

建信中关村产业园
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：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 8 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。

基金托管人交通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	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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、律师事务所、财务顾问等专业机构	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	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
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	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
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	11
3.7 报告期内发生的关联交易	11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.10 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	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
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	21
4.4 项目公司经营现金流	23
4.5 项目公司对外借入款项情况	25
4.6 不动产项目投资情况	26
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	26
4.8 不动产项目相关保险的情况	26
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	26
4.10 其他需要说明的情况	26
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	26
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	26
5.2 投资组合报告附注	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27
§ 6 管理人报告	27

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	27
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	31
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	33
6.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	34
§ 7 运营管理机构报告	35
7.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	35
7.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§ 8 其他业务参与人履职报告	37
8.1 托管人报告	37
8.2 资产支持证券管理人报告	38
8.3 原始权益人报告	39
§ 9 中期财务报告（未经审计）	40
9.1 资产负债表	40
9.2 利润表	43
9.3 现金流量表	45
9.4 所有者权益变动表	47
9.5 报表附注	52
§ 10 基金份额持有人信息	86
10.1 基金份额持有人户数及持有人结构	86
10.2 不动产基金前十名流通份额持有人	87
10.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	88
10.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	88
§ 11 不动产基金份额变动情况	88
§ 12 重大事件揭示	88
12.1 基金份额持有人大会决议	88
12.2 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	88
12.3 不动产基金投资策略的改变	89
12.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	89
12.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	89
12.6 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	89
12.7 其他重大事件	89
§ 13 影响投资者决策的其他重要信息	90
§ 14 备查文件目录	90
14.1 备查文件目录	90
14.2 存放地点	90
14.3 查阅方式	90

§ 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	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，但基金管理人与原始权益人（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

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	无	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	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.ccbfund.cn
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	56,025,474.99
本期净利润	-8,928,822.79
本期经营活动产生的现金流量净额	26,699,468.75
本期现金流分派率（%）	2.00
年化现金流分派率（%）	4.04
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	2,475,683,361.07
期末不动产基金净资产	1,845,816,210.74
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	134.12

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。本基金报告期内累计可供分配金额为 21,319,931.50 元，年化预测可供分配金额为 42,993,232.03 元（按照 21,319,931.50 元/181*365 计算），除以 2026 年 6 月 30 日收盘市值 10.638 亿元，计算得到年化现金流分派率为 4.04%。前期披露的公告中，本基金以 2026 年上半年累计可供分配金额折合年化预测可供分配金额，均按上述过程计算。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.0509
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	21,319,931.50	0.0237	-
2025 年	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	21,689,885.67	0.0241	本基金本年累计分红对应的是 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日累计可供分配金额，为人民币 21,736,221.58 元
2025 年	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	-8,928,822.79	-
本期折旧和摊销	30,523,741.38	-
本期利息支出	6,446,338.90	-

本期所得税费用	-1,310,933.45	-
本期息税折旧及摊销前利润	26,730,324.04	-
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	63,354,499.96	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	1,362,969.70	-
调减项		
1-支付的利息和所得税费用	-6,482,486.12	-
2-应收和应付项目的变动	-1,660,618.01	-
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	21,319,931.50	-

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。

3.3.2.2 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上升 32.38%。可供分配金额同比上升的原因详见“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”。

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

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》约定，报告期内，基金管理人的管理费计提金额 1,693,194.73 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 837,455.47 元，基金托管人的托管费计提金额 186,101.22 元，外部管理机构的管理费计提金额 5,428,934.21 元。

3.5 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。

3.6 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

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“第九章 9.5.10 关联方关系”及“第九章 9.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本报告期内计提商誉减值损失 131.09 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 2026 年上半年商誉减值损失 131.09 万元，

此部分减值损失不影响报告期损益。

3.9 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 9.29 万元，转回 4.09 万元。

3.10 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

基金管理人于 2026 年 5 月 30 日发布《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其控股股东基金份额增持计划的公告》。基金管理人收到原始权益人的控股股东中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）的通知，基于对本基金及不动产项目未来发展前景的信心以及对长期投资价值的认可，中发展集团及原始权益人北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“中关村软件园公司”）在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下增持本基金基金份额。本次增持计划及进展公告如下：

（一）增持主体：中发展集团以及中关村软件园公司。

（二）增持计划的内容：

1、增持基金份额的目的：基于对本基金及不动产项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，推动本基金持续、稳定、健康发展。

2、增持基金份额的方式：通过上海证券交易所二级市场竞价、大宗交易或上海证券交易所认可的其他方式买入本基金基金份额。

3、增持基金份额的安排：根据基金交易价格波动情况及二级市场整体趋势，择机实施增持计划。

4、累计增持金额：本次累计增持金额合计不超过 6,000 万元。

5、增持计划的实施期间：自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日¹。

6、增持基金份额的持有期限：增持主体承诺，本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

本报告期内，中发展集团以及中关村软件园公司未卖出本基金份额。本报告期内，除上述情况外，不动产基金业务参与者未作出其他承诺。

§ 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

¹ 在中发展集团及中关村软件园公司授权的两年增持期限之内，本次增持计划实施期间为自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日。

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 3.91 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 1 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1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	94,801.00	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	3.91	4.11	-4.87
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 1 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1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)	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 (m²)	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(m²)/ 天	2.97	3.55	-16.34
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	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	%	100.00	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 1 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1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)	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 (m²)	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(m²)/ 天	3.22	3.38	-4.73

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	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	%	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 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 1,487.87 万元（占不动产项目总租金收入的 27.14%）；租户 B 贡献的租金收入总计为 394.39 万元（占不动产项目总租金收入的 7.19%）；租户 C 贡献的租金收入总计为 270.13 万元（占不动产项目总租金收入的 4.93%）；租户 D 贡献的租金收入总计为 257.21 万元（占不动产项目总租金收入的 4.69%）；租户 E 贡献的租金收入总计为 225.32 万元（占不动产项目总租金收入的 4.11%）。

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外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。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%，上半年北京商务园区同样本租金平均报价累计跌幅为 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。从行业结构来看，科技创新产业仍是市场需求的核心来源，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 4.87%，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，本基金报告期可供分配金额同比上升 32.38%。

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

1、行业基本情况

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落地投产，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，是我国现代化产业体系建设、区域经济高质量发展的核心载体。

据产业园相关研究解读报告，从行业定位来看，伴随“十五五”规划“加快建设现代化产业体系”战略部署落地，产业园区的核心功能被重新定义，已逐渐摆脱传统单一企业集聚载体的定位，升级为创新要素配置平台、创新活动组织核心载体。专业化、特色化、生态化成为行业发展核心导向，国家层面明确鼓励各地园区依托自身资源禀赋、产业基础差异化发展，杜绝同质化低水平建设，聚焦打造特色产业生态，为园区开发建设、产业招商、科创孵化、运营服务提供了清晰的政策导向与发展路径。

2、行业发展阶段

据人民邮电报报道摘要，我国产业园区行业历经四十余年发展，已完成多轮迭代升级，从粗放式扩张全面迈入存量提质、生态重构的高质量发展新阶段。行业发展先后经历两大传统阶段：初期以“三来一补”为核心的粗放集聚发展模式、中期依托政策红利的“政策洼地”招商模式，目前两类传统模式已完全无法适配新时代产业升级与经济发展需求。

