

建信中关村产业园
封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 2 季度报告

2026 年 6 月 30 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

报告送出日期：2026 年 7 月 21 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 7 月 17 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

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的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	本基金主要投资于优质园区类不动产项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括： （1）不动产资产的运营管理和投资策略 1）初始基金资产投资策略 基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等详见本基金招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”。 2）不动产资产运营管理策略 本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产项目资产的市场价值。 3）基金扩募收购策略 本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理条例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（或其同一控制下的关联方）另行约定的除外。 4）资产出售及处置策略 本基金的资产处置方式以向第三方协议转让不动产项目的股权或资产为主，基金管理人会根据不动产项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置不动产项目资产。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。 （2）其它投资策略 本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含 AAA）以上的债券及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和

	匹配。
风险收益特征	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。 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。
基金收益分配政策	（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。
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西路 8 号 9 号楼 3 层 2 区 308#

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	曲寅军	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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 4 月 1 日 - 2026 年 6 月 30 日）
1. 本期收入	27,593,742.02
2. 本期净利润	-5,107,574.53
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	4,003,656.30
4. 本期现金流分派率（%）	0.87
5. 年化现金流分派率（%）	4.04

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	9,208,760.31	0.0102	-
本年累计	21,319,931.50	0.0237	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	21,689,885.67	0.0241	-
本年累计	21,689,885.67	0.0241	-

3.3.3 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	-5,107,574.53	-
本期折旧和摊销	15,226,515.09	-
本期利息支出	3,240,338.90	-
本期所得税费用	-655,466.73	-
本期息税折旧及摊销前利润	12,703,812.73	-
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	70,997,870.46	-
2--不动产项目资产减值准备的变动	707,502.98	-
调减项		
1--支付的利息和所得税费用	-3,276,486.12	-
2--应收和应付项目的变动	-9,939,181.67	-
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	-61,984,758.07	-
本期可供分配金额	9,208,760.31	-

注：1、本报告期“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：2026 年 6 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，未来将按相关协议约定支付。

2、支付的利息和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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 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人民币 6,198.48 万元，主要为经营性负债余额预留 5,906.57 万元，具体涵盖：2026 年 6 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，对未来支出预估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 6,295.30 万元，预留设置上相对平稳，实际使用金额为 2,676.56 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，有效防范了潜在资金风险，保障资金管理的稳健性。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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 849,857.47 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 421,041.15 元，基金托管人的托管费计提金额 93,564.70 元，运营管理机构的管理费计提金额 2,623,650.90 元。

§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。

本报告期内，不动产项目公司整体运营情况较为稳定。截至 2026 年 6 月 30 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 101,978.99 m²，期末出租率为 80.23%，期末加权平均剩余租期为 1.94 年，期末租金收缴率为 96.20%（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 3.85 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(2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年4月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30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 (m²)	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 (m²)	101,978.99	94,801.05	7.57
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	80.23	74.58	7.58
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 (m²)/天	3.85	4.05	-4.94
5	期末加权平均剩余租期	$\sum (i=1)^n (\text{租约}i\text{的剩余租期} \times \text{租约}i\text{的租约面积}) / \text{租约总面积}$ (注：本公式使用面积进行加权)	年	1.94	2.67	-27.34
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	%	96.20	100.22	-4.01

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(2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年4月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30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)	27,571.72	23,545.05	17.10
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	69.53	59.37	17.11
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	2.81	3.57	-21.29
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	2.26	2.37	-4.64
6	期末租金收缴率	$\sum_{i=1}^n$ (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)	%	100.00	100.45	-0.45

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(2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年4月1 日至2025年6 月30日)/上年 同期末(2025 年6月30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)	49,930.96	46,779.69	6.74
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	79.28	74.28	6.73
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	3.20	3.26	-1.84
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	1.65	2.56	-35.55

