

建信中关村产业园
封闭式基础设施证券投资基金
2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

送出日期：2026 年 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为不动产基金财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	8
2.3 不动产基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	9
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况	12
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.8 报告期内发生的关联交易	12
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2 不动产项目所属行业情况	17
4.3 不动产项目运营相关财务信息	24
4.4 项目公司经营现金流	26
4.5 项目公司对外借入款项情况	28
4.6 不动产项目投资情况	28
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	28
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	29
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	31
4.11 其他需要说明的情况	31
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	31
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	31

5.2 投资组合报告附注	31
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	32
§ 6 管理人报告.....	32
6.1 基金管理人及主要负责人员情况	32
6.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	35
6.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	37
6.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	38
§ 7 运营管理机构报告.....	39
7.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	39
7.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	40
§ 8 其他业务参与人履职报告.....	41
8.1 托管人报告	41
8.2 资产支持证券管理人报告	41
8.3 其他专业机构报告	42
8.4 原始权益人报告	43
§ 9 审计报告.....	44
9.1 审计报告基本信息	44
9.2 审计报告的基本内容	44
9.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	46
§ 10 年度财务报告.....	46
10.1 资产负债表	46
10.2 利润表	49
10.3 现金流量表	51
10.4 所有者权益变动表	54
10.5 报表附注	58
§ 11 评估报告.....	107
11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	107
11.2 评估报告摘要	107
11.3 重要评估参数发生变化的情况说明	108
11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	109
11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因.....	110
11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	110
11.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测 值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施.....	110
11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	110
§ 12 基金份额持有人信息.....	110
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	110
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	111
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	112
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	112

§ 13 不动产基金份额变动情况	112
§ 14 重大事件揭示	112
14.1 基金份额持有人大会决议	112
14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	113
14.3 不动产基金投资策略的改变	113
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	113
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	113
14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	113
14.7 其他重大事件	114
§ 15 影响投资者决策的其他重要信息	115
§ 16 备查文件目录	115
16.1 备查文件目录	115
16.2 存放地点	115
16.3 查阅方式	115

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	建信中关村产业园 REIT
场内简称	中关村（扩位简称：建信中关村 REIT）
基金代码	508099
交易代码	508099
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 12 月 17 日
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动运营管理不动产项目，提高不动产项目运营管理质量，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升不动产项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	<p>本基金主要投资于优质园区类不动产项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括：</p> <p>（1）不动产资产的运营管理和投资策略</p> <p>1) 初始基金资产投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等详见本基金招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”。</p> <p>2) 不动产资产运营管理策略</p> <p>本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产项目资产的市场价值。</p> <p>3) 基金扩募收购策略</p>

	<p>本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质园区类不动产项目资产。在选择扩募收购园区类不动产项目资产时，将重点关注京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、海南全面深化改革开放、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大战略区域，优先选择本基金的原始权益人（或其同一控制下的关联方）持有、管理的项目及资产，但基金管理人与原始权益人（或其同一控制下的关联方）另行约定的除外。</p> <p>4) 资产出售及处置策略</p> <p>本基金的资产处置方式以向第三方协议转让不动产项目的股权或资产为主，基金管理人会根据不动产项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置不动产项目资产。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。</p> <p>(2) 其它投资策略</p> <p>本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含 AAA）以上的债券及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。</p>
风险收益特征	<p>本基金为不动产基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。</p> <p>本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与不动产项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素。</p>
基金收益分配政策	<p>(1) 本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。本基金将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人；</p> <p>(2) 本基金收益分配采用现金分红方式；</p> <p>(3) 每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>(4) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。</p>
资产支持证券管理人	建信资本管理有限责任公司

运营管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司
--------	------------------

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目、孵化加速器项目

项目公司名称	北京中发展壹号科技服务有限责任公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	北京市海淀区

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		建信基金管理有限责任公司	北京中关村软件园发展有限责任公司
信息披露 事务负责 人	姓名	吴曙明	聂育仁
	职务	首席风险官、督察长	副总经理
	联系方式	010-66228888	010-83057858
注册地址		北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座
办公地址		北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层	北京市海淀区东北旺西路 8 号 9 号楼 3 层 2 区 308
邮政编码		100033	100193
法定代表人		生柳荣	王霞

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	交通银行股份有限公司	建信资本管理有限责任公司	交通银行股份有限公司
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号	上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 232 室	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号
办公地址	中国（上海）长宁区仙霞路 18 号	北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层	中国（上海）长宁区仙霞路 18 号
邮政编码	200336	100033	200336
法定代表人	任德奇	王宇	任德奇

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	仲量联行（北京）房地产资产评估	朝阳区针织路 23 号国寿金融中

	估咨询有限公司	心 8 层
--	---------	-------

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ccbfund.cn
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	119,076,011.86	138,377,728.73	173,142,659.36
本期净利润	-73,797,045.65	-332,376,398.78	-389,441,253.66
本期经营活动产生的现金流量净额	49,939,363.82	36,743,679.17	85,933,263.87
本期现金流分派率 (%)	2.14	2.21	4.27
年化现金流分派率 (%)	2.14	2.21	4.27
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	2,507,872,214.33	2,637,917,952.27	3,133,105,948.93
期末不动产基金净资产	1,876,434,919.20	1,984,251,977.43	2,376,928,491.62
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	133.65	132.94	131.81
内部收益率 (%)	-	-	-

注：1、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

2、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	2.0849	2.2047	2.6410
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	37,841,253.06	0.0420	-
2024年	42,019,070.60	0.0467	-
2023年	81,115,983.87	0.0901	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	34,020,012.58	0.0378	本基金本年累计分红对应的是2024年7月1日至2025年6月30日累计可供分配金额，为人民币34,470,037.70元。
2024年	60,300,115.41	0.0670	本基金本年累计分红对应的是2023年7月1日至2024年6月30日累计可供分配金额，为人民币60,670,107.93元。
2023年	129,600,017.17	0.1440	本基金本年累计分红对应的是2022年4月1日至2023年6月30日累计可供分配金额，为人民币132,562,199.45元。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-73,797,045.65	-
本期折旧和摊销	62,533,286.26	-
本期利息支出	13,457,309.72	-
本期所得税费用	-17,036,517.96	-
本期息税折旧及摊销前利润	-14,842,967.63	-
调增项		
1-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、期初现金余额等	64,772,832.90	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	73,363,682.12	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-8,626,956.88	-
2-支付的利息和所得税费用	-13,470,837.49	-

3-未来合理的相关支出预留，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、专业服务费、不可预见费用、期末经营性负债余额等	-63,354,499.96	-
本期可供分配金额	37,841,253.06	-

注：1、本期“未来合理的相关支出预留”调整项中期末经营性负债余额包括：2025年12月末应付基金管理人及专项计划相关管理费用，应付运营管理机构相关管理费用，不动产项目预收物业租金及租赁保证金、应交税费等，上述费用将按相关协议约定支付。

2、支付的利息所得税费用包含了报告期内实际支付的利息费用、所得税费用。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本报告期可供分配金额较上年同期下降9.94%，不超10%。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过10%的原因及合理性

1、设置未来合理支出预留调整项的原因

为保障不动产项目的持续稳定运营，基金管理人需对未来可能发生的合理支出进行预估并预留相应资金，并根据报告期末情况动态调整。本报告期末，未来合理支出相关预留合计6,335.45万元，主要为经营性负债余额预留6,081.79万元，具体涵盖：2025年12月末应付基金管理人及专项计划相关管理费用、应付运营管理机构相关管理费用、不动产项目预收物业租金及租赁保证金、应交税费等。上述预留均为根据相关协议与经营需求所设置的常规项目，以维持项目持续稳定运营。每个报告期末，基金管理人均会结合业务实际开展情况的合理波动，对未来支出进行审慎评估和动态调整，以确保预留金额的合理性。

2、上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异

上年同期未来合理支出相关预留设置为6,477.28万元，预留设置上相对平稳，实际使用金额为3,068.67万元，与前期设置预留项差异超过10%。

主要原因为预收物业租金及租赁保证金余额会随市场情况、租约合同变化而发生合理波动。本不动产项目因采用预收物业租金及租赁保证金的经营模式，“预收账款”及“其他应付款-租赁保证金”等对应经营性负债金额与经营性现金流入同步变动，该情况属于常规经营性负债。基金管理人基于合理审慎的预留原则，在报告期末根据当期业务实际与合同约定，以相关经营性负债科目余额为基础预估，旨在确保预留金额能及时、足额覆盖未来支付需求，有效防范潜在资金风险，保障资金管理的稳健性。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

无。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》等约定，报告期内，基金管理人的管理费计提金额 3,610,336.37 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 1,785,826.78 元，基金托管人的托管费计提金额 396,850.38 元，运营管理机构的管理费计提金额 11,241,441.97 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》、《建信中关村产业园资产支持专项计划说明书》约定，本基金对运营管理机构设置一般服务费用和超额业绩报酬。

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“运管协议”）相关约定，基金管理人已对运营管理机构 2022-2025 年未完成的目标运营收入的一般服务费用进行提留，总计提留 331.16 万元。如在未来经营年度，运营管理机构在完成当年目标运营收入的基础上，超额完成了 2022-2025 年所未完成的收入，基金管理人将依照运管协议约定，向运营管理机构支付该部分收入的一般服务费用。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

本报告期，不动产项目资产未发生重大改造或者扩建的情况。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，定价政策及依据与非关联方一致。对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易

金额详见本报告“第十章 10.5.10 关联方关系”及“第十章 10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

基金管理人及不动产项目公司根据《企业会计准则》相关规定，于资产负债表日对商誉及投资性房地产进行减值测试，并按照相关规定对商誉和投资性房地产计提减值损失。2025 年确认商誉减值损失 1,703.65 万元，投资性房地产减值损失 5,632.72 万元，合计 7,336.37 万元。具体情况如下：

1、计提商誉减值损失 1,703.65 万元。因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提同等金额的减值损失，据此确认 2025 年商誉减值损失 1,703.65 万元，此部分减值损失不影响当年损益。

2、计提投资性房地产减值损失 5,632.72 万元。在投资性房地产减值测试中，将资产的可收回金额确定为公允价值减去处置费用后的净额，投资性房地产的公允价值为采用收益法计算的评估值 230,010.00 万元，低于其账面价值，因此计提投资性房地产减值损失 5,632.72 万元。

上述减值损失不影响本基金的可供分配金额，基金管理人将继续协同运营管理机构多措并举、持续提升不动产项目的运营管理水平，进而提升不动产项目运营管理质效及盈利能力。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内，应收账款信用减值损失计提 16.28 万元，转回 6.99 万元。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

本报告期内不动产基金业务参与者未作出承诺。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

不动产项目公司持有三个不动产项目，分别为互联网创新中心 5 号楼项目、孵化加速器项目和协同中心 4 号楼项目。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，三个不动产项目的权证期限陆续在 2063-2064 年到期。

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目期末可供出租面积为 127,108.60 m²，期末实际出租面

积为 97,942.34 m²，期末出租率为 77.05%，期末加权平均剩余租期为 2.28 年，期末租金收缴率为 100.57%（包含租户提前退租罚没押金的收入）。本报告期内，不动产项目平均月末租金为 4.07 元/m²/天。不动产项目运营情况的具体指标详见“第四章 4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”及“第四章 4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标”。本报告期内，不动产项目未发生经营策略调整的情况。

基金管理人协同运营管理机构持续积极开展招商工作，努力加速商务条款的谈判，全力推动意向客户转签约，剩余空置面积有序去化。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	期末可供出租面积	截至报告期末的可供出租面积	平方米(m ²)	127,108.60	127,108.60	0.00
2	期末实际出租面积	截至报告期末的实际出租面积	平方米(m ²)	97,942.34	91,638.06	6.88
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	77.05	72.09	6.88
4	平均月末租金	报告期内平均月末合同租金单价	元/平方米(m ²)/天	4.07	4.71	-13.59
5	期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n (\text{租约}i\text{的剩余租期} * \text{租约}i\text{的租约面积}) / \text{租约总面积}$ (注：本公式使用面积进行加权)	年	2.28	3.05	-25.25
6	期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金(包含租户提前退租罚没押金的收入)/截至报告期末当年的累计应收租金	%	100.57	104.03	-3.33

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：序号：1 项目名称：孵化加速器项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
----	------	-------------	------	---	--	-------

1	期末可供出租面积	截至报告期末的可供出租面积	平方米 (m ²)	39,655.56	39,655.56	0.00
2	期末实际出租面积	截至报告期末的实际出租面积	平方米 (m ²)	23,871.40	24,974.60	-4.42
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	60.20	62.98	-4.41
4	平均月末租金	报告期内平均月末合同租金单价	元/平方米 (m ²)/天	3.47	4.25	-18.35
5	期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ (租约i的剩余租期*租约i的租约面积)/租约总面积 (注:本公式使用面积进行加权)	年	2.21	2.58	-14.34
6	期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金(包含租户提前退租罚没押金的收入)/截至报告期末当年的累计应收租金	%	100.70	102.97	-2.20

不动产项目名称: 序号: 2 项目名称: 互联网创新中心 5 号楼项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	截至报告期末的可供出租面积	平方米 (m ²)	62,976.73	62,976.73	0.00
2	期末实际出租面积	截至报告期末的实际出租面积	平方米 (m ²)	49,594.63	42,187.15	17.56
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	78.75	66.99	17.55
4	平均月末租金	报告期内平均月末合同租金单价	元/平方米 (m ²)/天	3.30	4.24	-22.17
5	期末加权平均剩余租期	$\sum_{i=1}^n$ (租约i的剩余租期*租约i的租约面积)/租约总面积 (注:本公式使用面积进行加权)	年	2.12	2.96	-28.38

6	期末租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金(包含租户提前退租罚没押金的收入)/截至报告期末当年的累计应收租金	%	101.20	109.15	-7.28
---	---------	--	---	--------	--------	-------

注：协同中心 4 号楼项目：期末可供出租面积 24,476.31 m²，期末实际出租面积 24,476.31 m²，期末出租率 100.00%。该项目为单一大客户整租，该客户质量较优，履约能力较强，期末租金收缴率为 100.00%，租赁合同期至 2028 年三季度。

