

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资
基金
2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 28 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。本中期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。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 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。

运营管理机构已对中期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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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.....	5
2.1 不动产基金产品基本情况.....	5
2.2 不动产项目基本情况说明.....	6
2.3 不动产基金扩募情况.....	6
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	6
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.....	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构.....	7
2.7 信息披露方式.....	7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	7
3.1 主要会计数据和财务指标.....	7
3.2 其他财务指标.....	8
3.3 不动产基金收益分配情况.....	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....	10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	10
3.6 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.....	10
3.7 报告期内发生的关联交易.....	10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	10
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	11
§4 不动产项目基本情况.....	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	11
4.2 不动产项目所属行业情况.....	14
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	17
4.4 项目公司经营现金流.....	19
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	20
4.6 不动产项目投资情况.....	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	21
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	21
4.9 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.....	21
4.10 其他需要说明的情况.....	21
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	21
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....	21
5.2 投资组合报告附注.....	22
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	22
§6 回收资金使用情况.....	22
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	22
§7 管理人报告.....	23
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	23

7.2 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	24
7.3 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	27
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	28
§8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§9 其他业务参与人履职报告	32
9.1 托管人报告	32
9.2 资产支持证券管理人报告	33
9.3 原始权益人报告	33
§10 中期财务报告（未经审计）	34
10.1 资产负债表	34
10.2 利润表	37
10.3 现金流量表	39
10.4 所有者权益变动表	42
10.5 报表附注	47
§11 评估报告	78
§12 基金份额持有人信息	78
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	78
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	79
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	80
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	81
§13 不动产基金份额变动情况	81
§14 重大事件揭示	81
14.1 基金份额持有人大会决议	81
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	81
14.3 不动产基金投资策略的改变	82
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	82
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	82
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	82
14.7 其他重大事件	82
§15 影响投资者决策的其他重要信息	83
§16 备查文件目录	83
16.1 备查文件目录	83
16.2 存放地点	84
16.3 查阅方式	84

§ 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	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金亦庄产业园 REIT
场内简称	北京亦庄（扩位简称：中金亦庄产业园 REIT）
基金代码	508080
交易代码	508080
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 6 月 16 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	15 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 6 月 26 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、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），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。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金

	托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	北京盛芯运营管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 项目

项目公司名称	北京盛擎科技服务有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	通过厂房租赁、物业管理及其他综合服务获取经营现金流
不动产项目地理位置	北京经济技术开发区融兴北一街

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 项目

项目公司名称	北京盛擎科技服务有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	通过厂房租赁、物业管理及其他综合服务获取经营现金流
不动产项目地理位置	北京经济技术开发区融兴北一街

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	中金基金管理有限公司	北京盛芯运营管理有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李耀光
	职务	副总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.com
注册地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室	北京市北京经济技术开发区经海四路 22 号院四区 5 号楼 4 层 401
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	北京市北京经济技术开发区经海四路 22 号院四区 5 号楼 4 层 401
邮政编码	100004	100176
法定代表人	李金泽	武玉福

注：本基金于 2026 年 1 月 30 日公告，因工作调整，由叶辉先生出任北京盛芯运营管理有限公司总经理，由朱贝贝女士出任北京盛芯运营管理有限公司副总经理暨信息披露事务负责人，具体详见《中金亦庄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及信息披露事务负责人变动情况的公告》。

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	中国农业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
注册地址	北京市东城区建国门内大街 69 号	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	北京市东城区建国门内大街 69 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座
邮政编码	100031	100004	100031
法定代表人	谷澍	陈亮	谷澍

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	-
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	无	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	50,595,131.50
本期净利润	1,692,957.58
本期经营活动产生的现金流量净额	25,082,874.20
本期现金流分派率（%）	2.93
年化现金流分派率（%）	5.90
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,116,333,191.76
期末不动产基金净资产	1,058,695,400.99
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.44

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.6467
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	34,281,427.40	0.0857	-
2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	36,045,509.49	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	36,000,000.00	0.0900	-
2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	-	-	

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	1,692,957.58	-
本期折旧和摊销	32,979,988.19	-
本期利息支出	937,508.64	-
本期所得税费用	-217,627.29	-

项目	金额	备注
本期息税折旧及摊销前利润	35,392,827.12	-
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	57,966,982.71	-
调减项		-
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-271,494.06	-
2.支付的利息及所得税费用	-980,584.75	-
3.应收和应付项目的变动	-9,347,804.42	-
4.未来合理相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的运营费用等	-48,478,499.20	-
本期可供分配金额	34,281,427.40	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.2.3。

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

本报告期实现可供分配金额 34,281,427.40 元，相较上年同期可供分配金额 2,182,311.28 元，同比变化 1470.88%。变化幅度较大的主要原因为，本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期为 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

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

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系经营性负债为本基金既定支付义务，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

上年未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与本期实际使用金额差异未超过 10%。

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、运营管理机构的费用收取情况及依据

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，报告期内基金管理人的管理费计提金额 921,416.70 元，基金托管人和资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 54,200.45 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 162,603.00 元，运营管理机构的基金管理费和浮动管理费用合计计提金额 5,383,678.44 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”与“第五部分 不动产基金”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§ 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

重要不动产项目指单独或者合计运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入、现金流 10%以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目。本基金重要不动产项目为位于北京经济技术开发区融兴北一街 11 号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12-1 地块建设项目（简称“N12 项目”）及位于北京经济技术开发区融兴北一街 4 号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20-1 地块建设项目（简称“N20 项目”）。建筑面积合计约 128,643.86 平方米，可租赁面积合计约 122,897.63 平方米。

N12 项目运营起始时间为 2019 年 8 月，N20 项目运营起始时间为 2019 年 12 月，2 个不动产资产运营时间均已超过 6 年。

报告期内本不动产项目运营平稳，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

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 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	122,897.63	122,897.63	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	107,832.72	108,902.97	-0.98
3	报告期末	报告期末实际出租面积	%	87.74	88.61	-0.98

	出租率	/报告期末可供出租面积				
4	报告期内租金单价水平	报告期末已生效合同平均签约租金（未考虑免租期影响）	元/平方米/天，含税	2.62	2.65	-1.13
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积	天	957	1,235	-22.51
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	90.11	89.52	0.66

注：1、本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期为基金成立日至 2025 年 6 月 30 日。
2、表格中列示的报告期末租金收缴率，其上年同期为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。
3、注 1 和注 2 同步适用于“4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标”章节。

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：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 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 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	71,337.61	71,337.61	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	60,573.67	61,643.92	-1.74
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	84.91	86.41	-1.74
4	报告期内租金单价水平	报告期末已生效合同平均签约租金（未考虑免租期影响）	元/平方米/天，含税	2.59	2.65	-2.26
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积	天	840	1,078	-22.08
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	88.08	80.00	10.10

