

建信中关村产业园
封闭式基础设施证券投资基金
2025 年中期报告

2025 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：2025 年 8 月 30 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 2025 年 8 月 28 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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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基金的招募说明书及其更新。

本报告期内，本基金可供分配金额存在重大变化，可供分配金额变动情况详见“第三章 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及近三年的可供分配金额”，可供分配金额变动原因及对基金份额持有人的影响详见“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”，请投资者关注。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 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 基金简介	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 资产项目基本情况说明	6
2.3 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和原始权益人	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	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	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 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资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 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	11
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	11
3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§ 4 资产项目基本情况	11
4.1 报告期内资产项目的运营情况	11
4.2 资产项目所属行业情况	15
4.3 资产项目运营相关财务信息	18
4.4 资产项目公司经营现金流	20
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	21
4.6 资产项目投资情况	22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	22
4.8 资产项目相关保险的情况	22
4.9 重要资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	22
4.10 其他需要说明的情况	23
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	23
5.1 报告期末基金的资产组合情况	23
5.2 投资组合报告附注	23
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	23
§ 6 管理人报告	24

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	24
6.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	26
6.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	29
6.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§ 7 运营管理机构报告	30
7.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	30
7.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§ 8 其他业务参与人履职报告	32
8.1 原始权益人报告	32
8.2 托管人报告	33
8.3 资产支持证券管理人报告	34
§ 9 中期财务报告（未经审计）	35
9.1 资产负债表	35
9.2 利润表	38
9.3 现金流量表	40
9.4 所有者权益变动表	42
9.5 报表附注	47
§ 10 基金份额持有人信息	80
10.1 基金份额持有人户数及持有人结构	80
10.2 基金前十名流通份额持有人	80
10.3 基金前十名非流通份额持有人	81
10.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	81
§ 11 基金份额变动情况	82
§ 12 重大事件揭示	82
12.1 基金份额持有人大会决议	82
12.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	82
12.3 基金投资策略的改变	82
12.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	82
12.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	82
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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营 有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	82
12.7 其他重大事件	83
§ 13 影响投资者决策的其他重要信息	83
§ 14 备查文件目录	83
14.1 备查文件目录	83
14.2 存放地点	84
14.3 查阅方式	84

§ 2 基金简介

2.1 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）
基金主代码	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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施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基础设施项目，提高基础设施项目运营管理质量，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升基础设施项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	<p>本基金主要投资于优质园区类基础设施项目资产，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，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括：</p> <p>（一）基础设施资产的运营管理和投资策略</p> <p>1. 初始基金资产投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。</p> <p>2. 基础设施资产运营管理策略</p> <p>本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。</p>

	<p>3. 基金扩募收购策略</p> <p>本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质园区类基础设施项目资产。</p> <p>4. 资产出售及处置策略</p> <p>本基金的资产处置方式以向第三方协议转让基础设施项目的股权或资产为主，基金管理人会根据基础设施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，专业审慎地处置基础设施项目资产。在依法依规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。</p> <p>（二）其它投资策略</p> <p>本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含 AAA）以上的债券及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。</p>
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，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基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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基础设施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、与基础设施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	<p>1. 本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。本基金将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人；</p> <p>2. 本基金收益分配采用现金分红方式；</p> <p>3. 每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>4. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。</p>
资产支持证券管理人	建信资本管理有限责任公司
运营管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：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

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

2.3 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	副总裁、督察长	副总经理
	联系方式	010-66228888	010-83057858
注册地址		北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心C座
办公地址		北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心C座
邮政编码		100033	100085
法定代表人		生柳荣	王霞

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

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	原始权益人
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	北京中关村软件园发展有限责任公司
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	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心C座
办公地址	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	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心C座
邮政编码	200336	100033	200336	100085
法定代表人	任德奇	王宇	任德奇	王霞

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	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街17号
评估机构	仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司	北京市朝阳区建国路乙118号8层01A/01B/01C/01D/02A

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.ccbfund.cn
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（2025年1月1日-2025年6月30日）
本期收入	59,519,774.10
本期净利润	-8,553,590.25
本期经营活动产生的现金流量净额	21,016,277.23
本期现金流分派率（%）	0.82
年化现金流分派率（%）	1.66
期末数据和指标	报告期末（2025年6月30日）
期末基金总资产	2,602,454,406.47
期末基金净资产	1,957,698,387.18
期末基金总资产与净资产的比例（%）	132.93

注：（1）本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2025年1月1日-2025年6月30日）
期末基金份额净值	2.1752
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 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	16,105,031.48	0.0179	-
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	18,000,000.00	0.0200	本基金本年累计分红对应的是 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日累计可供分配金额，为人民币 18,365,006.22 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	-8,553,590.25	-
本期折旧和摊销	31,213,798.24	-
本期利息支出	6,691,508.33	-
本期所得税费用	-1,477,363.46	-
本期息税折旧及摊销前利润	27,874,352.86	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	64,772,832.90	-
2-基础设施项目资产减值准备的变动	1,518,178.87	-
调减项		

1-应收和应付项目的变动	-8,378,526.62	-
2-支付的利息和所得税费用	-6,728,845.83	-
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	-62,952,960.70	-
本期可供分配金额	16,105,031.48	-

注：1、本期“未来合理的相关支出预留”调整项中期末经营性负债余额包括：2025年6月末应付基金管理人及专项计划相关管理费用，应付外部管理机构相关管理费用，项目预收物业租金及租赁保证金、应交税费等，上述费用将按相关协议约定支付。