6	期末租金收缴率	$\sum_{i=1}^n (\text{租约} i \text{ 的剩余租期} * \text{租约} i \text{ 的租约面积}) / \text{租约总面积}$ (注: 本公式使用面积进行加权)	%	88.94	100.35	-11.37
---	---------	--	---	-------	--------	--------

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 2026 年 6 月 30 日, 不动产项目整体期末加权平均剩余租期为 1.94 年 (去年同期为 2.67 年), 同比下降 27.34%。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 1.65 年 (去年同期为 2.56 年), 同比下降 35.55%, 孵化加速器项目期末加权平均剩余租期为 2.26 年 (去年同期为 2.37 年), 同比下降 4.64%, 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。

2026 年第 2 季度, 不动产项目整体平均月末租金为 3.85 元/m²/天 (去年同期为 4.05 元/m²/天), 同比下降 4.94%。其中, 孵化加速器项目 2026 年第 2 季度平均月末租金为 2.81 元/平方米/天 (去年同期为 3.57 元/m²/天), 同比下降 21.29%。该指标变动的原因系在产业园供给放量、租金持续下行的市场环境下, 本基金延续“以价换量”策略, 并取得一定成效。截至 2026 年 6 月 30 日, 不动产项目整体的时点出租率为 80.23%, 较去年同期提升 7.58%。

2、报告期末租户总数以及租户结构

截至 2026 年 6 月 30 日, 不动产项目的产业租户总数共计 91 家。按承租面积划分, 承租面积在 5000 m²及以上的租户有 6 家, 承租面积处于 2000 m² (含) 至 5000 m²区间的租户有 3 家, 承租面积处于 500 m² (含) 至 2000 m²区间的租户有 34 家, 承租面积小于 500 m²的租户有 48 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 25.58%, 租约在 1 年至 2 年 (含) 的面积占实际出租面积的 23.32%, 租约在 2 年以上的面积占实际出租面积的 51.10%。

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 743.93 万元 (占不动产项目总租金收入的 27.50%); 租户 B 贡献的租金收入总计为 197.19 万元 (占不动产项目总租金收入的 7.29%); 租户 C 贡献的租金收入总计为 135.07 万元 (占不动产项目总租金收入的 4.99%); 租户 D 贡献的租金收入总计为 128.55 万元 (占不动产项目总租金收

入的 4.75%)；租户 E 贡献的租金收入总计为 112.66 万元（占不动产项目总租金收入的 4.16%）。

4、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明

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 万平米空置面积的楼宇（如万集空间、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。

4.1.5 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。

根据世邦魏理仕(CBRE)《2026 年上半年北京房地产市场回顾》报告，2026 年上半年，北京商务园区市场累计新增供应达到 42.2 万平方米，其中，二季度迎来两个复合型生命科学产业园区交付使用，共计新增 17.6 万平方米，均位于泛中关村集群。受上半年新增供应集中入市影响，全市空置率累计上升 0.9 个百分点至 24.2%。二季度北京商务园区同样本租金平均报价环比下降 1.6%，上半年累计跌幅为 3.1%。

上半年全市累计净吸纳量录得 10.4 万平方米，整体需求保持平稳释放。其中，二季度净吸纳量约 6.1 万平方米，环比增长 41%，但同比减少 35%。从行业结构来看，科技创新产业仍是市场需求的来源，上半年 TMT 行业贡献 42%的新租需求，医药及生命科学、政府机构及公共组织以及工业品制造分别占 21%、13%及 13%。

另外，不同行业对于空间载体的需求持续分化，企业在选址过程中已不再仅关注租金水平，而是更加重视空间与业务发展的匹配度。人工智能、系统解决方案等科技企业更倾向于选择楼宇品质、人才集聚优势明显的办公项目，以满足研发协作及人才吸引需求；医药及生命科学和工业品制造企业则更加关注产业生态及研发、中试、轻生产等专业功能，对复合型产业园区的配置需求持续提升，上半年此类载体净吸纳量几乎相当于全市总和。随着企业需求不断升级，产业定位、产品品质及运营服务能力正成为影响园区竞争力的重要因素。