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 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 1 月 1 日-2026 年 6 月 16 日)	上年同期 (2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 16 日)	同比 (%)
----	------	-------------	------	--	---	--------

				30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	51,560.02	51,560.02	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	47,259.05	47,259.05	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	91.66	91.66	-
4	报告期内租金单价水平	报告期末已生效合同平均签约租金 (未考虑免租期影响)	元/平方米/天, 含税	2.66	2.66	-
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积	天	1,119	1,454	-23.04
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	92.53	100.00	-7.47

4.1.4 其他运营情况说明

本期末，不动产项目整体在执行租约共涉及租户 13 家，其中 N12 项目租户 11 家，N20 项目租户 2 家。租户总共涉及 4 个行业，分布广泛，主要集中在汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、商务服务业。

报告期内，本项目前五大租户的租金及物业费收入合计 3,864.53 万元，占本基金全部租金及物业费收入的 79.35%。具体情况如下：

租户	租金及物业费收入 (不含税, 万元)	占全部租金及物业费收入的比例 (%)
租户 1	2,109.04	43.30
租户 2	625.24	12.84
租户 3	469.37	9.64
租户 4	349.83	7.18
租户 5	311.05	6.39
合计	3,864.53	79.35

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) 经营风险

在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重

大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。具体而言，经营风险包括租赁的相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、维修和改造的相关风险及其他相关风险等。

（2）行业风险

中国经济规模稳步扩大，产业升级有新进展，相关行业支持政策协同推进。与此同时，未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，外部环境变化带来的不利影响持续加深，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化，上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成重大不利影响。具体而言，行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及不动产项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险及行业竞争加剧的风险等。

（3）周期性风险

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

相关风险详见本基金招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

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

不动产项目所属行业为产业园区行业。产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，通过提供不动产资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、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辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区不动产资产。

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区

发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了初创培育期、高速成长期、稳定调整期，自 2009 年至今进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，不动产 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

从周期性特点看，产业园区作为区域经济发展的重要载体，其发展受到宏观经济周期、产业生命周期等影响。

从行业发展和影响因素来看，产业园区行业发展受政策调整与经济结构转型双重驱动。竞争格局呈现多元化特征，参与者包括专业运营商、政府平台、开发商系企业及跨界资本。专业运营商依托标准化产品、数字化招商系统及产业资源积累构建品牌壁垒；政府平台凭借属地化政策与资源优势主导市场，但异地复制能力较弱；开发商系企业及跨界资本则通过资金或产业基础切入，但运营能力尚待完善。行业核心竞争壁垒集中于产业导入能力（需匹配区域政策与产业链）、开发运营经验（标准化建设与全周期服务）及资金实力（低成本融资与资本运作），头部企业通过资源整合与专业化能力形成护城河，而政策导向与市场分化进一步加剧行业集中度。整体来看，产业园区行业在政策与经济转型驱动下持续演进，竞争焦点从规模扩张转向精细化运营与产业链生态构建。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的调研报告，2026 年上半年，北京市工业厂房存量去化态势稳定，市场保持存量缓慢去化主基调。2026 年上半年，北京市产业园区租金延续下行调整。项目所在区域经过前期多轮价格出清，当前租金水平已处于近年来相对低位，但受整体供需格局影响，短期内市场仍面临一定的下探压力。2026 年上半年，亦庄生产型产业园平均租金水平约为 1.3—2.4 元/平方米/天。

本项目作为北京市重点产业片区稀缺性载体资源，在区域高端制造业战略定位与战略性新兴产业集聚效应下具备核心竞争优势，在北京经济技术开发区“高端制造+科技创新”双轮驱动体系下，单层工业厂房需求持续旺盛，项目已发展成为跨区域产业协同的关键节点，持续释放对高端制造业的定向吸附力。

报告期内，暂无新增竞争性项目入市。

从潜在供给情况看，2026 年下半年北京市持续保持大面积供给，海淀、昌平、大兴等供

给区域或将持续保持去化压力，对本项目关注区域造成带动性影响。

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

2026 年上半年，北京市产业政策在延续上年对高精尖产业支持力度的基础上，进一步呈现出向工业企业提质增效、产业空间要素保障及人工智能应用深化等方向下沉的新特点。北京市“十五五”规划纲要（1 月 29 日）、“北京 24 条”稳增长措施（京政办发〔2026〕7 号，3 月 9 日）、《北京市关于支持工业企业提质增效若干措施》（京经信发〔2026〕33 号，6 月 15 日）等重磅政策密集落地，高精尖产业资金支持规模超 15 亿元，政策导向更加注重产业生态的精准构建与创新链、产业链的深度融合，持续推动园区政策动态调整与存量空间提质增效，围绕规划管控、土地要素配置、审批流程优化、企业融资便利等维度集成激励措施，加大对重点产业及工业企业全链条扶持力度，着力降低制度性交易成本，激发市场活力，为首都经济高质量发展提供坚实支撑。

2026 年上半年，北京经济技术开发区（亦庄）出台的产业政策，聚焦三大方向：一是以人工智能为核心引擎，印发《全域人工智能之城实施方案》进行顶层布局，并推出“人工智能+视听”科文融合专项措施；二是以前沿未来产业为前瞻布局，出台“脑机接口 15 条”等瞄准关键技术突破，定向攻关航天、机器人等领域；三是以制度创新为保障支撑，推出经济提质增效、设备更新改造等普惠政策，率先试行“沙盒审批”和优化营商环境十大计划，构建适配新质生产力发展的制度环境。

上述政策的叠加效应，正在引发北京市、经开区产业园区行业的结构性变革，政策与产业升级共同催生对高标准、定制化、绿色智能产业空间的旺盛需求，成熟资产稀缺性凸显，而同质化的普通综合体将陷入激烈的价格竞争。同时，加速运营主体多方位进化，政府平台需提升市场化与专业化运营效率、专业运营商需深化产业资源链接与投资能力、产业资本需构建可持续的园区开发与运营管理体系。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

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	1,035,136,255.74	1,058,723,609.37	-2.23
2	总负债	736,668,773.86	745,219,150.65	-1.15
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	50,102,640.77	4,018,820.64	1,146.70
2	营业成本/费用	65,506,570.40	4,925,827.68	1,229.86
3	EBITDA	36,440,292.78	2,849,996.44	1,178.61

注：营业收入、营业成本/费用变化、EBITDA 同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 17 日（权利义务转移日即不动产资产支持专项计划设立日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

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：北京盛擎科技服务有限公司

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	935,773,291.57	955,151,262.97	-2.03
主要负债科目				
1	长期应付款	649,090,923.78	649,090,923.78	-

