态，所在区域为北京市东城区，依托首都功能核心区，该区域租赁需求较为稳定，区域中的优质办公及商业物业整体租赁情况良好。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITS项目合规优势，估价对象综合风险报酬率取值为3.15%。

综上，本次做谨慎考虑，折现率向上按照0.25%归整，归整后估价对象持有期的折现率为5.0%。

4.5.8 结论

结论综上，估价对象收益法总价为人民币1,464,000,000元，折合总建筑面积单价为人民币19,552元/平方米。

4.1 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」办公、商业及配套不动产项目，即总建筑面积为74,877.83平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的16,835.67平方米剩余使用年期分别为28.48年、39.41年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权，于价值时点2025年12月31日的市场价值为人民币1,464,000,000元（大写人民币壹拾肆亿陆仟肆佰万元整），折合总建筑面积单价19,552元/平方米。

项目名称	现状用途	建筑面积(平方米)	估价总值(元)	折合总建筑面积单价(元/平方米)
隆福寺一期	办公、商业及配套	74,877.83	1,464,000,000	19,552

5.附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益、长期增长率进行了12个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。"基准NOI"情景为本次估值14.64亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化	价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	13.19	-10%
下降 5%	13.91	-5%
基准	**14.64**	**0%**
增长 5%	15.38	5%
增长 10%	16.11	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。"基准长期增长率"情景为本次估值14.64亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下调 0.50%	14.29	-2%
下调 0.25%	14.47	-1%
基准	**14.64**	**0%**
上调 0.25%	14.83	1%

长期增长率变化	价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
上调 0.50%	15.03	3%

3）折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值14.64亿元对应的折现率。

折现率变化	价值时点估值：14.64 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下调 0.50%	15.55	6%
下调 0.25%	15.08	3%
基准	**14.64**	**0%**
上调 0.25%	14.22	-3%
上调 0.50%	13.82	-6%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及评估范围：**

   中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」商业不动产项目，即总建筑面积为74,877.83平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的16,835.67平方米剩余使用年期分别为28.5年、39.4年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权。

2. **价值时点：**

   2025年12月31日。

3. **估价目的：**

   为我司作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系**

   估价委托人为创金合信基金管理有限公司，产权方为北京新隆福文化投资有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集商业不动产证券投资基金。

5. **委托人承诺：**

   本次评估所需资料由本公司提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。委托人不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

   (1) 《企业法人营业执照》

   (2) 北京市海问律师事务所出具的《关于创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》

   (3) 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京新隆福文化投资有限公司持

有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度备考财务报表审计报告》

（4） 其他相关资料

（以下无正文）

委托方（签章）：

创金合信基金管理有限公司

2026年 5月 6 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明
（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. **经济行为：**

本公司完全知悉本次估价目的为创金合信基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请募集商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2. **估价对象及评估范围：**

中国北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢等17幢「隆福寺一期」商业不动产项目，即总建筑面积为74,877.83平方米的商业用途房屋所有权及其分摊的16,835.67平方米剩余使用年期分别为28.5年、39.4年的批发零售、商务金融用地国有出让土地使用权。本次被评估标的各部分建筑面积信息如下：

幢号	结构	建成年代	楼层	建筑面积（平方米）	其中（平方米）		
					地上	地下	附属用房
2幢	钢	1980	B2-F8	17,094.20	13,287.50	3,090.50	716.20
32幢	混合	1998	B3-F8	41,136.00	30,310.30	10,083.00	742.70
1幢	其他	1990	F1	70.10	70.10	-	-
9幢	混合	1970	F1	126.40	126.40	-	-
19幢	混合	1980	F1	228.30	228.30	-	-
10幢	钢	1970	B1-F6	3,795.60	3,328.30	467.30	-
12幢	钢	1970	F7	799.40	799.40	-	-
11幢	混合	1970	F2	264.00	264.00	-	-
13幢	混合	1980	B1-F2	621.30	414.20	207.10	-
14幢	混合	1970	F5	2,189.50	2,189.50	-	-
15幢	钢	1970	B1-F3	2,570.80	1,928.10	642.70	-
17幢	混合	1970	F2	604.60	604.60	-	-
18幢	混合	1980	F2	178.60	178.60	-	-
16幢	混合	2000	F1	254.10	254.10	-	-
20幢	混合	1980	F2	720.80	720.80	-	-
24幢	混合	1980	B1-F5	4,159.80	3,466.50	693.30	-
25幢	混合	1970	F1	64.33	64.33	-	-
合计				74,877.83	58,235.03	15,183.90	1,458.90

本次被评估标的各部分可租赁面积信息如下：

序号	项目名称	可租赁面积（㎡）
1	**隆福大厦**	**40,485.92**
a	其中：办公	33,953.55
b	其中：商业	2,982.67
c	其中：配套	3,549.70
2	**隆福寺北里**	**14,307.04**
a	其中：办公	5,898.58
b	其中：商业	8,408.46
小计	办公小计	39,852.13
	商业小计	11,391.13
	配套小计	3,549.70
可租赁面积合计		**54,792.96**

3. 价值时点：

2025年12月31日。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与产权方之间的关系：

截至价值时点，原始权益人与产权方为同一公司，估价对象重组至新设项目公司之后，原始权益人将持有新设项目100%股权。

6. 原始权益人及产权方承诺

本公司作为原始权益人对我司所提供的涉及工商登记文件、商业不动产项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责，自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或者资料：

（1）《企业法人营业执照》

（3）《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》

（4）《租赁台账》

（5）《租赁合同》

（6）其他相关资料

原始权益人（券章）：

北京新隆福文化投资有限公司

日期：2026年5月6日

（以下无正文）

5.4 委托人和原始权益人营业执照

统一社会信用代码

[illegible]

营业执照

（副 本）

名　　称 [illegible]

类　　型 [illegible]

成立日期 2014年07月09日

法定代表人 [illegible]

住　　所 [illegible]

重要提示：[illegible]

登记机关 [illegible]

2021年11月01日

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91110000591410955XW

营业执照

名　　称 北京新隆福文化投资有限公司

类　　型 其他有限责任公司

法定代表人 王文洋

经营范围 一般项目：以自有资金从事投资活动；广告发布；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 251000万元

成立日期 2012年06月01日

住　　所 北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢二层E301室

登记机关 [illegible]

2026年[illegible]月[illegible]日

国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图

★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象及外部环境照片

隆福大厦

隆福大厦

隆福大厦顶楼

隆福大厦顶楼

隆福北里

隆福北里

隆福北里

隆福北里

隆福北里

隆福北里

大厦内部

大厦内部

大厦内部

停车场

5.7 估价对象权属证明

京（2026）　东　不动产权第　0005473 号

权 利 人	北京召福商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐　　落	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢1至8层等[18]套
不动产单元号	[110101 002005 GB00087 F00040002]等[18]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用　　途	批发零售用地 / 商业
面　　积	共有宗地面积 16835.67平方米/房屋建筑面积 69678.8平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2054-06-23 止
权利其他状况	

京(2026)东不动产权第0005473号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权
1	北京召福商业管理有限公司	单独所	东城区隆福寺街95号		

不动产权证书附表

京(2026)东不动产权第0005473号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
1	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢1层	110101002005G00087F00100001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	467.3平方米	2054年06月23日止	房屋结构：钢结构，房屋总层数：7层，房屋所在层：-1层；
2	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢1至5层	110101002005G00087F00100002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	3328.3平方米	2054年06月23日止	房屋结构：钢结构，房屋总层数：7层，房屋所在层：1-5层；
3	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号11幢1至2层	110101002005G00087F00110001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	264平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：2层；房屋所在层：1-2层；
4	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号12幢1至7层	110101002005G00087F00080001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	799.4平方米	2054年06月23日止	房屋结构：钢结构；房屋总层数：9层；房屋所在层：1-7层；
5	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号13幢1层	110101002005G00087F00120001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	207.1平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：3层；房屋所在层：-1层；
6	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号13幢1至2层	110101002005G00087F00120002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	414.2平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：3层；房屋所在层：1-2层；
7	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号14幢1至5层	110101002005G00087F00140001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	2189.5平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：5层；房屋所在层：1-5层；
8	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号15幢1层	110101002005G00087F00090001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	642.7平方米	2054年06月23日止	房屋结构：钢结构；房屋总层数：4层；房屋所在层：-1层；
9	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号15幢1至3层	110101002005G00087F00090002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	1926.1平方米	2054年06月23日止	房屋结构：钢结构；房屋总层数：4层；房屋所在层：1-3层；
10	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号	110101002005G00087F00130001	国有建设用地使用权/房	出让/商品房	商业	804.6平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：2层；房屋所在层：1-2层；
	北京召福商业管理有限公司	单独所有	17幢1至2层	110101002005G00087F00130001	屋所有权	出让/商品房	商业	804.6平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：2层；房屋所在层：1-2层；
11	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号15幢1至2层	110101002005G00087F00150001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	178.6平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：2层；房屋所在层：1-2层；
12	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号19幢1层	110101002005G00087F00060001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	228.3平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：1层；房屋所在层：1层；
13	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号1幢1层	110101002005G00087F00050001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	70.1平方米	2054年06月23日止	房屋结构：其他结构；房屋总层数：1层；房屋所在层：1层；
14	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号2幢-1至-2层	110101002005G00087F00050002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	2090.5平方米	2054年06月23日止	房屋总层数：10层；房屋所在层：-1—2层
15	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号2幢1至8层	110101002005G00087F00050003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	14003.7平方米	2054年06月23日止	房屋结构：钢结构；房屋总层数：10层；房屋所在层：1-8层；
16	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢-1至-3层	110101002005G00087F00040001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	10082平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：11层；房屋所在层：-1—3层；
17	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号32幢1至8层	110101002005G00087F00040002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	31053平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：11层；房屋所在层：1-8层；
18	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号9幢1层	110101002005G00087F00070001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	126.4平方米	2054年06月23日止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：1层；房屋所在层：1层；