2、支付的利息所得税费用包含了报告期内实际支付的利息费用、所得税费用。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本报告期可供分配金额较上年同期下降31.91%。可供分配金额同比下降的原因详见“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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内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1,787,109.21元，资产支持证券管理人的管理费计提金额885,574.38元，基金托管人的托管费计提金额196,794.30元，运营管理机构的管理费计提金额5,504,780.68元。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

本报告期内，基础设施项目未发生重大改造或扩建的情况。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内，基础设施基金未发生购入、出售资产项目的情况。

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“第九章 9.5.11 关联方关系”及“第九章 9.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.8 报告期内与资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 147.74 万元。因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提同等金额的减值损失，据此确认 2025 年上半年商誉减值损失 147.74 万元，此部分减值损失不影响报告期损益。

3.9 报告期内其他基础设施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 6.35 万元，转回 2.27 万元。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

本报告期内，基础设施基金业务参与者均未作出任何形式的承诺，亦不存在未履行承诺的情况。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

基础设施项目公司持有三个基础设施项目，分别为互联网创新中心 5 号楼项目、孵化加速器项目和协同中心 4 号楼项目。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，三个基础设施项目的权证期限陆续在 2063-2064 年到期。本报告期内，基础设施项目公司整体运营情况较为稳定。

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目期末可供出租面积为 127,108.60 m²，期末实际出租面积为 94,801.05 m²，期末出租率为 74.58%，期末加权平均剩余租期为 2.67 年，期末租金收缴率为 100.22%（包含租户提前退租罚没押金的收入）。本报告期内，基础设施项目平均月末租金为 4.11 元/m²/天。基础设施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资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资产项目运营指标”。

本报告期内，基础设施项目未发生经营策略调整的情况。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年6月30日)/报告期末(2025年6月30日)	上年同期(2024年1月1日至2024年6月30日)/上年同期末(2024年6月30日)	同比(%)
1	期末可供出租面积	截至报告期末的可供出租面积	平方米(m ²)	127,108.60	127,108.60	0.00
2	期末实际出租面积	截至报告期末的实际出租面积	平方米(m ²)	94,801.05	100,164.51	-5.35
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	74.58	78.80	-5.36
4	平均月末租金	报告期内平均月末合同租金单价	元/平方米(m ²)/天	4.11	4.97	-17.30
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	2.67	2.80	-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	%	100.22	102.15	-1.89

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称: 序号: 1 项目名称: 孵化加速器项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年6月30日)/报告期末(2025年6月30日)	上年同期(2024年1月1日至2024年6月30日)/上年同期末(2024年6月30日)	同比(%)
1	期末可供出租面积	截至报告期末的可供出租面积	平方米(m ²)	39,655.56	39,655.56	0.00
2	期末实际出租面积	截至报告期末的实际出租面积	平方米(m ²)	23,545.05	29,862.92	-21.16
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	59.37	75.31	-21.17
4	平均月末租金	报告期内平均月末合同租金单价	元/平方米(m ²)/天	3.55	4.53	-21.63

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	2.37	1.21	95.87
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	%	100.45	106.59	-5.76

资产项目名称: 序号: 2 项目名称: 互联网创新中心 5 号楼项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公 式	指标单位	本期(2025年 1月1日至 2025年6月30 日)/报告期末 (2025年6月 30日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年6 月30日)/上年 同期末(2024 年6月30日)	同比(%)
1	期末可供出租 面积	截至报告期末的可供出 租面积	平方米 (m ²)	62,976.73	62,976.73	0.00
2	期末实际出租 面积	截至报告期末的实际出 租面积	平方米 (m ²)	46,779.69	45,825.28	2.08
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末 可供出租面积	%	74.28	72.77	2.08
4	平均月末租金	报告期内平均月末合同 租金单价	元/平方 米(m ²)/ 天	3.38	4.64	-27.16
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	2.56	3.11	-17.68
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	%	100.35	101.04	-0.68

4.1.4 其他运营情况说明

1、本报告期以及上年同期重要基础设施项目的运营指标变动情况的说明

截至 2025 年 6 月 30 日, 孵化加速器项目期末实际出租面积为 23,545.05 m² (2024 年同期为 29,862.92 m²), 同比下降 21.16%, 期末出租率为 59.37%(2024 年同期为 75.31%), 同比下降 21.17%; 互联网创新中心 5 号楼项目期末加权平均剩余租期为 2.56 年 (2024 年同期为 3.11 年), 同比下降 17.68%, 孵化加速器项目期末加权平均剩余租期为 2.37 年 (2024 年同期为 1.21 年), 同比增

长 95.87%。

本报告期内，互联网创新中心 5 号楼项目平均月末租金为 3.38 元/m²/天(2024 年同期为 4.64 元/m²/天)，同比下降 27.16%，孵化加速器项目平均月末租金为 3.55 元/m²/天（2024 年同期为 4.53 元/m²/天），同比下降 21.63%。

涉及的金额、变动原因和影响以及后续应对措施详见“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”。

2、报告期末租户总数以及租户结构

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目的产业租户总数共计 79 家。按承租面积划分，承租面积在 5000 m² 及以上的租户有 5 家，承租面积处于 2000 m²（含）至 5000 m² 区间的租户有 5 家，承租面积处于 500 m²（含）至 2000 m² 区间的租户有 29 家，承租面积小于 500 m² 的租户有 40 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 10.13%，租约在 1 年至 2 年（含）的面积占实际出租面积的 26.59%，租约在 2 年以上的面积占实际出租面积的 63.28%。

3、报告期内前五名租户的租金收入情况

本报告期内，基础设施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 1,642.99 万元(占基础设施项目总租金收入的 28.04%)；租户 B 贡献的租金收入总计为 436.52 万元（占基础设施项目总租金收入的 7.45%）；租户 C 贡献的租金收入总计为 298.99 万元（占基础设施项目总租金收入的 5.10%）；租户 D 贡献的租金收入总计为 272.72 万元（占基础设施项目总租金收入的 4.65%）；租户 E 贡献的租金收入总计为 253.67 万元（占基础设施项目总租金收入的 4.33%）。