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

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：北京盛擎科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 6 月 30 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	主营业务收入－房屋租赁	44,429,252.56	88.68	3,650,980.33	90.85	1,116.91
2	主营业务收入－物业管理	4,275,986.42	8.53	367,840.31	9.15	1,062.46
3	其他收入	1,397,401.79	2.79	-	-	-

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 6 月 30 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（%）	
4	营业收入合计	50,102,640.77	100.00	4,018,820.64	100.00	1,146.70

注：上述营业收入构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 17 日（权利义务转移日即不动产资产支持专项计划设立日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

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：北京盛擎科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 6 月 30 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	折旧摊销费用	19,507,100.41	29.78	1,446,655.26	29.37	1,248.43
2	运营管理费用	5,383,678.44	8.22	602,823.10	12.24	793.08
3	财务费用	32,109,394.20	49.02	2,167,694.37	44.00	1,381.27
4	税金及附加	7,184,946.99	10.97	708,380.96	14.38	914.28
5	其他成本/费用	1,321,450.36	2.01	273.99	0.01	482,198.76
6	营业成本/费用合计	65,506,570.40	100.00	4,925,827.68	100.00	1,229.86

注：上述营业成本及主要费用构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 17 日（权利义务转移日即不动产资产支持专项计划设立日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

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：北京盛擎科技服务有限公司

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 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值

1	毛利率	(营业收入 - 营业成本) / 营业收入	%	48.23	49.00
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润 / 营业收入	%	72.73	70.92

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润率为项目公司财务业绩指标，“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中本报告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。

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

不动产项目公司在监管银行中国农业银行股份有限公司北京经济技术开发区分行处开立了监管账户和基本账户。上述账户均受到监管银行的监管，不动产项目公司运营收入均归集至监管账户。

自权利义务转移日（2025 年 6 月 17 日）起，基金管理人全面接管不动产项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人、基金托管人和监管银行的监管范围。

本报告期，不动产项目公司经营活动现金流入总金额 55,775,422.22 元，经营活动现金流出总金额 28,448,880.84 元；上年同期（2025 年 6 月 17 日至 2025 年 6 月 30 日）不动产项目公司经营活动现金流入总金额 17,736,042.78 元，经营活动现金流出总金额 588,100.00 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

本报告期共有 2 个租户的租金及物业费收入贡献占比超过 10%。其中，租户 1 贡献不含税租金及物业费收入 2,109.04 万元，占报告期租金及物业费收入总额的 43.30%。租户 1 是一家专注于生产及总装成高端轻量化车身件、底盘件等汽车零部件的供应商。该租户自 2020 年入驻 N20 项目，签署 10 年长租约，目前经营较稳定。

运营管理机构持续优化租户服务机制，完善租户沟通、需求处置、物业保障、产业赋能等环节的落地举措，提升租户综合服务体验。2026 年，运营管理机构与租户 1 围绕业务发展、成本管控、提前续租等方面开展多轮沟通磋商，现已达成一致意见。在优先保持项目整体出租率平稳的前提下，针对租户 1 的相关租赁安排如下：1）租赁面积维持 44,408.39 平方米，未做调整。2）合理控制租金降幅，避免租金大幅下降对项目现金流造成冲击。租金单价拟自 2026 年 7 月 1 日起调整至 2.60 元/平方米/天（含税）（租金降幅控制在 5%以内），物业费标准维持不变。3）剩余租期内无租金递增安排。4）拟提前启动下一租赁周期的续租安

排。

租户 2 贡献不含税租金及物业费收入 625.24 万元，占报告期租金及物业费收入总额的 12.84%。租户 2 主要生产锁闭系统和汽车门模块等汽车零部件，该租户自 2019 年入驻 N12 项目，签署 10 年长租约，后于 2022 年、2023 年及 2025 年 10 月 1 日分别扩租，目前经营较稳定。针对租户 2，运营管理机构与其保持密切沟通，将根据市场情况以灵活商务条件巩固合作基础，保障项目经营的持续稳定。

基金管理人与运营管理机构密切跟踪市场动态，并采取以下应对措施：1）深化租户沟通机制，洞察核心诉求，着力提升服务体验；2）强化对租户的赋能支持，通过资源协同与伙伴关系建设提升租户稳定性。3）围绕北京经开区重点扶持的商业航天、高端装备、智能制造等高新赛道储备优质意向租户，通过灵活的招商策略、完善的运营赋能服务持续优化租户结构，缓释租户变动引发的经营波动风险。通过多元化的策略组合保障资产现金流的稳定性。

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

无。

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

无。

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

无。

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

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以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

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买不动产资产的财产一切险及公众责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 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

无。

4.10 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	4,591,035.92	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,591,035.92	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金本报告期内投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查,未有在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内,本基金主要资产投资于不动产资产支持证券,无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作,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。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度,设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论,但不参与基金估值决策,参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 26,992.42 万元,根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定,拟投资于北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目及新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园项目。其中,新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园项目已于 2025 年 5 月 28 日竣工,后续净回收资金将主要用于投资建设北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目。

截至本报告期末,原始权益人已累计使用净回收资金 14,005.89 万元,净回收资金余额 12,986.53 万元,净回收资金使用率 51.89%。剩余净回收资金后续将继续主要投至北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目。原始权益人依据相关要求,及时定期向主管部门报送回收资金使用情况,回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 10 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 12 只不动产基金。

7.1.2 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			
周嘉辰	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	11 年	曾参与负责多单不动产基金和基础设施与不动产证券化项目的投资工作，包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、菜鸟仓储物流类 REITs 的首发及扩募等，主要涵盖仓储物流、产业园区等不动产类型。	周嘉辰女士，管理学硕士，历任中信证券股份有限公司投资银行管理委员会高级经理、副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
王顺征	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	9 年	曾参与万国数据北京四号、北京五号、北京九号等数据中心的尽职调查、交割、流程体系建设与优化、预算编制	王顺征女士，理学硕士。历任万国数据服务有限公司运营风控经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基

					等投资及运营管理工作。曾参与中金普洛斯 REIT、中金安徽交控 REIT 等项目的申报及运营管理工作。项目类型覆盖数据中心、仓储物流、高速公路等不动产领域。	金经理。
石健行	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	9 年	曾负责印尼卡拉旺产业园、印尼唐格朗产业新城项目、河北固安产业园、南京溧水新能源汽车产业园、沈阳苏家屯汽车零部件产业园等项目的财务运营工作，主要涵盖产业园区、消费等不动产类型。	石健行先生，金融学学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

注：1、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经验年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 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

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.2 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