京（2026）东 不动产权第 0005464 号

权利人	北京召福商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号24幢1至5层等[4]套
不动产单元号	[110101 002005 GB00087 F00020002]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地 / 商业
面积	共有宗地面积 16835.67平方米/房屋建筑面积 5134.7平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2065-05-31 止
权利其他状况	

不动产权证书章

京(2026)东不动产权第0005464号

不动产

不动产权证书附表

京(2026)东不动产权第0005464号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
1	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号10幢1层	110101002005G2000877 00010001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	254.1平方米	2065年05月31日 止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：1层；房屋所在层：1层；
2	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号20幢1至2层	110101002005G2000877 00030001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	720.8平方米	2065年05月31日 止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：2层；房屋所在层：1-2层；
3	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号24幢-1层	110101002005G2000877 00020001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	693.3平方米	2065年05月31日 止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：6层；房屋所在层：-1层；
4	北京召福商业管理有限公司	单独所有	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号24幢1至6层	110101002005G2000877 00020002	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/商品房	商业	3466.5平方米	2065年05月31日 止	房屋结构：混合结构；房屋总层数：6层；房屋所在层：1-6层；

京（2026）　东　不动产权第　0005458 号

权利人	北京召福商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号25幢
不动产单元号	110101 002005 GB00087 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/城镇平房
用途	商务金融用地 / 商业
面积	共有宗地面积 16835.67平方米/房屋建筑面积 64.33平方米
使用期限	
权利其他状况	分摊土地面积:64.33平方米 房屋结构:其他结构 房屋总层数:1层 房屋所在层:1层

5.8 估价机构营业执照

5.9 估价机构相关资质证明

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5028I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年1[illegible]11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcc.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00300233

姓　名 / Full name　陈忠平
性　别 / Sex　男
身份证件号码 / ID No.　622424199011203956
注 册 号 / Registration No.　1120240015
执业机构 / Employer　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry　2027-11-10
持证人签名 / Bearer's signature　陈忠平

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00224248

姓　名 / Full name　许力丹
性　别 / Sex　女
身份证件号码 / ID No.　120114199302040027
注 册 号 / Registration No.　1120210061
执业机构 / Employer　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry　2027-04-15
持证人签名 / Bearer's signature　许力丹

附件六：基金合同及托管协议相关情况

附件六 基金合同及托管协议相关情况

第一节 基金合同摘要

一、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利和义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守《基金合同》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

（7）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（8）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持本基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者持有基金份额期限需满足《基金指引》《商业不动产基金公告》《扩募及新购入不动产项目指引》相关要求；不动产项目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，基金份额持有期间不允许质押；

（12）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

（13）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（14）接受基金管理人或销售机构要求的风险承受能力调查和评价，如实提供身份信息、投资经验、财产状况、风险认知等相关信息以及不时的更新和补充，并保证所提供资料、信息的真实性、准确性、完整性；

（15）根据法律法规及证券交易所相关规定进行认购、申购，并及时履行因认购、申购导致的股份减持所涉及的信息披露等义务；

（16）提供基金管理人和监管机构依法要求提供的信息，以及不时地更新和补充，并保证其真实性；

（17）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、基金投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《不动产基金业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定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。

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务

（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

（6）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

（7）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本基金基金份额的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（8）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利和义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》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》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）发售基金份额；

（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》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（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》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及其他资产支持证券持有人权利，通过特殊目的载体间接行使对不动产项目公司所享有的权利、派员负责不动产项目公司财务管理；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）为基金的利益通过专项计划直接或间接行使对特殊目的公司（如涉及）、不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

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

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

（16）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

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

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

（19）决定金额占基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的不动产项目购入或出售事项；

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

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

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

（23）调整外部管理机构的报酬标准；

（24）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构；

（25）设立专门的子公司或委托外部管理机构管理不动产项目的，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

（26）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

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

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

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

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

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

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

（7）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

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

（10）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

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

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

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

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

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

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

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

（18）基金清算涉及不动产项目处置的，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；

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

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

（21）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，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；

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

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

（24）基金管理人在首次发售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，将首次发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（25）基金在扩募发售募集期间未能达到基金扩募的备案条件，变更后的《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将扩募发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

（26）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（27）建立并保存基金份额持有人名册；

（28）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

（a）及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

（b）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

（c）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

（d）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（e）制定及落实不动产项目运营策略；

（f）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

（g）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（h）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（i）实施不动产项目维修、改造等；

（j）负责不动产项目档案归集管理；

（k）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（l）依法披露不动产项目运营情况；

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

（n）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、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；

（o）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（p）中国证监会规定的其他职责。

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

基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目

公司财务管理。基金管理人与运营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、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

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

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事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，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案。

（31）任一运营管理发生运营管理机构解任事件的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构和实施机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

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

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用。

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

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

（a）不动产项目购入或出售；

（b）本基金扩募；

（c）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（d）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；

（e）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（34）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

（35）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》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、权属证书及相关文件；

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

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

（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，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

（7）依基金合同以及基金托管协议约定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；

（8）保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或基金托管人上市的证券交易所或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提

供的情况除外；

（9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

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

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

（13）保存基金份额持有人名册；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

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

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

（18）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金融监督管理机构，并通知基金管理人；

（19）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；

（20）监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，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；

（21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（22）依法律法规和《基金合同》的规定监管本基金资金账户、不动产项目运营收支账户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；

（23）依法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（24）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项，复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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

权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

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

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外）；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

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

（11）本基金进行扩募；

（12）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

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

（14）延长基金合同期限（包括因不动产项目土地使用权期限延长而相应延长基金合同期限）；

（15）除本基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

（16）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；

（17）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（18）不动产基金拟终止新购入不动产项目，但基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止新购入不动产项目相关事宜的除外；

（19）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及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或决定，不需召开基金份额持有人大会：

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

（2）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（3）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（4）因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

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

（6）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

（8）第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；

（9）第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司全部股权或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

（10）本基金所持有的不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

（11）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，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

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

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

（14）在未发生运营管理机构变更的情况下，项目公司等相关方与运营管理机构续签《运营管理服务协议》，且续签的《运营管理服务协议》对基金份额持有人利益无实质性不利影响；

（15）本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人申请基金终止上市；

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

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

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

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

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

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变

更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

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

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

（6）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购入或处置（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

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

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

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

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

三、不动产项目的运营管理安排

基金管理人委托运营管理机构对不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（一）运营管理机构职责终止的情形

任一运营管理发生以下情形的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构和实施机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

1、运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

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

3、运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职（上述 1、2、3 项情形合称为“运营管理机构法定解任情形”）；

4、发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

（二）运营管理机构的更换程序

1、运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2、新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（2）决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（3）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

（5）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1、当期购买不动产项目等资本性支出；

2、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）；

3、取得借款收到的本金；

4、偿还借款本金支付的现金；

5、不动产项目资产减值准备的变动；

6、不动产项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深交所及中国结算的相关规定；

2、本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，并应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（四）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

五、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、运营管理费；

3、基金托管费；

4、基金上市初费及年费、登记结算费用；

5、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

6、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、财务顾问费、审计费、公证费、诉讼费和仲裁费；

7、基金份额持有人大会费用；

8、基金的证券交易费用；

9、基金的银行汇划费用；

10、基金相关账户的开户及维护费用；

11、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

12、基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

13、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

基金管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按 0.35%的年

费率计提，计算方法如下：

B＝A×0.35%÷当年天数

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理费按年支付，经基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、运营管理费

运营管理实施机构有权根据《运营管理服务协议》约定的条款和条件收取相应的运营管理费。

（1）集智未来项目的运营管理费

数智聚联就担任集智未来项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1）固定运营管理费

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 主要用于覆盖集智未来项目物业管理费用（小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费）。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元，自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构数智聚联与集智未来项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费均为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

① 当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 1 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

②C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 1 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以集智未来项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司 1“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司 1 前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 1 经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构数智聚联需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构数智聚联根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。同时，如运营管理实施机构数智聚联超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

（2）隆福寺一期项目的运营管理费

北京新隆福就担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1）固定运营管理费

固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构北京新隆福与隆福寺一期项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

①当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 2 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

②C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 2 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以隆福寺一期项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司 2“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司 2 前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 2 经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构北京新隆福需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构北京新隆福根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。同时，如运营管理实施机构北京新隆福超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

3、基金托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按 0.01%的年费率计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 的定义同上

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类”中的 4-13 项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的相关费用；

4、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；

5、不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、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，《基金合同》另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

6、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

六、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资范围及比例

1、本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并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者经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可

以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2、投资比例

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

3、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为一创证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产资产为集智未来项目和隆福寺一期项目。

（二）投资比例超限的处理方式和流程

因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

（三）投资限制

1、组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以

不受此条款规定的比例限制）；

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

（5）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于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%；