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，截至本报告期末，中关村软件园园区内空置面积约 17.3 万 m²。从可类比的项目来看，除基础设施项目外，园区内共有 12 个楼宇有较多空置面积，其中，超过 1 万 m² 空置面积的楼宇共有 5 个（如太极傲天大厦空置约 2.45 万 m²、尚东数字谷空置约 2.3 万 m²，环宇大厦空置约 2 万 m²）。园区内的空置面积及物业的多样性为租赁客户提供了多种选择，部分项目谈判空间较大，为达到实现客户签约的目标，区域内各项目之间持续竞争，价格战情况严重。

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，基础设施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。基础设施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。

根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）《2025 年第二季度北京商务园区市场报告》的内容，北京商务园区总存量约 1,046 万平方米，其中本项目所在的泛中关村集群（包括中关村软件园、上地信息产业基地、北清路、东升）的存量合计约 417.5 万平方米，占到全市商务园区市场总存量约 40%，占比较高。泛中关村集群整体空置率约 27%，四个子市场的租金水平在二季度均出现不同程度的下滑。

2025 年第二季度北京商务园区净吸纳量录得 9.5 万平方米，市场新租需求延续回暖态势且呈现多元化，在市场租金下行的刺激下，TMT 和文体娱乐等行业的搬迁需求加速释放。租金仍然承压，二季度平均报价环比下调 3.7%，至每月每平方米 138.5 元，上半年累计跌幅达 6.4%，创历史同期最大跌幅。

2、经营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施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。基础设施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，存在基础设施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，基础设施项目平均月末租金同比下降 17.30%，本基金报告期可供分配金额同比降幅 31.91%。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

随着国民经济的快速发展，产业园区行业整体正处于从快速发展向成熟稳定过渡，并积极探索创新转型的阶段，产业园区作为我国经济改革开放的重要组成部分，经过四十多年的发展，已成为区域经济增长、产业升级和城镇化进程的核心动力。“十四五”规划明确提出推动产业园区向“产业结构高端化、能源供给低碳化、土地利用集约化、园区管理数智化”方向升级，为园区未来发展指明了方向。同时，新一代信息技术、绿色低碳技术和智能制造技术的广泛应用，正在重塑产业园区的生态、运营模式和发展路径。在此背景下，产业园区不仅要聚集创新资源、培育新兴产业和促进区域协同发展，还需要在数字化转型、绿色发展和创新生态构建方面寻找新路径。

产业园区行业受宏观经济周期影响呈现出明显的顺周期性特征。在宏观经济处于快速上升阶段，市场需求旺盛，企业投资和扩张意愿强烈，企业入驻率高，园区的发展速度加快，较高水平的租金和出租率可实现互相反哺。宏观经济进入调整期时，市场需求萎缩，企业面临经营压力，投资和扩张计划可能推迟或取消，企业入驻率下降，同时，为了吸引企业入驻和减少空置率，园区往往会降低租金价格以抢占市场资源，此时，租金和出租率可能呈现双双下降的趋势，园区的发展也会受到一定的影响。

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

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

基础设施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：

1、全国经济和贸易层面：

《中华人民共和国民营经济促进法》作为我国首部聚焦民营经济发展的基础性法律，于 2025 年 5 月 20 日起正式施行。全文共 9 章 78 条，从制度层面为民营经济发展筑牢根基。其核心内容围绕明确民营经济地位、保障公平竞争、促进投资融资、保护合法权益、规范经营与服务保障这五大维度构建了全方位保障体系，通过优化发展环境、保障公平竞争，切实激发民营经济活力和创造力，推动民营经济在高质量发展中发挥更大作用。

2025 年 3 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于建立健全涉企收费长效监管机制的指导意见》（以下简称《指导意见》），以构建全流程、多维度的监管体系为核心，通过健全涉企收费目

录清单制度、完善涉企收费政策评估审核工作机制等七项重点任务，为涉企收费监管提供了系统性解决方案。通过持续降低制度性交易成本，为市场主体松绑减负，最终达到激发市场活力、推动经济社会高质量发展的目标，与《中华人民共和国民营经济促进法》等政策形成合力，共同筑牢民营企业发展的制度保障。

2、产业环境和培育方面：

2025 年 2 月，北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会等部门印发《北京具身智能科技创新与产业培育行动计划（2025-2027 年）》，明确提出到 2027 年，原始创新能力显著提升，围绕具身大小脑模型、具身智能芯片、全身运动控制等方面突破不少于 100 项关键技术，产出不小于 10 项国际领先的软硬件产品，具身智能上下游产业链基本实现国产化。基础设施建设逐步完善，建设世界模型仿真、数据采集、中试验证、场景开放测试等一批新型研究创新平台，建设统一的具身数据采集管理、测试验证标准，支撑不少于 100 家创新主体开展技术创新，提升产品迭代速度。产业规模进一步扩大，培育产业链上下游核心企业不少于 50 家，形成量产产品不少于 50 款，在科研教育、工业商业、个性化服务三大场景实现不少于 100 项规模化应用，量产总规模率先突破万台，培育千亿级产业集群。产业生态持续优化，建设不少于 2 个具身智能特色产业集聚区，打造具身智能领域产教融合基地，营造具有国际影响力的具身智能产业生态。