7.2.1 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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，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。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透持有项目公司（北京盛擎科技服务有限公司）全部股权。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托北京盛芯运营管理有限公司（以下简称“盛芯公司”）作为运营管理机构，负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和盛芯公司根据已签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与盛芯公司制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金本报告期实际收益分配 1 次，实际收益分配金额共 36,000,000.00 元。

本基金 2026 年第一次收益分配的基准日是 2025 年 12 月 31 日。2025 年 6 月 16 日（基

金合同生效日)至本次收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额为人民币 36,045,509.49 元。本次实际分配人民币 36,000,000.00 元,约占前述可供分配金额的 99.87%。

基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定,在符合有关基金分红条件的前提下,将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者。

7.2.5 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

截至本报告期末,基金管理人共管理了 4 只底层资产为产业园区的不动产基金,分别为中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金湖北科投光谷 REIT”)、中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金重庆两江 REIT”)和中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金联东科创 REIT”)。

鉴于本基金与中金湖北科投光谷 REIT、中金重庆两江 REIT 和中金联东科创 REIT 项下不动产资产处在不同区域且未来潜在扩募不动产资产范围重叠可能性较低,运营管理机构不存在关联关系,同时结合产业园区运营管理特点,基金管理人认为现阶段同时管理 4 只产业园类不动产基金不存在利益冲突。

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险,基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作,具体防范措施如下:

(1) 为防范关联交易中的潜在利益冲突,有效管理关联交易风险,基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度,规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及关联交易管理制度规定,不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批,并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批(如需)。必要时,基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

(2) 基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议,预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况,制定公平对待所有不动产项目的相关措施;对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突,由 REITs 投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

本基金报告期内开展的关联交易,符合基金合同约定的投资目标和投资策略,遵循基金份额持有人利益优先原则,执行了市场公平合理价格。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 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

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司 REITs 投资决策委员会

决策流程。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况（如有）详见“10.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓和豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围、开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《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）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责地履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，不动产项目经营表现较为平稳，核心指标基本符合本基金经营目标和财务预

算。

运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作。运营管理机构采取的运营管理措施包括：

一是稳存量。运营管理机构 and 重要租户保持密切沟通：1）深入了解租户的业务需求、经营场景及上下游联动情况，通过弹性定价策略、租户资源协同与伙伴关系建设、提高园区营商环境等多种措施助力租户业务发展。2）加强对入驻企业的综合服务，主动对接租户需求，提供产业政策申报、园区配套保障等定制化增值服务。聚焦园区企业职工精神文化需求，在重大节日举办手工艺制作、创意沙龙等特色活动。以务实举措提升租户满意度与租赁黏性，为入园企业高质量发展营造良好环境。3）在优先保障项目整体出租率平稳的前提下，适度下调租金并审慎把控租金下调幅度。运营管理机构已建立预警与应急处置机制，针对行业周期波动、租户租赁变动等风险，依托标准厂房通用性优势储备意向租户，有效缓释租户变动引发的经营波动风险。

二是拓增量。运营管理机构依托原始权益人北京亦庄盛元投资开发集团有限公司成熟的产业园运营体系与核心招商团队，充分整合经开区产业资源与多元拓客渠道，将围绕北京经开区重点扶持的商业航天、高端装备、智能制造，以及自身聚焦的高端汽车及新能源汽车产业链等高新赛道储备优质意向租户，通过灵活的招商策略、完善的运营赋能服务持续优化租户结构，缓释单一行业周期波动引发的经营风险。

三是精细化租金收缴管理。进一步规范租金收缴事前风险预判、事中动态跟进、事后复盘等各环节的标准化动作。辅以数字化手段搭建租金收缴风险监测模型，实现欠缴风险早识别、早预警、早处置，提升租金收缴风险管控效率。

四是筑牢安全生产防线。运营管理机构始终将安全生产作为运营管理的核心基石，全面压实安全主体责任，构建“全周期覆盖、全流程管控、闭环式治理”的安全生产管理体系：通过常态化风险前置防控、标准化设施运维保障、体系化应急处置支撑，实现安全隐患精准排查、动态清零；常态化组织应急演练，联合重点租户开展实战消防演练，并与属地消防救援站建立联动机制，持续锤炼团队快速响应与协同作战能力；健全重大极端天气应急机制，依托成熟预案在暴雨、降雪、寒潮等极端场景下快速响应，保障园区通行与生产秩序；针对重大节假日及复工复产等关键节点实施差异化精准管控，节前深化隐患排查与停工部署，节中严格应急值守，节后强化复工安全检查，确保运营状态转换平稳、风险受控。报告期内，项目保持安全生产零责任事故，有效防范并化解了各类运营风险，切实保障园区资产、设施与人员安全，守护基金资产稳健运营与份额持有人核心利益。

与此同时，运营管理机构高度关注项目所在区域租赁市场竞争环境，并将结合市场变化及时灵活调整运营策略。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 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负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。信息披露事务负责人建立了与投资者沟通联络渠道，及时做好与投资者的沟通联络工作。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本基金于 2026 年 1 月 30 日公告，因工作调整，由叶辉先生出任北京盛芯运营管理有限公司总经理，由朱贝贝女士出任北京盛芯运营管理有限公司副总经理暨信息披露事务负责人，具体详见《中金亦庄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及信息披露事务负责人变动情况的公告》。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《北京盛芯运营管理有限公司信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《北京盛芯运营管理有限公司信息披露配合工作管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

本报告期内，中国农业银行股份有限公司（以下简称“本基金托管人”）在本基金的托管过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.1.2 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

本报告期内，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议、资金监管协议等约定，对本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律、法规的规定和基金合同、托管协议的约定，以自身能够获取的数据和信息为限，对托管人应当复核的本基金公开披露的信息进行了复核、审查和确认，并对本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行核查，未发现有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 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

中国国际金融股份有限公司（代表中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据《股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划）通过股东借款构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 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，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

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

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 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的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

9.3.2 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

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 100,000,000.00 份，占基金全部份额的 25.00%。

9.3.3 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。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 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变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	82,805,436.09	94,012,492.20
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		900,000.00	-
应收账款	10.5.7.7	42,475,391.91	37,625,983.03
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-

合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	907,785,474.76	940,636,333.94
固定资产	10.5.7.12	612,650.18	612,339.60
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.17	79,328,046.84	79,328,046.84
长期待摊费用	10.5.7.18	1,274,637.46	1,132,582.99
递延所得税资产	10.5.7.19	562,977.19	495,078.72
其他资产	10.5.7.20	588,577.33	3,167,631.37
资产总计		1,116,333,191.76	1,157,010,488.69
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	433,110.35	2,098,793.91
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬	10.5.14.2	1,922,537.44	5,538,499.91
应付托管费	10.5.14.2	54,200.45	59,317.92
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,180,848.89	2,054,900.01
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	717,266.18	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	9,159,291.57	9,352,096.50
其他负债	10.5.7.30	43,170,535.89	44,904,437.03
负债合计		57,637,790.77	64,008,045.28
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,088,000,000.00	1,088,000,000.00