（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本基金合同约定的投资范围保持一致；

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）、（5）、（6）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同初始生效日起开始。

本基金投资的信用债为 AAA 级信用债，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级，评级机构以基金管理人选定为准。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资的信用债评级不符合上述约定的评级要求，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，基金管理人在履行适当程序后以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

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，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制。**法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求进行变更的，经与基金托管人协商一致，基金管理人可在履行适当程序后对基金合同进行变更，无需经基金份额持有人大会审议。**

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5、第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

9、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10、《基金合同》约定的其他情形；

11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（二）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 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（三）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费

用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

（四）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。

（五）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（六）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不少于法律法规或监管规则规定的最低期限。

八、违约责任

（一）基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任，对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是发生下列情况，当事人免责：

1、不可抗力；

2、基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

3、基金管理人由于按照《基金合同》规定的投资原则行使或不行使其投资权造成的损失等；

4、原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《基金指引》《商业不动产基金公告》等相关法规情形的。

（二）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

（三）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误或未能避免错误发生或虽发现错误但因前述原因无法及时更正的，由此造成基金财产或投资人损失，基

金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

（四）基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

九、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，由各方协商解决。如各方在争议发生后协商未成，任何一方当事人有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律管辖并从其解释。

十、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二节 基金托管协议摘要

一、基金托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：创金合信基金管理有限公司

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

法定代表人：钱龙海

成立时间：2014 年 7 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]651 号

注册资本：2.6096 亿元人民币

组织形式:有限责任公司

经营范围：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

存续期间：持续经营

电话：0755-23838973

联系人：吕阿鹏

（二）基金托管人

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 55 号（100032）

法定代表人：廖林

电话：（010）66105799

传真：（010）66105798

联系人：郭明

成立时间：1984 年 1 月 1 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 35,640,625.71 万元

批准设立机关和设立文号：国务院《关于中国人民银行专门行使中央银行职能的决定》（国发[1983]146 号）

存续期间：持续经营

经营范围：办理人民币存款、贷款；同业拆借业务；国内外结算；办理票据承兑、贴现、转贴现；各类汇兑业务；代理资金清算；提供信用证服务及担保；代理销售业务；代理发行、代理承销、代理兑付政府债券；代收代付业务；代理证券投资基金清算业务（银证转账）；保险兼业代理业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；保管箱服务；发行金融债券；买卖政府债券、金融债券；证券投资基金、企业年金托管业务；企业年金受托管理服务、年金账户管理服务；开放式基金的注册登记、认购、申购和赎回业务；资信调查、咨询、见证业务；贷款承诺；企业、个人财务顾问服务；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外币兑换；出口托收及进口代收；外汇票据承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；自营、代客外汇买卖；外汇金融衍生业务；银行卡业务；电话银行、网上银行、手机银行业务；办理结汇、售汇业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1、基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并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者经营权利。

本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许本基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督：

（1）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2）本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

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

5）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于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%；

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

7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第 1）、5）、6）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同初始生效日起开始。

本基金投资的信用债为 AAA 级信用债，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级，评级机构以基金管理人选定为准。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资的信用债评级不符合上述约定的评级要求，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，基金管理人在履行适当程序后以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

（2）借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于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：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）本基金已持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；

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

5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

3、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资禁止行为进行监督：

根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金禁止从事下列行为：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

《基金合同》对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制。法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求进行变更的，经

与基金托管人协商一致，基金管理人可在履行适当程序后对基金合同进行变更，无需经基金份额持有人大会审议。

4、关于银行间债券市场投资

基金管理人应基于审慎原则投资银行间债券市场，并自主选择交易对手，基金托管人对此不予监督。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失由基金管理人先行承担。基金管理人履行先行赔付责任后，有权要求相关责任人进行赔偿。基金托管人的职责仅限于督促基金管理人履行先行赔付责任。

5、关于银行存款投资

基金投资银行存款的，其基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金首次投资银行间债券市场之前仍未向基金托管人提供基金投资银行存款的交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风险并自主选择存款银行，基金托管人对此不予监督。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失由基金管理人先行承担。基金管理人履行先行赔付责任后，有权要求相关责任人进行赔偿。基金托管人的职责仅限于督促基金管理人履行先行赔付责任。

6、基金托管人应当总体负责监督本基金资金账户、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。

7、基金托管人依据以下约定对基金管理人为不动产项目购买的保险进行监督：基金管理人应在《运营管理服务协议》及其补充协议(如有)中明确约定为不动产项目购买保险的保险受益人、续保安排等，并将《运营管理服务协议》及其补充协议(如有)、不动产项目保险合同/保单、保险购买情况说明函(内容包含不动产项目保险保额、基金管理人确定保额足够的依据等内容)等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理服务协议》、不动产项目保险合同/保单、保险购买情况说明函对基金管理人为不动产项目购买足够的保险的情况进行监督。

8、基金托管人依据以下约定对本基金借入款项安排进行监督：在法律法规允许的前提下，基金管理人按照《基金合同》的约定有权审议不动产基金直接或间接的新增对外借款，基金管理人应于实施对外借款将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据《基金合同》

及借款文件的约定，对不动产项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。《基金合同》生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送不动产项目已借款情况。如保留不动产项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留不动产项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及《基金合同》约定进行监督。

（二）投资监督范围的调整

因法律法规、监管要求导致本基金投资事项调整的，基金管理人应提前通知基金托管人，并与基金托管人协商一致更新投资监督范围。基金管理人知晓基金托管人投资监督职责的履行受外部数据来源或系统开发等因素影响，基金管理人应为托管人系统调整预留所需的合理必要时间。

（三）除投资资产配置外，基金托管人对基金投资的监督和检查自《基金合同》生效之日起开始。

（四）基金托管人应根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（五）基金托管人发现基金管理人的投资运作及其他运作违反《基金法》、《基金合同》、本协议有关规定时，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在下一个工作日及时核对，并以书面形式向基金托管人发出回函，进行解释或举证。

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。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人有义务要求基金管理人赔偿因其违反《基金合同》、本协议而致使投资者遭受的损失。

对于依据交易程序尚未成交的且基金托管人在交易前能够监控的投资指令，基金托管人发现该投资指令违反相关法律法规规定或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人，并有权依据法规要求向中国证监会报告。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的投资指令，基金托管人发现该投资指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并有权依据法规要求向中国证监会报告。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，必须在规定时间内答复基金托管人并改正，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有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠基金托管人根据本协议约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

（六）基金管理人按照《中华人民共和国反洗钱法》等有关反洗钱法律法规和监管要求履行反洗钱义务，包括但不限于建立合理有效的反洗钱控制措施，建立健全客户尽职调查等内部控制机制管控，尽合理努力确保所管理的资金来源合法，资金管理及投资使用不涉及恐怖融资或其他违法犯罪活动，不涉及被联合国及其他国家（地区）、中国有权机关等主体发布制裁且得到我国承认的被制裁实体、个人或行为,并向基金托管人提供法律法规规定的受益所有人信息资料，配合基金托管人完成反洗钱等监管规定的合规工作（受益所有人信息资料指拥有 25%以上计划份额的自然人身份信息、管理资产管理产品的自然人身份信息）。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

在本协议的有效期内，在不违反公平、合理原则以及不妨碍基金托管人遵守相关法律法规及其行业监管要求的基础上，基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户和证券账户；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；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；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；复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值、根据管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无故未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、《基金合同》、本协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正，基金托管人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向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，并予协助配合。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。基金管理人有义务要求基金托管人赔偿基金因此所遭受的损失。

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和银行业监督管理机构，同时通知基金托管人限期纠正。

基金托管人应积极配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和本协议对本基

金业务执行的核查行为，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据本协议约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他参与机构的的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

（2）不动产基金的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的有效指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担保管责任。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户和期货账户等投资所需账户。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理、独立核算，确保基金财产的完整与独立。

5、对于因基金认购（含扩募认购）、基金投资过程中产生的应收财产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金托管人处的，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，基金托管人应予以必要的协助和配合。

6、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。

7、本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。对投资于不动产项目的基金资产，基金托管人依据基金管理人发送的投资指令，在确保符合本协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理，并由基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行对本基金资金账户、专项计划托管账户、SPV 监管账户及不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（二）募集资金的验证

募集期内销售机构按销售与服务代理协议的约定，将认购资金划入基金管理人在具有托管资格的商业银行开设的基金募集专户。该账户由基金管理人开立并管理。

基金募集期满或基金管理人宣布停止募集时，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《基金法》《基金指引》《运作办法》等有关规定后，由基金管理人在法定期限内聘请符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）规定的具有从事证券业务资格的会计师事务所进行验资，出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的 2 名以上（含 2 名）中国注册会计师签字有效。

验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的资产托管专户中，基金托管人在收到资金当日出具确认文件。

若基金募集期限届满，未能达到基金备案的条件，由基金管理人按规定办理退款事宜。

基金扩募时，扩募时的基金募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（三）基金的银行账户的开立和管理

基金托管人为基金在其营业机构开立托管资金账户，专门用于托管资金的存放和使用，托管资金账户名称包含开户主体（基金托管人）和产品名称。该账户的开设和管理由基金托管人承担。本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人的托管资金账户进行。