2025 年 4 月，北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会等部门联合印发《北京市区块链创新应用发展行动计划（2025-2027 年）》，为北京市区块链创新发展描绘崭新蓝图。该计划以自主可控、场景牵引、生态协同为核心，提出构建“一链一网一平台”基础设施与多元应用协同发展的生态格局，目标到 2027 年在区块链专用芯片、隐私保护等核心技术领域形成 10 项以上突破性成果，在人工智能大模型、医疗健康等 5 个重点领域打造 20 个以上标杆应用案例，初步建成国际一流的区块链技术创新策源地。随着“长安链”等标志性技术成果的落地和中德产业园等国际合作平台的建设，北京有望成为全球区块链技术创新与应用的标杆城市，为我国数字经济高质量发展提供“北京方案”。

2025 年 5 月，工业和信息化部、国家发展改革委、国家数据局联合印发《电子信息制造业数字化转型实施方案》，是我国推动电子信息产业向高端化、智能化、绿色化发展的重要战略部署。该方案以 2027 年和 2030 年为关键节点，明确了分阶段目标，并围绕技术攻关、场景落地、生态构建等维度制定了具体路径。我国有望在高端芯片、智能终端、工业软件等领域实现突破，推动产业向全球价值链高端延伸。

2025 年 5 月，北京市经济和信息化局研究制定了《北京市促进高精尖产业高水平对外开放行动方案（2025 年）》（以下简称“《行动方案》”），《行动方案》是北京市贯彻落实国家“双循环”

新发展格局、推动产业升级的关键部署，聚焦制度型开放、全链条协同、创新要素融通三大核心，提出四章 24 项具体举措，聚焦于支持外资加速培育发展新质生产力、加速外资参与现代化产业体系建设、服务外资中小企业融入产业生态、支持外资参与创建数字经济标杆城市、全面提高对外开放合作服务水平，旨在通过高水平对外开放提升全球资源配置能力，推动高精尖产业向价值链高端延伸。

上述政策的出台，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。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

基础设施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 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,475,420,847.28	2,496,551,893.20	-0.85
2	总负债	2,060,153,079.21	2,057,596,611.63	0.12
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	58,837,276.91	70,982,143.27	-17.11
2	营业成本/费用	44,398,375.04	47,929,448.13	-7.37
3	EBITDA	33,030,799.11	43,388,618.90	-23.87

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	报告期末2025年6月30日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,385,820,136.19	2,415,380,412.57	-1.22
主要负债科目				
1	长期借款	1,974,763,194.56	1,975,513,194.56	-0.04

注：1. 基础设施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. 基础设施项目公司长期借款含资产支持专项计划借款。

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称

序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年6月30日		上年同期 2024年1月1日至2024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	57,071,024.60	97.00	69,563,520.31	98.00	-17.96
2	停车场租金收入	1,522,172.34	2.59	1,418,622.96	2.00	7.30
3	其他收入	244,079.97	0.41	-	-	-
4	营业收入合计	58,837,276.91	100.00	70,982,143.27	100.00	-17.11

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 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称

序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年6月30日		上年同期 2024年1月1日至2024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	10,466,973.83	23.57	11,831,677.66	24.69	-11.53
2	折旧和摊销	29,560,276.38	66.58	33,416,764.44	69.72	-11.54
3	维修改造费	2,652,944.33	5.98	856,677.99	1.79	209.68
4	其他成本/费用	1,718,180.50	3.87	1,824,328.04	3.80	-5.82
5	营业成本/费用合计	44,398,375.04	100.00	47,929,448.13	100.00	-7.37

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

2. 本报告期，基础设施项目公司营业成本及主要费用同比下降 7.37%，其中维修改造费同比上涨幅度较高，主要原因为基础设施项目公司按照《企业会计准则》，对招商改造费用计入长期待摊费用核算，本期摊销 163.17 万元。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称

序号：1 公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025年1月1日至2025年6月30日	上年同期 2024年1月1日至2024年6月30日
----	------	-------------	------	----------------------------	------------------------------

				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	56.14	61.13
2	毛利润率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	26.87	34.49

4.4 资产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

根据基础设施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，基础设施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，基础设施项目公司经营现金流入合计为 6,518.84 万元，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 3,784.26 万元，经营活动现金流出主要包括支付运营管理服务费、大中修费用以及各项税费。本报告期经营性现金流量净额为 2,734.58 万元。

2024 年上半年，基础设施项目公司经营性活动现金流入合计为 8,399.08 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 5,196.48 万元，主要包括支付运营管理服务费以及各项税费；经营性现金流量净额为 3,202.60 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) 基础设施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”。

(2) 从供给端来看，未来大规模新增供应的集中入市将进一步加剧区域内的同质化竞争。CBRE《2025 年第二季度北京商务园区市场报告》数据显示，2025 年至 2027 年北京商务园区预计将迎

来约 163.2 万平方米的新增供应，其中本项目所在的泛中关村集群将有 117 万平方米供应（占比约 72%），主要集中于北清路子市场。

2、报告期内基础设施项目经营情况的说明

（1）面临较为严峻的竞争局面，基础设施项目阶段性采取“以价换量”的策略。本报告期内，基础设施项目整体平均月末租金为 4.11 元/m²/天，同比下降 17.30%。基础设施项目时点出租率为 74.58%，同比下降 5.36%。

（2）受租金水平和期末出租率同比下降的影响，本报告期内，基础设施项目营业收入为 5,883.73 万元（2024 年同期为 7,098.21 万元），同比下降 17.11%。本报告期可供分配金额为 1,610.50 万元（2024 年同期为 2,365.41 万元），同比下降 31.91%。

（3）本报告期末，基础设施项目期末加权平均剩余租期为 2.67 年，经营情况整体趋于稳定，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。孵化加速器项目变动较为显著，其期末加权平均剩余租期为 2.37 年（2024 年同期为 1.21 年），同比提升 95.87%。变动较大的原因系 2024 年成功引入集成电路领域优质客户并签署长期租约，使得孵化加速器项目加权平均剩余租期显著上升。