受该客户租赁合同的保密条款约束，其平均月末租金属于符合豁免披露条件的商业敏感信息。基金管理人已履行内部审批程序，予以豁免披露。

4.1.4 其他运营情况说明

1、本报告期以及上年同期不动产项目整体以及重要不动产项目的运营指标变动情况的说明

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目整体期末加权平均剩余租期为 2.28 年（去年同期为 3.05 年），同比下降 25.25%。其中互联网创新中心 5 号楼项目期末加权平均剩余租期为 2.12 年（去年同期为 2.96 年），同比下降 28.38%，孵化加速器项目期末加权平均剩余租期为 2.21 年（去年同期为 2.58 年），同比下降 14.34%，该指标一方面受合同实际执行进度及时间推移的自然驱动，另一方面随着新租户签约和存量客户续约，期末加权平均剩余租期随之变动。

2、报告期末租户总数以及租户结构

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的产业租户总数共计 90 家。按承租面积划分，承租面积在 5000 m² 及以上的租户有 5 家，承租面积处于 2000 m²（含）至 5000 m² 区间的租户有 4 家，承租面积处于 500 m²（含）至 2000 m² 区间的租户有 32 家，承租面积小于 500 m² 的租户有 49 家。按租约期限划分，租约在 1 年（含）以内的面积占实际出租面积的 8.36%，租约在 1 年至 2 年（含）的面积占实际出租面积的 26.05%，租约在 2 年以上的面积占实际出租面积的 65.59%。

3、报告期内前五名租户的租金收入情况

本报告期内，不动产项目中租金收入排名前五的租户情况如下：租户 A 贡献的租金收入总计为 3,285.98 万元（占不动产项目总租金收入的 28.18%）；租户 B 贡献的租金收入总计为 873.04 万元（占不动产项目总租金收入的 7.49%）；租户 C 贡献的租金收入总计为 597.98 万元（占不动产项目总租金收入的 5.13%）；租户 D 贡献的租金收入总计为 513.84 万元（占不动产项目总租金收入的 4.41%）；租户 E 贡献的租金收入总计为 508.85 万元（占不动产项目总租金收入的 4.36%）。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

1、行业及周期性风险

随经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。不动产项目所在地区或区域市场竞争力有变，导致市场上产业园或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或本产业园的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响本项目的出租率和租金水平。

2、经营风险

不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流下降，存在基金收益率不佳的风险。不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定，存在不动产项目经营不达预期的风险。受上述行业竞争因素及周边市场竞争情况影响，本报告期内，不动产项目平均月末租金同比下降 13.59%。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

随着国民经济的快速发展，产业园区行业整体正处于从快速发展向成熟稳定过渡，并积极探索创新转型的阶段，产业园区作为我国经济改革开放的重要组成部分，经过四十多年的发展，已成为区域经济增长、产业升级和城镇化进程的核心动力。“十四五”规划明确提出推动产业园区向“产业结构高端化、能源供给低碳化、土地利用集约化、园区管理数智化”方向升级，为园区未来发展指明了方向。同时，新一代信息技术、绿色低碳技术和智能制造技术的广泛应用，正在重塑产业园区的生态、运营模式和发展路径。

在此背景下，产业园区不仅要聚集创新资源、培育新兴产业和促进区域协同发展，还需要在数字化转型、绿色发展和创新生态构建方面寻找新路径。产业园区行业受宏观经济周期影响呈现出明显的顺周期性特征。在宏观经济处于快速上升阶段，市场需求旺盛，企业投资和扩张意愿强烈，企业入驻率高，园区的发展速度加快，较高水平的租金和出租率可实现互相反哺。宏观经济进入调整期时，市场需求萎缩，企业面临经营压力，投资和扩张计划可能推迟或取消，企业入驻率下降，同时，为了吸引企业入驻和减少空置率，园区往往会降低租金价格以抢占市场资源，此时，租金和出租率可能呈现双双下降的趋势，园区的发展也会受到一定的影响。

目前，产业园区行业呈现明显的地域性、差异化竞争格局。在长三角、珠三角、环渤海地区

等经济发达地区，产业园区发展成熟且密集。环渤海地区科研力量强大、重化工业基础扎实，如不动产项目所在区域北京中关村科技园，其在科技创新方面优势突出，而天津、唐山等地有不少化工、装备制造等传统产业园区以及新兴的智能制造园区。以武汉、长沙、郑州等城市为代表的中部地区，凭借承东启西的地理位置、丰富的劳动力资源和一定的产业基础，产业园区发展迅速，在汽车制造、电子信息、食品加工等领域形成了特色园区，如武汉的东湖新技术开发区在光电子信息产业方面实力强劲。在以川渝、新疆等区域为代表的西部地区，凭借其具有的资源优势和政策支持，展示出强大的发展潜力。如成渝地区在电子信息、汽车、航空航天等产业的园区发展较好，新疆、内蒙古等地有以能源化工、特色农产品加工等为主的产业园区。以云南、广西等区域为代表的沿边地区，主要依托其独特的地缘优势，发展出跨境贸易、加工制造等相关的产业，如广西的中越跨境经济合作区等，促进了区域的开放合作和经济发展。

在产业园区快速扩张的进程中，尽管各园区定位力求差异化，但同质化现象依旧显著。目前，多数产业园区的业务范畴较为集中，主要围绕地产开发、基础设施承建、企业孵化以及房产租赁等领域。业务的趋同性使得园区在服务供给上难以实现完全的差异化，在市场竞争中，往往只能通过压低租金价格来吸引企业入驻，进而导致市场竞争愈发激烈。面对如此激烈的竞争环境以及市场经济的转型需求，产业园区的发展模式正逐步从粗放型向集约化转变。如今，产业园区之间的竞争焦点已发生转移，取而代之的是产业链竞争、投资环境竞争以及运营模式竞争。产业链竞争要求园区构建完善的产业生态，形成完整的产业链条，提高产业的抗风险能力和附加值。投资环境竞争则体现在园区的基础设施完善程度、政策稳定性、人才资源储备等多个方面。运营模式竞争促使园区不断探索创新，如采用“产业+基金”的模式，通过投资优质项目，实现产业与资本的深度融合，推动园区产业升级。

“十五五”时期（2026-2030年），中国产业园区发展迎来关键转折点，步入“存量优化、能级跃升、制度重构”的全新阶段。与以往粗放式的空间扩张不同，这一时期的产业园区将以新质生产力为核心、以资本招商为杠杆、以特色化运营为路径，开启系统性转型，为中国经济高质量发展注入新动力。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

据不完全统计，除本不动产项目外，中关村软件园内共有十余个楼宇有较多空置面积。部分园区内业主项目谈判空间较大，以优惠价格和免费提供遗留装修、独立空调、办公家具等争抢客户。从可类比的项目上看，中关村软件园内有多个超过1万平方米空置面积的楼宇（如万集空间、钻石大厦、数字山谷等），园区内的空置面积为区域内的客户提供了多种选择，也造成了园区内的租金价格战。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重 大影响

经梳理 2025 年新发布的重要法律法规、行业政策、区域政策及税收政策，覆盖国家、北京市及海淀区三个层面，聚焦场景应用、民间投资、科技金融、科技成果转化、标准融合、高精尖产业开放、人工智能应用、区域科技领军企业培育等核心领域，各政策法规的重要内容及具体影响如下：

1、国家层面政策

(1)《国务院办公厅关于加快场景培育和开放推动新场景大规模应用的实施意见》

重要内容：以推动科技与产业融合、培育新质生产力为目标，明确场景是连接技术与产业、研发与市场的核心载体，提出五大重点方向培育拓展应用场景。一是打造新领域新赛道应用场景，涵盖数字经济、人工智能、全空间无人体系、生物技术、清洁能源、海洋开发等领域，挖掘数据要素潜力，推动新技术场景化应用；二是建设产业转型升级新业态应用场景，聚焦制造业、交通运输、智慧物流、现代农业，创新智慧工厂、零碳园区、智慧物流枢纽等场景；三是推出行业领域应用场景，覆盖应急管理、矿山安全、智慧水利等，强化技术赋能提升行业治理水平；四是创新社会治理服务综合性应用场景，推动智慧政务、智慧城市、乡村建设数字化转型；五是丰富民生领域应用场景，聚焦医疗卫生、养老助残、文旅消费等，推广智慧医疗、沉浸式文旅等新模式。同时明确加大场景开放力度，推动跨领域跨区域协作，促进场景资源公平高效配置，形成“技术突破—场景验证—产业应用—体系升级”的良性循环。

影响：对园区内涉及人工智能、数字经济、清洁能源、智慧制造等领域的企业形成直接利好，为企业新技术、新产品提供了多元化场景验证和商业化应用载体，助力企业打破技术落地瓶颈，加快产品迭代升级；引导企业聚焦市场需求开展研发，推动技术与实际应用深度融合，提升企业核心竞争力；同时带动园区相关配套产业协同发展，但未对所属行业及区域整体发展产生重大调整性影响。

(2)《关于进一步促进民间投资发展的若干措施的通知》

重要内容：围绕激发民间投资活力、破解发展堵点，提出 13 项针对性举措，重点涵盖三大方面。一是扩大准入范围，鼓励民间资本参与国家审批（核准）的铁路、核电、水电等重点领域项目，明确具备条件的项目民间资本持股比例可在 10%以上；引导民间资本参与低空经济、商业航天等领域建设，支持民企牵头承担国家重大技术攻关任务；清理服务业准入不合理限制，支持民间资本投向生产性服务业领域；规范政府和社会资本合作机制，取消招标投标领域对民营企业的不合理附加条件。二是打通发展堵点，保障民营企业在电力并网、油气管网使用等方面的合法权益；鼓励民营企业建设重大中试平台，支持民营龙头企业搭建数字赋能平台，带动中小企业数字

化转型。三是强化保障支撑，加大中央预算内投资对民间投资项目的支持力度，引导银行业金融机构落实普惠信贷尽职免责制度，满足民营企业合理信贷需求；支持突破关键核心技术的民企上市融资，鼓励民间投资项目发行 REITs；加大政府采购支持中小企业力度，提高工程采购项目面向中小企业的预留份额和合同预付款比例。

影响：有效拓宽园区内民营企业的投资领域和发展空间，降低市场准入门槛，缓解民营企业融资难、融资贵问题，增强企业投资信心和发展动力；尤其利好园区内民营科技企业、中小企业，助力其参与重大项目建设、开展技术攻关和数字化转型；推动民间资本与园区产业深度融合，丰富园区产业生态，但未对所属行业及区域发展形成重大结构性影响。

（3）《中华人民共和国增值税法实施条例》

重要内容：在增值税立法基础上，进一步细化征税范围、税率适用、计税方法、税收优惠等核心条款，明确增值税征收管理的具体操作规范；统一各类市场主体的增值税征管标准，简化纳税流程，优化税收征管服务；完善增值税抵扣机制，规范进项税额抵扣范围和要求，明确特殊行业、特殊场景的税收征管细则；强化税收征管信息化建设，提升税收征管效率，加强税收征管与其他部门的协同联动，防范税收风险。

影响：进一步规范园区企业的增值税纳税行为，统一税收征管标准，为企业营造公平、透明的税收环境；简化纳税流程、优化抵扣机制，降低企业税收遵从成本，减轻企业税务负担；尤其对园区内小规模纳税人、科技型企业等，通过规范的税收优惠和征管服务，助力企业降低运营成本、提升资金流动性；政策实施具有普遍性和规范性，未对所属行业及区域产生重大影响，仅对企业税务管理和成本控制形成积极引导。

2、北京市层面政策

（1）《北京市关于加快构建科技金融体制 有力支撑高水平科技自立自强的实施方案（2025-2027 年）》

重要内容：作为落实国家科技金融政策、推进北京国际科技创新中心建设的关键举措，明确 2025-2027 年发展目标，到 2027 年底，科技创新领域在京新设基金规模力争超万亿元，科技贷款和科技型企业贷款余额分别突破 5.5 万亿元和 2.5 万亿元，年均增速高于全国平均水平。重点提出七大任务：一是发挥创业投资生力军作用，推动国家级基金在京落地，深化股权投资试点，健全创业投资退出渠道；二是强化货币信贷支持，用好结构性货币政策工具，优化科技型企业评价模型，推动银行推出长期“科创贷”，建设科技金融专营机构；三是发挥资本市场枢纽作用，支持科技型企业挂牌上市，打造债券“中关村科技板”，鼓励发行 REITs；四是强化科技保险保障，推动保险产品和服务创新，组建重大科技攻关保险共同体；五是加强财政政策引导，发挥财政资金

放大效应；六是打造科技金融开放创新生态，提升跨境资金使用便利性；七是加强组织实施，完善企业融资对接和监测统计机制。

影响：精准对接园区内科技型企业、专精特新企业、高新技术企业的融资需求，拓宽企业融资渠道，降低融资成本，提升企业融资便利度和获得感；引导各类资本投向硬科技、早期创新项目，助力企业加大研发投入、突破关键核心技术；推动园区科技金融服务体系完善，吸引更多科技金融资源集聚，为园区企业创新发展提供有力金融支撑；对北京市科技金融领域发展形成引导，但未对所属行业及区域产生重大影响。

（2）《北京市推进科技成果转化落地行动方案（2025-2027 年）》

重要内容：以打通科技成果从实验室到生产线的“最后一公里”为目标，明确到 2027 年的核心目标：建成 1000 家以上产学研合作平台，实施 5000 项以上技术转化项目，孵化 3000 家以上科技型企业、600 家以上专精特新企业，实现 100 项关键核心技术成果产业化突破。重点任务包括四大方面：一是促进科技成果转化，深化职务科技成果赋权改革，推广“先使用后付费”模式，完善科研人员成果转化收益分配机制；二是突出企业主体地位，建立“企业出题、研发答题、市场阅卷”机制，建设企业主导的产学研合作平台，支持科研人员离岗创业；三是提升公共服务能力，建立园区成果供给与企业需求清单对接机制，深化园区体制改革，探索市区协同拨投联动和成果首单应用支持机制；四是激发市场要素活力，壮大技术经理人队伍，建设概念验证、中试验证平台，构建全链条科技成果转化金融服务体系。

影响：对园区内科研型企业、高校院所合作企业及初创科技企业形成直接利好，助力企业获取优质科技成果、降低成果转化成本，加快科技成果转化落地；推动园区完善科技成果转化服务体系，提升园区对科技成果转化的承载力，促进产学研深度融合；带动园区内技术转移、中试服务、金融服务等配套产业发展，丰富园区创新生态，对园区企业发展具有显著促进作用，未对所属行业及区域产生重大影响。