托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

托管资金账户的管理应符合人民币银行结算账户管理、利率管理等相关监管法规要求。

（四）基金证券账户与证券交易资金账户的开设和管理

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上海分公司/深圳分公司/北京分公司开设证券账户。

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上海分公司/深圳分公司/北京分公司开立基金证券交易资金账户，用于证券清算。

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。

基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

（五）债券托管账户及资金结算专户的开立和管理

《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人负责以基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开设银行间债券市场债券托管账户和资金结算专户，并由基金托管人负责基金的债券的后台匹配及资金的清算。

（六）存款投资账户的开立和管理

基金财产开展定期存款等银行存款投资前，基金管理人应为基金开立存款投资账户，存款投资账户名称包含开户主体（基金托管人）和产品名称，该账户仅限向托管资金账户划拨存款本金及利息资金。开户时基金管理人须向存款银行预留基金托管人印鉴，如基金托管人需变更预留印鉴，基金管理人应通知并配合存款银行办理变更手续。

基金管理人应按照双方约定，事先向基金托管人提供办理开户、存入、支取、变更等存款业务所需的经办人员身份证明信息等材料。如需在存款银行开通网上银行、电话银行、手机银行等功能，需经基金管理人、基金托管人双方确认同意。

如需停止使用银行存款账户，基金管理人应联系基金托管人及时办理销户手续。

（七）其他账户的开设和管理

基金托管人负责不动产项目运营收支账户的开立和管理，基金管理人对不动产项目运营收支账户款项用途进行确认，基金托管人在付款环节依据基金管理人提供的付款文件对款项用途进行监督，运营管理机构应当予以配合。

在本协议订立日之后，本基金被允许从事符合法律法规规定和《基金合同》约定的其他投资品种的投资业务时，如果涉及相关账户的开设和使用，由基金管理人协助基金托管人根

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。若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（八）存款证实书等实物证券的保管

基金管理人应将基金财产投资的有关实物证券交由基金托管人保管。属于基金托管人实际有效控制下的实物证券在基金托管人保管期间的毁损、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对基金托管人以外机构实际有效控制或保管的证券不承担保管责任。

基金投资银行存款的，由存款银行向基金管理人开具存款证实书，基金管理人与基金托管人应遵守以下特别约定：

1、基金财产在开展银行存款投资业务前，基金管理人应根据基金托管人的要求，提供办理存款证实书出入库手续所需的经办人员身份信息等相关材料。如基金托管人对相关材料有异议，基金托管人有权拒绝办理并不承担相应责任，基金管理人应采取措施核实并更正信息。

2、基金管理人应通知存款银行及时与基金托管人办理存款证实书入库保管手续。如存款证实书要素与存款协议不符，在基金管理人与存款银行核实更正前，基金托管人有权拒绝办理入库手续。因发生自然灾害等不可抗力情况导致入库延误的，基金管理人应及时向基金托管人书面说明，并采取措施积极推动存款证实书入库，在完成入库前，由存款证实书持有方履行保管责任。

3、存款到期前，基金管理人应及时与基金托管人办理存款证实书出库手续。如需提前支取，基金管理人应出具提前支取说明函。如需部分提前支取，应办理存款证实书置换，置换后新存款证实书除金额、编号、存款证实书开具日期外，其他核心要素与原存款证实书一致。

4、存款到期后，如因自然灾害等不可抗力导致无法正常办理存款证实书出库手续的，基金管理人应在与存款银行的存款协议中就上述情况作出相应安排，并明确存款银行应将支取后的存款本息全部划转回基金托管资金账户。

5、如存款证实书因非基金托管人原因出现毁损、灭失，或晚于存款到期日到达存款行等情形，导致存款无法被按时支取的，基金管理人应及时采取补救措施，基金托管人不承担相关责任，但应给予必要配合。存款证实书仅作为存款证实，不得设立担保或用于任何可能导致存款资金损失的其他用途。

（九）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应由基金托管人、基

金管理人保管。除本协议另有约定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，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。基金管理人在合同签署后 5 个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同原件送达基金托管人处。合同原件应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门，保管期限不少于法律法规规定的最低年限。

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公章或授权业务章的合同扫描件，未经双方协商一致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扫描件与基金管理人留存原件不一致的，以扫描件为准。

五、基金资产净值计算和会计核算

（一）基金资产净值的计算

基金资产总值即基金总资产，是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

基金资产净值是指基金净资产，是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

（二）基金资产估值方法

1、估值对象

估值对象为本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、固定资产、无形资产、债券、银行存款本息、应收款项、借款、应付款项、其它投资等。

2、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行

校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（1）不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

基金管理人应当按照投资成本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。

根据准则规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的不动产项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（2）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市的有价证券，以其估值日在证券交易所挂牌的市价（收盘价）估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化以及证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，以最近交易日的市价（收盘价）估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生影响证券价格的重大事件的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

2）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

3）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；对于含回售权的债券，回售登记期截止日前行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按长待偿期所对应的价格进行估值；

4）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。交易所上市的资产支持证券，应采用第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值，若第三方估值机构未提供估值全价的，应采用估值技术确定其公允价值。

（3）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理：

1）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值；

2）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值或选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

（4）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方机构提供的相应品种对应的唯一估值全价或推荐估值全价，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，应采用估值技术确定其公允价值。

（5）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

（6）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（7）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（8）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（9）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。

基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同

第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（三）估值差错处理

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”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任；

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估

值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式；

5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）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。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有

人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（四）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，应按照相关各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，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。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。

经对账发现相关各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，保证相关各方平行登录的账册记录完全相符。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金资产净值的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（五）基金招募说明书、定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人和基金托管人每月分别独立编制。月度报表的编制，应于每月终了后 5 个工作日内完成。

在《基金合同》生效后，基金招募说明书、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，更新基金招募说明书、基金产品资料概要并登载在规定网站上；基金招募说明书、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招募说明书。基金管理人在每季度结束之日起 15 个工作日内完成季度报告编制并公告；在上半年结束之日起两个月内完成中期报告编制并公告；在会计年度结束之日起三个月内完成年度报告编制并公告。《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。

基金管理人在 5 个工作日内完成月度报告，在月度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核；基金托管人在 3 个工作日内进行复核，并将复核结果及时书面通知基金管理

人。基金管理人在 7 个工作日内完成季度报告，在季度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后 7 个工作日内进行复核，并将复核结果书面通知基金管理人。基金管理人在一个月内完成中期报告，在中期报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个月内进行复核，并将复核结果书面通知基金管理人。基金管理人在一个半月内完成年度报告，在年度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个半月内复核，并将复核结果书面通知基金管理人。

基金托管人在复核过程中，发现相关各方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖业务印鉴或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书，相关各方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

基金托管人在对财务会计报告、中期报告或年度报告复核完毕后，需盖章确认或出具相应的复核确认书，以备有权机构对相关文件审核时提示。

六、基金收益分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

七、基金份额持有人名册的保管

基金管理人和基金托管人须分别妥善保管的基金份额持有人名册，包括《基金合同》生效日、《基金合同》终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须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的基金注册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按照目前相关规则分别保管基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。基金份额登记机构的保存期限不少于法律法规规定的最低年限。

基金管理人应当及时向基金托管人提交下列日期的基金份额持有人名册：《基金合同》生效日、《基金合同》终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、每年 12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。其中每年 12 月 31 日的基金份额持有人名册应于下月前十个工作日内提交；《基金合同》生效日、《基金合同》终止日等涉及到基金重要事项日期的基金份额持有人名册应于发生日后十个工作日内提交。

基金托管人以电子版形式妥善保管基金份额持有人名册，并定期刻成光盘备份，保存期

限不少于法律法规规定的最低年限。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。

若基金管理人或基金托管人由于自身原因无法妥善保管基金份额持有人名册，应按有关法规规定各自承担相应的责任。

八、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更与终止

1、托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议的内容进行变更。变更后的托管协议，其内容不得与《基金合同》的约定有任何冲突。本协议的变更须报中国证监会备案。

2、基金托管协议终止的情形

发生以下情况，本协议终止：

（1）《基金合同》终止；

（2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金资产；

（3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理权；

（4）发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（二）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和本协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、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。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

6、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，清算费用由基金清算小组优先从基金财产中支付。

7、基金财产按下列顺序清偿：

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。

（三）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（四）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不少于法律法规规定的最低年限。

九、争议解决方式

双方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，除经友好协商可以解决的，应提交北京仲裁委员会，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，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》和本协议约定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律（为本协议之目的，在此不包括中国香港、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法律）管辖并从其解释。

附件七：本次发行参与机构的基本情况

附件七 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人概况

名称：创金合信基金管理有限公司

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

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

法定代表人：钱龙海

设立日期：2014 年 7 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]651 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：2.6096 亿元人民币

存续期限：持续经营

联系电话：0755-23838973

联系人：吕阿鹏

股权结构：

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

（二）为管理不动产基金专门设置的主要部门情况

根据《指引》要求，基金管理人已设置 REITs 基金管理部作为独立的不动产基金业务主办部门，目前已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产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，人员数量和经验均符合《指

引》的要求。

（三）主要人员情况

1、董事会成员情况

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

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

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

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

潘津良先生，独立董事，研究生，国籍：中国。于 1971 年 1 月-1975 年 3 月服役，1975 年 4 月起历任北京照相机总厂职工，北京经济学院劳动经济系教师，北京市西城区委办公室干部、副总主任，北京市委办公厅副处长，北京市政府体改办调研处、研究室处长，建设银行信托投资公司房地产业务部总经理、海南代表处主任，海南建信投资管理有限公司总经理，信达信托投资公司总裁助理、总裁办主任兼基金部总经理，信达投资有限公司总裁助理兼总