3、拟采取的相应措施

（1）持续推进剩余面积去化。发挥发起人中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中发展集团”）在科技金融方面，原始权益人暨运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司在产业、空间、公共等集成服务品质的差异化优势，挖掘行业需求，吸引企业入驻。

（2）尽快增加客户储备，根据园区内科技企业快速适应市场的特点，重点跟进处于犹豫期和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 7 月 31 日，基础设施项目储备意向客户 10 组，面积约为 11,594 m²，预计可提升出租率约 9.12%。

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

4.5 资产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 45,850.00 万元。具体情况如下：

该项借款为交通银行固定资产借款，借款总金额为 46,100.00 万元，借款期间为 2021 年 12 月 8 日至 2036 年 12 月 8 日，本报告期期初借款余额 45,900.00 万元，报告期内偿还借款本金 50.00 万元，本报告期末借款余额 45,850.00 万元，借款利率自 2024 年 12 月 8 日变更为 2.90%/年。项目公司将于 2025 年 12 月偿还本金 50.00 万元。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期末较上年同期期末借款本金减少 100.00 万元，借款利率自 2024 年 12 月 8 日变更为 2.90%/年。

4.5.3 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

本报告期内，基础设施基金未发生购入、出售资产项目的情况。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

根据本基础设施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 资产项目相关保险的情况

基础设施项目公司于 2024 年 12 月购买财产一切险及公众责任险（包含停车场责任保险、电梯责任保险、附加供水、供气、管道破裂损失保险等多项附加险），保险期间为 2024 年 12 月 6 日至 2025 年 12 月 5 日，本报告期内发生 4 次财产一切险出险事项，已及时、充分获赔 5.44 万元。上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

基础设施项目公司将于 2025 年 12 月 6 日之前完成下一年度续保事宜。

4.9 重要资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，基础设施项目运营较为稳定，虽然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”，但未来大规模新增供应的集中入市将进一步加剧区域内的同质化竞争，基础设施项目仍面临较为严峻的竞争局面，基础设施项目阶段性采取“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 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施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	8,183,238.89	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	8,183,238.89	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 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

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

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

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

本公司参与估值流程的各方之间不存在任何的重大利益冲突。

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

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

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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”。

建信基金针对基础设施基金的尽职调查、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，设立了独立的基础设施基金投资管理部门“基础设施投资部”，负责推动公司基础设施证券投资基金业务的发展。

截至报告期末，建信基金共管理本基金1只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资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	-	16	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	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

					及多单证券化项目。理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、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 16 年以上的基础设施项目投资管理从业经验。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	-	10	除管理本基金外，曾参与多个产业园区类项目的管理工作。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基础设施投资部业务经理。曾任华夏幸福基业股份有限公司运营经理、万科企业股份有限公司

						运营管理中心运营总监，具备 10 年以上的基础设施项目运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
王未	本基金的基金经理	2023 年 12 月 1 日	-	10	除管理本基金外，曾参与多个高速公路项目的管理工作。	王未女士，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部业务经理。曾任中交第四公路工程局有限公司基础设施项目财务经理和项目总会计师等职务，具有 10 年以上的基础设施项目运营管理从业经验。2023 年 12 月 1 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

注：①上述任职日期、离任日期根据本基金管理人对外披露的任免日期填写。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

③基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施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基础设施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》的规定。

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 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施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，持续加强基础设施项目管控，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基础设施项目运营情况详见“第4章资产项目基本情况”。

6.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据法律法规及本基金基金合同中关于收益分配相关条款的规定，本基金于2025年4月2日（场外）、4月3日（场内）向基金份额持有人每10份基金份额分配0.20元人民币，共分配红利人民币18,000,000.00元，达到基金合同约定的利润分配要求。

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 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

2025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基础设施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。针对基础设施项目，基金管理人积极践行主动管理，深度参与项目的经营决策与管理，把控项目风险，全力保障基础设施基金的稳健运营。

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《基础设施投资基金指引》相关规定，采用“公募基金份额持有人大会-公募基金管理人-执行董事”的三级授权决策总体原则。本报告期内，决策的重大事项主要包括：基金分红决策、基金减值方案、项目公司的经营计划、年度预算及决算方案。

6.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本报告期内，基金管理人严格依照《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”）约定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监督检查工作，运营管理机构工作情况符合《运营管理服务协议》约定及相关法律法规制度要求。

6.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，基金管理人通过定期召开月度、季度、年度经营会，以及不定期日常沟通等方式，密切关注并监督基础设施项目的招商运营、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，编制并披露基础设施基金定期报告、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。持续关注媒体对基础设施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，保证基础设施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

基金管理人针对基础设施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”），规定了基础设施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

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

1、持续推进剩余面积去化。2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，本基础设施项目实现新签及扩租客户 14 家，累计新签及扩租面积 5,036.96 m²。完成续签租户 5 家，累计续签面积 2,196.06 m²。

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

3、尽快增加客户储备，根据园区内科技企业快速适应市场的特点，重点跟进处于犹豫期和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。

此外，为保证基础设施的安全稳定运营，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、监督管理基础设施物业管理方，每月开展物业检查，加强安全监督，提升物业服务品质，协助组织基础设施提效降耗、安保、消防及地铁占地等公共事务工作；
- 3、编制基础设施年度大中修计划，组织开展标的基础设施大中修、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