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	10.5.7.35	-29,304,599.01	5,002,443.41
所有者权益合计		1,058,695,400.99	1,093,002,443.41
负债和所有者权益总计		1,116,333,191.76	1,157,010,488.69

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.6467 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.19.1	4,591,035.92	5,713,060.30
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	10.5.19.2	1,088,000,000.00	1,088,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,092,591,035.92	1,093,713,060.30
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		921,416.70	1,008,412.60
应付托管费		54,200.45	59,317.92
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	125,000.00
负债合计		1,035,124.52	1,192,730.52
所有者权益：			
实收基金		1,088,000,000.00	1,088,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
未分配利润		3,555,911.40	4,520,329.78
所有者权益合计		1,091,555,911.40	1,092,520,329.78
负债和所有者权益总计		1,092,591,035.92	1,093,713,060.30

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		50,445,806.00	10,115,371.56
1.营业收入	10.5.7.36	48,705,238.98	4,018,820.64
2.利息收入		343,165.23	6,096,263.37
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7.其他收益		-	-
8.其他业务收入		1,397,401.79	287.55
二、营业总成本		49,119,801.21	3,103,253.63
1.营业成本	10.5.7.36	34,029,844.67	1,446,655.26

2.利息支出	10.5.7.42	937,508.64	235,604.24
3.税金及附加	10.5.7.43	7,297,448.02	715,850.04
4.销售费用		-	-
5.管理费用	10.5.7.45	-	0.02
6.研发费用		-	-
7.财务费用		-	-
8.管理人报酬	10.5.13.4.1	6,467,698.14	691,627.57
9.托管费	10.5.13.4.2	54,200.45	4,471.20
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	271,593.88	-
12.资产减值损失		-	-
13.其他费用	10.5.7.49	61,507.41	9,045.30
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		1,326,004.79	7,012,117.93
加：营业外收入	10.5.7.50	149,325.50	-
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,475,330.29	7,012,117.93
减：所得税费用	10.5.7.52	-217,627.29	-396,806.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,692,957.58	7,408,924.20
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,692,957.58	7,408,924.20
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		1,692,957.58	7,408,924.20

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		36,070,906.14	5,664,836.26
1.利息收入		70,074.14	5,664,548.71
2.投资收益（损失以“-”号填列）		36,000,832.00	-
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			287.55
二、费用		1,035,324.52	89,527.50
1.管理人报酬		921,416.70	76,011.00
2.托管费		54,200.45	4,471.20
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		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		59,707.37	9,045.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		35,035,581.62	5,575,308.76
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,035,581.62	5,575,308.76
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		35,035,581.62	5,575,308.76

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 6 月 30 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		54,976,032.57	17,593,388.93
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		346,193.09	5,912,943.32
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	721,987.35	-
经营活动现金流入小计		56,044,213.01	23,506,332.25
8.购买商品、接受劳务支付的现金		7,882,625.86	588,100.00

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		-	-
13.支付的各项税费		11,945,891.80	-
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	11,132,821.15	-
经营活动现金流出小计		30,961,338.81	588,100.00
经营活动产生的现金流量净额		25,082,874.20	22,918,232.25
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	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		286,902.45	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-87,085,372.43
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		286,902.45	-87,085,372.43
投资活动产生的现金流量净额		-286,902.45	87,085,372.43
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		-	1,088,000,000.00
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,088,000,000.00
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	593,852,565.43
26.偿付利息支付的现金		-	3,496,269.48
27.分配支付的现金		36,000,000.00	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		36,000,000.00	597,348,834.91
筹资活动产生的现金流量净额		-36,000,000.00	490,651,165.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	10.5.7.54	-11,204,028.25	600,654,769.77
加：期初现金及现金等价物余额	10.5.7.54	93,998,182.23	-
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.54	82,794,153.98	600,654,769.77

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 6 月 30 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		-	-
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		36,000,832.00	-
6.取得利息收入收到的现金		70,733.25	5,671,045.03
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		36,071,565.25	5,671,045.03
8.取得不动产投资支付的现金		-	1,088,000,000.00
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		1,192,930.52	-
经营活动现金流出小计		1,192,930.52	1,088,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		34,878,634.73	-1,082,328,954.97
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	1,088,000,000.00
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		-	1,088,000,000.00
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		36,000,000.00	-
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		36,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-36,000,000.00	1,088,000,000.00
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		-1,121,365.27	5,671,045.03
加：期初现金及现金等价物余额		5,710,618.20	
五、期末现金及现金等价物余额		4,589,252.93	5,671,045.03

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：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	1,088,000,000.00	-	-	-	-	-	5,002,443.41	1,093,002,443.41
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	1,088,000,000.00	-	-	-	-	-	5,002,443.41	1,093,002,443.41
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-34,307,042.42	-34,307,042.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,692,957.58	1,692,957.58
（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	-	-	-	-	-	-	-36,000,000.00	-36,000,000.00
（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	1,088,000,000.00	-	-	-	-	-	-29,304,599.01	1,058,695,400.99
项目	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日							
	实收	其他权	资本	其他	专项	盈余	未分配	所有者权益

	基金	益工具	公积	综合收益	储备	公积	利润	合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	1,088,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,088,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	7,408,924.20	7,408,924.20
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	7,408,924.20	7,408,924.20
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	1,088,000,000.00	-	-	-	-	-	7,408,924.20	1,095,408,924.20

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	1,088,000,000.00	-	-	4,520,329.78	1,092,520,329.78
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	1,088,000,000.00	-	-	4,520,329.78	1,092,520,329.78
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-964,418.38	-964,418.38
(一) 综合收益总额	-	-	-	35,035,581.62	35,035,581.62
(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	-	-	-	-36,000,000.00	-36,000,000.00
(四) 其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,088,000,000.00	-	-	3,555,911.40	1,091,555,911.40
项目	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 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					
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	1,088,000,000.00	-	-	-	1,088,000,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	5,575,308.76	5,575,308.76
(一) 综合收益总额	-	-	-	5,575,308.76	5,575,308.76

（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	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,088,000,000.00	-	-	5,575,308.76	1,093,575,308.76

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

<u>宗喆</u>	<u>吕静杰</u>	<u>王顺征</u>
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

中金亦庄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（2025）1031 号《关于准予中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由中金基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》公开募集。本基金首次设立募集（不包括认购资金利息）1,088,000,000.00 元，经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2025BJAB2B0527 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 6 月 16 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份。本基金为契约型封闭式，存续期限为 15 年。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），基金托管人为中国农业银行股份有限公司。