裁办主任，中润经济发展有限责任公司副总经理、总经理、董事长、党委委员、党委书记，名誉董事长。现任创金合信基金管理有限公司独立董事。

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

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

2、监事情况

陈定坤先生，监事会主席，硕士研究生，中国。历任广州大学松田学院教师，天职国际会计师事务所深圳分所高级审计员，第一创业证券股份有限公司计划财务部财务管理主管、会计核算与信息披露负责人，五矿证券有限公司计划财务部副总经理、总经理，现任第一创业证券股份有限公司计划财务部负责人，创金合信基金管理有限公司监事会主席。

梁少珍女士，职工监事，硕士，国籍：中国。历任第一创业证券股份有限公司深圳营业部柜台业务主管、经纪业务部营销管理和培训管理职员、东莞营业部运营管理运营总监、资

产管理部综合运营与服务主管等职务。2014 年 8 月加入创金合信基金管理有限公司，历任基金运营部总监助理、人力资源部流程质量管理办公室总监助理、机构业务综合服务部统筹支持岗、财管服务研发部客服负责人，现任客户陪伴服务部总监助理、公司职工代表监事。

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

3、高级管理人员情况

苏彦祝先生，总经理，简历同前。

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

黄先智先生，副总经理，简历同前。

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

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

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

4、REITs 投资委员会和 REITs 运营管理委员会

（1）REITs 投资委员会

1）公司投资决策委员会下设 REITs 投资委员会（以下简称“REITs 投委会”），作为不动产基金投资管理重大事项的决策机构。REITs 投委会行使下列职权：

① 审批不动产基金的投资原则、投资目标、投资策略以及投资管理方向；

② 审议决定不动产基金的项目申报；

③ 审批不动产项目重大投资事项，包括但不限于不动产项目的购入、出售、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的重大变更事项等；

④ 审批不动产基金投资层面相关事项，包括但不限于不动产基金直接或间接对外借款（不包括正、逆回购业务）及借款用途、按照公司关联交易相关制度规定审批不动产基金关联交易事项等；

⑤ 行使资产支持证券持有人享有的权利（包括但不限于决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容等）；

⑥ 以公平对待所有不动产项目为原则，评估公司管理的各不动产项目之间可能存在的利益冲突事项并决定处理方式；

⑦ 审议经运营管理委员会认定重大的不动产项目运营风险事项的处置方案，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，还应提交基金份额持有人大会等；

⑧REITs 投委会认为有必要审议的其他与不动产基金相关的重大事项。

2）REITs 投委会人员构成

REITs 投委会委员由公司投资决策委员会任命。REITs 投委会设置秘书一名，主任委员一名。具体成员如下：

苏彦祝先生，创金合信基金管理有限公司董事、总经理。

黄先智先生，创金合信基金管理有限公司董事、副总经理。

刘逸心女士，创金合信基金管理有限公司副总经理。

闫一帆先生，创金合信基金管理有限公司固定收益总部部门负责人。

张斌先生，创金合信基金管理有限公司合规与风险管理部部门负责人。

3）REITs 投委会议事规则

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

REITs 投委会采用票决制，一人一票，意见包括同意、附条件同意和不同意三种情况。会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决同意（含附条件同意）方可通过，如出现有委员回避表决的情况，则需经除回避表决委员外其他出席会议委员一致表决同意（含附条件同意）方可通过。REITs 投委会的表决方式有现场开会表决和电子传签等方式，出席会

议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由，对持“附条件同意”意见的，须写明所附的具体条件。对于存在利益冲突的议案，相关出席会议委员应回避表决。

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

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

（2）REITs 运营管理委员会

1）公司设置 REITs 运营管理委员会，由 REITs 投委会授权 REITs 运营管理委员会决策不动产项目重大运营事项：

① 委派/聘请相关人员担任项目公司董事、监事、经理、财务负责人及决定报酬；

② 审批项目公司章程、规章制度、工作流程，项目运营管理方案及相关修订方案；

③ 审批项目公司增加或减少注册资本；

④ 审批项目公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式；

⑤ 审批项目公司各类银行账户开立、变更及注销；

⑥ 审批项目公司变更会计政策或会计方法；

⑦ 审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算及其修订方案；

⑧ 审批项目公司年度/月度经营计划、财务预算外的支出事项；

⑨ 审批项目公司重大合同；

⑩ 审批项目公司对外借款事项；

⑪ 审批项目公司资本性支出事项；

⑫ 审批项目公司的利润分配方案和弥补亏损的方案，以及对资产、负债、权益和现金流产生负向影响的特殊财务事项；

⑬ 审批项目公司年度审计、评估报告，以及决定和变更项目公司年度审计及评估机构；

⑭ 审批运营管理机构考核评定和奖惩情况，运营管理费的标准及其调整方案；

⑮ 不动产项目运营风险处置方案的审议，包括但不限于可能导致项目公司经营变化

的重大成本项调整方案，可能导致项目公司现金流相比预期减少的重大调整方案，运营管理机构发生的风险事件导致履职能力变化等运营风险事项的处置方案，不动产项目运营出现风险情况的报告审议等，依据法定及约定解聘情形解聘、更换运营管理机构，如运营管理委员会认为该等风险事件为重大风险事件，则相关风险处置方案应提交 REITs 投委会审议，如按照基金合同约定需提交基金份额持有人大会审议的，应先经 REITs 投委会审议后，提交基金份额持有人大会等；

⑯ 审批不动产项目运营管理的其他重大事项。

2）REITs 运营管理委员会人员构成

REITs 运营管理委员会委员由公司 REITs 投委会任命。REITs 运营管理委员会设置主任委员一名，秘书一名。具体成员如下：

刘逸心女士，主任委员，创金合信基金管理有限公司副总经理。

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

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

朱小艺女士，委员，创金合信基金管理有限公司合规与风险管理部合规管理经理。

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

3）REITs 运营管理委员会议事规则

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

REITs 运营管理委员会采用票决制，一人一票，意见包括同意、附条件同意和不同意三种情况。会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决同意（含附条件同意）方可通过，如出现有委员回避表决的情况，则需经除回避表决委员外其他出席会议委员一致表决同意（含附条件同意）方可通过。REITs 运营管理委员会的表决方式有现场开会表决和电子传签等方式，出席会议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由，对持“附条件同意”意见的，须写明所附的具体条件。对于存在利益冲突的议案，相关出席会议委员应回避表决。

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

5、拟任基金经理情况

本基金的拟任基金经理为袁亿征先生、舒子杨先生和袁浩先生，拟任基金经理的具体专业背景、工作经验介绍如下：

袁亿征先生，中国国籍，华中科技大学学士，2011 年 7 月加入兴业银行股份有限公司任武汉分行公司部客户经理，2016 年 4 月加入渤海银行股份有限公司任深圳前海分行离岸业务部投资经理，2018 年 9 月加入深圳瀚德企业信用服务有限公司任投资部总经理及其子公司厦门国际金融技术有限公司任运营部总经理，2020 年 9 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁亿征先生具有 5 年以上不动产投资管理经验，拟任本基金投资管理基金经理。

舒子杨先生，中国国籍，美国密歇根大学硕士研究生，2017 年 7 月加入华夏幸福基业股份有限公司，历任产业新城集团投资管理经理、产业新城集团运营管理高级经理、资产管理中心运营管理部负责人，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门项目负责人，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。舒子杨先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。

袁浩先生，中国国籍，清华大学硕士研究生，2010 年 10 月加入国信招标集团股份有限公司，任招标事业三部项目经理，2015 年 7 月加入东兴证券股份有限公司，任投资银行总部北京三部投资经理，2021 年 10 月加入世纪金源投资集团有限公司，任基金公司（筹）REITs 业务一部总经理，2022 年 12 月加入西部利得基金管理有限公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。袁浩先生具有 5 年以上不动产运营管理经验，拟任本基金运营管理基金经理。

以上人员均符合《基金指引》《基金经理注册登记规则》规定的 REITs 基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

6、上述人员之间均不存在近亲属关系。

（四）基金管理人关于遵守法律法规的承诺

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

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

（1）将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

（2）不公平地对待其管理的不同基金财产；

（3）利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

（5）侵占、挪用基金财产；

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

（7）玩忽职守，不按照规定履行职责；

（8）法律、行政法规和中国证监会禁止的其他行为。

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

（1）越权或违规经营；

（2）违反基金合同或托管协议；

（3）故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；

（4）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

（5）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

（6）玩忽职守、滥用职权，不按照规定履行职责；

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

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

（9）贬损同行，以抬高自己；

（10）以不正当手段谋求业务发展；

（11）有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

（12）在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；

（13）其他法律、行政法规以及中国证监会禁止的行为。

4、基金管理人关于履行诚信义务的承诺

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

5、基金经理承诺

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

（2）不利用职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

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

（4）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

6、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及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