（3）《北京市以标准赋能科技创新和产业创新融合发展行动方案（2025-2027 年）》

重要内容：紧扣首都标准化战略和新质生产力发展要求，以标准为纽带推动科技创新与产业创新深度融合，明确 5 项核心量化目标，到 2027 年，牵头制定国际标准 150 项以上、国家标准 1000 项以上，培育先进团体标准 300 项以上，推动 50 项以上地方标准、团体标准转化为国家标准。重点任务包括 16 项，主要涵盖：健全标准化与科技创新互动机制，将标准研制纳入科技项目考核，建立科技创新成果标准转化储备库；搭建产业标准化协同体系，聚焦脑机接口、人工智能、合成生物等战略性新兴领域和未来产业，组建标准化技术委员会，研制关键领域标准；培育标准创新主体，鼓励企业制定高于推荐性标准的企业标准，推广标准化试点经验；加快重点领域标准

研制，覆盖高端医疗设备、自动驾驶、绿色制造等领域，前瞻布局元宇宙、6G 等未来产业标准。

影响：引导园区内企业参与标准研制，提升企业行业话语权和核心竞争力；推动企业技术创新与标准建设深度融合，规范企业生产经营行为，助力企业提升产品质量和市场认可度；尤其利好园区内人工智能、高端制造、数字经济等领域企业，推动其技术成果转化为标准，加速产业规范化、高质量发展；完善北京市科技创新与产业创新的标准体系，但未对所属行业及区域产生重大影响。

(4)《北京市促进高精尖产业高水平对外开放行动方案（2025 年）》

重要内容：以构建高精尖产业双向开放新格局为目标，推出多项创新性举措，重点涵盖五大支持方向：一是支持外资参与新质生产力培育，开放机器人、氢能等领域应用场景，助力外资企业前沿技术商业化；二是引导外资融入现代化产业体系，深化 QFLP 试点，鼓励外资设立产业基金，推动制造业绿色低碳转型；三是完善外资中小企业服务体系，提供“一站式”服务，打通资本化通道；四是助力外资参与数字经济标杆城市建设，在数据先行区设立专属服务专区，破解数据出境难题；五是打造国际合作载体，高标准建设中德、中日国际合作产业园，搭建数字经济企业出海服务基地，支持本土创新成果海外转化。同时推动生物医药全产业链开放，支持外资企业升级智能化、绿色化水平，覆盖外资企业从技术攻关到项目落地的全流程需求。

影响：拓宽园区内高精尖企业的发展空间，吸引外资资源集聚，助力园区企业开展国际合作、引进先进技术和管理经验；支持园区内本土高精尖企业出海发展，推动创新成果海外转化，提升企业国际化水平；优化园区营商环境，完善外资服务体系，带动园区高精尖产业提质升级，对园区企业国际化发展具有积极促进作用，未对所属行业及区域产生重大影响。

(5)《北京市关于支持信息软件企业加强人工智能应用服务能力行动方案（2025 年）》

重要内容：聚焦信息软件企业人工智能应用服务能力提升，紧扣北京市数字经济和人工智能产业发展需求，明确重点支持方向：一是支持信息软件企业加大人工智能技术研发投入，聚焦人工智能与信息软件融合关键技术，开展技术攻关，突破核心瓶颈；二是引导信息软件企业拓展人工智能应用场景，推动人工智能技术与政务服务、工业制造、民生服务、金融服务等领域深度融合，打造一批人工智能应用示范项目；三是强化企业能力培育，支持信息软件企业与高校、科研院所合作，培养人工智能与信息软件融合领域复合型人才；四是完善支撑保障体系，加大财政资金支持力度，优化营商环境，搭建人工智能应用服务交流平台，推动企业间协同合作，提升行业整体应用服务水平。

影响：对园区内信息软件、人工智能相关企业形成精准支撑，助力企业提升技术研发能力和人工智能应用服务水平，加快产品迭代和场景拓展；推动信息软件与人工智能产业深度融合，培

育新的产业增长点，提升园区相关产业竞争力；带动园区内人才、技术等创新要素集聚，完善产业协同生态，有效促进园区企业发展，未对所属行业及区域产生重大影响。

3、海淀区层面政策

(1)《海淀区“科技领航”专项政策（试行）》

重要内容：为推进北京国际科技创新中心核心区建设，加快构建“1+X+1”现代化产业体系，聚焦科技领军企业培育，明确支持方向、评价标准和保障措施。支持方向包括：鼓励科技领军企业加大在海淀的创新投入，加强前沿技术布局，实现重大科技创新突破；发挥领军企业带动作用，促进产业链融通发展，推动区域创新生态跃升；强化企业发展能力，挖掘增长潜力，提升国际化发展水平。评价标准从技术创新能力、产业带动能力、企业发展能力三个维度对申报企业进行综合评价。支持标准为对综合评价排名前列的企业，给予不超过年度研发投入 6%的资金支持。申报条件明确企业需在海淀区合法经营、无不良信用记录，属于信息传输、软件和信息技术服务业等特定行业，且具备国家高新技术企业资质；同时明确申报限制和审核、拨付、监督管理流程。

影响：精准扶持园区内符合条件的科技领军企业，降低企业研发投入成本，鼓励企业加大创新力度，提升核心技术竞争力；发挥科技领军企业的示范带动作用，促进园区内产业链上下游协同发展，推动区域创新生态优化；进一步吸引优质科技企业集聚园区，强化园区科技创新核心优势，对园区企业发展具有显著促进作用，仅针对海淀区科技领军企业，未对所属行业及区域产生重大影响。

以上 2025 年新发布的重要法律法规、行业政策、区域政策及税收政策，对园区企业发展形成积极支撑。

4.2.4 不动产项目所属行业其他整体情况和竞争情况

根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）《2025 年北京房地产市场回顾》报告，不动产项目所属行业的市场整体情况和竞争情况如下：

从供应端来看，2025 年，北京商务园区市场累计迎来 7 个新项目入市，总供应体量达 59.8 万平方米，这些项目主要集中于北清路和亦庄经开区子市场，其中 6 个项目均为生命科学专项园区。

从需求端来看，2025 年，北京商务园区市场净吸纳量录得 46.5 万平方米，其中第四季度 14.8 万平方米，存量市场整体表现出较强韧性，以亦庄经开区子市场需求表现最为突出。泛中关村集群则在 TMT 及医药健康企业搬迁与整合需求的有力支撑下，空置率延续下行趋势。

从新租需求结构来看，TMT 行业以约 40%的占比居首，主要集中于东升及上地软件园，电子城次之；医药健康类需求在北清路新项目集中交付及亦庄专项园区产业集群效应带动下实现去化，

全年占比约 31%；工业品制造相关企业需求占比约 17%。整体而言，新租需求高度集中于具备成熟产业基础与完善配套能力的核心子市场，市场去化呈现出愈加明显的结构性分化。

从租金水平来看，北京市商务园区市场租金整体仍处于下行通道，2025 年平均租金报价同样本环比下降 2.4%，全年降幅达到 10.9%，至每月每平方米 131.1 元。全年各子市场降幅均较去年有所扩大，其中泛中关村集群降幅继续领先。在新增供应持续增加及需求端审慎情绪的双重影响下，业主方普遍通过灵活的租赁策略与租金让步来缓解去化压力。在此市场环境下，具备强产业运营能力、明确专项功能以及政策导入等优势园区，展现出更强的抗压性。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,394,336,499.98	2,496,551,893.20	-4.09
2	总负债	2,059,895,099.44	2,057,596,611.63	0.11
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	117,008,066.48	131,378,184.37	-10.94
2	营业成本/费用	89,442,819.57	98,184,400.02	-8.90
3	EBITDA	9,414,544.81	-239,528,522.21	-103.93

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	报告期末2025年12月31日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,299,932,695.65	2,415,380,412.57	-4.78
主要负债科目				
1	长期借款	1,974,013,194.56	1,975,513,194.56	-0.08

注：1、不动产项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；本报告期末投资性房地产期末账面价值同比下降 4.78%，主要因为本报告期计提投资性房地产减值损失 56,327,164.16 元。

2、不动产项目公司长期借款含资产支持专项计划借款。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025年1月1日-2025年 12月31日)	上年同期 (2024年1月1日-2024年12 月31日)	金额同 比变化 (%)
----	----	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------

		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	物业租金收入	113,449,589.59	96.96	128,616,661.03	97.90	-11.79
2	停车场租金收入	3,168,008.98	2.71	2,761,523.34	2.10	14.72
3	其他收入	390,467.91	0.33	-	-	-
4	营业收入合计	117,008,066.48	100.00	131,378,184.37	100.00	-10.94

注：租金收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025年1月1日-2025年 12月31日)		上年同期 (2024年1月1日-2024年12 月31日)		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	运营管理服务费	20,583,603.89	23.01	24,206,095.38	24.65	-14.97
2	折旧和摊销	59,120,552.76	66.10	67,834,497.30	69.09	-12.85
3	维修改造费	6,750,801.04	7.55	2,672,413.39	2.72	152.61
4	其他成本/费用	2,987,861.88	3.34	3,471,393.95	3.54	-13.93
5	营业成本/费用合计	89,442,819.57	100.00	98,184,400.02	100.00	-8.90

注：1、不动产项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；维修改造费包含日常大中修费用及招商改造费用摊销；其他成本/费用主要包括运营期保险费用等。

2、本报告期，不动产项目公司营业成本及主要费用同比下降 8.90%，整体管控效果较为显著。其中，维修改造费同比上涨 152.61%，主要系招商改造费用摊销增加所致，本期摊销 336.85 万元，同比上年摊销 95.92 万元有所上涨，但该类摊销属于一次性改造支出的分期确认，不代表当期新增大额资本性支出，也不反映日常运营成本的持续提升。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025年1月1日-2025年12 月31日)	上年同期 (2024年1月1日- 2024年12月31 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	9,414,544.81	-239,528,522.21

2	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	8.05	-182.32
3	毛利润金额	营业收入-营业成本	元	29,863,212.56	35,927,569.38
4	毛利润率	毛利润/营业收入	%	25.52	27.35

注：1、上表所述不动产项目息税折旧摊销前净利润为不动产项目财务业绩指标，“第三章 3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中本期息税折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

2、本报告期，息税折旧摊销前利润同比上年实现大幅改善，同比变动幅度显著，主要原因为不动产项目公司按《企业会计准则》相关规定，基于谨慎性原则，对投资性房地产进行减值测试，2025 年按规定计提减值损失 56,327,164.16 元，较 2024 年度减值计提规模显著减少，进而推动本期 EBITDA 较上年同期实现正向修复。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据不动产项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，不动产项目公司应将项目运营过程中收取的运营收入归集至监管账户；监管账户中资金对外支出需经基金管理人复核及监管银行的审查，监管银行监督并记录监管账户的资金划拨。

本报告期，不动产项目公司经营现金流入合计为 13,011.98 万元，较上年同期下降 15.56%，经营活动现金流入主要包括房屋租金收入、押金收入以及预收款项；流出合计 7,311.93 万元，较上年同期下降 27.50%，经营活动现金流出主要包括支付运营管理服务费、维修改造费用以及各项税费。本报告期经营性现金流量净额为 5,700.05 万元。

2024 年，不动产项目公司经营性活动现金流入合计为 15,408.97 万元，主要包括房屋租金收入、押金收入以及预收款项；流出合计 10,084.86 万元，主要包括支付运营管理服务费、维修改造费用以及各项税费；经营性现金流量净额为 5,324.11 万元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期贡献合同租金收入占比超过 10%的租户为度小满科技(北京)有限公司及其关联方。（注：该客户为整租类型客户，受该客户租赁合同的保密条款约束，其商务条件属于符合豁免披露条件的商业敏感信息。基金管理人已履行内部审批程序，予以豁免披露。）

从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，该租户采用一次签约分批入住的模式，租户质量较好，租赁面积较大，该租户租赁合同期至 2028 年三季度。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

1、报告期内北京市产业园区市场情况的说明

(1) 不动产项目所在区域及周边区域的市场情况详见“第四章 4.1.4 其他运营情况说明”和“第四章 4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险”。

(2) 根据第三方专业机构世邦魏理仕 (CBRE) 《2025 年北京房地产市场回顾》报告, 2026 年, 北京商务园区市场将迎来近 64 万平方米的新增供应, 其中八成以上集中在北清路区域, 且大多为业态、功能相近的生命科学园区产品, 预计区域市场竞争将加剧。北清路子市场与本不动产项目所在的中关村软件园子市场同属泛中关村集群, 区域供应增量或带来产业集聚引流与需求分流的双重影响。

2、报告期内不动产项目经营情况的说明

(1) 在市场竞争加剧的背景下, 不动产项目延续“以价换量”的策略。本报告期末, 不动产项目整体平均月末租金为 4.07 元/㎡/天, 同比下降 13.59%。不动产项目时点出租率为 77.05%, 同比提升 6.88%。

(2) 收入端方面, 2025 年度不动产项目出租率实现连续四个季度稳步回升, 但出租率对于收入的共振效应需逐步兑现, 叠加租金水平持续承压, 本报告期内, 不动产项目实现营业收入 11,700.81 万元 (2024 年同期为 13,137.82 万元), 同比下降 10.94%。

(3) 支出端方面, 由于招商改造费用按期摊销的影响, 2025 年度维修改造费用单项营业成本同比增加, 但其他成本费用项实现有效压降, 营业成本及主要费用为 8,944.28 万元, 相较上年同期的 9,818.44 万元, 同比下降 8.90%, 详见“第四章 4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析”。

(4) 综上, 受成本端管控幅度不及收入端变动的的影响, 本报告期可供分配金额为 3,784.13 万元 (2024 年同期为 4,201.91 万元), 同比下降 9.94%。

(5) 本报告期内, 不动产项目经营情况整体趋于稳定。不动产项目期末加权平均剩余租期为 2.28 年, 后续随着新租户签约和存量客户续约, 期末加权平均剩余租期将随之变动。不动产项目期末租金收缴率为 100.57% (包含租户提前退租罚没押金的收入), 租金收缴情况良好, 租后管理较为稳健。

3、拟采取的相应措施

(1) 持续推进剩余面积去化。发挥发起人中关村发展集团股份有限公司 (以下简称“中发展集团”) 在科技金融方面, 原始权益人暨运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司在产

业、空间、公共等集成服务品质的差异化优势，挖掘行业需求，吸引企业入驻。

(2) 尽快增加客户储备，根据园区内科技企业快速适应市场的特点，重点跟进处于犹豫期和 2025 年下半年以来延缓选址需求的客户，更新企业最新需求，挖掘可转化意向。截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目储备意向客户 6 组，面积约为 8,000 m²，预计可提升出租率约 6.29%。