报告期内，运营管理机构的信息披露事务负责人未发生变更。

7.2.3 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，依据上交所指引要求，结合自身工作实际，更新了《基础设施 REITs 项目信息披露配合管理办法》，明确信息披露的各项要求，为信息披露工作提供了全面、详细的操作指南。日常工作中，运营管理机构积极落实《基础设施 REITs 项目信息披露配合管理办法》中的相关规定，确保信息披露工作的合规、顺利开展。

7.2.4 配合信息披露情况

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，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。

§ 8 其他业务参与人履职报告

8.1 原始权益人报告

8.1.1 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基础设施

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。

8.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

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

8.1.3 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

报告期内，原始权益人及其一致行动人未制定增持计划。

8.1.4 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“第八章 8.2.4 配合信息披露情况”。

8.1.5 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重大变化情况

无。

8.2 托管人报告

8.2.1 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。

8.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资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。

8.2.3 托管人对报告期内基础设施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。

8.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、基金资产净值计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了认真的复核，对本基金公开披露基础设施基金信息进行了复核、审查和确认，对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。

8.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

8.3 资产支持证券管理人报告

8.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

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

8.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

作为项目公司债权人，权利行使情况如下：

- 1、根据公募基金管理人分红通知和借款合同的约定于 2025 年 3 月向借款人项目公司出具还款通知单并收取相应期间利息 11,474,894.28 元。
- 2、根据借款合同的约定定期获取项目公司财务报表，了解项目公司经营情况。

8.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

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

- 1、2025 年 3 月 20 日出具了《建信资本管理有限责任公司关于建信中关村产业园资产支持专项计划 2025 年第 1 期（总第 6 期）收益分配的报告》；
- 2、2025 年 4 月 1 日出具了《关于建信中关村产业园资产支持专项计划预测现金流变动和估值调整的公告》，对预测现金流变化情况及投资性房地产估值变动并计提减值损失的情况进行了公告；
- 3、2025 年 4 月 29 日对《建信中关村产业园资产支持专项计划 2024 年度资产管理报告》、《建信中关村产业园资产支持专项计划 2024 年度审计报告》和《建信中关村产业园资产支持专项计划 2024 年度托管报告》进行了公告。

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

计划管理人在报告期专项计划资产管理过程中严格遵守法律、法规规定和计划说明书、相关协议约定，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务，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。

§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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	9.5.7.1	10,431,107.27	24,891,172.40
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	9.5.7.2	71,652,393.81	60,907,169.40
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	4,543,734.35	3,224,036.17
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	2,385,820,136.19	2,415,380,412.57
固定资产	9.5.7.12	89,845.56	96,712.36
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	117,262,477.28	118,739,840.74
长期待摊费用	9.5.7.18	12,348,909.40	13,980,574.20
递延所得税资产	9.5.7.19.1	-	-
其他资产	9.5.7.20	305,802.61	698,034.43
资产总计		2,602,454,406.47	2,637,917,952.27
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年6月30日	上年度末 2024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	3,251,705.19	8,601,299.42
应付职工薪酬	9.5.7.23	6,558.75	6,558.75
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,672,683.59	5,336,095.95
应付托管费		196,794.30	357,188.72
应付投资顾问费		-	-
应交税费	9.5.7.24	2,670,088.72	2,230,894.22
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	457,250,000.00	458,368,944.44
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	117,262,477.28	118,739,840.74
其他负债	9.5.7.30	61,445,711.46	60,025,152.60
负债合计		644,756,019.29	653,665,974.84
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		-	-
未分配利润	9.5.7.34	-922,301,612.82	-895,748,022.57
所有者权益合计		1,957,698,387.18	1,984,251,977.43
负债和所有者权益总计		2,602,454,406.47	2,637,917,952.27

注：报告截止日 2025 年 06 月 30 日，基金份额净值人民币 2.1752 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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	9.5.18.1	8,183,238.89	21,621,874.00
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	9.5.18.2	1,875,542,949.59	1,875,542,949.59
其他资产		-	-
资产总计		1,883,726,188.48	1,897,164,823.59
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,787,109.21	4,260,633.23
应付托管费		98,397.15	237,692.86
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		183,479.70	250,000.00

负债合计		2,068,986.06	4,748,326.09
所有者权益：			
实收基金		2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-998,342,797.58	-987,583,502.50
所有者权益合计		1,881,657,202.42	1,892,416,497.50
负债和所有者权益总计		1,883,726,188.48	1,897,164,823.59

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		59,361,887.04	71,985,550.50
1. 营业收入	9.5.7.35	58,837,276.91	70,982,143.27
2. 利息收入		9,170.11	32,366.08
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	9.5.7.36	515,224.41	970,767.33
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	9.5.7.38	215.61	273.82
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		69,550,727.81	78,466,561.49
1. 营业成本	9.5.7.35	43,028,779.54	46,498,571.05
2. 利息支出	9.5.7.40	6,691,508.33	8,138,326.40
3. 税金及附加	9.5.7.41	13,318,413.46	15,245,490.24
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用		985,892.05	1,653,972.74
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	9.5.7.42	2,877.77	2,315.55

8. 管理人报酬		2,672,683.59	3,186,133.07
9. 托管费		196,794.30	236,394.00
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	9.5.7.43	40,815.41	-
12. 资产减值损失	9.5.7.44	1,477,363.46	2,441,485.47
13. 其他费用	9.5.7.45	1,135,599.90	1,063,872.97
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-10,188,840.77	-6,481,010.99
加：营业外收入	9.5.7.46	157,887.06	1,040,524.82
减：营业外支出	9.5.7.47	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,030,953.71	-5,440,486.17
减：所得税费用	9.5.7.48	-1,477,363.46	-2,441,485.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,553,590.25	-2,999,000.70
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,553,590.25	-2,999,000.70
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		-8,553,590.25	-2,999,000.70