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 4.94%，不动产项目整体的期末时点出租率同比提升 7.58%，本基金报告期可供分配金额同比上升 5.65%。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产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	2,361,273,801.28	2,394,336,499.98	-1.38
2	总负债	2,056,625,649.05	2,059,895,099.44	-0.16
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	27,145,699.46	29,302,936.79	-7.36
2	营业成本/费用	21,157,268.96	22,711,626.94	-6.84
3	EBITDA	15,200,001.50	15,920,009.67	-4.52

4.2.2 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,271,038,139.31	2,299,932,695.65	-1.26
主要负债科目				
1	长期借款	1,973,263,194.56	1,974,013,194.56	-0.04

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；

2、不动产项目公司长期借款含资产支持专项计划借款。

4.2.3 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

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	金额（元）	占该项目总收入比例 (%)	
1	物业租金收入	26,271,652.68	96.78	28,364,518.75	96.80	-7.38

2	停车场租金收入	779,544.78	2.87	759,774.28	2.59	2.60
3	其他收入	94,502.00	0.35	178,643.76	0.61	-47.10
4	营业收入合计	27,145,699.46	100.00	29,302,936.79	100.00	-7.36

注：1、物业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。

2、本报告期，不动产项目公司营业收入同比下降 7.36%，其中占整体收入比例较低的其他收入同比下降 47.10%，主要系上年同期存在用电增容等偶发性收入，本期未发生同类业务，不具备持续性影响。

4.2.4 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

序号	构成	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	
1	运营管理服务费	4,688,375.70	22.16	5,112,080.39	22.50	-8.29
2	折旧和摊销	14,447,278.17	68.29	14,780,138.19	65.08	-2.25
3	维修改造费	1,055,728.85	4.99	1,897,568.82	8.36	-44.36
4	其他成本/费用	965,886.24	4.56	921,839.54	4.06	4.78
5	营业成本/费用合计	21,157,268.96	100.00	22,711,626.94	100.00	-6.84

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、管理费用等。

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 6.84%，其中维修改造费同比下降幅度较高，主要系本期部分大中修项目尚未完成竣工结算，属于阶段性合理波动，不具有持续性影响。

4.2.5 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 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	55.99	54.33

2	毛利润率	(营业收入-营业成本)/ 营业收入	%	25.06	25.04
---	------	----------------------	---	-------	-------

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 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活动现金流入合计为 2,821.63 万元，较上年同期下降 14.55%，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 2,034.47 万元，较上年同期下降 22.84%，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 787.15 万元，较上年同期增长 18.31%。

2025 年 2 季度，不动产项目公司经营性活动现金流入合计为 3,301.99 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 2,636.64 万元，主要包括支付运营管理服务费、维修改造费以及各项税费，经营性现金流量净额为 665.35 万元。

4.3.2 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。

4.3.3 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) 根据世邦魏理仕(CBRE)《2026 年上半年北京房地产市场回顾》报告，2026 年上半年，北京商务园区市场累计新增供应达到 42.2 万平方米，其中，二季度迎来两个复合型生命科学产业园区交付使用，共计新增 17.6 万平方米，均位于泛中关村集群。下半年，北京商务园区仍将迎来

20.8 万平方米新增供应，在新租需求仍不及未来供应放量的情况下，整体市场空置率预计会进一步走高。泛中关村集群短期去化压力将进一步加剧，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。

(3) 根据世邦魏理仕(CBRE)《2026 年上半年北京房地产市场回顾》报告，2026 年上半年北京大宗物业投资市场累计录得成交金额 257.0 亿元，同比增长 50%。多宗大额交易相继落地，推升整体交易总额至自 2022 年以来的同期峰值。其中，二季度市场共完成 9 笔交易，成交金额约 123.6 亿元。根据智谱 4 月 14 日晚公告和上海证券报报道，公司拟以最高 3.61 亿元(人民币)收购安狮红钻投资有限公司旗下物业公司(以下简称“目标公司”)100%股权，目标公司是一家在中国注册成立的公司，主营业务为营运位于北京市海淀区东北旺西路 8 号 19 号楼钻石大厦地下一层及一至三层的物业(以下简称“目标物业”)，总建筑面积约 2.27 万平方米。交割完成后，公司将保留该物业自用，并将部分业务运营搬迁至目标物业。上述目标物业与不动产项目均位于中关村软件园内。