(3) 结合当前市场需求，持续优化运营策略。一是，根据市场及客户需求变化，围绕“多维赋能，综合施策”的核心战略开展相关举措，预留部分可灵活分割与组合的空间，根据租户需求进行定制化改造，打造多样化的办公空间产品，提高空间利用率与适配性，满足不同企业在不同发展阶段的空间需求；二是，以中发展集团投融资、科技金融等服务资源为支撑，形成企业互促模式，通过综合服务优势增强客户落地意愿，推动需求转化；三是，基于产业动态及科技企业需求变化，定向挖掘新兴科技领域、区域活跃企业及产业链潜力客户，通过行业协会合作、科技展会参与等渠道开展精准招商，实现储备资源高效落地。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内无新增对外借入款项，截至报告期末对外借入款项余额 45,800.00 万元。具体情况如下：该项借款为交通银行固定资产借款，借款总金额为 46,100.00 万元，借款期间为 2021 年 12 月 8 日至 2036 年 12 月 8 日，本报告期期初借款余额 45,900.00 万元，报告期内偿还借款本金 100.00 万元，本报告期末借款余额 45,800.00 万元，借款利率自 2025 年 12 月 8 日由 2.9%/年降至 2.8%/年。项目公司将于 2026 年 6 月及 12 月分别偿还本金 75.00 万元。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期末较上年同期期末借款本金减少 100.00 万元，借款利率自 2025 年 12 月 8 日由 2.9% 降至 2.8%。主要系市场环境变化所致。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

本报告期内，无新购入或出售不动产项目。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

根据本不动产项目公司与交通银行北京中关村园区支行（以下简称“交通银行”）2021 年 12 月 6 日签署的固定资产贷款合同，借款金额为 46,100.00 万元，主要抵押事项为：壹号公司将其名下【北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼互联网创新中心项目】投资性房地产所有权向交通银行提供不动产抵押。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目公司于 2024 年 12 月购买财产一切险及公众责任险（包含停车场责任保险、电梯责任保险、附加供水、供气、管道破裂损失保险等多项附加险）。保险期间为 2024 年 12 月 6 日至 2025 年 12 月 5 日，本报告期内发生 11 次财产一切险出险事项，已及时、充分获赔 14.55 万元。上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

不动产项目公司已于 2025 年 12 月 6 日完成续保事宜，续保期间为 2025 年 12 月 6 日至 2026 年 12 月 5 日。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本报告期内，不动产项目延续“以价换量”策略以争取客户签约，全力提升出租率。受周边区域市场竞争加剧、低价招租等因素影响，不动产项目租金水平有所下调，但仍保持在区域中位偏上水平，本不动产项目整体区位、产品及运营优势突出，区域竞争力较强。

本报告期末，不动产项目整体平均月末租金为 4.07 元/m²/天，同比下降 13.59%。不动产项目时点出租率为 77.05%，同比提升 6.88%。

不动产项目具体经营情况详见“第四章 4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况及“第四章 4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明”。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，不动产项目延续“以价换量”策略，整体出租率保持稳定，租金收缴率维持在较高水平，经营现金流持续且稳定。本报告期内，不动产项目实际完成营业收入 11,700.81 万元，实际发生营业成本及主要费用 8,944.28 万元。

当前，人工智能前沿技术与产业热点持续演进，相关领域创新应用与场景落地趋势不断深化。与此同时，优质产业客户亦受到多方关注与积极争取，区域间招商竞争日趋激烈，机遇与挑战并存。在此背景下，本基金原始权益人暨运营管理机构将顺应行业发展趋势，搭建常态化交流平台，助力园区把握人工智能产业发展的有利契机。下一步，基金管理人协同运营管理机构将持续关注

“具身智能+”“AI+大健康”“AI+数字孪生”“AI+创投”“AI+影视”等特色领域的发展可能，积极把握相关产业加速落地带来的机遇，精准开展靶向招商，在注重引入优质成长型企业、优化租户结构的同时，同步关注重点客户的稳定性与持续经营能力，力求实现产业生态的稳健协同发展。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

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

本基金不动产项目均位于中关村软件园，园区坐落于北京市海淀区，东临上地信息产业基地，南靠北大生物城，西接西北旺，北至后厂村路，清华大学、北京大学、中国科学院以及周边众多高校为园区提供了强大的科技区位支撑及技术依托，是中关村国家自主创新示范区（即中关村科技园区）中的新一代信息技术产业高端专业化园区，是北京建设世界级软件名城核心区。中关村科技园区是我国第一个国家级高新技术产业开发区（以下简称“高新区”）。中关村软件园总占地面积2.6平方公里，园区一期规划总占地面积约1.39平方公里，总建筑面积62万平方米；园区二期规划总占地面积约1.21平方公里，总建筑面积133万平方米。中关村软件园自成立以来始终坚持“政府主导、市场化运作”的总体发展思路，在人工智能、大数据、5G/云计算、移动互联、量子科学等方面率先形成全国领先的特色产业集群。随着园区产业环境和服务的不断完善和优化，高端人才不断汇集园区，企业取得的新技术、新产品、新应用和新成果争相潮涌。

北京市着力打造未来产业高地和产业集群，包括通用人工智能、量子信息、智慧出行等产业。中关村软件园的定位、提供的服务及入驻企业与上述政策支持的政策契合度高，园区的产业氛围为今后几年的市场需求夯实了基础。同时，本项目也面临着所处的中关村软件园区域及相邻的北清路区域空置率较高和新增供应较大的竞争压力，可供客户选择的产业办公空间非常丰富，机遇与挑战并存。

展望未来，本基金原始权益人暨运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司将继续大力开展产业资源整合与协同创新活动，加强与各类行业协会、商会的合作，深度融入产业圈层，获取优质项目信息与潜在租户资源。积极参与科技展会、创新创业大赛等活动，为企业提供了大连软交会、广交会、中国国际贸易博览会、数字贸易交易博览会、服贸会、中关村论坛、中国技术交易大会等参与渠道，吸引各类创新企业入驻。

2025 年 12 月，地铁 18 号线正式开通运营，孵化加速器项目距该线路“上地软件园站”直线距离约 160 米，交通便利性得到显著提升，为入驻企业提供了更加便捷的出行条件。

随着经济环境的稳步复苏、新兴产业支持政策的不断出台以及交通配套的逐渐完善，不动产项目、租户及其所处行业有望迎来新的增长极，争取实现持续、稳健发展。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

本报告期内，互联网创新中心 5 号楼项目、孵化加速器项目和协同中心 4 号楼项目运营情况基本稳定，未发生影响生产经营状况、外部环境的重大情况。

根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）《2025 年北京房地产市场回顾》报告，2026 年，北京商务园区市场将迎来近 64 万平方米的新增供应，其中八成以上集中在北清路区域，且大多为业态、功能相近的生命科学园区产品，预计区域市场竞争将加剧。北清路子市场与本不动产项目所在的中关村软件园子市场同属泛中关村集群，区域供应增量或带来产业集聚引流与需求分流的双重影响，或将在一定程度上影响不动产项目的经营。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	9,826,663.81	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	9,826,663.81	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金该报告期内投资前十名证券的发行主体未披露被监管部门立案调查和在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。

本公司设立资产估值委员会，主要负责审核和决定受托资产估值相关事宜，确保受托资产估值流程和结果公允合理。资产估值委员会由公司分管核算业务的高管、督察长、风险与合规管理部、投资风险管理部 and 基金会计部负责人组成。分管投资、研究业务的公司高管、相关投资管理部门负责人、相关研究部门负责人作为投资产品价值研究的专业成员出席资产估值委员会会议。

资产估值委员会成员均为多年从事估值运作、证券行业研究、风险管理工作，熟悉业内法律法规的专家型人员。

本公司基金经理参与讨论估值原则及方法，但对估值政策和估值方案不具备最终表决权。

本公司参与估值流程的各方之间不存在任何的重大利益冲突。

本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司、中证指数有限公司合作，由其提供相关债券品种、流通受限股票的估值参考数据。

本管理人已与仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司签署协议，由其按约定为基础设施资产提供年度评估服务。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

经中国证监会证监基金字[2005]158 号文批准，建信基金管理有限责任公司（简称“建信基金”）成立于 2005 年 9 月 19 日，注册资本 2 亿元。目前公司的股东为中国建设银行股份有限公司、信安金融服务公司、中国华电集团产融控股有限公司，其中中国建设银行股份有限公司出资额占注册资本的 65%，信安金融服务公司出资额占注册资本的 25%，中国华电集团产融控股有限公司出资额占注册资本 10%。自成立以来，建信基金秉持“创新、诚信、专业、稳健、共赢”的核心价值观，恪守“持有人利益重于泰山”的原则，以“善建财富相伴成长”为崇高使命，坚持规范运作，致力成为“可信赖的财富管理专家资产管理行业的领跑者”。

建信基金针对不动产基金的尽职调查、投资管理、项目运营和风险控制等各个业务环节制定了严谨规范详尽的内部管理制度，设立了独立的不动产基金投资管理部门“基础设施投资部”，

负责推动公司不动产投资信托基金业务的发展。

截至报告期末，建信基金共管理本基金 1 只不动产基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营 或投资管理年限	不动产项目运营或 投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张湜	本基金的 基金经理	2021 年 12 月 3 日	-	17	除管理本基金外，曾参与“金融国九条”和“金融国三十条”阶段的多单公募 REITs 试点项目，以及多单证券化项目。	张湜先生，2008 年获南开大学金融学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务和“金融国三十条”融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募 REITs 试点相关工作，具备 17 年以上的不动产投资管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
李元利	本基金的 基金经理	2021 年 12 月 3 日	-	11	除管理本基金外，曾参与多个不动产项	李元利先生，2014 年获山

					目的管理工作。	东大学工学学士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任华夏幸福基业股份有限公司运营经理、万科企业股份有限公司运营管理中心运营总监，具备 11 年以上的不动产运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
王未	本基金的基金经理	2023 年 12 月 1 日	-	11	除管理本基金外，曾参与多个不动产项目的管理工作。	王未女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中交第四公路工程局有限公司基础设施项目财务经理和项目总会计师等职务，具有 11 年以上的不动产运营管理从业经验。2023 年 12 月 1 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

注：①上述任职日期、离任日期根据本基金管理人对外披露的任免日期填写。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

③李元利的管理日期为 2021 年 12 月 3 日至 2026 年 3 月 13 日，史宏艳自 2026 年 3 月 13 日起管理本基金。

6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

无。

6.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

6.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、基金合同和其他法律法规、部门规章，依照诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在认真控制投资风险的基础上，为基金持有人谋求最大利益，没有发生违反法律法规的行为。

6.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

为了公平对待投资人，保护投资人利益，避免出现不正当关联交易、利益输送等违法违规行为，公司根据《证券投资基金法》、《证券投资基金管理公司内部控制指导意见》、《证券投资基金公司公平交易制度指导意见》等法律法规和公司内部制度，制定和修订了《公平交易管理办法》、《异常交易管理办法》、《公司防范内幕交易管理办法》、《利益冲突管理办法》等风险管控制度。公司使用的交易系统中设置了公平交易模块，一旦出现不同基金同时买卖同一证券时，系统自动切换至公平交易模块进行操作，确保在投资管理活动中公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。

6.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。基金管理人始终秉承持有人利益优先的原则审慎开展业务管理，持续加强不动产项目管控，进一步健全完善制度体系，本基金报告期内整体运营平稳。

报告期内基金投资的不动产项目运营情况详见“第 4 章不动产项目基本情况”。

6.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据法律法规及本基金基金合同中关于收益分配相关条款的规定，本基金于 2025 年 4 月 2 日（场外）、4 月 3 日（场内）向基金份额持有人每 10 份基金份额分配 0.20 元人民币，共分配

红利人民币 18,000,000.00 元，达到基金合同约定的利润分配要求。

根据法律法规及本基金基金合同中关于收益分配相关条款的规定，本基金于 2025 年 9 月 3 日（场外）、9 月 4 日（场内）向基金份额持有人每 10 份基金份额分配 0.178 元人民币，共分配红利人民币 16,020,012.58 元，达到基金合同约定的利润分配要求。

6.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

公司制定了《关联交易管理办法》，明确了公司及所管理组合的关联交易管理要求与流程；建立了利益冲突识别及处理、利益输送防范相关制度及机制，并在报告期内有效执行。

6.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

2025 年，本基金管理人的内部监察稽核工作以保障基金合规运作和基金份额持有人合法权益为出发点，坚持独立、客观、公正的原则，在督察长的指导下，公司风险与合规管理部牵头组织继续完善了风险管控制度和业务流程。报告期内，公司实施了不同形式的检查，对发现的潜在合规风险，及时与有关业务部门沟通并向管理层报告，采取相应措施防范风险。依照有关规定，定期向公司董事会、总裁和监管部门报送监察稽核报告，并根据不定期检查结果，形成专项审计报告，促进了内控体系的不断完善和薄弱环节的持续改进。

在本报告期，本基金管理人在自身经营和基金合法合规运作及内部风险控制中采取了以下措施：

1、根据法律法规以及监管部门的最新规定和公司业务的发展情况，在对公司各业务线管理制度和业务流程重新进行梳理后，制定和完善了一系列管理制度和业务操作流程，使公司基金投资管理运作有章可循。

2、将公司监察稽核工作重心放在事前审查上，把事前审查作为内部风险控制的最主要安全阀门。报告期内，在公司自身经营和受托资产管理过程中，为化解和控制合规风险，事前制定了明确的合规风险控制指标，并相应地将其嵌入系统，实现系统自动管控，减少人工干预环节；对潜在合规风险事项，加强事前审查，以便有效预防和控制公司运营中的潜在合规性风险。

3、要求业务部门进行风险自查工作，以将自查和稽查有效结合。监察稽核工作是在业务部门自身风险控制的基础上所进行的再监督，业务部门作为合规性风险防范的第一道防线，需经常开展合规性风险的自查工作。在准备定期监察稽核报告之前，皆要求业务部门进行风险自查，由内控合规部门对业务部门的自查结果进行事先告知或不告知的现场抽查，以检查落实相关法律法规的遵守以及公司有关管理制度、业务操作流程的执行情况。

4、把事中、事后检查视为监察稽核工作的重要组成部分。根据公司年度监察稽核工作计划，

实施了涵盖公司各业务线的稽核检查项目，重点检查了投资、销售、运营等关键业务环节，尤其加强了对容易触发违法违规事件的防控检查，对检查中发现的问题均及时要求相关部门予以整改，并对整改情况进行跟踪检查，促进了公司各项业务的持续健康发展。

5、大力推动监控系统的建设，充分发挥了系统自动监控的作用，尽量减少人工干预可能诱发的合规风险，提高了内控监督检查的效率。

6、通过对新业务、新产品风险识别、评价和预防的培训以及基金行业重大事件的通报，加强了风险管理的宣传，强化了员工的遵规守法意识。

7、在公司内控管理方面，注重借鉴外部审计机构的专业知识、经验以及监管部门现场检查的意见反馈，重视他们对公司内控管理所作的评价以及提出的建议和意见，并按部门一一沟通，认真进行整改、落实。