“十五五”时期，在国家政策导向、全球产业链重构、传统开发投资模式遇阻、企业发展需求迭代、市场综合成本关注度提升等多重因素驱动下，行业迎来系统性、全方位的逻辑重塑，核心围绕产业、空间、客商、投资、成本、运营六大维度实现深度转型。产业端从低成本承接产业转移，转向服务高科技、高附加值企业创新扩张；空间端从盲目扩区增量开发，转向盘活存量低效用地、推进城市更新；招商端从紧盯大型企业，转向挖掘专精特新中小企业潜力；投资端从政府大包大揽，转向基金、REITs 市场化撬动社会资本；成本端从单一要素低价让利，转向企业全生命周期综合成本最优；运营端从征地卖地开发思维，转向平台化、生态化服务赋能，行业正式进入精细化运营、生态化发展的全新周期。

根据已发布的规划建议及官方解读，北京“十五五”期间的产业布局呈现出清晰的“梯队发展、前瞻引领”特征，并明确了数字经济与人工智能的核心地位。对标国家顶层定位，确立建设

大国首都现代化标杆与全球领先国际科技创新中心的战略目标。

北京市规划实施“三城一区主创新、平原新城强承载、核心老城优服务、生态山区绿色赋能”的全域产业空间战略，并统筹京津冀、雄安新区的跨区域协同，严控中心城区新增一般制造业。其中，中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区（即“三城一区”）集中承载原始创新、高端制造与未来产业。依据《北京市“十五五”时期各区产业布局指引》，各区产业分工进一步明晰，海淀区（中关村科学城核心）系全市 AI 产业核心承载区，主攻人工智能通用大模型、集成电路设计、量子科技、脑机接口、高校成果转化与创投金融。面向未来十年，以中关村科学城北区为核心的创新空间，正在成为北京建设国际科技创新中心的重要战略支点。而位于这一战略核心区的中关村软件园，迎来重要的发展机遇期。

3、行业周期性特征

产业园区行业兼具不动产属性与产业服务属性，行业发展与国家宏观产业政策、产业链重构节奏高度绑定，具有一定周期性特征。

一是政策周期性显著。行业发展高度依托国家五年规划、产业升级、土地管控、投融资改革等顶层政策导向，“十五五”期间国家聚焦新质生产力培育、先进制造业与现代服务业融合、存量用地提质增效，持续重塑行业发展规则，推动行业出清迭代。二是产业周期深度联动。园区发展紧跟战略性新兴产业、未来产业发展周期，随着人工智能、生物医药、集成电路等高端产业迭代升级，园区从产能承载转向创新赋能，盈利模式与价值周期持续优化。三是运营周期长效稳健。行业逐渐告别传统短期租金收益模式，转向“租金+股权投资+服务分成”的复合收益体系，依托全生命周期产业服务、生态化赋能有望形成长期稳定收益。

4、行业竞争格局

“十五五”期间产业园区行业出现分化格局，行业洗牌与转型升级持续提速。

一是行业格局持续分化。政策与市场双重作用下，资源、人才、产业持续向头部优质园区集聚，低端低效园区因运营模式老旧、产业培育能力缺失、入驻率低加速出清，区域、园区能级差距持续拉大。东部优质园区已形成“产业链+创新链+资本链”闭环生态，中西部园区逐步聚焦特色赛道差异化突围。

二是竞争维度全面升级。行业竞争从传统土地、税收价格战，升级为资本赋能、场景供给、营商环境、产业服务、人产城融合的综合生态竞争。优质园区依托产业基金、REITs 实现资本赋能招商，通过开放应用场景培育新兴产业，以全生命周期精细化服务构建核心壁垒，同时推进人本化、智慧化园区建设，打造产业社区生态。

三是核心竞争力彻底重构。传统物业型运营模式逐步被淘汰，具备新质生产力培育能力、产

业链强链补链能力、产业互联网服务能力、市场化资本运作能力的园区持续领跑。专业化、特色化、生态化成为核心竞争壁垒，能够为企业提供全生命周期最低综合成本、全方位产业赋能的园区，将持续占据行业优势地位。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目可比区域内的类似资产项目情况，详见“第四章 4.1.4 其他运营情况说明之 4、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明”。

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

据不完全统计，本报告期内新公布的法律法规、行业政策、区域政策等梳理如下：

一、宏观改革与投融资类

1、《国务院办公厅关于加强监管防范风险促进私募投资基金高质量发展的指导意见》

重要内容：构建私募基金全生命周期监管体系，通过备案把关、穿透监管、进出清退闭环整治名股实债、违规借贷等乱象。严控地方政府投资基金增量，县区原则上不得新设，推动存量基金整合优化，压实国资出资主体责任。强化托管及中介机构监管，依托央地协同风险处置机制，引导私募基金聚焦投早、投小、投硬科技的核心定位。

影响：伪私募、不合格管理人加速出清。政策持续强化硬科技投资导向，优化科创企业股权融资环境，推动行业规范化、专业化高质量发展。

2、《关于实施中小微企业贷款贴息政策的通知》

重要内容：面向中小微民企固定资产贷款推出中央财政贴息支持，年化贴息率 1.5%，最长贴息 2 年，单户企业贷款贴息额度上限 5000 万元。政策精准聚焦企业设备更新、技术改造项目，严格管控资金用途，严禁挪用于还本付息等非升级类用途。

影响：有效降低中小微民企改扩产的融资成本，切实缓解企业经营压力。为产业园区入驻企业提供普惠性融资扶持渠道，同时引导金融机构加大中长期实体技改信贷投放，助力实体经济转型升级。

3、《国务院关于推进服务业扩能提质的意见》

重要内容：提出 2030 年服务业规模突破 100 万亿元的发展目标，重点发展科技服务、软件信息、供应链服务等生产性服务业，推动服务业与制造业深度融合，重点扶持 AI、算力、数据服务等新兴数字服务业。持续放宽行业准入，从财政、土地、人才等方面完善要素保障，全方位赋能服务业提质升级。

影响：为工业软件、人工智能、数据服务等科创服务业态提供有力政策支撑。推动产业园区

优化招商布局，重点集聚优质生产性服务业企业，带动办公、研发产业载体需求提升，助力园区产业业态迭代升级。

二、科技创新、新质生产力、产业政策类

4、《2026 年数字经济发展工作要点》

重要内容：围绕数字经济发展部署年度重点任务，聚焦数据要素市场化改革、一体化算力网络建设、数实融合、AI 产业发展、数据安全治理等八大核心领域，统筹推进数据产权、流通交易、价值释放全链条建设，夯实数字经济发展根基。

影响：确立数据、算力的核心生产要素地位，加速数据资产确权、交易、价值落地，为企业数字化转型、AI 场景落地提供政策支撑，带动算力基建、数字服务等新兴赛道快速发展。

5、《关于推进行业高质量数据集建设行动的实施方案》

重要内容：部署六大数据集建设专项行动，聚焦制造、金融、科研等领域，打造适配大模型、智能体研发的行业高质量数据集。明确 2028 年建设目标，完善数据集标准体系，探索数据集评估、质押融资、市场化交易等新型发展模式。