本基金已依据《中华人民共和国证券投资基金法》和《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，在基金合同生效后，将扣除必要费用后的全部募集资金投资于北京盛擎科技服务有限公司（以下简称“项目公司”）拥有的北京市北京经济技术开发区的高端汽车及新能源汽车关键零部件产业园 N12-1 地块、N20-1 地块不动产项目为标的的中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），并持有专项计划的全部份额。

本基金、专项计划、项目公司以下合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》、中国证券投资基金业协会发布的《公开募集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>》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》以及《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》等相关规定编制财务报表。

本基金不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，本基金财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则和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相关规定，真实、完整地反映了基金的财务状况、经营成果和净值变动等有关信息。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

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

本基金在本报告期末发生会计差错更正。

10.5.6 税项

10.5.6.1 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》、《中华人民共和国增

值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部 税务总局公告 2026 年第 9 号《关于增值税征税具体范围有关事项的公告》、财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》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：

（1）对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（2）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。

（3）证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；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。

（4）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。

（5）个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入，由上市公司和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股息、红利、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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

10.5.6.2 专项计划适用税项

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，截至本报告期末，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。

10.5.6.3 项目公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算	6%、9%、13%
房产税	租金收入、房屋原值的 70%	12%、1.2%
土地使用税	土地面积	3 元/平方米
城市维护建设税	应缴纳的增值税税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应缴纳的增值税税额	3%、2%

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 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	82,805,436.09
其他货币资金	-
小计	82,805,436.09
减：减值准备	-
合计	82,805,436.09

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	82,794,153.98
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	11,282.11
小计	82,805,436.09
减：减值准备	-
合计	82,805,436.09

注：其他存款为协定存款。

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

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

无。

10.5.7.4 债权投资

无。

10.5.7.5 其他债权投资

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

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 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

1 年以内	44,416,425.99
1—2 年	310,874.69
小计	44,727,300.68
减：坏账准备	2,251,908.77
合计	42,475,391.91

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	44,727,300.68	100.00	2,251,908.77	5.03	42,475,391.91
其中：账龄组合	44,727,300.68	100.00	2,251,908.77	5.03	42,475,391.91
合计	44,727,300.68	100.00	2,251,908.77	5.03	42,475,391.91

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

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	44,416,425.99	2,220,821.30	5.00
1-2 年	310,874.69	31,087.47	10.00
合计	44,727,300.68	2,251,908.77	-

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 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 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	1,980,314.89	271,593.88				2,251,908.77

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收 回	核销	其他 变动	
用损失的应收账款						
其中：账龄组合	1,980,314.89	271,593.88				2,251,908.77
合计	1,980,314.89	271,593.88				2,251,908.77

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

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
租户 6	10,016,668.37	22.40	500,833.42	9,515,834.95
租户 5	10,010,755.73	22.38	501,304.06	9,509,451.67
租户 1	9,715,206.47	21.72	485,313.91	9,229,892.56
租户 2	6,979,397.50	15.60	349,806.55	6,629,590.95
租户 7	2,753,741.05	6.16	137,687.05	2,616,054.00
合计	39,475,769.12	88.26	1,974,944.99	37,500,824.13

10.5.7.8 存货

无。

10.5.7.9 合同资产

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	976,047,175.47	-	-	976,047,175.47
2.本期增加金额	-	-	-	-

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
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	976,047,175.47	-	-	976,047,175.47
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	35,410,841.53	-	-	35,410,841.53
2.本期增加金额	32,850,859.18	-	-	32,850,859.18
本期计提	32,850,859.18	-	-	32,850,859.18
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	68,261,700.71			68,261,700.71
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
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	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	907,785,474.76	-	-	907,785,474.76
2.期初账面价值	940,636,333.94	-	-	940,636,333.94

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

建筑面积单位：平方米；金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园	北京经济技术开发区融兴北一街	128,643.86	48,705,238.98
合计	—	128,643.86	48,705,238.98

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	612,650.18
固定资产清理	
合计	612,650.18

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	9,955.74	662,738.72	672,694.46
2.本期增加金额		61,061.95	61,061.95
购置		61,061.95	61,061.95
在建工程转入			
企业合并增加			
3.本期减少金额			
处置或报废			
其他原因减少			
4.期末余额	9,955.74	723,800.67	733,756.41
二、累计折旧			
1.期初余额	965.70	59,389.16	60,354.86
2.本期增加金额	965.70	59,785.67	60,751.37
本期计提	965.70	59,785.67	60,751.37
企业合并增加			
3.本期减少金额			
处置或报废			
其他原因减少			
4.期末余额	1,931.40	119,174.83	121,106.23
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			

项目	电子设备	办公设备及其他	合计
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,024.34	604,625.84	612,650.18
2.期初账面价值	8,990.04	603,349.56	612,339.60

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

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	
北京盛擎科技服务有限公司	79,328,046.84			79,328,046.84
合计	79,328,046.84	-	-	79,328,046.84

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

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

无。

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
装修费	1,132,582.99	210,432.11	68,377.64		1,274,637.46
合计	1,132,582.99	210,432.11	68,377.64	-	1,274,637.46

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	2,251,908.76	562,977.19
合计	2,251,908.76	562,977.19

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 2026 年 6 月 30 日	
	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	36,637,166.31	9,159,291.57
合计	36,637,166.31	9,159,291.57

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 2026 年 6 月 30 日
可抵扣亏损	6,164,841.39
合计	6,164,841.39

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 2026 年 6 月 30 日	备注
2030 年	6,164,841.39	-
合计	6,164,841.39	-

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 2026 年 6 月 30 日
预付账款	550,100.00
其他流动资产	38,477.33
合计	588,577.33

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 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	550,100.00
合计	550,100.00

10.5.7.20.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

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
国网北京市电力公司	550,100.00	100.00	2026 年 6 月	未到期
合计	550,100.00	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

无。

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 2026 年 6 月 30 日
1 年以内（含 1 年）	421,641.80
1-2 年	11,468.55
合计	433,110.35

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

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,946,699.58
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	136,587.09
教育费附加	58,537.33
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	39,024.89
其他	-
合计	2,180,848.89

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业费	649,487.21
预收采暖费	67,778.97
合计	717,266.18

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

无。

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 2026 年 6 月 30 日
预收款项	17,552,697.63
其他应付款	25,617,838.26
合计	43,170,535.89

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 2026 年 6 月 30 日
预收房屋租金	17,464,778.28
其他	87,919.35
合计	17,552,697.63

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

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 2026 年 6 月 30 日
应付保证金、押金	25,558,330.89
预提信息披露费	59,507.37
合计	25,617,838.26