8、高度重视与信安金融集团就内部风险控制业务所进行的广泛交流，以吸取其在内控管理方面的成功经验。

9、依据相关法规要求，认真做好本基金的信息披露工作，确保披露信息的真实、准确、完整和及时。

本基金管理人承诺将秉承“持有人利益重于泰山”的原则，秉持“创新、诚信、专业、稳健、共赢”的核心价值观，不断提高内部监察稽核工作的科学性和有效性，以充分保障持有人的合法权益。

6.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

6.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，基金管理人严格遵守《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）》、基金合同等法规制度要求，秉持诚实信用、勤勉尽责的原则运营和管理基金资产。针对不动产项目，基金管理人积极践行主动管理，深度参与不动产项目的经营决策与管理，把控项目风险，全力保障不动产基金的稳健运营。

6.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，基金管理人秉持主动管理原则以及遵照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》相关规定，采用“公募基金份额持有人大会-公募基金管理人-执行董事”的三级授权决策总体原则。本报告期内，决策的重大事项主要包括：基金分红决策、基金减值方案、项目公司的经营计划、年度预算及决算方案。

6.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

本报告期内，基金管理人严格依照《运营管理服务协议》以及相关法律法规要求，对运营管理机构实施每半年一次的常态化检查机制，从专业资质、人员配置、公司治理、防范同业竞争等方面对运营管理机构开展全面且深入的监督检查工作，运营管理机构工作情况符合相关法规制度要求。

6.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人通过定期召开月度、季度、年度经营会，以及不定期日常沟通等方式，密切关注并监督不动产项目的招商运营、资产管理和其他重大事项进展，并着重从防范同业竞争与利益冲突、强化敏感信息知情人管理，以及落实底层资产检查等多个关键方面，对运营管理机构实施监督。

6.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

6.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人相关履职情况如下：

一是组织和协调公司各相关部门按照法律、行政法规及中国证监会与证券交易所相关规定及业务指引，编制并披露不动产基金定期报告、临时公告等文件，确保所披露的信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二是及时做好投资者的沟通联络工作，建立有效的沟通机制，通过定期举行“业绩说明会”、“投资者开放日”等活动，与投资者就主要运营情况及普遍关注的问题进行交流和解答。持续关注媒体对不动产基金的相关报道并主动求证，及时响应市场关切。

三是保持与监管机构的良好沟通，积极参与相关业务培训，及时获取监管的指导意见。密切关注证券交易所各项业务规则的发布和调整情况，并督促内化落实，保证不动产基金业务的平稳运作与发展。

6.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

6.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人针对不动产基金信息披露事务建立了完善的信息披露审核和发布机制，制定了《建信基金管理有限责任公司信息披露制度》与《公开募集基础设施证券投资基金信息披露操作规程》（下称“信息披露管理制度”），规定了不动产基金相关的披露内容、形式规范及披露程序。

本报告期内，基金管理人严格遵守相关法律法规及监管机构的要求，所有公开披露的信息均

经过审核，确保信息的真实性、准确性、完整性和及时性。基金管理人高度重视内幕信息管理，在信息披露管理制度中设立专门的内幕信息知情人登记及报备制度，审慎划定相关员工内幕信息知情权限，严格限制内幕信息在非授权范围内传播。同时，为了保证信息披露工作的可追溯性和透明度，信息披露管理制度中建立了严格的信息披露档案管理制度，所有披露文件均进行完整的底稿及审批留痕管理。

本报告期内，根据相关法律法规与证券交易所业务规则规定，经基金管理人内部审慎判定及审批，豁免披露一项符合豁免披露条件的商业敏感信息。

§ 7 运营管理机构报告

7.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

7.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

运营管理机构在报告期内严格遵循《运营管理服务协议》相关约定，全面落实协议条款要求，各项运营管理工作规范、高效开展，未发生违反协议约定的重大情形。

7.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

运营管理机构在报告期内严格遵守相关法律法规及行业自律规则，恪守诚实信用、勤勉尽责原则，未发生任何重大违法违规或失信行为。

7.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

1、运营管理机构持续积极开展招商工作，努力加速商务条款的谈判，全力推动意向客户转签约。具体措施如下：

(1) 持续推进剩余面积去化。2025年01月01日至2025年12月31日期间，本不动产项目实现新签及扩租客户30家，累计新签及扩租面积19,843.85 m²。完成续签租户8家，累计续签面积5,197.41 m²。

(2) 结合当前市场需求，持续优化运营策略。根据市场及客户需求变化，聚焦于“长期稳定与灵活适配”的原则，灵活调整楼宇空间布局、优化租赁条件以满足不同客户群体的需求，达成意向转化；同时，持续在内实施内部“赛马机制”、加强招商运营团队激励和约束。

(3) 尽快增加客户储备，根据园区内科技企业快速适应市场的特点，重点跟进处于犹豫期和上半年以来延缓选址需求的客户，更新企业最新需求，挖掘可转化意向。

2、为保证不动产项目的安全稳定运营，运营管理机构积极履行资产管理服务职责，具体措施包括：

(1) 协助项目公司做好停车位管理，履行监管职责。

(2) 监督不动产项目物业管理方，每月开展物业检查，加强安全监督，提升物业服务品质，协助组织基础设施提效降耗、安保、消防及地铁占地等公共事务工作。

(3) 编制不动产项目年度大中修计划，组织开展标的不动产项目中修、应急抢修项目的实施，组织载体客户复杂二装审核，并复核大中修计划内实施项目的工程预算，组织实施招投标工作。

7.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

7.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人为副总经理聂育仁，联系方式为 83057858。期间其认真履行职责，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，确保了提供信息的真实、准确、完整，保护了基金份额持有人的利益，具体履职情况如下：

1、从数据准确性、表述规范性、内容完整性等方面进行全面审查，确保披露信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，为信息披露质量提供坚实保障。

2、积极配合信息披露义务人筹备并开展“业绩说明会”、“投资者开放日”等活动，全面、详细的介绍建信中关村 REIT 项目的运营情况、发展战略等投资者关心的问题，增进投资者对项目的了解和信任。

3、与信息披露义务人保持沟通，及时了解监管政策的变化动态。按照信息披露义务人的要求，提供相关数据、信息，确保公司信息披露配合工作始终符合法规要求。

7.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期不涉及。

7.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构高度重视信息披露工作，为确保信息披露的规范、准确与及时，本报告期，依据上交所指引要求，结合自身工作实际，制定并更新《基础设施 REITs 项目信息披露配合管理办法》，明确信息披露的各项要求，为信息披露工作提供了全面、详细的操作指南。日常工作中，运营管理机构积极落实《基础设施 REITs 项目信息披露配合管理办法》中的相关规定，确保信息披露工作的合规、顺利开展。

7.2.4 配合信息披露情况

详见“第七章 7.2.1 信息披露事务负责人的履职情况”。

§ 8 其他业务参与人履职报告

8.1 托管人报告

8.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，交通银行股份有限公司在本基金的托管过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议，尽职尽责地履行了托管人应尽的义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配等事项进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、基金资产净值计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了认真的复核，对本基金公开披露基础设施基金信息进行了复核、审查和确认，对年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性进行了复核，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

8.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

8.2 资产支持证券管理人报告

8.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

作为项目公司股东，报告期内权利行使情况如下：于 2025 年 3 月 29 日代表专项计划向项目公司作出同意项目公司根据相关规定对 2024 年投资性房地产进行减值测试并计提相应减值损失的股东决定。

8.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

作为项目公司债权人，权利行使情况如下：

(1) 根据公募基金管理人分红通知和借款合同的约定于 2025 年 3 月和 8 月向借款人项目公司出具还款通知单并收取相应期间利息 30,287,900.32 元。

(2) 根据借款合同的约定定期获取项目公司财务报表，了解项目公司经营情况。

8.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内计划管理人根据监管规定、协议约定及专项计划运行情况进行了相应的信息披露，具体情况如下：

(1) 2025 年 3 月 19 日披露了《关于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券新增兑付日的公告》以及 2025 年 3 月 20 日披露了《建信资本管理有限责任公司关于建信中关村产业园资产支持专项计划 2025 年第 1 期（总第 6 期）收益分配的报告》；

(2) 2025 年 4 月 1 日披露了《关于建信中关村产业园资产支持专项计划预测现金流变动和估值调整的公告》，对预测现金流变化情况及投资性房地产估值变动并计提减值损失的情况进行了公告；

(3) 2025 年 4 月 29 日对《建信中关村产业园资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告》、《建信中关村产业园资产支持专项计划 2024 年度审计报告》和《建信中关村产业园资产支持专项计划 2024 年度托管报告》进行了公告；

(4) 2025 年 8 月 20 日披露了《关于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券新增兑付日的公告》及《建信资本管理有限责任公司关于建信中关村产业园资产支持专项计划 2025 年第 2 期（总第 7 期）收益分配的报告》；

(5) 2025 年 11 月 11 日披露了《关于建信中关村产业园资产支持专项计划管理人拟进行股权结构变更暨减资的公告》。

8.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

计划管理人在报告期专项计划资产管理过程中严格遵守法律、法规规定和计划说明书、相关协议约定，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务，协同基金管理人积极督促运营管理方、物业管理方、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定或约定履行职责和义务，未发现损害资产支持证券投资者利益的行为。

8.3 其他专业机构报告

8.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

提供服务或者出具报告情况

本报告期内，资产评估机构仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司认真履行了相关评估程序，并出具了编号为 JLL-BJ[2026]房估字第 0071 的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告》，具体详见“第十一章 11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明”。

本基金聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已出具标准无保留意见的年度审计报告。

8.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产评估机构仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司已按照合同条款履行相关职责。评估机构在执行评估业务中，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；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与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，对估价对象委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

报告期内，会计师事务所毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

8.4 原始权益人报告

8.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方未卖出战略配售份额。

8.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或其同一控制下关联方合计持有 361,733,541.00 份基础设施基金份额。其中：中关村发展集团股份有限公司持有 330,896,807.00 份，北京中关村软件园发展有限责任公司持有 30,836,734.00 份。

8.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

8.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人认真履行职责，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，确保了提供信息的真实、准确、完整，保护了基金份额持有人的利益。具体履职情况详见“第七章 7.2.1 信息披露事务负责人的履职情况”。

8.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§9 审计报告

9.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	毕马威华振审字第 2607570 号

9.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了后附的建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“建信中关村产业园 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了建信中关村产业园 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们独立于建信中关村产业园 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	-
其他事项	-

其他信息	<p>建信中关村产业园 REIT 管理人建信基金管理有限责任公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括建信中关村产业园 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p> <p>基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 10.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估建信中关村产业园 REIT 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，除非建信中关村产业园 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。</p> <p>基金管理人治理层负责监督建信中关村产业园 REIT 的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>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：</p> <p>(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 评价基金管理人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。</p> <p>(4) 对基金管理人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，就可能导致对建信中关村</p>

	<p>产业园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意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建信中关村产业园 REIT 不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>(6) 就建信中关村产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。</p> <p>我们与基金管理人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。</p>
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	高松 于志辉
会计师事务所的地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
审计报告日期	2026 年 3 月 27 日

9.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金合并财务报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。建信基金管理有限责任公司聘任仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司对互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目的市场价值进行了评估。根据评估报告，2025 年 12 月 31 日，上述不动产的市场价值总计为人民币 2,300,100,000.00 元，关键参数包括但不限于土地使用权剩余期限、折现率、市场租金水平、租金增长率等，本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 10 年度财务报告

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			

货币资金	10.5.7.1	12,462,236.14	24,891,172.40
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	75,739,013.20	60,907,169.40
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	6,229,623.58	3,224,036.17
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	2,299,932,695.65	2,415,380,412.57
固定资产	10.5.7.12	67,513.80	96,712.36
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	101,703,322.78	118,739,840.74
长期待摊费用	10.5.7.18	10,612,029.52	13,980,574.20
递延所得税资产	10.5.7.19.1	-	-
其他资产	10.5.7.20	1,125,779.66	698,034.43
资产总计		2,507,872,214.33	2,637,917,952.27
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负 债:			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	3,418,888.34	8,601,299.42
应付职工薪酬	10.5.7.23	8,934.74	6,558.75
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,396,163.15	5,336,095.95
应付托管费		396,850.38	357,188.72

应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,472,217.13	2,230,894.22
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	456,855,055.55	458,368,944.44
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19.2	101,703,322.78	118,739,840.74
其他负债	10.5.7.30	61,185,863.06	60,025,152.60
负债合计		631,437,295.13	653,665,974.84
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-1,003,565,080.80	-895,748,022.57
所有者权益合计		1,876,434,919.20	1,984,251,977.43
负债和所有者权益总计		2,507,872,214.33	2,637,917,952.27

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.0849 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.16.1	9,826,663.81	21,621,874.00
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-

应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.16.2	1,762,542,097.75	1,875,542,949.59
其他资产		-	-
资产总计		1,772,368,761.56	1,897,164,823.59
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,610,336.37	4,260,633.23
应付托管费		198,425.19	237,692.86
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		60,000.00	250,000.00
负债合计		3,868,761.56	4,748,326.09
所有者权益:			
实收基金		2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,111,500,000.00	-987,583,502.50
所有者权益合计		1,768,500,000.00	1,892,416,497.50
负债和所有者权益总计		1,772,368,761.56	1,897,164,823.59

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
一、营业总收入		117,993,073.38	133,018,886.75
1. 营业收入	10.5.7.36	117,008,066.48	131,378,184.37
2. 利息收入		12,947.49	48,020.37

3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	971,843.80	1,592,408.19
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7. 其他收益	10.5.7.40	215.61	273.82
8. 其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		209,909,575.47	555,257,086.30
1. 营业成本	10.5.7.36	87,144,853.92	95,450,614.99
2. 利息支出	10.5.7.42	13,457,309.72	16,181,105.55
3. 税金及附加	10.5.7.43	26,446,323.23	29,190,073.49
4. 销售费用	10.5.7.44	-	-
5. 管理费用	10.5.7.45	2,085,663.74	2,517,962.84
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.46	7,131.48	6,610.28
8. 管理人报酬		5,396,163.15	6,399,868.87
9. 托管费		396,850.38	475,385.72
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	10.5.7.47	92,956.31	7,761.68
12. 资产减值损失	10.5.7.48	73,363,682.12	402,982,910.19
13. 其他费用	10.5.7.49	1,518,641.42	2,044,792.69
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-91,916,502.09	-422,238,199.55
加：营业外收入	10.5.7.50	1,082,938.48	5,358,841.98
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-90,833,563.61	-416,879,357.57
减：所得税费用	10.5.7.52	-17,036,517.96	-84,502,958.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,797,045.65	-332,376,398.78
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,797,045.65	-332,376,398.78
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-73,797,045.65	-332,376,398.78