影响：破解 AI 行业优质训练数据短缺痛点，推动数据集成为人工智能核心生产要素，带动数据治理、数据标注产业发展，为工业智能体、行业大模型规模化落地筑牢数据底座。

6、《“人工智能+制造”专项行动实施意见》

重要内容：推进人工智能与制造业深度融合，聚焦工业大模型、工业智能体、智能装备等核心领域，明确 2027 年量化发展目标，开放工业智能化改造场景，建立工业智能体分级安全治理体系，全方位赋能新型工业化。

影响：推动 AI 技术深度落地工业场景，工业智能体、大模型成为制造转型核心抓手，带动工业软件、智能制造装备产业升级，为制造企业智能化改造和园区科创招商提供政策支撑。

7、《2026 年北京市高精尖产业发展项目资金和支持中小企业发展资金实施指南（第一批）》

重要内容：统筹 15 亿元以上财政专项资金，设置 24 项支持方向，覆盖 AI 算力、集成电路、生物医药、专精特新等高精尖产业，通过奖励、贴息、补助等方式扶持企业，单项最高扶持 5000 万元，配套推出算力券、服务券等普惠工具。

影响：有助于降低 AI、硬科技、中小企业发展成本，同时助力园区开展企业服务、精准招商，推动区域高精尖产业集聚发展。

8、《北京市加快推动场景培育和开放应用工作方案》

重要内容：规划 2028 年建成 15 个国家级、100 个市级科创示范场景，重点布局数据融合、智能工厂、人形机器人、AI 工业设计等领域，要求国资单位优先开放应用场景，以场景落地牵引

新技术商业化迭代。

影响：为北京 AI、智能制造企业提供稳定的落地场景和市场渠道，破解科创产品商业化难题，助力园区组织入驻企业对接官方项目，加速科技成果产业化。

三、科技创新进口优惠类

9、《“十五五”期间支持科技创新进口税收优惠政策》

重要内容：面向科研院所、高校及科创企业，对科研仪器、试验设备、AI 算力硬件等科创装备免征进口关税和进口环节增值税，细化免税清单与管理规范，有助于降低科创研发进口成本。

影响：有助于减轻硬科技、AI 企业进口高端研发设备的成本压力，为北京科创园区企业研发创新提供税收利好，有效赋能区域科创产业高质量发展。

以上 2026 年上半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的其他整体情况和竞争情况

不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况，详见“第四章 4.1.4 其他运营情况说明之 4、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明”及“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”。

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	2,361,273,801.28	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	55,014,530.74	58,837,276.91	-6.50
2	营业成本/费用	41,896,282.58	44,398,375.04	-5.64
3	EBITDA	31,644,133.75	33,030,799.11	-4.20

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2026年6月30日金额（元）	上年末2025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	2,271,038,139.31	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。

4.3.3 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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 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	物业租金收入	53,245,057.68	96.79	57,071,024.60	97.00	-6.70
2	停车场租金收入	1,581,340.60	2.87	1,522,172.34	2.59	3.89
3	其他收入	188,132.46	0.34	244,079.97	0.41	-22.92
4	营业收入合计	55,014,530.74	100.00	58,837,276.91	100.00	-6.50

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 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	运营管理服务费	9,597,653.49	22.91	10,466,973.83	23.57	-8.31
2	折旧和摊销	28,894,556.34	68.97	29,560,276.38	66.58	-2.25
3	维修改造费	1,919,960.45	4.58	2,652,944.33	5.98	-27.63
4	其他成本/费用	1,484,112.30	3.54	1,718,180.50	3.87	-13.62
5	营业成本/费用合计	41,896,282.58	100.00	44,398,375.04	100.00	-5.64

注：不动产项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；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。

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	31,644,133.75	33,030,799.11

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	%	57.52	56.14
3	毛利润金额	营业收入-营业成本	元	14,297,417.00	15,808,497.37
4	毛利润率	毛利润/营业收入	%	25.99	26.87

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前净利润为不动产项目财务业绩指标，“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。

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活动现金流入合计为 6,082.52 万元，较上年同期下降 6.69%，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 2,765.01 万元，较上年同期下降 26.93%，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 3,317.50 万元。

2025 年上半年，不动产项目公司经营性活动现金流入合计为 6,518.84 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 3,784.26 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 2,734.58 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, 在新租需求仍不及未来供应放量的情况下, 整体市场空置率存在进一步走高的风险。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。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 3.91 元/㎡/天, 同比下降 4.87%。不动产项目时点出租率为 80.23%, 同比提升 7.58%。

(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 5,501.45 万元(2025 年同期为 5,883.73 万元), 同比下降 6.50%。

(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 4,189.63 万元(2025 年同期为 4,439.84 万元), 同比下降 5.64%, 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) 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 2,131.99 万元(2025 年同期为 1,610.50 万元), 同比上升 32.38%。

(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) 持续推进剩余面积去化。2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间, 本不动产项目实现新签及扩租客户 12 家, 累计新签及扩租面积 8,363.62 m²。完成续签租户 11 家, 累计续签面积 7,210.01 m²。

(2) 本基金发起人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。

(3) 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。

(4) 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。上半年, 运营管理机构分别在互联网创新中心楼宇大堂推出“滴滴巴士滑雪专线”宣传活动、“午间创享汇”特色品牌活动, 在孵化加速器落地“初夏好物”市集活动、无印良品内购会、伊利及农夫山泉品牌活动、“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。

(5) 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。

(6) 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。

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 45,725.00 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 45,800.00 万元, 报告期内偿还借款本金 75.00 万元, 本报告期末借款余额 45,725.00 万元, 借款利率自 2025 年 12 月 8 日由 2.90%/年降至 2.80%/年。不动产项目公司将于 2026 年 12 月偿还本金 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 125.00 万元, 借款利率自 2025 年 12 月 8 日由 2.90% 降至 2.80%。

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，未发生购入或出售不动产项目情况。

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 2025 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 2025 年 12 月 6 日至 2026 年 12 月 5 日。本报告期内发生 4 次财产一切险出险事项，已及时、充分获赔 6.20 万元。上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

不动产项目公司将于 2026 年 12 月 6 日之前完成下一年度续保事宜。

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

本报告期内，不动产项目运营较为稳定。报告期内出台的相关政策对所属行业、区域以及园区企业的发展起到了一定促进作用，详见“第四章 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”。若未来大规模新增供应的集中入市可能将进一步加剧区域内的竞争，面临竞争局面，不动产项目阶段性采取“以价换量”的策略，详见“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”。

4.10 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	1,768,487.63	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,768,487.63	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、投资风险管理部和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。

§ 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“不动产基金管理部”，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	2026 年 3 月 13 日	11	除管理本基金外，曾参与多个不动产项目的管理工作。	李元利先生，2014 年获山东大学工学学士学位，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 日至 2026 年 3 月 13 日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 13 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：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。

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

在本报告期内，基金管理人不存在损害基金份额持有人利益的行为。基金管理人勤勉尽责地为基金份额持有人谋求利益，严格遵守了《证券法》、《证券投资基金法》、其他有关法律法规的规定和《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》的约定。