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

（4）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

（五）基金管理人的内部控制制度

1、内部控制制度概述

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

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

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

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

2、内部控制原则

公司内部控制遵循以下原则：

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

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

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

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

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

3、主要内部控制制度

（1）内部控制大纲

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

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

（2）风险控制制度

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

公司风险控制的目标为：严格遵守国家有关法律、法规、行政规章、行业自律规范和公司各项规章制度，自觉形成合规经营、规范运作的经营思想和经营风格；建立有效的自有资产、公募基金和私募资产管理、投资顾问等业务风险管理机制，将公司面临的各种风险严格控制在规定范围内，实现业务稳健、持续发展；不断提高产品风险的控制水平，保证客户合法权益不受侵犯；维护公司信誉，保持公司的良好形象。

（3）监察稽核制度

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

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

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

（4）投资管理制度

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

公司投资管理活动的目标为通过深入研究和积极管理，为投资者提供投资管理服务，争取投资者的合法权益。投资管理活动的原则包括：坚持合法合规原则，严格遵守法律法规、监管要求和公司相关规定，信守基金合同与资产管理合同的约定；将维护投资者利益作为投资管理业务的最高准则，不得利用产品财产进行利益交换为公司或第三人牟取不正当利益；投资运作体系的各环节权责明确、互相协作、有限授权；投资过程各环节采取严格的风险识别、控制、防范措施；坚持价值投资原则和长期投资原则；坚持责任投资原则，积极践行社会责任，主动服务国家重大发展战略等。

（5）内部会计制度

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

4、不动产基金业务相关的内控制度

本公司具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；已就不动产基金投资管理、项目运营、风险控制、尽职调查等方面设立完善的制度和流程，包括《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金工作底稿管理办法》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金发售管理制度》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金风险管理制度》《创金合信基金管理有限公司基金信息披露工作实施细则》《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金内幕信息及知情人管理制度》《创金合信基金管理有限公司公募 REITs 关联交易实施细则》等相关业务制度，覆盖不动产基金全生命周期。

5、基金管理人关于内部合规控制的声明

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

（六）基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

本公司资产管理经验丰富，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存续管理公募产品 101 只，存续管理规模 1718.47 亿元，本公司已累计投资超过 72 只不动产 REITs 基金产品，投资规模超过 13 亿元，同类产品或业务不存在重大未决风险。

本公司具有不动产研究经验，已配备充足的专业研究人员。本公司设有专门的投资研究部门，具有丰富的不动产/不动产研究经验。行业投资部配备专门的行业研究员，相关研究员主要有 5 位，覆盖房地产、交通运输、公用事业等相关领域。

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

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

乔其明，硕士。2018 年 10 月加入创金合信基金管理有限公司，担任城投业务负责人兼信用研究员，主要研究方向为煤炭、钢铁、交通运输、城投。

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

彭洪业，硕士。2023 年 7 月加入创金合信基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为房地产、建筑材料、城投。

二、基金托管人

（一）基本情况

根据北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91100000100003962T）以及国家企业信用信息公示系统公示信息，基金托管人的基本情况如下：

名称：中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：廖林

成立时间：1985 年 11 月 22 日

企业类型：股份有限公司

注册资本：人民币 35,640,625.71 万元

基金托管业务批准文号：中国证监会和中国人民银行证监基字[1998]3 号。

联系部门：郭明

联系方式：010-66105799

经营范围：办理人民币存款、贷款；同业拆借业务；国内外结算；办理票据承兑、贴现、转贴现；各类汇兑业务；代理资金清算；提供信用证服务及担保；代理销售业务；代理发行、代理承销、代理兑付政府债券；代收代付业务；代理证券资金清算业务(银证转账)；保险兼业代理业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；保管箱服务；发行金融债券；买卖政府债券、金融债券；证券投资基金、企业年金托管业务；企业年金受托管理服务、年金账户管理服务；开放式基金的注册登记、认购、申购和赎回业务；资信调查、咨询、见证业务；贷款承诺；企业、个人财务顾问服务；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外币兑换；出口托收及进口代收；外汇票据承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；自营、代客外汇买卖；外汇金融衍生业务；银行卡业务；电话银行、网上银行、手机银行业务；办理结汇、售汇业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

（二）托管业务资质

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 2 月 24 日共同作出的《关于核准中国工商银行基金托管人资格的批复》，中国证监会及中国人民银行批准工商银行证券投资基金托管人资格。根据原中国银行保险监督管理委员会于 2005 年 10 月 26 日下发《中国银行业监督管理委员会关于中国工商银行改制为股份有限公司的批复》（银监复[2005]272 号），中国工商银行已改制并更名为中国工商银行股份有限公司。

工商银行现持有原中国银行业监督管理委员会于 2022 年 2 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0001H111000001），已依法获许经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

经核查，工行北分现持有中国银行业监督管理委员会北京监管局（现变更为中国银行保险监督管理委员会北京监管局）于 2007 年 5 月 14 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0001B211000001）。工商银行于 2021 年 6 月对中国工商银行股份有限公司北京市分行出具了《授权书》，中国工商银行股份有限公司北京市分行可办理资产托管业务，签署相关合同、协议。

综上，工商银行、工行北分具备相关业务资质，符合《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等法律法规中对托管人业务资质的要求。

（三）财务状况和风险控制指标

2025 年、2024 年和 2023 年度主要财务指标和风险控制指标如下：

表：财务指标和风险控制指标

单位：亿元

项目	2025 年	2024 年	2023 年	2022 年
总资产	534,777.73	488,217.46	446,970.79	396,096.57
归属母公司股东的所有者权益	42,720.24	39,698.41	37,568.87	34,951.71
营业收入	8,382.70	8,218.03	8,430.70	9,179.89
营业利润	4,241.11	4,208.85	4,207.60	4,203.78
利润总额	4,244.35	4,218.27	4,219.66	4,225.65
归属于股东的净利润	3,685.62	3,658.63	3,639.93	3,604.83
资本充足率	18.76%	19.39%	19.10%	19.26%
一级资本充足率	13.57%	15.36%	15.17%	15.64%

（四）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务制度

工商银行资产托管业务内部风险控制制度包括三个层次，即：业务操作指引（按现有主要业务品种进行分类）、业务管理办法（按业务线分类，包括：业务运作、风险控制、行政管理和系统保障四大类）和业务操作手册（按操作流程分类，包括数据接收、资金清算、业务核算等），通过制度体系，对各类资产托管业务的市场拓展、系统开发、业务运作、客户服务和风险控制等各个环节进行全面规范，使各项业务操作透明、制度具可操作性。为严防托管风险，工商银行制定了《资产托管业务内部控制管理办法》、《资产托管业务投资监督管理规程》、《资产托管业务重大突发事件应急预案》等规章制度，为有效控制内部风险提供了制度保障，并根据业务发展的需求和市场形势变化情况，定期和不定期进行补充和完善。

2、托管业务流程

（1）协议签署

根据商业不动产基金法律法规规定，签署基金合同和托管协议，并分别由总行、分行、支行作为签约主体，签署基金托管协议、资产支持计划托管协议、资金监管协议。签约时效性上，依托工商银行多年大型托管项目管理经验，可确保在规范专业法律审查基础上，以最快时效完成协议签署。

（2）账户开立

总体账户体系设计方面，总分支行分别负责对应层级的基金托管户、证券托管户、项目公司运营收支账户等各类账户的开立，项目下所有银行账户均纳入工商银行实质性监管，确保资金闭环运作。

商业不动产基金资金账户，总行开立并管理商业不动产基金托管账户，通过该账户完成认购资金划转、收益分配、合格投资等托管服务。资金账户参照工商银行传统公募基金托管账户模式，纳入托管系统管理。

资产支持计划资金账户，北京分行开立并管理资产支持专项计划托管账户，负责托管资产支持专项计划，通过该账户完成股东借款和借款本息及股东分红划转等托管服务。考虑到资产支持专项计划可以进行合同约定的合格投资，其资金账户参照工商银行现有资产支持专项计划托管账户模式，纳入托管系统管理，托管账户开立在属地服务支行王府井支行，可以有效减少沟通成本。

项目公司收支监管账户，王府井支行或属地支行负责开立监管项目公司各类账户，负责监管项目公司日常资金收支的监管。根据项目公司现有运营账户开户行情况，监管账户可以灵活采用在工商银行新开账户或直接沿用项目公司在工商银行现有账户的模式，从而在付款环节由监管银行对项目运营收支账户的款项用途进行审核监督。收支账户专门用于接收专项计划发放的借款、收取项目运营收入等，并根据资金监管协议约定对外支付相关费用和支出。

证券账户，根据法律法规规定和基金合同约定，参照传统公募基金证券账户开户流程，为商业不动产基金开立投资所需的各类证券账户。

上述账户的开立，工商银行在时效性上予以迅速响应充分保障，资料齐全完整的情况下，确保当天完成开户手续，并承诺建立“绿色通道”，为本项目指定专门的客户经理和经办柜员。

（3）资产保管

工商银行为托管资产和监管账户资金单独建账、单独开户、独立保管，与托管银行的自有资产进行隔离，确保不挪用托管资产，保证托管资产的完整、独立及安全，实现资产独立和账务核算的独立。

对商业不动产基金，基金管理人及时办理商业不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割，对监管部门规定有效的不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证，将权属证书及相关文件移交基金托管人保管。

对资产支持计划，托管人不仅负责保管账户现金资产，还负责保管相关账册和凭证。

对项目公司监管账户，工商银行通过有效的账户控制确保账户资金安全。

（4）资金清算

工商银行作为商业不动产基金以及资产证券化资产的托管银行，以及项目公司营运收支账户监管银行，将在资产管理人依法依规和依据合同约定进行投资操作时，负责认真办理

相关资金的划拨与证券交割手续，严格执行资产管理人的投资指令及资金划拨指令，合规准确办理资金清算，确保准确、安全、及时，且确保所执行的指令均经过合规性审查，不向任何无关人员和机构透露资金清算信息。