10.2.2 个别利润表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
一、收入		27,093,603.48	55,885,459.00
1. 利息收入		10,083.48	39,379.00
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		27,083,520.00	55,846,080.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		116,990,088.40	4,868,846.09
1. 管理人报酬		3,610,336.37	4,260,633.23
2. 托管费		198,425.19	237,692.86
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		113,000,851.84	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		180,475.00	370,520.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-89,896,484.92	51,016,612.91
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-89,896,484.92	51,016,612.91
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-89,896,484.92	51,016,612.91

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
----	-----	---------------------------------	--------------------------------------

一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		122,375,067.73	134,645,447.82
2. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
3. 买入返售金融资产净减少额		-	-
4. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5. 取得利息收入收到的现金		13,458.50	49,688.45
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	7,744,655.98	19,443,523.32
经营活动现金流入小计		130,133,182.21	154,138,659.59
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		30,624,623.01	40,525,144.47
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		708,151.69	611,550.11
13. 支付的各项税费		35,670,533.49	42,715,432.83
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	13,190,510.20	33,542,853.01
经营活动现金流出小计		80,193,818.39	117,394,980.42
经营活动产生的现金流量净额		49,939,363.82	36,743,679.17
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17. 收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	73,390,000.00	124,985,000.00
投资活动现金流入小计		73,390,000.00	124,985,000.00
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,939.00	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	87,250,000.00	98,574,000.00
投资活动现金流出小计		87,266,939.00	98,574,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-13,876,939.00	26,411,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		1,000,000.00	1,000,000.00
26. 偿付利息支付的现金		13,470,837.49	16,258,577.77
27. 分配支付的现金		34,020,012.58	60,300,115.41
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		48,490,850.07	77,558,693.18

筹资活动产生的现金流量净额		-48,490,850.07	-77,558,693.18
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		-12,428,425.25	-14,404,014.01
加：期初现金及现金等价物余额		24,890,479.11	39,294,493.12
六、期末现金及现金等价物余额		12,462,053.86	24,890,479.11

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回不动产投资收到的现金		-	-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		27,083,520.00	55,846,080.00
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		10,594.49	40,990.10
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		27,094,114.49	55,887,070.10
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		4,868,801.09	11,171,340.26
经营活动现金流出小计		4,868,801.09	11,171,340.26
经营活动产生的现金流量净额		22,225,313.40	44,715,729.84
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		34,020,012.58	60,300,115.41
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		34,020,012.58	60,300,115.41
筹资活动产生的现金流量净额		-34,020,012.58	-60,300,115.41
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-

四、现金及现金等价物净增加额		-11,794,699.18	-15,584,385.57
加：期初现金及现金等价物余额		21,621,211.40	37,205,596.97
五、期末现金及现金等价物余额		9,826,512.22	21,621,211.40

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-895,748,022.57	1,984,251,977.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-895,748,022.57	1,984,251,977.43
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-107,817,058.23	-107,817,058.23
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-73,797,045.65	-73,797,045.65

(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-34,020,012.58	-34,020,012.58
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-1,003,565,080.80	1,876,434,919.20
	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日							
项目	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-503,071,508.38	2,376,928,491.62
加：会计政策	-	-	-	-	-	-	-	-

变更								
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本 期期初 余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-503,071,508.38	2,376,928,491.62
三、本 期增减 变动额 (减少 以“-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	-392,676,514.19	-392,676,514.19
(一) 综合收 益总额	-	-	-	-	-	-	-332,376,398.78	-332,376,398.78
(二) 产品持 有人申 购和赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 产品申 购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分 配	-	-	-	-	-	-	-60,300,115.41	-60,300,115.41
(四) 其他综 合收益 结转留 存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储 备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 本期提	-	-	-	-	-	-	-	-

取								
本期使用		-	-	-	-	-	-	-
(六)其他		-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-895,748,022.57	1,984,251,977.43

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-987,583,502.50	1,892,416,497.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-987,583,502.50	1,892,416,497.50
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-123,916,497.50	-123,916,497.50
(一)综合收益总额	-	-	-	-89,896,484.92	-89,896,484.92
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-34,020,012.58	-34,020,012.58
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-1,111,500,000.00	1,768,500,000.00
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计

一、上期期末余额	2,880,000,00 0.00	-	-	-978,300, 000.00	1,901,700,0 00.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,00 0.00	-	-	-978,300, 000.00	1,901,700,0 00.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填 列)	-	-	-	-9,283,50 2.50	-9,283,502. 50
(一)综合收益总额	-	-	-	51,016,61 2.91	51,016,612. 91
(二)产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-60,300,1 15.41	-60,300,115 .41
(四)其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,00 0.00	-	-	-987,583, 502.50	1,892,416,4 97.50

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

谢海玉

莫红

丁颖

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]3612号《关于准予建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由建信基金管理有限责任公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）负责公开募集。本基金为不动产投资基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限为45年（在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限）。本基金自2021年11月29日至2021年11月30日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为

900,000,000.00 份，认购价格为人民币 3.20 元/份。本基金首次募集的资金总额为人民币 2,883,093,850.57 元，其中实收基金为人民币 2,880,000,000.00 元，折算成基金份额 900,000,000.00 份，有效认购款项在募集期间形成的利息为人民币 3,093,850.57 元，归基金财产所有，不折算为基金份额。以上业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）“安永华明（2021）验字第 61490173_A110 号”验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《基金合同》于 2021 年 12 月 3 日正式生效。本基金的基金管理人为建信基金管理有限责任公司，基金托管人为交通银行股份有限公司，本基金的原始权益人及本基金不动产项目的运营管理机构为北京中关村软件园发展有限责任公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2021]478 号审核同意，本基金 262,880,411 份基金份额（不含有锁定安排份额）于 2021 年 12 月 17 日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通，或直接参与基金通平台（如开通）等相关平台交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《基金合同》的有关规定，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的投资范围为不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产资产支持证券估值变化、不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金在基金合同生效后，以全部募集资金人民币 2,880,000,000.00 元（不含募集期的认购资金利息）投资于建信资本管理有限责任公司作为计划管理人发行的“建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券”并持有该不动产资产支持证券全部份额。建信中关村产业园资产支持

专项计划（以下简称“专项计划”）已于 2021 年 12 月 6 日设立。本基金通过专项计划持有北京中发展壹号科技服务有限责任公司（以下简称“项目公司”）100%股权，从而实现对互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器 12 号楼项目（合称“标的不动产项目”）的控制。项目公司主要经营范围为技术服务、出租办公用房、出租商业用房、经济贸易咨询。

本基金、专项计划及项目公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和中期报告〉（第二部分 REITs）》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

10.5.4.1 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

10.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币和编制本基金财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

10.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购

被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大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，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

10.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

10.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即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，或者，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。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，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：

以摊余成本计量的债务工具投资

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：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团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：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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，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，除由本集团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；如果由本集团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，本集团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。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对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进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团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变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资

产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

10.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被

投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

10.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

项目公司的投资性房地产，按照评估值进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物及土地使用权	42-43年	5%	2.21%-2.26%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

10.5.4.9 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、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项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
机器设备	5年	5%	19%
办公及电子设备	5年	5%	19%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

10.5.4.10 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

10.5.4.11 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指企业已经支出，但摊销年限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销（受益期自验收次月 1 日起至合同结束日止）。

10.5.4.12 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资

产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10.5.4.13 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬

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，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

10.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得

用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

10.5.4.15 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

10.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由认购引起的实收基金于本基金认购确认日认列。

10.5.4.17 收入

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

提供服务合同

对于本集团与客户之间签订的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

主要责任人/代理人

对于本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供的服务，本集团有权自主决定所交易服务的价格，即本集团在向客户转让服务前能够控制服务，本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

10.5.4.18 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

10.5.4.19 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确

认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

10.5.4.20 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

10.5.4.21 基金的收益分配政策

(1) 本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次。本基金将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人；

(2) 本基金收益分配采用现金分红方式；

(3) 每一基金份额享有同等分配权；

(4) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

10.5.4.22 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.4.23 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、

资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

项目公司就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。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。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金及本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率

(1) 本基金适用税项根据财税字 [1998]

55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008]

1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016]

36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税 [2016] 36 号”）、财税 [2016] 46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、

财税 [2016] 70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称“财税 [2016] 140 号”）、

财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税 [2017]

2 号”）、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税 [2017]

56 号”）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）、财税 [2025]

4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a) 对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(c) 资管产品管理人（以下称管理人）运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(d) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税，对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(e) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(f) 个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入，由发行债券的企业代扣代缴 20% 的个

人所得税，基金向个人投资者分配利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(g) 对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

(h) 对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

(i) 对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(c) 金融商品持有期间（含到期）利息（保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等）收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2025 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(e) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

(g) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

2. 项目公司适用的主要税种及税率

项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税 - 不动产租赁服务应税收入按 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 - 按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。

地方教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

企业所得税 - 按应纳税所得额的 25% 计缴。

房产税 - 从租计征部分按房产的租金收入的 12% 计缴；从价计征部分按应税房产原值*
(1-30%) *1.2% 计缴。

土地使用税 - 按实际占用的土地面积*12 元/平方米计缴

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	12,462,236.14	24,891,172.40
其他货币资金	-	-
小计	12,462,236.14	24,891,172.40
减：减值准备	-	-
合计	12,462,236.14	24,891,172.40

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	12,462,053.86	24,890,479.11
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	182.28	693.29
小计	12,462,236.14	24,891,172.40
减：减值准备	-	-
合计	12,462,236.14	24,891,172.40

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明
无。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

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小计		
项目	本期末	上年度末

	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	75,739,013.20	75,739,013.20	-	60,907,169.40	60,907,169.40	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	75,739,013.20	75,739,013.20	-	60,907,169.40	60,907,169.40	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	75,739,013.20	75,739,013.20	-	60,907,169.40	60,907,169.40	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	6,422,292.35	3,323,748.63
1—2年	-	-
小计	6,422,292.35	3,323,748.63
减：坏账准备	192,668.77	99,712.46
合计	6,229,623.58	3,224,036.17

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 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 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	6,422,292.35	100.00	192,668.77	3.00	6,229,623.58
合计	6,422,292.35	100.00	192,668.77	3.00	6,229,623.58
类别	上年度末 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 (%)	

单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,323,748.63	100.00	99,712.46	3.00	3,224,036.17
合计	3,323,748.63	100.00	99,712.46	3.00	3,224,036.17

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
房屋租户	6,422,292.35	192,668.77	3.00
合计	6,422,292.35	192,668.77	3.00

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024年12月 31日	本期变动金额				本期末 2025年12月 31日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	99,712.46	162,841.08	69,884.77	-	-	192,668.77
合计	99,712.46	162,841.08	69,884.77	-	-	192,668.77

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
合计	69,884.77	-	-

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
北京圣丹锐志	1,507,921.77	23.48	45,237.65	1,462,684.12

科技有限责任公司				
乐食宝街（北京）物业管理有限公司	1,483,539.23	23.10	44,506.18	1,439,033.05
上海能隆智能设备有限公司	1,457,840.12	22.70	43,735.20	1,414,104.92
北京高途云集教育科技有限公司	756,327.58	11.78	22,689.83	733,637.75
北京博学广阅教育科技有限公司	383,200.90	5.97	11,496.03	371,704.87
合计	5,588,829.60	87.03	167,664.89	5,421,164.71

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,073,000,000.00	-	-	3,073,000,000.00
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,073,000,000.00	-	-	3,073,000,000.00
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	228,445,685.60	-	-	228,445,685.60
2. 本期增加金额	59,120,552.76	-	-	59,120,552.76
本期计提	59,120,552.76	-	-	59,120,552.76
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	287,566,238.36	-	-	287,566,238.36
三、减值准备				
1. 期初余额	429,173,901.83	-	-	429,173,901.83
2. 本期增加金额	56,327,164.16	-	-	56,327,164.16
本期计提	56,327,164.16	-	-	56,327,164.16
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-

额				
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	485,501,065.99	-	-	485,501,065.99
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,299,932,695.65	-	-	2,299,932,695.65
2. 期初账面价值	2,415,380,412.57	-	-	2,415,380,412.57

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
固定资产	67,513.80	96,712.36
固定资产清理	-	-
合计	67,513.80	96,712.36

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	188,415.85	-	-	31,668.71	220,084.56
2. 本期增加金额	-	-	-	-	14,990.26	14,990.26
购置	-	-	-	-	14,990.26	14,990.26
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	188,415.85	-	-	46,658.97	235,074.82

二、累计折旧						
1. 期初余额	-	107,394.84	-	-	15,977.36	123,372.20
2. 本期增加金额	-	35,798.28	-	-	8,390.54	44,188.82
本期计提	-	35,798.28	-	-	8,390.54	44,188.82
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	143,193.12	-	-	24,367.90	167,561.02
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	45,222.73	-	-	22,291.07	67,513.80
2. 期初账面价值	-	81,021.01	-	-	15,691.35	96,712.36

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	527,789,880.57	-	-	527,789,880.57
合计	527,789,880.57	-	-	527,789,880.57

10.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
非同一	409,050,039.83	17,036,517.96	-	426,086,557.79

控制企业合并				
合计	409,050,039.83	17,036,517.96	-	426,086,557.79

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团于 2023 年 12 月 31 日进行了商誉减值测试，含商誉相关资产组的可收回金额低于其账面价值，经计提减值准备后的商誉账面价值为零，因此 2025 年度无须计提相关商誉减值准备。对于因确认递延所得税负债而形成的商誉，基金管理人需逐年根据报告期内转回的递延所得税负债，确认同等金额的商誉减值损失。

10.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
招商改造费用	13,980,574.20	-	3,368,544.68	-	10,612,029.52
合计	13,980,574.20	-	3,368,544.68	-	10,612,029.52

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	406,813,291.12	101,703,322.78	474,959,362.94	118,739,840.74
公允价值变动	-	-	-	-
合计	406,813,291.12	101,703,322.78	474,959,362.94	118,739,840.74

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	485,501,065.99	429,173,901.83
预计负债	-	-
可抵扣亏损	145,651,406.18	109,589,022.93