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“第四章 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 2026 年 4 月 8 日（场外）、4 月 9 日（场内）向基金份额持有人每 10 份基金份额分配 0.2410 元人民币，共分配红利人民币 21,689,885.67 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

2026 年上半年，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、基金经理的离任和聘任等。

6.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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，结合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。2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日期间，本不动产项目实现新签及扩租客户 12 家，累计新签及扩租面积 8,363.62 m²。完成续签租户 11 家，累计续签面积 7,210.01 m²。

（2）本基金发起人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。

（3）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。

（4）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。上半年，运营管理机构分别在互联网创新中心楼宇大堂推出“滴滴巴士滑雪专线”宣传活动、“午间创享汇”特色品牌活动，在孵化加速器落地“初夏好物”市集活动、无印良品内购会、伊利及农夫山泉品牌活动、“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。

（5）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。

（6）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。

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，协助组织不动产项目提效降耗、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。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，修订《公开募集不动产投资信托基金（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《公开募集不动产投资信托基金（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

报告期内，运营管理机构认真履行职责，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，增进投资者对项目了解和信任。

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。

§ 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，对本基金公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，对半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

报告期内计划管理人作为项目公司股东权利行使情况如下：根据唯一资产支持证券持有人的决定及专项计划文件约定，代表专项计划向项目公司作出同意变更项目公司执行董事及总经理职务等事项的决定；根据唯一资产支持证券持有人的决定及专项计划文件约定，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 2025 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

报告期内计划管理人作为项目公司债权人的权利行使情况如下：

- 1、根据公募基金管理人分红通知和借款合同的约定于 2026 年 3 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 19,124,823.82 元。
- 2、根据公募基金管理人分红通知和借款合同的约定于 2026 年 6 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 11,225,440.07 元。
- 3、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）2026 年 3 月 24 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《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 2026 年第 1 期（总第 8 期）收益分配的报告》；

（2）2026 年 4 月 30 日对《建信中关村产业园资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告》、《建信中关村产业园资产支持专项计划 2025 年度审计报告》和《建信中关村产业园资产支持专项计划 2025 年度托管报告》进行了公告。

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内严格遵守了法律、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，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 原始权益人报告

8.3.1 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关联方未卖出战略配售份额。

8.3.2 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 份不动产基金份额。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。

8.3.3 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

基金管理人于 2026 年 5 月 30 日发布《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其控股股东基金份额增持计划的公告》。基金管理人收到原始权益人的控股股东中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）的通知，基于对本基金及不动产项目未来发展前景的信心以及对长期投资价值的认可，中发展集团及原始权益人北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“中关村软件园公司”）在遵守中国证监会和上海证券交易所的相关规定前提下增持本基金基金份额。本次增持计划及进展公告如下：

（一）增持主体：中发展集团以及中关村软件园公司。

（二）增持计划的内容：

1、增持基金份额的目的：基于对本基金及不动产项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，推动本基金持续、稳定、健康发展。

2、增持基金份额的方式：通过上海证券交易所二级市场竞价、大宗交易或上海证券交易所认可的其他方式买入本基金基金份额。

3、增持基金份额的安排：根据基金交易价格波动情况及二级市场整体趋势，择机实施增持计划。

4、累计增持金额：本次累计增持金额合计不超过 6,000 万元。

5、增持计划的实施期间：自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日²。

6、增持基金份额的持有期限：增持主体承诺，本次增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

² 在中发展集团及中关村软件园公司授权的两年增持期限之内，本次增持计划实施期间为自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日。

8.3.4 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”。

8.3.5 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变化情况

无。

§ 9 中期财务报告（未经审计）

9.1 资产负债表

9.1.1 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：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	9.5.7.1	22,029,283.16	12,462,236.14
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	9.5.7.2	64,432,270.12	75,739,013.20
买入返售金融资产	9.5.7.3	-	-
债权投资	9.5.7.4	-	-
其他债权投资	9.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	9.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	9.5.7.7	7,912,129.02	6,229,623.58
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	9.5.7.8	-	-
合同资产	9.5.7.9	-	-
持有待售资产	9.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	9.5.7.11	2,271,038,139.31	2,299,932,695.65
固定资产	9.5.7.12	45,182.04	67,513.80
在建工程	9.5.7.13	-	-

使用权资产	9.5.7.14	-	-
无形资产	9.5.7.15	-	-
开发支出	9.5.7.16	-	-
商誉	9.5.7.17	100,392,389.33	101,703,322.78
长期待摊费用	9.5.7.18	9,005,176.24	10,612,029.52
递延所得税资产	9.5.7.19.1	-	-
其他资产	9.5.7.20	828,791.85	1,125,779.66
资产总计		2,475,683,361.07	2,507,872,214.33
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	9.5.7.21	-	-
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	9.5.7.22	8,490,291.27	3,418,888.34
应付职工薪酬	9.5.7.23	8,669.74	8,934.74
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,530,650.20	5,396,163.15
应付托管费		186,101.22	396,850.38
应付投资顾问费		-	-
应交税费	9.5.7.24	2,884,160.78	2,472,217.13
应付利息	9.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	9.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	9.5.7.27	456,069,025.00	456,855,055.55
预计负债	9.5.7.28	-	-
租赁负债	9.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	9.5.7.19.2	100,392,389.33	101,703,322.78
其他负债	9.5.7.30	59,305,862.79	61,185,863.06
负债合计		629,867,150.33	631,437,295.13
所有者权益:			
实收基金	9.5.7.31	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	9.5.7.32	-	-
其他综合收益	9.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	9.5.7.34	-	-
未分配利润	9.5.7.35	-1,034,183,789.26	-1,003,565,080.80
所有者权益合计		1,845,816,210.74	1,876,434,919.20

负债和所有者权益总计		2,475,683,361.07	2,507,872,214.33
------------	--	------------------	------------------

注： 报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值人民币 2.0509 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

9.1.2 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：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	9.5.17.1	1,768,487.63	9,826,663.81
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	9.5.17.2	1,762,542,097.75	1,762,542,097.75
其他资产		-	-
资产总计		1,764,310,585.38	1,772,368,761.56
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		1,693,194.73	3,610,336.37
应付托管费		93,050.61	198,425.19
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-

其他负债		89,260.15	60,000.00
负债合计		1,875,505.49	3,868,761.56
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		-1,117,564,920.11	-1,111,500,000.00
所有者权益合计		1,762,435,079.89	1,768,500,000.00
负债和所有者权益总计		1,764,310,585.38	1,772,368,761.56

9.2 利润表

9.2.1 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：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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		55,501,437.47	59,361,887.04
1. 营业收入	9.5.7.36	55,014,530.74	58,837,276.91
2. 利息收入		3,324.81	9,170.11
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	9.5.7.37	483,256.92	515,224.41
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	9.5.7.39	-	-
7. 其他收益	9.5.7.40	325.00	215.61
8. 其他业务收入	9.5.7.41	-	-
二、营业总成本		66,265,231.23	69,550,727.81
1. 营业成本	9.5.7.36	40,717,113.74	43,028,779.54
2. 利息支出	9.5.7.42	6,446,338.90	6,691,508.33
3. 税金及附加	9.5.7.43	13,036,409.47	13,318,413.46
4. 销售费用	9.5.7.44	-	-
5. 管理费用	9.5.7.45	1,174,665.13	985,892.05
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	9.5.7.46	3,704.21	2,877.77
8. 管理人报酬		2,530,650.20	2,672,683.59
9. 托管费		186,101.22	196,794.30
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	9.5.7.47	52,036.25	40,815.41