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 3.85 元/㎡/天，同比下降 4.94%，环比下降 3.02%。不动产项目时点出租率为 80.23%，同比提升 7.58%，环比提升 2.85%。

(2) 收入端方面，不动产项目出租率实现连续六个季度稳步回升，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 2,714.57 万元(2025 年同期为 2,930.29 万元)，同比下降 7.36%。

(3) 支出端方面，部分大中修项目尚未完成竣工结算，维修改造费用同比降幅较大，叠加成本管控良好，本报告期内，营业成本及主要费用合计为 2,115.73 万元(2025 年同期为 2,271.16 万元)，同比下降 6.84%，详见“第四章 4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析”。

(4) 本期营业收入同比有所下滑，但受成本压降、期末合理资金预留等可供分配计算口径的综合影响，本报告期可供分配金额为 920.88 万元(2025 年同期为 871.66 万元)，同比上升 5.65%。

(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 1.94 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 96.20%(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) 本基金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”)持续强化统筹，加强内部资源整合，积极应对市场变化，中发展集团体系优先向建信中关村 REIT 项目推荐企业租

户，并调动下属子公司协同招商，已在集团层面形成招商合力，2026 年 6 月已有千余平米面积签署租赁协议。

（2）强化硬科技产业集聚。依托中关村软件园区区位优势，持续聚焦半导体、芯片、人工智能、量子信息等硬科技细分赛道，目前已成功吸引一批行业领军企业、链主企业入驻。

（3）精耕服务稳住存量。落实一企一策定制服务，常态化走访摸排解难；完善园区配套、丰富产业活动，以全方位贴心服务解决企业实际诉求。二季度，运营管理机构先后在互联网创新中心楼宇大堂推出“午间创享汇”特色品牌活动，在孵化加速器落地“企业职工健康日”主题关怀活动，持续增强入驻企业的归属感与粘性。

（4）依托龙头开展多元招商。以龙头企业为核心牵引做强产业链招商，优化办公空间适配需求；推进政企联合招商，对于所在地重点支持的企业，充分运用当地支持政策，吸引客户快速落地。

（5）持续引入各类配套服务，强化客户关系，提升楼宇收益。围绕企业运营需求，精准推送并引导客户参与各类主题活动、配套服务及摆台、快闪等宣传形式，增强客户互动与粘性。

§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资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,768,487.63	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,768,487.63	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 不动产基金主要负责人员情况

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	2021 年 12	-	17	除管理本基金外，曾	张湜先生，

	基金经理	月 3 日			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。	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不动产基金管理部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募 REITs 试点工作，具备 17 年以上的不动产投资管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
王未	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不动产基金管理部业务经理。曾任中交第四公路工程有限公司基础设施项目财务经理和项目

						总会计师等职务，具有 11 年以上的不动产运营管理从业经验。2023 年 12 月 1 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
史宏艳	本基金的基金经理	2026 年 3 月 13 日	-	13	除管理本基金外，曾参与多个不动产项目的管理工作。	史宏艳女士，2011 年获 Pepperdine University（佩波戴恩大学）理学硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司不动产基金管理部业务经理。曾任北京华融金盈投资发展有限公司投资分析、北京嘉丰达资产管理有限公司投资研究副总监，具备 12 年以上的不动产运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 11 日、2026 年 3 月 13 日至今任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

注：不动产项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与不动产项目运营或者投资项目计算。

§7 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	—
报告期期末不动产基金份额总额	900,000,000.00

§8 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§9 备查文件目录

9.1 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。

9.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

9.3 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 7 月 21 日