信用减值损失	192,668.77	99,712.46
合计	631,345,140.94	538,862,637.22

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	备注
2027年	33,513,078.22	33,513,078.22	-
2028年	42,569,779.33	42,569,779.33	-
2029年	33,506,165.38	33,506,165.38	-
2030年	36,062,383.25	-	-
合计	145,651,406.18	109,589,022.93	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预付账款	618,025.01	698,034.43
其他流动资产	119,543.89	-
其他应收款	388,210.76	-
合计	1,125,779.66	698,034.43

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	618,025.01	698,034.43
1-2年	-	-
合计	618,025.01	698,034.43

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
建信财产保险有限公司	618,025.01	100.00	2025年7月2日、 2025年12月2日	预付下个保险期间的保费
合计	618,025.01	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
----	--------------------	---------------------

1 年以内	388,210.76	-
1-2 年	-	-
小计	388,210.76	-
减：坏账准备	-	-
合计	388,210.76	-

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
补偿款	388,210.76	-
小计	388,210.76	-
减：坏账准备	-	-
合计	388,210.76	-

10.5.7.20.3.3 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
北京海融达投资建设有限公司	388,210.76	100.00	0.00	388,210.76
合计	388,210.76	100.00	0.00	388,210.76

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付物业及停车管理费	1,389,611.92	2,403,896.85
应付运营管理费	1,554,133.28	825,638.06
应付维修改造费	475,143.14	5,371,764.51
合计	3,418,888.34	8,601,299.42

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	2,475.00	606,059.11	604,997.51	3,536.60
离职后福利-设定提存计划	4,083.75	102,343.69	101,029.30	5,398.14
合计	6,558.75	708,402.80	706,026.81	8,934.74

10.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	438,871.51	438,871.51	-
二、职工福利费	-	48,915.22	48,650.22	265.00
三、社会保险费	2,475.00	59,892.38	59,095.78	3,271.60
其中：医疗保险费	2,227.50	53,924.46	53,207.51	2,944.45
工伤保险费	49.50	1,174.64	1,158.71	65.43
生育保险费	198.00	4,793.28	4,729.56	261.72
四、住房公积金	-	58,380.00	58,380.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	2,475.00	606,059.11	604,997.51	3,536.60

10.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	3,960.00	99,087.35	97,812.79	5,234.56
失业保险费	123.75	3,256.34	3,216.51	163.58
合计	4,083.75	102,343.69	101,029.30	5,398.14

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
增值税	2,183,665.58	1,933,937.69
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	3,343.28	1,630.32
城市维护建设税	152,856.59	135,375.64
教育费附加	65,509.98	58,018.12
房产税	-	38,983.50
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
印花税	23,168.38	24,270.20

地方教育费附加	43,673.32	38,678.75
其他	-	-
合计	2,472,217.13	2,230,894.22

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
质押借款	-	-
抵押借款	456,500,000.00	458,000,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	355,055.55	368,944.44
合计	456,855,055.55	458,368,944.44

注：抵押借款为项目公司以其投资性房地产作为抵押的银行借款，将于 2036 年到期，2025 年 12 月 8 日，借款年利率变更为 2.80%。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
一年内到期的长期借款	1,501,166.68	1,000,805.56
预收款项	16,241,504.21	18,032,863.97
其他应付款	42,758,851.65	40,328,821.49
长期应付款	466,236.66	662,661.58
一年内到期的长期应付款	218,103.86	-

合计	61,185,863.06	60,025,152.60
----	---------------	---------------

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收房屋租金	15,733,803.49	17,850,655.26
预收停车场租金	507,700.72	182,208.71
合计	16,241,504.21	18,032,863.97

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	38,550,733.25	36,602,207.75
其他	4,208,118.40	3,726,613.74
合计	42,758,851.65	40,328,821.49

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
互联网创新中心5号楼项目各承租人	12,676,065.99	押金
孵化加速器项目各承租人	7,445,673.54	押金
协同中心4号楼项目各承租人	13,494,397.47	押金
合计	33,616,137.00	

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	900,000,000.00	2,880,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	2,880,000,000.00

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-895,748,022.57	-	-895,748,022.57
本期利润	-73,797,045.65	-	-73,797,045.65
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-34,020,012.58	-	-34,020,012.58
本期末	-1,003,565,080.80	-	-1,003,565,080.80

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日	
	项目公司	合计	项目公司	合计
营业收入				
租赁收入	113,449,589.59	113,449,589.59	128,616,661.03	128,616,661.03
停车费收入	3,168,008.98	3,168,008.98	2,761,523.34	2,761,523.34
其他收入	390,467.91	390,467.91	-	-
合计	117,008,066.48	117,008,066.48	131,378,184.37	131,378,184.37
营业成本				
运营管理费	10,612,474.58	10,612,474.58	12,937,766.96	12,937,766.96
投资性房地产折旧	59,120,552.76	59,120,552.76	66,833,528.88	66,833,528.88
物业管理费	7,819,141.43	7,819,141.43	9,116,340.58	9,116,340.58
停车管理费	2,151,987.88	2,151,987.88	2,151,987.84	2,151,987.84
维修改造费	6,750,801.04	6,750,801.04	3,631,566.49	3,631,566.49
其他	689,896.23	689,896.23	779,424.24	779,424.24
合计	87,144,853.92	87,144,853.92	95,450,614.99	95,450,614.99

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
货币市场基金分红收益	971,843.80	1,592,408.19
合计	971,843.80	1,592,408.19

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
个税手续费返还	215.61	273.82
合计	215.61	273.82

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	13,457,309.72	16,181,105.55
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	13,457,309.72	16,181,105.55

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	654,099.34	747,127.04
教育费附加	467,213.83	533,662.15
房产税	24,299,537.69	26,483,085.71
土地使用税	962,777.88	962,777.88
土地增值税	-	-
印花税	62,694.49	463,420.71
其他	-	-
合计	26,446,323.23	29,190,073.49

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
人力资源开支	723,327.29	621,536.26
固定资产折旧	44,188.82	41,815.32
其他	1,318,147.63	1,854,611.26
合计	2,085,663.74	2,517,962.84

注：其他主要系编制合并报表时专项计划与项目公司之间借款利息无法抵销的税额。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
银行手续费	7,131.48	6,610.28
其他	-	-
合计	7,131.48	6,610.28

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	92,956.31	7,761.68
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	92,956.31	7,761.68

10.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	56,327,164.16	318,479,951.40
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-

商誉减值损失	17,036,517.96	84,502,958.79
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	73,363,682.12	402,982,910.19

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
中介机构费用	1,397,287.24	1,922,000.39
信息披露费	120,000.00	120,000.00
中登费用	1,354.18	2,792.30
合计	1,518,641.42	2,044,792.69

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
退租违约金	638,157.79	4,903,790.60
其他	444,780.69	455,051.38
合计	1,082,938.48	5,358,841.98

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-17,036,517.96	-84,502,958.79
合计	-17,036,517.96	-84,502,958.79

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	-90,833,563.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-26,128,470.26
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,007,844.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,084,107.97
合计	-17,036,517.96

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
收到的房屋租赁押金等	4,941,144.33	16,082,708.64
其他保证金	-	-
其他	2,803,511.65	3,360,814.68
合计	7,744,655.98	19,443,523.32

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
支付办公费、手续费等相关费用	378,747.85	605,926.87
支付的中介费等相关费用	1,700,000.00	2,214,060.00
支付或返还的租赁押金	2,188,281.53	14,035,930.10
支付的管理人报酬	5,336,095.95	13,773,059.61
支付的托管费	357,188.72	985,700.34
其他	3,230,196.15	1,928,176.09
合计	13,190,510.20	33,542,853.01

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月	2024年1月1日至2024年12

	31 日	月 31 日
处置交易性金融资产收到的现金	73,390,000.00	124,985,000.00
合计	73,390,000.00	124,985,000.00

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
购买交易性金融资产支付的现金	87,250,000.00	98,574,000.00
合计	87,250,000.00	98,574,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-73,797,045.65	-332,376,398.78
加：信用减值损失	92,956.31	7,761.68
资产减值损失	73,363,682.12	402,982,910.19
固定资产折旧	44,188.82	41,815.32
投资性房地产折旧	59,120,552.76	66,833,528.88
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	3,368,544.68	959,153.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	13,457,309.72	16,181,105.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-971,843.80	-1,592,408.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-17,036,517.96	-84,502,958.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,433,332.64	-19,323,468.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,269,130.54	-12,467,361.04
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	49,939,363.82	36,743,679.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	12,462,053.86	24,890,479.11
减：现金的期初余额	24,890,479.11	39,294,493.12
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-12,428,425.25	-14,404,014.01

10.5.7.54.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
一、现金	12,462,053.86	24,890,479.11
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	12,462,053.86	24,890,479.11
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	12,462,053.86	24,890,479.11
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
建信中关村产业园资产支持专项计	北京	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得

划						
北京中发展壹号科技服务有限责任公司	北京	北京	园区租赁、物业管理	-	100.00	通过收购取得

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

无。

10.5.9.2 或有事项

无。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期，存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
建信基金管理有限责任公司（“建信基金”）	基金管理人
交通银行股份有限公司（“交通银行”）	基金托管人、专项计划托管人
中国建设银行股份有限公司（“中国建设银行”）	基金管理人的股东
建信资本管理有限责任公司	基金管理人的子公司、专项计划管理人
建信财产保险有限公司	基金管理人控股股东的附属公司
建银工程咨询有限责任公司	基金管理人控股股东的附属公司
北京中关村软件园发展有限责任公司	原始权益人、运营管理机构
中关村发展集团股份有限公司	原始权益人的股东及持有本基金 30%以上基金份额持有人
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	原始权益人的子公司
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	原始权益人的子公司
北京中关村科技产业研究院有限公司	原始权益人的股东的子公司
北京中发展智源人工智能科技发展有限公司	原始权益人的股东的子公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
北京中关村软件园发展有限责任公司	委托运营管理费	10,612,474.58	12,937,766.96
北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	物业费	7,819,141.43	9,116,340.58
北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	停车管理费	2,151,987.88	2,151,987.84
建信财产保险有限 公司	保险费	831,405.66	920,933.82
建银工程咨询有限 责任公司	咨询服务费	233,962.27	528,301.92
合计	-	21,648,971.82	25,655,331.12

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租 赁收入
北京中关村软件园发展有限责任公司	房屋租赁	-	2,530,073.03
北京中关村智酷双 创人才服务股份有 限公司	房屋租赁	1,019,357.85	2,449,020.03
北京中关村智酷双 创人才服务股份有 限公司	车位租赁	5,504.59	7,798.16
北京中关村鸿嘉运 营管理服务有限公 司	房屋租赁	1,516,482.24	1,516,482.24
北京中关村鸿嘉运 营管理服务有限公 司	车位租赁	16,513.76	16,513.76
北京中关村科技产 业研究院有限公司	房屋租赁	-	591,385.33
北京中发展智源人	房屋租赁	-	2,072,950.09

工智能科技发展有 限公司			
合计	-	2,557,858.44	9,184,222.64

10.5.11.2.2 作为承租方

无。

10.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.11.4 关联方报酬

10.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	5,396,163.15	6,399,868.87
其中：固定管理费	5,396,163.15	6,399,868.87
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	193,811.21	270,253.77

注：本基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H = E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$$

H为每季度应计提的固定管理费，其中“ $E1 \times 0.09\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向专项计划管理人支付，本期发生额为人民币 1,785,826.78 元（上期：人民币 2,139,235.64 元）；E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）），若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ + 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ + 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ ，包含应支付基金管理人的基金管理费和应支付运营管理机构的管理费。

本基金的浮动管理费根据当年相应的标的不动产项目运营收入净额超过当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值的具体比例，相应的基金的浮动管理费 = $\text{MAX}[(\text{当年相应的标的不动产项目运营收入净额} - \text{当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值}), 0] \times \text{相应的超额累进比例}$ 。

基金的浮动管理费按年度计提和支付，按《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》中约定的超额业绩报酬条款自项目公司向运营管理机构支付。

当年相应的标的基础设施项目运营收入净额超过当年相应的标的基础设施项目运营收入净额目标值的具体比例	超额累进比例
5%以内（含）	10%
5%（不含）至 10%以内（含）	15%
10%（不含）至 20%以内（含）	17%
20%（不含）以上部分	20%

10.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	396,850.38	475,385.72

注：本基金支付基金托管人的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.02% 的年费率计提，基金托管费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费，其中“ $E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{专项计划在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向专项计划托管人支付，本期发生额为人民币 198,425.19 元（上期：人民币 237,692.86 元）；E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）。

10.5.11.5 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.5.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025年1月1日至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
建信资本管理 有限责任公司	17,485,214.00	1.94	-	-	-	17,485,214.00	1.94
中关村	330,896,	36.77	-	-	-	330,899	36.77

发展集团股份有限公司	807.00					6,807.00	
北京中关村软件园发展有限责任公司	30,836,734.00	3.43	-	-	-	30,836,734.00	3.43
合计	379,218,755.00	42.14	-	-	-	379,218,755.00	42.14
上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例(%)				份额	比例(%)
建信资本管理有限责任公司	16,584,914.00	1.84	1,925,500.00	-	1,025,200.00	17,485,214.00	1.94
中关村发展集团股份有限公司	300,060,000.00	33.34	30,836,807.00	-	-	330,896,807.00	36.77
北京中关村软件园发展有限责任公司	-	-	30,836,734.00	-	-	30,836,734.00	3.43
合计	316,644,914.00	35.18	63,599,041.00	-	1,025,200.00	379,218,755.00	42.14

10.5.11.6 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
交通银行股份有限公司	12,462,236.14	12,823.78	24,891,172.40	47,380.96

中国建设银行股份有限公司	-	123.71	-	639.41
合计	12,462,236.14	12,947.49	24,891,172.40	48,020.37

10.5.11.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	建信财产保险有限公司	618,025.01	-	698,034.43	-
合计	-	618,025.01	-	698,034.43	-

10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	1,389,611.92		2,403,896.85	
应付账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	1,554,133.28		825,638.06	
预收款项	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	-		194,275.75	
预收款项	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	362,211.74		348,237.08	
其他应付款	北京中关村软件园发展有限责任公司	3,311,585.02		3,304,244.37	
其他应付款	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	277,775.01		277,775.01	
其他应付款	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	1,614,660.99		783,068.79	
抵押借款	交通银行股份有限公司	458,356,222.23		459,369,750.00	
应付基金管理人报酬	建信基金管理有限责任公司	3,610,336.37		4,260,633.23	
应付专项计划管理人报酬	建信资本管理有限责任公司	1,785,826.78		1,075,462.72	
应付托管费	交通银行股份有限公司	396,850.38		357,188.72	
合计	-	472,659,213.72		473,200,170.58	