12. 资产减值损失	9.5.7.48	1,310,933.45	1,477,363.46
13. 其他费用	9.5.7.49	807,278.66	1,135,599.90
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-10,763,793.76	-10,188,840.77
加：营业外收入	9.5.7.50	524,037.52	157,887.06
减：营业外支出	9.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,239,756.24	-10,030,953.71
减：所得税费用	9.5.7.52	-1,310,933.45	-1,477,363.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,928,822.79	-8,553,590.25
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,928,822.79	-8,553,590.25
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		-8,928,822.79	-8,553,590.25

9.2.2 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：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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		17,500,706.05	9,309,930.98
1. 利息收入		1,826.05	7,530.98
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		17,498,880.00	9,302,400.00
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		1,875,740.49	2,069,226.06
1. 管理人报酬		1,693,194.73	1,787,109.21
2. 托管费		93,050.61	98,397.15
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		89,495.15	183,719.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,624,965.56	7,240,704.92
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,624,965.56	7,240,704.92
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		15,624,965.56	7,240,704.92

9.3 现金流量表

9.3.1 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：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 1 月 1 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		58,575,957.18	61,961,444.83
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		3,374.75	9,727.64
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	9.5.7.53.1	2,249,502.73	3,226,229.24
经营活动现金流入小计		60,828,834.66	65,197,401.71
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,207,413.44	16,956,336.52
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		263,096.89	279,811.81
13. 支付的各项税费		17,556,731.57	17,462,676.92
14. 支付其他与经营活动有关的现金	9.5.7.53.2	11,102,124.01	9,482,299.23
经营活动现金流出小计		34,129,365.91	44,181,124.48
经营活动产生的现金流量净额		26,699,468.75	21,016,277.23
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	9.5.7.53.3	31,780,000.00	35,190,000.00
投资活动现金流入小计		31,780,000.00	35,190,000.00
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	9.5.7.53.4	19,990,000.00	45,420,000.00
投资活动现金流出小计		19,990,000.00	45,436,939.00
投资活动产生的现金流量净额		11,790,000.00	-10,246,939.00
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	9.5.7.53.5	-	-
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		750,000.00	500,000.00
26. 偿付利息支付的现金		6,482,486.12	6,728,845.83
27. 分配支付的现金		21,689,885.67	18,000,000.00
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	9.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		28,922,371.79	25,228,845.83
筹资活动产生的现金流量净额		-28,922,371.79	-25,228,845.83
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		9,567,096.96	-14,459,507.60
加：期初现金及现金等价物余额		12,462,053.86	24,890,479.11
六、期末现金及现金等价物余额		22,029,150.82	10,430,971.51

9.3.2 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：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 1 月 1 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		17,498,880.00	9,302,400.00
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		1,953.04	8,079.90
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		17,500,833.04	9,310,479.90
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		3,868,996.56	4,748,566.09
经营活动现金流出小计		3,868,996.56	4,748,566.09
经营活动产生的现金流量净额		13,631,836.48	4,561,913.81
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		21,689,885.67	18,000,000.00
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		21,689,885.67	18,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-21,689,885.67	-18,000,000.00
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		-8,058,049.19	-13,438,086.19
加：期初现金及现金等价物余额		9,826,512.22	21,621,211.40
五、期末现金及现金等价物余额		1,768,463.03	8,183,125.21

9.4 所有者权益变动表

9.4.1 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：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	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-1,003,565,080.80	1,876,434,919.20
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	-	-	-	-	-	-1,003,565,080.80	1,876,434,919.20
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-30,618,708.46	-30,618,708.46
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-8,928,822.79	-8,928,822.79
(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	-	-	-	-	-	-	-21,689,885.67	-21,689,885.67
(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	-	-	-	-	-	-1,034,183,789.26	1,845,816,210.74
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	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、本期期初余额	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）	-	-	-	-	-	-	-26,553,590.25	-26,553,590.25
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-8,553,590.25	-8,553,590.25
（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	-	-	-	-	-	-	-18,000,000.00	-18,000,000.00
（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	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-922,301,612.82	1,957,698,387.18

9.4.2 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：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	2,880,000,000.00	-	-	-1,111,500,000.00	1,768,500,000.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-1,111,500,000.00	1,768,500,000.00
三、本期增减变动额	-	-	-	-6,064,920	-6,064,920

(减少以“-”号填列)				0.11	11
(一)综合收益总额	-	-	-	15,624,965.56	15,624,965.56
(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	-	-	-	-21,689,885.67	-21,689,885.67
(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	-	-	-1,117,564,920.11	1,762,435,079.89
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 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	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)	-	-	-	-10,759,295.08	-10,759,295.08
(一)综合收益总额	-	-	-	7,240,704.92	7,240,704.92
(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	-	-	-	-18,000,000.00	-18,000,000.00
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-998,342,797.58	1,881,657,202.42

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 9.1 至 9.4 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

9.5 报表附注

9.5.1 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。以上已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”。

9.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定(统称企业会计准则)编制, 同时, 在信息披露和估值方面, 也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 3 号《半年度报告的内容与格式》、《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》、《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>》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

9.5.3 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的要求, 真实、完整地反映了本基金及本集团于 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

9.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本基金及本集团本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

9.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

9.5.5.1 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。

9.5.5.2 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。

9.5.5.3 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。

9.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税；

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《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》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；

根据财政部、国家税务总局财税[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》的规定，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；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1

日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额；

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税；

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，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。

（3）个人所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]132 号文《财政部、国家税务总局关于储蓄存款利息所得有关个人所得税政策的通知》的规定，自 2008 年 10 月 9 日起，对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

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。

9.5.7 合并财务报表重要项目的说明

9.5.7.1 货币资金

9.5.7.1.1 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	22,029,283.16
其他货币资金	-
小计	22,029,283.16
减：减值准备	-
合计	22,029,283.16

9.5.7.1.2 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	22,029,150.82
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	132.34
小计	22,029,283.16
减：减值准备	-
合计	22,029,283.16

9.5.7.1.3 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。

9.5.7.2 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 2026 年 6 月 30 日		
	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	64,432,270.12	64,432,270.12	-
其他	-	-	-
小计	64,432,270.12	64,432,270.12	-
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 2026 年 6 月 30 日		
	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	64,432,270.12	64,432,270.12	-

9.5.7.3 买入返售金融资产

9.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

9.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

9.5.7.4 债权投资

9.5.7.4.1 债权投资情况

无。

9.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

9.5.7.5 其他债权投资

9.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

9.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

9.5.7.6 其他权益工具投资

9.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

9.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

9.5.7.7 应收账款

9.5.7.7.1 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	8,156,834.04
1—2 年	—
小计	8,156,834.04
减：坏账准备	244,705.02
合计	7,912,129.02