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：2025年1月1日至2025年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至2025 年6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年6月30日
一、收入		9,309,930.98	20,455,507.58
1. 利息收入		7,530.98	27,667.58
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		9,302,400.00	20,427,840.00
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		2,069,226.06	2,424,821.4

			1
1. 管理人报酬		1,787,109.21	2,122,360.15
2. 托管费		98,397.15	118,197.00
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		183,719.70	184,264.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,240,704.92	18,030,686.17
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,240,704.92	18,030,686.17
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		7,240,704.92	18,030,686.17

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：2025年1月1日至2025年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024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		61,961,444.83	71,173,669.10
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		9,727.64	34,131.05
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	9.5.7.49.1	3,226,229.24	12,816,324.07
经营活动现金流入小计		65,197,401.71	84,024,124.22
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		16,956,336.52	17,702,719.18
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		279,811.81	335,243.87
13. 支付的各项税费		17,462,676.92	23,204,479.41
14. 支付其他与经营活动有关的现金	9.5.7.49.2	9,482,299.23	24,709,316.08

经营活动现金流出小计		44,181,124.48	65,951,758.54
经营活动产生的现金流量净额		21,016,277.23	18,072,365.68
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	9.5.7.49.3	35,190,000.00	63,438,000.00
投资活动现金流入小计		35,190,000.00	63,438,000.00
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	9.5.7.49.4	45,420,000.00	61,711,000.00
投资活动现金流出小计		45,436,939.00	61,711,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-10,246,939.00	1,727,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
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		500,000.00	500,000.00
26. 偿付利息支付的现金		6,728,845.83	8,183,486.11
27. 分配支付的现金		18,000,000.00	36,900,069.48
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		25,228,845.83	45,583,555.59
筹资活动产生的现金流量净额		-25,228,845.83	-45,583,555.59
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		-14,459,507.60	-25,784,189.91
加：期初现金及现金等价物余额		24,890,479.11	39,294,493.12
六、期末现金及现金等价物余额		10,430,971.51	13,510,303.21

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：2025年1月1日至2025年6月30日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年6月30日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-

2. 取得基础设施投资收益收到的现金		9,302,400.00	20,427,840.00
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		8,079.90	29,401.78
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		9,310,479.90	20,457,241.78
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		4,748,566.09	11,051,095.26
经营活动现金流出小计		4,748,566.09	11,051,095.26
经营活动产生的现金流量净额		4,561,913.81	9,406,146.52
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		18,000,000.00	36,900,069.48
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		18,000,000.00	36,900,069.48
筹资活动产生的现金流量净额		-18,000,000.00	-36,900,069.48
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		-13,438,086.19	-27,493,922.96
加：期初现金及现金等价物余额		21,621,211.40	37,205,596.97
五、期末现金及现金等价物余额		8,183,125.21	9,711,674.01

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：2025年1月1日至2025年6月30日

单位：人民币元

项目	本期
	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	-	-	-	-	-	-	-18,000,000.00	-18,000,000.00

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	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-922,301,612.82	1,957,698,387.18
	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日							
项目	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-503,071,508.38	2,376,928,491.62
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-503,071,508.38	2,376,928,491.62
三、本	-	-	-	-	-	-	-39,899,070.18	-39,899,070.18

期增减变动额 (减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-2,999,000.70	-2,999,000.70
(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	-	-	-	-	-	-	-36,900,069.48	-36,900,069.48
(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	-	-	-	-	-	-542,970,578.56	2,337,029,421.44

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：2025年1月1日至2025年6月30日

单位：人民币元

项目	本期 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	2,880,000.00	-	-	-987,583.50	1,892,416.49
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000.00	-	-	-987,583.50	1,892,416.49
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-10,759.29	-10,759.29
(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	-	-	-	-18,000.00	-18,000.00
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000.00	-	-	-998,342.79	1,881,657.20
项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024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	2,880,000.00	-	-	-978,300.00	1,901,700.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000.00	-	-	-978,300.00	1,901,700.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-18,869.31	-18,869.31
(一)综合收益总额	-	-	-	18,030.68	18,030.68
				6.17	17

(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	-	-	-	-36,900,069.48	-36,900,069.48
(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	-	-	-997,169,383.31	1,882,830,616.69

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。本基金为基础设施证券投资基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限为45年（在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限）。本基金自2021年11月29日至2021年11月30日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为900,000,000.00份，认购价格为人民币3.20元/份。本基金首次募集的资金总额为人民币2,883,093,850.57元，其中实收基金为人民币2,880,000,000.00元，折算成基金份额900,000,000.00份，有效认购款项在募集期间形成的利息为人民币3,093,850.57元，归基金财产所有，不折算为基金份额。以上业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）“安永华明（2021）验字第61490173_A110号”验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《基金合同》于2021年12月3日正式生效。本基金的基金管理人为建信基金管理有限责任公司，基金托管人为交通银行股份有限公司，本基金的原始权益人及本基金基础设施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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、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基础设施证券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。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施资产支持证券估值变化、基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施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基础设施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，从而实现互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项目（合称“标的基础设施项目”）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2025年6月30日的财务状况以及自2025年1月1日起至2025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相一致的说明

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 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	10,431,107.27
其他货币资金	-
小计	10,431,107.27
减：减值准备	-
合计	10,431,107.27

9.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	10,430,971.51
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	135.76
小计	10,431,107.27
减：减值准备	-

合计	10,431,107.27
----	---------------

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 2025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	71,652,393.81	71,652,393.81	-
其他	-	-	-
小计	71,652,393.81	71,652,393.81	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025年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	71,652,393.81	71,652,393.81	-

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 2025年6月30日
1年以内	4,684,262.22
1—2年	—
小计	4,684,262.22
减：坏账准备	140,527.87
合计	4,543,734.35