10.5.13 收益分配情况

10.5.13.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2025 年 4 月 2 日	2025 年 4 月 2 日	0.2000	18,000,000.00	-	-
2	2025 年 9 月 3 日	2025 年 9 月 3 日	0.1780	16,020,012.58	-	-
合计				34,020,012.58	-	-

注：（1）根据基金管理人于 2025 年 3 月 31 日发布的《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第一次分红，场外除息日为 2025 年 4 月 2 日，场内除息日为 2025 年 4 月 3 日。

（2）根据基金管理人于 2025 年 8 月 30 日发布的《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第二次分红，场外除息日为 2025 年 9 月 3 日，场内除息日为 2025 年 9 月 4 日。

10.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.14 金融工具风险及管理

10.5.14.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，2025 年 12 月 31 日，项目公司应收账款余额人民币 6,422,292.35 元，其中 46.58%源于应收账款余额前两大客户。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，在接受新客户时评价其信用风险，同时本集团会对客户信用记录进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控范围内。

于本期末，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

10.5.14.2 流动性风险

本集团建立了健全有效的流动性风险内部控制体系，对流动性风险管理的组织架构、职责分工以及指标监控体系进行了明确规定，多维度对流动性风险进行管控。集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变

现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于本期末，本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2025 年

单位：人民币元

项目	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	3,418,888.34	-	-	3,418,888.34
长期借款及利息 (含一年内到期)	14,844,975.00	128,659,347.23	416,302,822.22	559,807,144.45
长期应付款	218,103.86	466,236.66	-	684,340.52
应付管理人报酬	5,396,163.15	-	-	5,396,163.15
应付托管费	396,850.38	-	-	396,850.38
其他应付款	42,758,851.65	-	-	42,758,851.65
合计	67,033,832.38	129,125,583.89	416,302,822.22	612,462,238.49

2024 年

单位：人民币元

项目	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	8,601,299.42	-	-	8,601,299.42
长期借款及利息 (含一年内到期)	14,856,320.83	101,640,961.11	461,433,208.33	577,930,490.27
长期应付款	-	662,661.58	-	662,661.58
应付管理人报酬	5,336,095.95	-	-	5,336,095.95
应付托管费	357,188.72	-	-	357,188.72
其他应付款	40,328,821.49	-	-	40,328,821.49
合计	69,479,726.41	102,303,622.69	461,433,208.33	633,216,557.43

10.5.14.3 市场风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款及固定收益类交易性金融资产，除浮动利率的银行借款外，其余金融负债并不计息。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的固定收益类交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

于本期末，本集团以公允价值计量的利率风险资产占本集团净资产的比例为 4.04%，本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期借款有关，其以 5 年期以上 LPR 为定价基准。于本期末，在所有其他变量保持不变的假设下，若以浮动利率 LPR 计算的借款利率

上升或下降 25 个基点，本集团的净利润将减少或增加人民币 1,145,000 元。

外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团于中国大陆境内进行经营，主要业务均以人民币结算，因此并无重大外汇风险。

其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团本期末未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

10.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 公允价值

不以公允价值计量的金融工具：

不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括货币资金、应收账款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费等，管理层已评估，其因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。于本期末，本集团持有的以摊余成本计量的长期借款账面价值与公允价值不存在重大差异，在确定长期借款的公允价值时采用未来现金流量折现法，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。于本期末，针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

公允价值层次：

2025 年 12 月 31 日以公允价值计量的资产和负债中，持有第一层次的交易性金融资产为人民币 75,739,013.2 元。于上期末，持有第一层次的交易性金融资产为人民币 60,907,169.40 元。

对于持续以公允价值计量的金融工具，于本期及上期，公允价值在各层次之间未发生重大转换。

于本期末及上期末，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融工具。

(2) 财务报表的批准：

本基金财务报表由本基金的基金管理人建信基金管理有限责任公司于 2026 年 3 月 27 日批准报出。

10.5.16 个别财务报表重要项目的说明

10.5.16.1 货币资金

10.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	9,826,663.81	21,621,874.00
其他货币资金	-	-
小计	9,826,663.81	21,621,874.00
减：减值准备	-	-
合计	9,826,663.81	21,621,874.00

10.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	9,826,512.22	21,621,211.40
定期存款	-	-
其中：存款期限1-3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	151.59	662.60
小计	9,826,663.81	21,621,874.00
减：减值准备	-	-
合计	9,826,663.81	21,621,874.00

10.5.16.2 长期股权投资

10.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,880,000.00	1,117,457,902.25	1,762,542,097.75	2,880,000.00	1,004,457,050.41	1,875,542,949.59
合计	2,880,000.00	1,117,457,902.25	1,762,542,097.75	2,880,000.00	1,004,457,050.41	1,875,542,949.59

10.5.16.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
建信中关村产业园资产支持专项计划	2,880,000.00	-	-	2,880,000.00	113,000,851.84	1,117,457,902.25
合计	2,880,000.00	-	-	2,880,000.00	113,000,851.84	1,117,457,902.25

§ 11 评估报告

11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或“评估机构”），本次评估的基准日为 2025 年 12 月 31 日。

仲量联行秉持严谨专业的态度，经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，在评估过程中，严格遵循一系列相关法规、规范和指引，涵盖《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54 号、证监会公告〔2023〕55 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知（发改投资〔2024〕1014 号）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》等。在此基础上，仲量联行选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值，并最终出具了编号为 JLL-BJ[2026]房估字第 0071 号的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告》。

需要特别说明的是，不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

11.2 评估报告摘要

评估机构遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。

现将估价报告的要点内容摘要如下：

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508099）持有的全部不动产，包括以下三个项目：

估价对象 1. 北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼-1 至 5 层 101【孵化加速器项目】房

地产。估价对象建筑面积为 52,820.32 平方米，房屋现状用途为研发楼；土地使用权面积为 40,428.20 平方米，土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。估价对象 1 于价值时点的市场价值为 65,990 万元，折合单价 12,493 元/平方米。

估价对象 2. 北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼-2 至 6 层 101【互联网创新中心 5 号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为 82,158.1 平方米，房屋现状用途为研发用房、测试机房、汽车库、自行车库、食堂及厨房、开闭站、配套机电用房；土地使用权面积为 29,619.62 平方米，土地用途为科教用地、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。估价对象 2 于价值时点的市场价值为 112,240 万元，折合单价 13,661 元/平方米。

估价对象 3. 北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼-2 至 6 层 101【协同中心 4 号楼项目】房地产。估价对象建筑面积为 31,802.06 平方米，房屋现状用途为会议、研发、多功能厅、地下车库、职工餐厅、设备用房；土地使用权面积为 10,183.67 平方米，土地用途为教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库。权利人北京中发展壹号科技服务有限责任公司，单独所有。估价对象 2 于价值时点的市场价值为 51,780 万元，折合单价 16,282 元/平方米。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

收益法估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 230,010 万元，大写人民币贰拾叁亿零壹拾万元整。

特别提示：

估价结果取整至十万位。

本次评估结果不代表估价对象的实际可交易价格，也不代表估价对象能够按照评估结果进行转让。

以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

11.3 重要评估参数发生变化的情况说明

1、重要评估参数变化情况：

市场租金预测：孵化加速器项目设定的市场租金单价从 126 元/月/平方米降至 118 元/月/平方米、互联网创新中心 5 号楼项目设定的市场租金单价从 130 元/月/平方米降至 122 元/月/平方米、协同中心 4 号楼项目设定的市场租金单价从 133 元/月/平方米降至 125 元/月/平方米。

2、重要评估参数变化原因

市场租金调整原因：目前不动产项目所在的区域内存量空置物业较多，空置面积较大，区域空置率较高，区域内业主多采用“以价换量”的经营策略，导致 2025 年该区域的平均租金水平持续下行。就不动产项目而言，2025 年年末租约租金较 2024 年年末下降了 8.5%至 3.99 元/平方米/天。鉴于不动产项目所在区域内租金和出租率现状，本次预测下调了市场租金价格。

11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

根据上述规定，对项目所在城市具有较多同类房地产市场交易案例，且较易收集交易案例的项目采用比较法进行校验。

比较法：首先建立比较基础，然后进行市场状况调整、交易情况修正、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况三方面）调整，最后求取比准价格。

市场价值 = 可比实例价格 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

校验结果如下：

1、孵化加速器项目：建筑面积为 52,820.32 平方米；采用“收益法”评估时，评估总值为 65,990 万元，单价为 12,493 元/平方米；采用“比较法”评估时，评估总值为 75,800 万元，单价为 14,349 元/平方米。

2、互联网创新中心 5 号楼项目：建筑面积为 82,158.10 平方米；采用“收益法”评估时，评估总值为 112,240 万元，单价为 13,561 元/平方米；采用“比较法”评估时，评估总值为 112,800 万元，单价为 13,735 元/平方米。

3、协同中心 4 号楼项目：建筑面积为 31,802.06 平方米；采用“收益法”评估时，评估总值为 51,780 万元，单价为 16,282 元/平方米；采用“比较法”评估时，评估总值为 48,700 万元，单价为 15,328 元/平方米。

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508099）持有的全部不动产项目均为研发用房及其配套用房，收益法估值总价合计为人民币 230,010 万元，采用比较法校验测算总价合计为人民币 237,300 万元，经校验，整体资产包总额差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异不超过 10%。

11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	互联网创新中心 5 号楼	4,462.46	4,468.94	99.85	2,076.37	2,177.73	95.35
2	孵化加速器	2,944.72	3,040.24	96.86	1,184.10	1,365.85	86.69
3	协同中心 4 号楼	5,464.74	5,363.79	101.88	3,298.05	3,638.77	90.64
	合计	12,871.92	12,872.97	99.99	6,558.50	7,182.35	91.31

注：1、本期营业收入评估口径下为含增值税收入，本期运营净现金流量计算口径为“项目公司本期的 EBITDA-本期计提的资本性支出”，实际值与预测数口径一致。

2、鉴于管理费用、税费等成本费用无法按照项目精确拆分，故按照各不动产项目建筑面积进行分摊后计算运营净收益。该数据仅供投资者参考，不代表各不动产项目的真实的运营净收益水平。

11.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

本报告期内，重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异不超过 20%。

11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数(户)	户均持有的 不动产基金 份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例(%)	持有份额(份)	占总份额比例(%)
68,710	13,098.53	800,158,451.00	88.91	99,841,549.00	11.09

上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
79,333	11,344.59	788,831,147.00	87.65	111,168,853.00	12.35

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中关村发展集团股份有限公司	150,896,807.00	16.77
2	浙商证券股份有限公司	80,979,889.00	9.00
3	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
4	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
5	平安证券股份有限公司	37,700,029.00	4.19
6	国泰海通证券股份有限公司	35,712,953.00	3.97
7	北京中关村软件园发展有限责任公司	30,836,734.00	3.43
8	建信资本管理有限责任公司	17,485,214.00	1.94
9	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	16,272,298.00	1.81
10	东方证券股份有限公司	14,802,515.00	1.64
合计		522,506,439.00	58.07
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中关村发展集团股份有限公司	150,896,807.00	16.77
2	浙商证券股份有限公司	74,687,191.00	8.30
3	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
4	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
5	北京中关村软件园发展有限责任公司	30,836,734.00	3.43
6	国泰君安证券股份有限公司	27,058,983.00	3.01
7	太平人寿保险有限公司—传	25,616,000.00	2.85

	统一普通保险产品— 022L-CT001 沪		
8	平安证券股份有限公司	24,675,567.00	2.74
9	中信保诚人寿保险有限公司 —传统账户	20,670,000.00	2.30
10	中国国际金融股份有限公司	18,631,000.00	2.07
合计		510,892,282.00	56.79

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中关村发展集团股份有限公 司	180,000,000.00	20.00
合计		180,000,000.00	20.00
上年度末 2024年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中关村发展集团股份有限公 司	180,000,000.00	20.00
合计		180,000,000.00	20.00

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动 产基金	221.00	0.00

§ 13 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021年12月 3日）基金份额总额	900,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	900,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	900,000,000.00

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本报告期，本基金未召开基金份额持有人大会。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人于 2025 年 1 月 25 日发布公告，自 2025 年 1 月 24 日起聘任张铮先生担任建信基金管理有限责任公司副总裁；基金管理人于 2025 年 7 月 26 日发布公告，自 2025 年 7 月 24 日起宫永媛女士不再担任建信基金管理有限责任公司副总裁、财务负责人、首席信息官；基金管理人于 2025 年 8 月 13 日发布公告，自 2025 年 8 月 12 日起聘任刘大超先生担任建信基金管理有限责任公司副总裁；基金管理人于 2025 年 11 月 28 日发布公告，自 2025 年 11 月 26 日起聘任张铮先生担任建信基金管理有限责任公司财务负责人。上述事项已按相关规定报中国证券监督管理委员会北京监管局和中国证券投资基金业协会备案。

本报告期内，孟羽任交通银行资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。

14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期基金投资策略未发生改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金提供审计服务的会计师事务所由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）更换为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）。本基金本报告期内审计费用为 24.96 万元人民币。本基金本报告期内选聘毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）提供首年审计服务。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司，仲量联行在 2023 年至 2025 年连续三个年度为本基金提供专业评估服务。在确定支付给仲量联行的服务报酬时，本基金严格遵循市场定价原则，综合考虑市场同类服务的价格水平、仲量联行的专业能力和服务成效，确保费用公允合理。

仲量联行持有北京市住房和城乡建设委员会核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。仲量联行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构不涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于改聘会计师事务所的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 12 月 27 日
2	关于旗下基金改聘会计师事务所的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 12 月 27 日
3	关于举办建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年三季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 10 月 30 日
4	关于召开建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 9 月 1 日
5	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 8 月 30 日
6	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 8 月 6 日
7	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年二季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 7 月 22 日
8	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 6 月 5 日
9	关于举办建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年一季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 4 月 30 日
10	关于召开建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 4 月 12 日
11	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于预测现金流变动和估值调整的临时公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 3 月 31 日
12	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 3 月 31 日
13	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年四季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025 年 2 月 8 日
14	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年第 4 季度经营	指定报刊和/或公司网站	2025 年 1 月 4 日

情况的临时公告		
---------	--	--

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 2、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 4、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 5、基金管理人业务资格批件和营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件和营业执照；
- 7、报告期内基金管理人在指定报刊上披露的各项公告。

16.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

16.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅。也可在支付工本费后，在合理时间内取得上述文件的复印件。

建信基金管理有限责任公司

2026年3月31日