9.5.7.7.2 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 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	8,156,834.04	100.00	244,705.02	3.00	7,912,129.02
合计	8,156,834.04	100.00	244,705.02	3.00	7,912,129.02

9.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

9.5.7.7.4 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 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋租户	8,156,834.04	244,705.02	3.00
合计	8,156,834.04	244,705.02	3.00

9.5.7.7.5 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	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	192,668.77	92,946.11	40,909.86	-	-	244,705.02
合计	192,668.77	92,946.11	40,909.86	-	-	244,705.02

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	40,909.86	-	-

9.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

9.5.7.7.7 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
北京圣丹锐志科技有限责任公司	3,705,949.11	45.43	111,178.51	3,594,770.60
上海能隆智能设备有限公司	1,948,408.95	23.89	58,452.27	1,889,956.68
乐食宝街（北京）企业管理有限公司	1,399,187.03	17.15	41,975.61	1,357,211.42
北京博学广阅教育科技有限公司	282,703.30	3.47	8,481.10	274,222.20
北京六方云信息技术有限公司	254,264.57	3.12	7,627.94	246,636.63
合计	7,590,512.96	93.06	227,715.43	7,362,797.53

9.5.7.8 存货

9.5.7.8.1 存货分类

无。

9.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

9.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

9.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

9.5.7.9 合同资产

9.5.7.9.1 合同资产情况

无。

9.5.7.9.2 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。

9.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

9.5.7.10 持有待售资产

无。

9.5.7.11 投资性房地产

9.5.7.11.1 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	287,566,238.36	-	-	287,566,238.36
2. 本期增加金 额	28,894,556.34	-	-	28,894,556.34

本期计提	28,894,556.34	-	-	28,894,556.34
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	316,460,794.70	-	-	316,460,794.70
三、减值准备				
1. 期初余额	485,501,065.99	-	-	485,501,065.99
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	485,501,065.99	-	-	485,501,065.99
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,271,038,139.31	-	-	2,271,038,139.31
2. 期初账面价值	2,299,932,695.65	-	-	2,299,932,695.65

9.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

9.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

9.5.7.12 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	45,182.04
固定资产清理	-
合计	45,182.04

9.5.7.12.1 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	-	-	46,658.97	235,074.82
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
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	-	143,193.12	-	-	24,367.90	167,561.02
2. 本期增加金额	-	17,899.14	-	-	4,432.62	22,331.76
本期计提	-	17,899.14	-	-	4,432.62	22,331.76
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	-	161,092.26	-	-	28,800.52	189,892.78
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	-	27,323.59	-	-	17,858.45	45,182.04
2. 期初账面价值	-	45,222.73	-	-	22,291.07	67,513.80

9.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

9.5.7.12.3 固定资产清理

无。

9.5.7.13 在建工程

无。

9.5.7.13.1 在建工程情况

无。

9.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

9.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

9.5.7.13.4 工程物资情况

无。

9.5.7.14 使用权资产

无。

9.5.7.15 无形资产

9.5.7.15.1 无形资产情况

无。

9.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

9.5.7.16 开发支出

无。

9.5.7.17 商誉

9.5.7.17.1 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

9.5.7.17.2 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	
非同一控制企业合并	426,086,557.79	1,310,933.45	-	427,397,491.24
合计	426,086,557.79	1,310,933.45	-	427,397,491.24

9.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

截至本报告期末，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了同等金额的商誉减值准备。

9.5.7.18 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	10,612,029.52	-	1,606,853.28	-	9,005,176.24
合计	10,612,029.52	-	1,606,853.28	-	9,005,176.24

9.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

9.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

9.5.7.19.2 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	401,569,557.33	100,392,389.33
公允价值变动	-	-
合计	401,569,557.33	100,392,389.33

9.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

9.5.7.19.4 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
资产减值准备	485,501,065.99
预计负债	-
可抵扣亏损	170,200,920.71
信用减值损失	244,705.02
合计	655,946,691.72

9.5.7.19.5 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
2027 年	33,513,078.22	-
2028 年	42,569,779.33	-
2029 年	33,506,165.38	-
2030 年	36,062,383.25	-
2031 年	24,549,514.53	-
合计	170,200,920.71	-

9.5.7.20 其他资产

9.5.7.20.1 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	378,340.78
其他应收款	450,451.07
合计	828,791.85

9.5.7.20.2 预付账款

9.5.7.20.2.1 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	378,340.78
1-2 年	-
合计	378,340.78

9.5.7.20.2.2 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	378,340.78	100.00	2025 年 12 月 2 日、2026 年 5 月 28 日	预付保险费，待摊销
合计	378,340.78	100.00	-	-

9.5.7.20.3 其他应收款

9.5.7.20.3.1 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	450,451.07
1-2 年	-
小计	450,451.07
减：坏账准备	-
合计	450,451.07

9.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
补偿款	450,451.07
小计	450,451.07
减：坏账准备	-
合计	450,451.07

9.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

9.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

9.5.7.20.3.5 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	450,451.07	100.00	-	450,451.07

合计	450,451.07	100.00	-	450,451.07
----	------------	--------	---	------------

9.5.7.21 短期借款

无。

9.5.7.22 应付账款

9.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026年6月30日
应付物业及停车管理费	1,814,521.95
应付运营管理费	6,675,769.32
合计	8,490,291.27

9.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

9.5.7.23 应付职工薪酬

9.5.7.23.1 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	3,536.60	230,876.55	231,141.55	3,271.60
离职后福利-设定 提存计划	5,398.14	32,388.84	32,388.84	5,398.14
合计	8,934.74	263,265.39	263,530.39	8,669.74

9.5.7.23.2 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	-	171,700.00	171,700.00	-
二、职工福利费	265.00	15,990.95	16,255.95	-
三、社会保险费	3,271.60	19,629.60	19,629.60	3,271.60
其中：医疗保险费	2,944.45	17,666.70	17,666.70	2,944.45
工伤保险费	65.43	392.58	392.58	65.43
生育保险费	261.72	1,570.32	1,570.32	261.72
四、住房公积金	-	23,556.00	23,556.00	-
五、工会经费和职 工教育经费	-	-	-	-
合计	3,536.60	230,876.55	231,141.55	3,271.60

9.5.7.23.3 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	5,234.56	31,407.36	31,407.36	5,234.56

失业保险费	163.58	981.48	981.48	163.58
合计	5,398.14	32,388.84	32,388.84	5,398.14

9.5.7.24 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	2,545,149.10
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	554.27
城市维护建设税	178,160.44
教育费附加	76,354.48
房产税	16,233.20
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	16,806.31
地方教育费附加	50,902.98
其他	-
合计	2,884,160.78

9.5.7.25 应付利息

无。

9.5.7.26 合同负债

9.5.7.26.1 合同负债情况

无。

9.5.7.26.2 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。

9.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2026 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	455,750,000.00
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	319,025.00
合计	456,069,025.00