在资金汇划的时效性方面，托管人收到管理人划款指令后对指令要素进行审核，如指令各项要素正确，可以实现划款的实时处理。工商银行承诺 30 分钟内完成全套审核和划款动作。

（5）估值核算

工商银行将依据合规的估值方法，对托管组合所拥有的全部资产（包括股票、债券、股息红利、债券利息和银行存款本息等资产）及所有负债按一定的原则进行估值，确定资产的公允价值。

在公募基金层面，托管人根据法律法规及基金合同规定的频率对基金资产进行核算及估值，并与基金管理人核对一致。基金托管人在编制商业不动产基金合并及个别财务报表时，将按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则进行资产负债确认计量，以反映商业不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在资产证券化层面，在专项计划设立后，按照会计准则独立地设置、登录和保管专项计划的全套账册，为专项计划单独记账、独立核算，保证不同的专项计划在账户设置、资金划拨、账簿记录等方面相互独立。

在项目公司营运收支账户监管方面，负责提供对账单和资金流水等，确保账实相符。

（6）投资监督

通过专业人员、专业交易监督系统对基金投资状况进行事前、事中、事后全方位监督，实现不同投资品种的横向监督以及不同业务环节的纵向监督。

工商银行对托管资产的投资监督主要从事前、事中、事后三个维度展开。事前监督环节，对投资运作提供监督意见，重点监督收益分配频率及比例、项目借款用途及比例、项目保险足额情况。事中监督环节，重点监督审核基金场外投资指令、项目公司账户出款指令；执行合规指令，严拒违规指令。事后监督环节，重点做好计算监督指标、复核预警指标、发送风险提示以及出具监督报告。

在公募基金层面的投资监督：一是资金监督。（1）基金成立后，基金托管人依据基金合同对基金管理人发送的投资指令进行审核，审核基金资产投资是否符合基金合同约定的投资范围，同时通过交易监督系统监控基金资产投资于资产支持计划的资产比例不低于基金资产的 80%，确保基金资金账户的资金流向符合法规及基金合同要求。（2）基金托管人协同资产支持计划托管人对资产支持专项计划资金账户的资金流向进行监控。首先，基础资产购买划款监控。专项计划设立后，证券管理人向资产支持计划托管人发出用于购买基础资产的划款指令，资产支持计划托管人根据《资产支持计划托管协议》、证券管理人提供的《基础资产买卖协议》等资料的约定对于认购资金用途、金额、收款账户等信息进行核对，确保

认购资金由资产支持专项计划资金账户划转至项目资金运营账户。其次，专项计划费用支付监控。资产支持计划托管人根据证券管理人提供的费用支付指令，对费用金额、账户等信息进行核对，将专项计划账户中的资金划拨至管理人和托管人等机构的指定账户以支付管理费和托管费等专项计划费用。再次，资产支持计划收益及本金划拨监控。资产支持计划托管人根据证券管理人的收益分配指令以及《专项计划认购协议》、《收益分配报告》等资料，对收益分配金额进行复核后，将当期资产支持计划预期收益和本金划拨至登记托管机构指定账户。（3）基金托管人协同资产支持计划托管人及监管银行对项目运营收益资金流向进行监控。项目公司应当在资产支持计划设立前将其收取项目资产收入的各银行账户均变更为监管账户，以监管账户作为唯一收取资产收入的收款账户。监管银行根据《基础资产买卖协议》、《资金监管协议》等协议约定，在约定划款日期将项目运营收益划转至资产支持专项计划资金账户。对于对外支付的相关费用和支出应符合《资金监管协议》约定用途，由基金管理人对款项用途真实性进行审核，监管银行根据监管协议的约定在付款环节对款项用途复核后根据指令划付资金。监管银行发现资金划付违反协议约定，通知基金托管人，并以书面形式通知基金管理人、证券管理人，督促限期改正。二是保险监督。基金托管人依据基金合同约定对基金管理人为项目购买保险的足额情况进行监督。同时，在项目存续期持续监督保险保额足额程度、保险到期续保等情况。三是借款监督。根据项目借款计划，基金托管人根据基金合同、借款文件以及法规的要求，对基金及项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。同时基金托管人运用监督系统对于商业不动产基金总资产被动超过基金净资产的 140%以及借款金额不得超过基金净资产的 20%的要求进行监控。

资产证券化层面的投资监督：依据托管协议及其他有关法规为资产支持计划提供投资监督服务，监督的内容包括投资对象、投资限制、投资结构、投资限额以及法律法规规定的其他监督内容，比如托管资产的投资范围、投资比例、投资限制；托管资产的核算估值是否符合相关法律及合同协议约定；托管资产的收益分配是否符合合同协议约定等，在履行投资监督职责时，如发现问题将及时通知管理人纠正，需要的情况下有权向监管部门报告，以确保投资者利益。资产支持计划划出资金时，除划款指令以及相关决议外，还应向托管人提供相关法律文件，如项目公司股权转让协议、股东借款协议或其他能够证明股权变更的有效法律文件，包括工商登记股东查询表、产权交易所出具的股权证明等。

项目公司营运收支账户监管：根据《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》要求，基金托管人负责项目运营收支账户的开立和管理，运营收支账户应在基金托管人或其指定的银行开立，不动产项目应通过项目运营收支账户进行日常收支。基金托管人在付款环节，对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予以配合。一是对项目公司运营收支账户监管，对于该账户，仅保留柜面支付方式，不得开通提现、通存通兑、不得出售支票、汇票。同时预留印鉴为项目公司财务专用章、基

金管理人指定人员个人名章，工商银行指定人员通过柜面依据纸质划款指令实现对外付款监管。工商银行柜面人员收到纸质划款指令原件和相关证明资料后，对纸质划款指令上的预留印鉴与项目公司、基金管理人在指令授权书上预留印鉴严格审查，审查一致后依据指令要素对外划出。除项目公司运营支出外，每笔支付均需提交相关合同等支付依据文件。项目公司运营支出采用每月提交用款计划一次划至基本账户进行使用。贷款利息、银行手续费等系统自动扣款项目在扣款后提交纸质划款指令。二是对项目公司基本户的监管，工商银行将对该账户进行如下设置：不得开通提现、通存通兑，不得出售支票、汇票，预留印鉴为项目公司财务专用章和基金管理人指定的人员个人名章。柜面对外付款及监管，主要通过印鉴控制和相关文件的审核；网银对外付款则使用资金管控功能，由项目公司网银提交划款申请，经基金管理公司人员完成审批后在网银系统将付款指令发送至工商银行网银，工商银行监管人员通过网银依据监管协议要求审批后实现对外付款。

（7）信息披露

由工商银行总行统一对外信息披露，规范履行基金托管人向监管部门、基金份额持有人合规履行信息披露义务。

基金托管人按照法律法规规定和基金合同约定，对基金管理人编制的基金定期报告、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，并向基金管理人进行书面或电子确认。基金托管人以基金管理人提供的真实、准确的项目经营信息及财务报表为依据，对商业不动产基金信息披露文件进行复核，重点对基金管理人资产确认计量过程进行复核。基金托管人在复核过程中，发现相关各方的报表存在不符时，与基金管理人共同查明原因，进行调整，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报中国证监会备案。具体看，支行对项目公司的收支账户等纳入全封闭监管的账户编制资金监管报告，北京分行对托管的资产证券化项目编制专项计划托管报告并复核定期报告的财务数据，并就履职重大事项和定期财务报表等信息向总行报告，总行与基金管理人复核基金定期报告财务报表和合并财务报表信息后，统一对外披露信息。

（8）收益分配

商业不动产基金层面，托管人对基金管理人提交的收益分配方案进行复核，确保其符合法律法规规定和基金合同约定，并协助基金管理人实施该收益分配方案。基金托管人在对收益分配方案进行复核时重点关注：一是商业不动产基金应将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。二是商业不动产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。三是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计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。

资产证券户层面，托管人负责协助管理人办理专项计划资产的分配及专项计划费用、专项计划利益的支付。

项目公司营运收支账户方面，依照监管协议约定，审核相关收付指令并划转相应款项。

3、内部控制制度

中国工商银行资产托管部在风险管理的实操过程中根据国际公认的内部控制 COSO 准则从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、监督五个方面构建起了托管业务内部风险控制体系，并纳入统一的风险管理体系。

中国工商银行资产托管部从成立之日起始终秉持规范运作的原则，将建立系统、高效的风险防范和控制体系视为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况的不断出现，资产托管部自始至终将风险管理置于与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存与发展的生命线。资产托管部实施全员风险管理，将风险控制责任落实到具体业务部门和相关业务岗位，每位员工均有义务对自己岗位职责范围内的风险负责。从 2005 年至今，中国工商银行资产托管部共十五次顺利通过评估组织内部控制和安全措施最权威的 ISAE3402 审阅，全部获得无保留意见的控制及有效性报告，充分表明独立第三方对中国工商银行托管服务在风险管理、内部控制方面的健全性和有效性的全面认可，也证明中国工商银行托管服务的风险控制能力已经与国际大型托管银行接轨，达到国际先进水平。