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
租户 1	10,391,563.26	未到期
租户 2	3,147,966.75	未到期
租户 3	2,565,007.35	未到期
租户 5	2,088,896.68	未到期
租户 4	1,763,387.41	未到期
合计	19,956,821.45	

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
基金合同生效日	400,000,000.00	1,088,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,088,000,000.00

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	5,002,443.41	-	5,002,443.41
本期利润	1,692,957.58	-	1,692,957.58
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	-36,000,000.00		-36,000,000.00
本期末	-29,304,599.01	-	-29,304,599.01

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
营业收入	
其中：房屋租赁	44,429,252.56
物业管理	4,275,986.42
营业收入合计	48,705,238.98
营业成本	
其中：折旧与摊销	32,979,988.19
其他成本	1,049,856.48
营业成本合计	34,029,844.67

10.5.7.37 投资收益

无。

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

无。

10.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
采暖服务、车位租赁及物业等	1,397,401.79
合计	1,397,401.79

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	937,508.64
合计	937,508.64

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	331,192.14
教育费附加	141,939.51
房产税	6,445,195.11
土地使用税	269,600.10
土地增值税	-
印花税	14,894.83
地方教育附加	94,626.33
其他	-
合计	7,297,448.02

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

无。

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
应收账款坏账损失	271,593.88
合计	271,593.88

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费用	-
评估费用	-
信息披露费	59,507.37
登记费	1,800.04
其他	200.00
合计	61,507.41

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-
没收提前退租保证金	149,325.50
非同一控制下企业合并	-
其他	-
合计	149,325.50

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	43,076.11
递延所得税费用	-260,703.40
合计	-217,627.29

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	1,475,330.29
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	-3,813,651.03
调整以前期间所得税的影响	43,076.11
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,011,737.29
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	1,541,210.34
合计	-217,627.29

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
押金、保证金	716,787.35
其他	5,200.00
合计	721,987.35

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
支付给运营管理机构的管理费	10,389,098.19
中介机构费	400,000.00
保险费	161,405.00
其他	182,317.96
合计	11,132,821.15

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	1,692,957.58
加：信用减值损失	271,593.88
资产减值损失	
固定资产折旧	60,751.37
投资性房地产折旧	32,850,859.18
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	68,377.64
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）	
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-67,898.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-192,804.93
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）	-3,170,354.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,430,607.21
非同一控制下企业合并	
经营活动产生的现金流量净额	25,082,874.20
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	

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	82,794,153.98
减：现金的期初余额	93,998,182.23
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	-11,204,028.25

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	82,794,153.98
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	82,794,153.98
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	82,794,153.98
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

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 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	
中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划	北京	北京	投资	100.00	-	出资设立取得
北京盛擎科技服务有限公司	北京	北京	不动产租赁	-	100.00	非同一控制下企业合并取得

10.5.10 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。本集团目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**10.5.11.1 承诺事项**

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系**10.5.12.1 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**

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.12.2 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
中金基金管理有限公司（“中金基金”）	基金管理人
中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）	计划管理人、基金管理人股东

中国农业银行股份有限公司	基金托管人、资产支持专项计划托管人
北京盛芯运营管理有限公司	运营管理机构
中国中金财富证券有限公司（“中金财富”）	与基金管理人同受一方最终控制的其他企业
北京博大开拓热力有限公司	其他关联关系

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 6 月 30 日
北京博大开拓热力有限公司	供暖费	248,227.85	-
合计		248,227.85	-

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

无。

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日（基金合 同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,467,698.14	691,627.57
其中：固定管理费	1,084,019.70	88,530.50
基础管理费	7,209,958.54	603,097.07
浮动管理费	-1,826,280.10	-

注：基金管理费包括固定管理费及浮动管理费。其中，固定管理费包括由基金管理人和计划管理人收取的费用以及运营管理机构收取的基础管理费用。浮动管理费由运营管理机构收取。

1、基金管理人与计划管理人收取的费用

基金管理人及计划管理人收取的固定管理费用中 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取，按日计提、按年支付。

固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E\times 0.20\%\div \text{当年天数};$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因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进行调整，分段计算。

2、运营管理机构收取的费用

运营管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用。

（1）基础管理费用

基础管理费用按月计提、按季支付，其计算方法如下：

$$\text{基础管理费用}=\text{项目公司当年经审计的营业收入}\times 15\%。$$

（2）浮动管理费用

浮动管理费用按季计提、按年支付，其计算方法如下：

$$\text{浮动管理费用}=(C-T)\times 15\%;$$

C=项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值为准；

T=项目公司当年的经营净现金流目标值。

其中，于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自

然年度对应的预测经营净现金流为准；不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。当本年度项目公司经营净现金流实现值低于本年度项目公司经营净现金流目标值时，将相应扣减基础管理费用。当 $C > T$ 时，当期确认的浮动管理费用金额不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%；当 $C < T$ 时，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日（基金合 同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的 托管费	54,200.45	4,471.20

注：本基金的托管费按基金净资产的 0.01% 年费率计提，每日计提、按年支付。托管费用的计算方法如下：

$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ ；

H 为当日应计提的基金托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因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进行调整，分段计算。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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 (%)
北京亦庄盛	80,000,000.00	20.00	-	-	-	80,000,000.00	20.00

元投资开发集团有限公司							
亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	5.00	-	-	-	20,000,000.00	5.00
中国国际金融股份有限公司	23,742,770.00	5.94	2,980,795.00		1,779,864.00	24,943,701.00	6.24
中国中金财富证券有限公司	691,657.00	0.17	166,862.00	-	588,746.00	269,773.00	0.07
合计	124,434,427.00	31.11	3,147,657.00	-	2,368,610.00	125,213,474.00	31.31
上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 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（%）
北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	80,000,000.00	20.00	-	-	-	80,000,000.00	20.00
亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	5.00				20,000,000.00	5.00
中国国际金融股份有限公司	24,630,996.00	6.16	-	-	500,000.00	24,130,996.00	6.03
中国中金财富证券有限公司	408,856.00	0.10	-	-	-	408,856.00	0.10
合计	125,039,852.00	31.26	-	-	500,000.00	124,539,852.00	31.13

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

10.5.13.7 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国农业银行股份有限公司	82,794,153.98	343,165.23	600,654,769.77	474,025.77
合计	82,794,153.98	343,165.23	600,654,769.77	474,025.77

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	北京博大开拓热力有限公司	-	3,070,813.88

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	921,416.70	1,008,412.60
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	162,603.00	177,061.50
应付管理人报酬	北京盛芯运营管理有限公司	838,517.74	4,353,025.81
应付托管费	中国农业银行股份有限公司	54,200.45	59,317.92
应付账款	北京亦庄城市服务集团股份有限公司园区	199,534.70	372,238.32