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%。

9.5.7.28 预计负债

无。

9.5.7.29 租赁负债

无。

9.5.7.30 其他负债

9.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
一年内到期的长期借款	1,501,050.00
预收款项	17,094,397.58
其他应付款	40,030,318.59
长期应付款	255,348.62
一年内到期的长期应付款	424,748.00
合计	59,305,862.79

9.5.7.30.2 预收款项

9.5.7.30.2.1 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	16,282,505.38
预收停车场租金	811,892.20
合计	17,094,397.58

9.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

9.5.7.30.3 其他应付款

9.5.7.30.3.1 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
押金及保证金	35,886,462.14
其他	4,143,856.45
合计	40,030,318.59

9.5.7.30.3.2 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	13,328,191.65	押金
孵化加速器项目各承租人	5,481,385.04	押金

协同中心 4 号楼项目各承租人	13,494,397.47	押金
合计	32,303,974.16	

9.5.7.31 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

9.5.7.32 资本公积

无。

9.5.7.33 其他综合收益

无。

9.5.7.34 盈余公积

无。

9.5.7.35 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	-1,003,565,080.80	-	-1,003,565,080.80
本期利润	-8,928,822.79	-	-8,928,822.79
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	-21,689,885.67	-	-21,689,885.67
本期末	-1,034,183,789.26	-	-1,034,183,789.26

9.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	项目公司	合计
营业收入		
租赁收入	53,245,057.68	53,245,057.68
停车费收入	1,581,340.60	1,581,340.60
其他收入	188,132.46	188,132.46
合计	55,014,530.74	55,014,530.74
营业成本		
运营管理费	5,121,636.04	5,121,636.04
投资性房地产折旧	28,894,556.34	28,894,556.34
物业管理费	3,400,023.51	3,400,023.51

停车管理费	1,075,993.94	1,075,993.94
维修改造费	1,919,960.45	1,919,960.45
其他	304,943.46	304,943.46
合计	40,717,113.74	40,717,113.74

9.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收益	483,256.92
合计	483,256.92

9.5.7.38 公允价值变动收益

无。

9.5.7.39 资产处置收益

无。

9.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
个税手续费返还	325.00
合计	325.00

9.5.7.41 其他业务收入

无。

9.5.7.42 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
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	6,446,338.90
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	6,446,338.90

9.5.7.43 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	353,821.91
教育费附加	252,729.93
房产税	11,921,209.46
土地使用税	481,388.94
土地增值税	—
印花税	27,259.23
其他	—
合计	13,036,409.47

9.5.7.44 销售费用

无。

9.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
人力资源开支	263,265.39
固定资产折旧	22,331.76
其他	889,067.98
合计	1,174,665.13

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。

9.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	3,704.21
其他	—
合计	3,704.21

9.5.7.47 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
债权投资减值损失	—
应收账款坏账损失	52,036.25
其他应收款坏账损失	—
其他	—
合计	52,036.25

9.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
存货跌价损失	—

投资性房地产减值损失	-
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	1,310,933.45
持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	1,310,933.45

9.5.7.49 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
中介机构费用	746,896.35
信息披露费	59,507.37
中登费用	874.94
合计	807,278.66

9.5.7.50 营业外收入

9.5.7.50.1 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	-
退租违约金	461,797.21
其他	62,240.31
合计	524,037.52

9.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

9.5.7.51 营业外支出

无。

9.5.7.52 所得税费用

9.5.7.52.1 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	-

递延所得税费用	-1,310,933.45
合计	-1,310,933.45

9.5.7.52.2 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	-10,239,756.24
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	-7,448,312.08
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	1,310,933.45
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	4,826,445.18
合计	-1,310,933.45

9.5.7.53 现金流量表附注

9.5.7.53.1 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
收到的房屋租赁押金等	1,501,168.28
滞纳金等其他	748,334.45
合计	2,249,502.73

9.5.7.53.2 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
支付或返还的租赁押金	3,391,289.80
支付的中介费等相关费用	727,850.00
支付的管理人报酬	5,396,163.15
支付的托管费	396,850.38
支付办公费、手续费等相关费用	264,313.30
其他	925,657.38
合计	11,102,124.01

9.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
处置交易性金融资产收到的现金	31,780,000.00

持有交易性金融资产的收益收到的现金	-
合计	31,780,000.00

9.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
购买交易性金融资产支付的现金	19,990,000.00
合计	19,990,000.00

9.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

9.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

9.5.7.54 现金流量表补充资料

9.5.7.54.1 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	-8,928,822.79
加：信用减值损失	52,036.25
资产减值损失	1,310,933.45
固定资产折旧	22,331.76
投资性房地产折旧	28,894,556.34
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	1,606,853.28
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)	6,446,338.90
投资损失(收益以“-”号填列)	-483,256.92
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)	-1,310,933.45
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)	-1,385,517.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	474,949.56
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	26,699,468.75

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	22,029,150.82
减：现金的期初余额	12,462,053.86
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	9,567,096.96

9.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

9.5.7.54.3 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	22,029,150.82
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	22,029,150.82
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	22,029,150.82
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	-

9.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

9.5.8 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划	北京	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得
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

9.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

9.5.9.1 承诺事项

详见“第三章 3.10 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”。

9.5.9.2 或有事项

无。

9.5.9.3 资产负债表日后事项

(1) 根据基金管理人于 2026 年 7 月 10 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 2026 年度第一次分红。每 10 份基金份额分红数为 0.1340 元，本期收益分配合计 12,059,969.39 元。本期收益分配占可供分配金额比例为 99.58%。

(2) 场外除息日为 2026 年 7 月 14 日，场内除息日为 2026 年 7 月 15 日。

9.5.10 关联方关系

9.5.10.1 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。

9.5.10.2 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

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。

9.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

9.5.11.1 关联采购与销售情况

9.5.11.1.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
北京中关村软件园发展有限责任公司	委托运营管理费	5,121,636.04	5,193,189.33
北京中关村鸿嘉运	物业费	3,400,023.51	4,197,790.56

营管理服务有限公司			
北京中关村鸿嘉运营管理有限公司	停车管理费	1, 075, 993. 94	1, 075, 993. 94
建信财产保险有限公司	保险费	375, 803. 38	348, 585. 00
建银工程咨询有限责任公司	咨询服务费	115, 566. 04	232, 547. 18
合计	—	10, 089, 022. 91	11, 048, 106. 01

9.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

9.5.11.2 关联租赁情况

9.5.11.2.1 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
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	房屋租赁	509, 678. 92	509, 678. 94
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	车位租赁	2, 752. 29	2, 752. 32
北京中关村鸿嘉运营管理有限公司	房屋租赁	758, 241. 12	758, 241. 12
北京中关村鸿嘉运营管理有限公司	车位租赁	8, 256. 90	8, 256. 90
合计	—	1, 278, 929. 23	1, 278, 929. 28

9.5.11.2.2 作为承租方

无。

9.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

9.5.11.3.1 债券交易

无。

9.5.11.3.2 债券回购交易

无。

9.5.11.3.3 应支付关联方的佣金

无。

9.5.11.4 关联方报酬

9.5.11.4.1 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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,530,650.20	2,672,683.59
其中：固定管理费	2,530,650.20	2,672,683.59
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	48,977.78	88,651.53

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；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运营管理费。