（1）内部控制目标

1）资产托管业务经营管理依法合规

2）资产托管业务操作风险最小化。

3）资产托管业务发展战略和经营目标全面实施和充分实现。

4）全面履行托管人职责、保证托管资产安全。

（2）内部控制的原则

1）全面性原则。内部控制应贯穿资产托管业务经营管理决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务、事项以及机构部门和岗位人员。

2）审慎性原则。内部控制应当以防范风险、审慎经营为出发点，各项经营管理活动，尤其是设立新的机构或开办新的业务，应当确保合法合规，符合经营授权，制度流程完备，体现内控优先的要求。

3）制衡性原则。资产托管业务流程应实现前中后职责分离，建立横向与纵向相互监督制约的机制，形成职责分工明确、业务流程清晰的管理体系。

4）独立性原则。资产托管业务在系统、场所、人员、管理上均要满足法律法规和监管规定要求，保持相对独立性。

5）适度性原则。内部控制应当与经营规模、业务范围和风险特点相适应，动态适应性调整，以合理的成本实现内部控制的目标。

（3）内部控制组织结构

中国工商银行建立了分工明确、相互牵制的风险控制组织结构。通过建立横纵结合的内部组织结构，形成不同部门、不同岗位相互制衡与监督。

中国工商银行资产托管业务内部风险控制组织结构由中国工商银行内部监管部门、资产托管部内设监督与风险管理处及资产托管部各业务处室共同组成。工行托管业务风险控制部门可分为三个层次：

一是中国工商银行内部监管部门，主要包括风险管理部、内部审计局、内部控制合规部等部门。负责制定全行风险管理政策，对各业务部门风险控制工作进行指导、监督；内部审计局每年也会对托管业务进行审计检查，审计报告将由内部审计局提交审计委员会。

二是资产托管部内设监督与风险管理处，直接对分管行长和总经理负责。负责拟定托管业务风险控制工作总体思路与计划，组织、指导、协调、监督各业务处室风险控制工作的实施。

三是资产托管部相关处室在日常工作中，各业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。随时自查自纠，风险控制理念贯穿于全部业务过程之中。

（4）内部控制制度

工商银行资产托管部重视内部控制制度的建设，坚持把风险防范和控制的理念和方法融入岗位职责、制度建设和工作流程中，建立了一整套内部风险控制制度，一方面制定了《中国工商银行资产托管业务管理办法》、《中国工商银行资产托管业务管理办法》、《中国工商银行资产托管内部风险控制管理办法》、《资产托管业务全面风险管理办法》和《中国工商银行资产托管部业务应急预案》等业务管理和内部控制制度；另一方面，在托管业务条线总览规定、产品办法、营运规程三个层级的各项制度中内嵌内部控制的相关规范和要求，并撰写了托管产品运作环节的操作手册。

以上制度和操作规范随着外部环境的变化和业务的发展不断改进和完善，为全行资产托管业务规范经营运作提供了坚实的制度基础。

4、风险控制制度

（1）风险控制

中国工商银行根据内部控制目标，结合风险应对策略，通过手工控制与系统控制、预防性控制与发现性控制相结合的方法，综合运用环境控制、系统控制、授权控制、职责分离、制度流程控制、应急预案等控制措施，对资产托管业务和事项实施全面控制。

1）内部风险控制活动

隔离制度：资产托管业务与传统业务实行严格分离，建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手册、严格的人员行为规范等一系列规章制度，并采取了防火墙隔离制

度，能够确保资产独立、环境独立、人员独立、业务制度和管理独立、网络独立。资产托管部内部设置了不相容岗位，实现了职责分离。

高层检查：主管行领导与部门高级管理层作为工行托管业务政策和策略的制定者和管理者，要求下级部门及时报告经营管理情况和特别情况，以检查资产托管部在实现内部控制目标的工作进展，并根据检查情况提出内部控制措施，督促职能管理部门改进。

人事控制：资产托管部严格落实岗位责任制，建立“自控防线”、“互控防线”、“监控防线”三道控制防线，健全绩效考核和激励机制，树立“以人为本”的内部控制文化，增强员工的责任心和荣誉感，培育团队精神、增加核心竞争力。资产托管部通过进行定期和定向的业务与职业道德培训以及与员工签订承诺书，使员工树立风险防范与控制理念。

经营控制：资产托管部通过制定工作计划、编制预算等方法开展各种业务营销活动、处理各项托管事务，从而有效地控制和配置组织资源，达到最大化利用资源、提高效益目的。

内部风险管理：资产托管部通过内审监察、风险评估、系统监控等方式加强内部风险管理，定期或不定期地对业务运作状况进行检查、监控。指导业务部门进行风险识别和风险评估，制定并实施风险控制措施，排查风险隐患。

数据安全控制：资产托管部通过业务操作区相对独立、数据和传真加密、数据传输线路冗余备份、监控设施的运用等措施来保障数据安全。

2）具体控制措施

针对托管业务的特点，制定了九类具体风险控制措施：交易监督风险控制、资金清算风险的控制、会计核算风险的控制、核算估值风险控制、数据传输风险的防范、交易数据计算风险的防范、数据安全风险的控制、电脑系统风险的控制、人员风险控制等。

3）优化托管业务系统功能

将风险控制嵌入业务处理模块，实现流程处理的标准化和风险控制的系统化。通过系统业务处理的模块化和流程化，加强系统对风险点的刚性控制，从而降低操作风险。

4）操作风险监测体系

中国工商银行建立资产托管业务操作风险监测体系，进行定期、连续监督和测定。结合资产托管业务发展情况和经营环境设定风险承受度阈值，并适时进行动态调整和再评估。对可能引发风险事件的隐患及时进行预警。投产资产托管风险监控系统，该系统下设 13 个风控模型和 24 个风控指标，通过监督模型初步实现对全行托管营运风险的非现场监控。

（2）业务连续性保障

工商银行依据相关法律法规，制订了基于数据、应用、操作、环境四个层面的完善的资产托管业务连续性工作计划和应急预案，具备行之有效的灾备恢复方案、充足的移动办公设备、同城异城相结合的备份办公场所、必要的工作人员及科学明确的 AB 岗位设置，可以按照现行监管要求，依法合规为客户实时提供优质的托管服务，切实履行托管人职责。在重大突发事件发生后，可根据突发事件的对托管业务连续性营运影响程度的评估，适时选择或依

次启动“原场所现场+居家”、“部分同城异地+居家”、“部分异城异地+居家”、“异地全部切换”四种方案，由“总部+6 家总行级营运中心+18 家托管分部+境外营运机构”形成全球、全天候营运网络，向客户提供连续性服务，确保托管产品日常交易的及时清算和交割。

为确保上述连续性工作计划和应急预案能够随时有效执行，特别是近年来新冠疫情全球爆发，业务连续性安全受到严重威胁，工商银行持续加大了应急预案的演练力度，将演练活动提升为在全行范围内多层级、多维度常态化开展。2021 年以来，总部、6 家总行级营运中心、18 家托管分部、境外营运机构共同开展居家办公演练、同城异地演练、异城异地演练，以实战环境演练、全面流程覆盖为手段，更加安全高效的完成应急处置，确保各类指令和业务事项无遗漏，在“产品、人员、岗位、流程”等多个维度实现多点切换和无缝衔接，不断更新、优化、验证应急预案。

（五）托管经验

工商银行是国内首家开办资产托管业务的银行，拥有公募基金、券商资管、保险资产、社保基金、银行理财、私募股权投资基金、全球资产等全品类资产的托管业务资格，目前已是全牌照资产托管银行。截至 2025 年 12 月末，工商银行全集团境内外托管规模达 32.79 万亿元，是全市场唯一托管规模突破 30 万亿的托管银行，始终保持国内第一大托管银行的领先地位。

工商银行已托管成立 8 单公募 REITs：平安广州广河 REIT、华夏合肥高新 REIT、中信建投国家电投新能源 REIT、易方达深高速 REIT、嘉实中国电建清洁能源 REIT、华安百联消费 REIT、银华绍兴原水水利 REIT、易方达华威市场 REIT。

（六）托管专业人员

工商银行总、分、支行三级联动成立专属服务团队，在授权范围内提供商业不动产基金托管、资产支持计划托管和项目公司运营收支账户资金监管服务。一是总行指定专业人员，负责商业不动产基金的全流程托管服务；二是北京分行对资产支持专项计划进行属地化全流程托管服务；三是王府井支行或属地支行可对项目公司运营收支账户提供全流程资金监管服务。主要托管业务人员情况如下：

刘彤，总行资产托管部总经理。31 年金融从业经历，先后在工商银行北京分行、总行资产托管部和养老金业务部工作，2014 年 9 月任总行养老金业务部副总经理，2018 年 12 月起主持养老金业务部工作，2020 年 7 月任养老金业务部总经理；2021 年 6 月任资产托管部总经理。其中 10 年专职负责资产托管风险管理工作，在资产托管、养老金业务领域经营管理、制度建设、营销服务以及风险管理等方面具有丰富的经营管理经验。

邓磊，总行资产托管部证券投资基金处处长。自 2005 年加入工行以来，曾任资产托管部业务外包中心处长，现任证券投资基金处处长，负责证券投资基金托管业务，具有 20 余年托管业务营销经验。

附件八：本指南要求披露的其他附件

不涉及。

附件九：其他与本次发行有关的重要文件

不涉及。