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
	物业服务分公司		
合计	—	2,176,272.59	5,970,056.15

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2026 年 4 月 7 日	场外：2026 年 4 月 7 日 场内：2026 年 4 月 8 日	0.9000	36,000,000.00	99.87	2026 年 第一次分 红
合计				36,000,000.00	99.87	

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指本集团在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者本集团所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成本集团资产

损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于信用良好的金融机构。本集团对这些金融机构进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关机制以控制本集团的整体信用风险在可控的范围内。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指本集团在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团的现金流来自于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本集团通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和本集团现金储备充裕。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，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。

本集团未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(2) 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。本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外

的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团净资产无重大影响。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	
银行存款	4,591,035.92
其他货币资金	
小计	4,591,035.92
减：减值准备	
合计	4,591,035.92

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	4,589,252.93
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,782.99
小计	4,591,035.92
减：减值准备	-
合计	4,591,035.92

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,088,000,000.00	-	1,088,000,000.00
合计	1,088,000,000.00	-	1,088,000,000.00

10.5.19.2.2 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
中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划	1,088,000,000.00			1,088,000,000.00		
合计	1,088,000,000.00			1,088,000,000.00		

§ 11 评估报告

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 2026 年 6 月 30 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 (%)
2,366	169,061.71	396,944,529.00	99.24	3,055,471.00	0.76
上年度末 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 (%)
3,154	126,823.08	394,032,002.00	98.51	5,967,998.00	1.49

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	申万宏源证券有限公司	8,783,211.00	2.20
2	大家资管－光大银行－大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	6,268,455.00	1.57
3	北京金控资本有限公司	6,000,000.00	1.50
4	京管泰富基金－北京市工程咨询有限公司－京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划	6,000,000.00	1.50
5	中国人寿资管－广发银行－国寿资产－鼎瑞 2498 资产管理产品	6,000,000.00	1.50
6	中信证券资管－财信吉祥人寿保险股份有限公司－传统产品－中信证券资管观沙岭 1 号单一资产管理计划	5,980,000.00	1.50
7	中信证券－光大银行－中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	4,681,642.00	1.17
8	招商证券股份有限公司	4,566,397.00	1.14
9	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	4,565,636.00	1.14
10	海保人寿保险股份有限公司－分红险	4,116,003.00	1.03
合计		56,961,344.00	14.25
上年度末 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	大家资管－光大银行－大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	9,602,337.00	2.40
2	申万宏源证券有限公司	7,917,215.00	1.98
3	国信证券股份有限公司	6,215,025.00	1.55
4	中信证券－光大银行－中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	5,337,538.00	1.33
5	中信证券资管－邮储银行－中信证券资管稳利	5,151,092.00	1.29

	睿盛 1 号集合资产管理计划		
6	上海合晟资产管理股份有限公司－合晟同晖 7 号私募证券投资基金	5,010,387.00	1.25
7	中信证券－财信吉祥人寿保险股份有限公司－分红产品－中信证券财信人寿睿驰 1 号单	3,956,246.00	0.99
8	西藏信托有限公司－西藏信托－晟元 1 号集合资金信托计划	2,959,891.00	0.74
9	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	2,610,636.00	0.65
10	中信证券股份有限公司	2,532,923.00	0.63
合计		51,293,290.00	12.82

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	80,000,000.00	20.00
2	中国国新资产管理有限公司	28,800,000.00	7.20
3	中国国际金融股份有限公司	23,200,000.00	5.80
4	海保人寿保险股份有限公司－分红险	20,000,000.00	5.00
5	亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司－北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	5.00
6	嘉实基金－北京人寿保险股份有限公司传统险－嘉实基金宝睿 9 号单一资产管理计划	9,200,000.00	2.30
7	中信证券－光大银行－中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	7,200,000.00	1.80
8	中信建投证券股份有限公司	7,200,000.00	1.80
9	中信证券股份有限公司	7,200,000.00	1.80
10	东吴人寿保险股份有限公司－自有资金	7,200,000.00	1.80
合计		210,000,000.00	52.50
上年度末 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	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	80,000,000.00	20.00
2	中国国新资产管理有限公司	28,800,000.00	7.20
3	中国国际金融股份有限公司	23,200,000.00	5.80
4	海保人寿保险股份有限公司－分红险	20,000,000.00	5.00
5	亦庄股权投资私募基金管理（北京）	20,000,000.00	5.00

	有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）		
6	嘉实基金—北京人寿保险股份有限公司传统险—嘉实基金宝睿 9 号单一资产管理计划	9,200,000.00	2.30
7	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	7,200,000.00	1.80
8	中信证券股份有限公司	7,200,000.00	1.80
9	中信建投证券股份有限公司	7,200,000.00	1.80
10	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	7,200,000.00	1.80
合计		210,000,000.00	52.50

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	306.00	0.0001

§ 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（2025 年 6 月 16 日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内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

（1）基金管理人的重大人事变动情况

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

（2）基金托管人的重大人事变动情况

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

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

无。

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	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 22 日
2	中金基金管理有限公司关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 29 日
3	中金亦庄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及信息披露事务负责人变动情况的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 30 日
4	关于代为履行中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理职责的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 2 月 4 日
5	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
6	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
7	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
8	中金基金管理有限公司关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 2 日
9	关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 17

	券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告		日
10	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 22 日
11	中金基金管理有限公司关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 17 日
12	中金基金管理有限公司关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 23 日
13	中金基金管理有限公司关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 26 日

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

不动产名称	北京盛擎科技服务有限公司	
币种	人民币	
项目公司形成/购买不动产时间	2022-11-24	
基金购买不动产时间	2025-06-17	注 1
初始成本（元）	1,003,000,000.00	注 2
采用公允价值法计量的账面价值	954,000,000.00	注 3
采用成本法计量的账面价值	909,672,762.40	注 4
基金购买不动产的投资成本（元）	1,060,980,588.51	
所在区域	北京市	
所在城市	北京市	
报告期	2026 年中期报告	

注：1、本基金购买不动产项目的交割日。
2、不动产项目形成或购买不动产项目的成本。
3、不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 954,000,000.00 元。
4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 909,672,762.40 元。

§ 16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- （一）中国证监会准予中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

- (三)《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四)《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- (五)关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书
- (六)基金管理人业务资格批复和营业执照
- (七)基金托管人业务资格批复和营业执照
- (八)报告期内中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金在规定媒介上发布的各项公告
- (九)中国证监会要求的其他文件

16.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

16.3 查阅方式

投资者可在基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：（86）010-63211122，400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 8 月 28 日