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=MAX[（当年相应的标的不动产项目运营收入净额-当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值），0] $\times$ 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。

当年相应的标的的基础设施项目运营收入净额超过当年相应的标的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%

9.5.11.4.2 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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	186,101.22	196,794.30

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；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）

9.5.11.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

9.5.11.6 各关联方投资本基金的情况

9.5.11.6.1 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 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	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			份额	比例（%）
建信资本管理有限公司	17,485,214.00	1.94	-	-	-	17,485,214.00	1.94
中关村发展集团股份有限公司	330,896,807.00	36.77	-	-	-	330,896,807.00	36.77
北京中	30,836,7	3.43	-	-	-	30,836	3.43

关村软件园发展有限责任公司	34.00					, 734.00	
自然人	918.00	0.00	-	-	-	918.00	0.00
合计	379, 219, 673.00	42.14	-	-	-	379, 219, 673.00	42.14
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 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（%）
建信资本管理有限责任公司	17, 485, 214.00	1.94	-	-	-	17, 485, 214.00	1.94
中关村发展集团股份有限公司	330, 896, 807.00	36.77	-	-	-	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	3.43	-	-	-	30, 836, 734.00	3.43
合计	379, 218, 755.00	42.14	-	-	-	379, 218, 755.00	42.14

9.5.11.7 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 1 月 1 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
交通银行股份有限公司	22, 029, 283.16	3, 310.92	10, 431, 107.27	9, 061.26
中国建设银行股份有限公司	-	13.89	-	108.85
合计	22, 029, 283.16	3, 324.81	10, 431, 107.27	9, 170.11

9.5.11.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

9.5.11.9 其他关联交易事项的说明

无。

9.5.12 关联方应收应付款项

9.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	378,340.78	-	618,025.01	-
合计	-	378,340.78	-	618,025.01	-

9.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付账款	北京中关村鸿嘉运营管理有限公司	1,814,521.95	1,389,611.92
应付账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	6,675,769.32	1,554,133.28
预收款项	北京中关村鸿嘉运营管理有限公司	380,243.60	362,211.74
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	3,311,585.02
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有限公司	1,443,422.32	1,614,660.99
其他应付款	建银工程咨询管理有限责任公司	61,250.00	-
抵押借款	交通银行股份有限公司	457,570,075.00	458,356,222.23
应付基金管理人报酬	建信基金管理有限责任公司	1,693,194.73	3,610,336.37
应付专项计划管理人报酬	建信资本管理有限责任公司	837,455.47	1,785,826.78
应付托管费	交通银行股份有限公司	186,101.22	396,850.38
合计	-	474,251,393.64	472,659,213.72

9.5.13 期末基金持有的流通受限证券

9.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

9.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

9.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

9.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

9.5.14 收益分配情况

9.5.14.1 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 8 日	2026 年 4 月 8 日	0.2410	21,689,885.67	57.32	-
合计				21,689,885.67	57.32	-

注：（1）根据基金管理人于 2026 年 4 月 3 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。根据 2025 年年度报告，本基金自 2025 年 7 月 1 日至本次收益分配基准日的累计可供分配金额为人民币 21,736,221.58 元。本基金 2025 年可供分配金额人民币 37,841,253.06 元，本次分红金额占 2025 年度可供分配金额的比例为 57.32%。

（2）场外除息日为 2026 年 4 月 8 日，场内除息日为 2026 年 4 月 9 日。

9.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

9.5.15 金融工具风险及管理

9.5.15.1 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，2026 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额人民币 8,156,834.04 元，其中 69.32%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。

9.5.15.2 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。本集团金融负债主要为应付账款、长期借款及利息（含一年内到期）、长期应付款、应付管理人报酬、应付托管费、其他应付款等。除长期借款和长期应付款外，其他各项金融负债的到期日均在一年以内。

9.5.15.3 市场风险

利率风险

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 3.49%，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 1,143,125 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。

9.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

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：

2026 年 6 月 30 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 64,432,270.12 元。于上期末，本集团持有第一层次的交易性金融资产为人民币 75,739,013.20 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。

9.5.17 个别财务报表重要项目的说明

9.5.17.1 货币资金

9.5.17.1.1 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	1,768,487.63
其他货币资金	-
小计	1,768,487.63
减：减值准备	-
合计	1,768,487.63

9.5.17.1.2 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	1,768,463.03
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-

应计利息	24.60
小计	1,768,487.63
减：减值准备	-
合计	1,768,487.63

9.5.17.1.3 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。

9.5.17.2 长期股权投资

9.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	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	2,880,000,000.00	1,117,457,902.25	1,762,542,097.75
合计	2,880,000,000.00	1,117,457,902.25	1,762,542,097.75

9.5.17.2.2 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	2,880,000,000.00	-	-	2,880,000,000.00	-	1,117,457,902.25

§ 10 基金份额持有人信息

10.1 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（%）
63,843	14,097.08	790,922,322.00	87.88	109,077,678.00	12.12
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（%）
68,710	13,098.53	800,158,451.00	88.91	99,841,549.00	11.09

10.2 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	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	82,803,700.00	9.20
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
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
5	国泰海通证券股份有限公司	37,094,520.00	4.12
6	北京中关村软件园发展有限责任公司	30,836,734.00	3.43
7	平安证券股份有限公司	29,572,332.00	3.29
8	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	20,509,332.00	2.28
9	建信资本管理有限责任公司	17,485,214.00	1.94
10	中信证券资管—海港人寿保险股份有限公司—传统险—中信证券资管海睿 1 号单一资产管理计划	12,992,524.00	1.44
合计		520,011,163.00	57.78
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	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
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
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. 06
----	--	-------------------	--------

10.3 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	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 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

10.4 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

§ 11 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

§ 12 重大事件揭示

12.1 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。

12.2 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 2026 年 1 月 17 日发布公告，自 2026 年 1 月 16 日起聘任安晔先生担任建信基金管理有限责任公司首席信息官；基金管理人于 2026 年 5 月 27 日发布公告，自 2026 年 5 月 25 日起聘任曲寅军先生担任建信基金管理有限责任公司董事长，生柳荣先生不再担任建信基金管理有限责任公司董事长。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，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

12.3 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。

12.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

经建信基金管理有限责任公司董事会审议通过，自 2026 年 8 月 14 日起，本基金改聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金进行审计服务。

12.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司作为评估机构，以 2025 年 12 月 31 日为基准日，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》。

本报告期内，本基金未改聘评估机构。

12.6 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、不动产支持证券管理人、不动产支持证券托管人、不动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稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

12.7 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停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示的公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 6 月 25 日
2	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其控股股东基金份额增持计划的公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 5 月 30 日
3	建信基金管理有限责任公司关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示的公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 5 月 26 日
4	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示的公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 5 月 22 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 2026 年一季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动	指定报刊和/或公司网站	2026 年 5 月 20 日

	的公告		
6	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年年度业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 4 月 16 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分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 4 月 3 日
8	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	指定报刊和/或公司网站	2026 年 3 月 14 日
9	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	2026 年 1 月 22 日
10	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	2026 年 1 月 1 日

§ 13 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 14 备查文件目录

14.1 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。

14.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

14.3 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 8 月 31 日