

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于预测现金流变动和估值调整的临时公告

一、公募REITs基本信息

公募 REITs 名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	建信中关村 REIT
公募 REITs 代码	508099
公募 REITs 合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人名称	建信基金管理有限责任公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、基础设施项目预测现金流情况

基础设施项目现金流预测结果的变动不会影响当期现金流以及可供分配金额。根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》的规定，本基础设施项目最近一次现金流预测结果合比较前次披露的相应期间预测结果变动20%以上，特此公告说明如下：

（一）基础设施项目预测现金流的数据情况

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条规定，存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。根据本项目以2024年12月31日为基准日的评估报告¹，本项目2025年预测运营收入128,729,700.00元、运营成本及税费56,906,200.00元、预测运营净收益71,823,500.00元，相较于本项目以2023年12月31日为基准日的评估报告²中本项目2025年预测运营收入185,626,200.00元、预测运营成本及税费74,310,500.00元、预

¹评估报告编号：JLL-BJ[2025]房估字第 0082 号，下同
²评估报告编号：JLL-BJ[2024]房估字第 0044 号，下同

测运营净收益111,315,700.00元，分别下降30.65%、23.42%和35.48%（评估报告中的预测运营收入、运营成本及税费、运营净收益口径与财务报表口径有所不同）。

（二）基础设施项目预测现金流变化的原因分析

本基础设施项目所在的上地区域产业园供给量较大，存在市场同质化竞争的情况，区域市场面临较大的空置压力。根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）《2024年第四季度北京商务园区市场报告》，2025年泛中关村集群的新增供应量约73万平方米，包括中关村软件园区域约12万平方米和北清路区域约61万平方米，是2023年后的一轮新供应高峰。2024年四季度全市空置率为23.6%，同比爬升1.3个百分点。2024年全市平均租金报价全年降幅达到4.9%，至148.5元/月/㎡。全年各子市场降幅均较去年走扩，其中泛中关村集群降幅继续领先。详见本基金2024年年度报告。

基于上述原因，评估机构对项目预测租金（包括适当下调市场租金预测和现空置面积租金预测两项）和项目预测出租率（适当下调现空置面积出租率预测）进行调整，从而导致本次预测现金流结果较上一年度评估报告预测现金流结果发生变动。

（三）基础设施项目预测现金流变化对基础设施项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

预测现金流的变动会对本项目评估值产生影响。在收益法评估逻辑下，评估值的计算依赖于基础设施项目未来现金流金额。受预测现金流的影响，以2024年12月31日为基准日，基础设施项目评估值为2,415,600,000.00元，相较以2023年12月31日为基准日的评估价值2,801,100,000.00元，下降13.76%。

基础设施项目预测现金流和评估值的变动并不会影响当期现金流以及可供分配金额。其反映了评估机构基于自身专业视角，对项目未来运营情况与市场环境变化的综合研判。评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

三、计提减值的情况

本次资产减值损失仅影响当年损益，不会影响当期现金流以及可供分配金额。根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引

第5号——临时报告（试行）》的规定，本基础设施基金及项目公司发生占基础设施基金净资产10%以上损失的。特此公告说明如下：

（一）计提减值的具体情况其原因

本项目评估机构基于审慎原则，结合基准日资产自身情况、区域市场情况以及宏观经济情况等方面影响，对预测租金、预测出租率等重要评估参数进行了适度下调。经测算，以2024年12月31日为基准日，基础设施项目评估值为2,415,600,000.00元。

基金管理人及基础设施项目公司根据相关规定，于2024年资产负债表日对商誉及投资性房地产进行减值测试，并按照相关规定对商誉和投资性房地产计提减值损失402,982,910.19元。具体情况如下：

1.计提商誉减值损失84,502,958.79元。对于因确认递延所得税负债而形成的商誉，基金管理人需逐年根据报告期内转回的递延所得税负债，确认同等金额的商誉减值损失，据此确认2024年商誉减值损失84,502,958.79元，此部分减值损失不影响当年损益。

2.计提投资性房地产减值损失318,479,951.40元。在投资性房地产减值测试中，将资产的可收回金额确定为公允价值减去处置费用后的净额，投资性房地产的公允价值采用收益法计算的评估值，低于其账面价值，因此计提投资性房地产减值损失。

（二）确定损失的决策情况

截至目前，根据基金合同、招募说明书等文件约定，在基金层面，基金管理人已就上述资产减值事宜履行内部决策程序审议通过。在项目公司层面，根据项目公司《公司章程》规定，已由项目公司的股东（计划管理人，代表专项计划）对此作出了相应股东决定。

（三）对基金份额持有人权益的影响分析

本次计提资产减值损失造成本基金2024年度合并报表净利润减少318,479,951.40元（其中因递延所得税负债的转回计提同等金额的商誉减值损失不影响合并净利润），基金净资产降低318,479,951.40元，单位净资产减少0.35元/份。2024年末基金净资产为1,984,251,977.43元，较2023年末基金净资产2,376,928,491.62元下降16.52%。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及《企业会计准则》有关规定，资产减值损失仅影响当年损益，不会对实际现金流产生影响，不影响2024年可供分配金额。若后续年份评估值未发生进一步下降，则2025年及以后年度预计不再计提投资性房地产减值损失，年度合并报表净利润等关键指标将不受影响。

四、已采取和拟采取的应对措施

1、持续推进剩余面积去化。2024年三季度以来，本基础设施项目实现新签约及扩租落地租户19家，累计新签及扩租面积23,088.08m²；完成续签租户6家，累计续签面积3,422.84m²。其中，紧盯中国一级市场融资金额最多的集成电路行业，挖掘行业需求，以本基金发起人中关村发展集团股份有限公司（以下简称“发起人”）在科技金融、原始权益人暨运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司在产业、空间、公共等集成服务品质的差异化优势，实现该行业“国家专精特新小巨人企业”的招商引入。

2、尽快增加客户储备，根据园区内科技企业快速适应市场的特点，重点跟进处于犹豫期和去年下半年以来延缓选址需求的客户，更新企业最新需求，挖掘可转化意向。截至2025年3月31日，基础设施项目储备意向客户9组，面积约为10,250m²，预计可提升出租率约8.06%。

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

五、风险提示

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保

证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特征，自主、谨慎做出投资决策。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

建信基金管理有限责任公司

2025年3月31日