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 2025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	4,684,262.22	100.00	140,527.87	3.00	4,543,734.35
合计	4,684,262.22	100.00	140,527.87	3.00	4,543,734.35

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 2025年6月30日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
房屋租户	4,684,262.22	140,527.87	3.00
合计	4,684,262.22	140,527.87	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 2024年12月 31日	本期变动金额				本期末 2025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	99,712.46	63,521.17	22,705.76	-	-	140,527.87
合计	99,712.46	63,521.17	22,705.76	-	-	140,527.87

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	22,705.76	-	-

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
乐食宝街（北京）企业管理有 限公司	1,567,891.43	33.47	47,036.74	1,520,854.69
中核能源科技 有限公司	939,795.88	20.06	28,193.88	911,602.00
北京圣丹锐志 科技有限责任 公司	689,783.37	14.73	20,693.50	669,089.87
北京博学广阅 教育科技有限 公司	504,292.54	10.77	15,128.78	489,163.76

北京六方云信息技术有限公司	300,346.97	6.41	9,010.41	291,336.56
合计	4,002,110.19	85.44	120,063.31	3,882,046.88

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	228,445,685.60	-	-	228,445,685.60
2. 本期增加金额	29,560,276.38	-	-	29,560,276.38
本期计提	29,560,276.38	-	-	29,560,276.38
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	258,005,961.98	-	-	258,005,961.98
三、减值准备				
1. 期初余额	429,173,901.83	-	-	429,173,901.83
2. 本期增加金额	-	-	-	-
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	429,173,901.83	-	-	429,173,901.83
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,385,820,136.19	-	-	2,385,820,136.19
2. 期初账面价值	2,415,380,412.57	-	-	2,415,380,412.57

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 2025年6月30日
固定资产	89,845.56
固定资产清理	-
合计	89,845.56

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	-	-	31,668.71	220,084.56
2. 本期增加金额	-	-	-	-	14,990.26	14,990.26
购置	-	-	-	-	14,990.26	14,990.26
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	188,415.85	-	-	46,658.97	235,074.82
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	107,394.84	-	-	15,977.36	123,372.20
2. 本期增加金额	-	17,899.14	-	-	3,957.92	21,857.06
本期计提	-	17,899.14	-	-	3,957.92	21,857.06
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	-	125,293.98	-	-	19,935.28	145,229.26
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	-	63,121.87	-	-	26,723.69	89,845.56
2. 期初账面价值	-	81,021.01	-	-	15,691.35	96,712.36

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	409,050,039.83	1,477,363.46	-	410,527,403.29
合计	409,050,039.83	1,477,363.46	-	410,527,403.29

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	13,980,574.20	-	1,631,664.80	-	12,348,909.40
合计	13,980,574.20	-	1,631,664.80	-	12,348,909.40

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 2025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	469,049,909.12	117,262,477.28
公允价值变动	-	-
合计	469,049,909.12	117,262,477.28

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 2025年6月30日
资产减值准备	429,173,901.83
预计负债	-
可抵扣亏损	134,753,899.89
信用减值损失	140,527.87
合计	564,068,329.59

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 2025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	25,164,876.96	-
合计	134,753,899.89	-

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 2025年6月30日
预付账款	278,694.88
其他流动资产	27,107.73
合计	305,802.61

9.5.7.20.2 预付账款

9.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

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	278,694.88	100.00	2024年12月17日	预付保险费,待摊销
合计	278,694.88	100.00	-	-

9.5.7.20.3 其他应收款

9.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

9.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

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

无。

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 2025年6月30日
应付物业及停车管理费	2,055,557.19
应付运营管理费	1,196,148.00
合计	3,251,705.19

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	2,475.00	258,952.35	258,952.35	2,475.00
离职后福利-设定 提存计划	4,083.75	24,502.50	24,502.50	4,083.75
合计	6,558.75	283,454.85	283,454.85	6,558.75

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	-	203,071.51	203,071.51	-
二、职工福利费	-	23,210.84	23,210.84	-
三、社会保险费	2,475.00	14,850.00	14,850.00	2,475.00
其中：医疗保险费	2,227.50	13,365.00	13,365.00	2,227.50
工伤保险费	49.50	297.00	297.00	49.50

生育保险费	198.00	1,188.00	1,188.00	198.00
四、住房公积金	-	17,820.00	17,820.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	2,475.00	258,952.35	258,952.35	2,475.00

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	3,960.00	23,760.00	23,760.00	3,960.00
失业保险费	123.75	742.50	742.50	123.75
合计	4,083.75	24,502.50	24,502.50	4,083.75

9.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025年6月30日
增值税	2,367,108.09
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	1,262.52
城市维护建设税	165,697.56
教育费附加	71,013.24
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
印花税	17,665.15
地方教育费附加	47,342.16
其他	-
合计	2,670,088.72

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 2025年6月30日
------	-------------------

质押借款	-
抵押借款	457,250,000.00
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	-
合计	457,250,000.00

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，2024 年 12 月 8 日，借款年利率变更为 2.90%。

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 2025 年 6 月 30 日
一年内到期的长期借款	1,582,412.50
预收款项	17,431,845.34
其他应付款	41,788,840.44
长期应付款	642,613.18
合计	61,445,711.46

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 2025 年 6 月 30 日
预收房屋租金	16,595,766.85
预收停车场租金	836,078.49
合计	17,431,845.34

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 2025 年 6 月 30 日
------	------------------------

押金及保证金	37,138,451.65
其他	4,650,388.79
合计	41,788,840.44

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	10,776,830.20	押金
孵化加速器项目各承租人	6,627,590.57	押金
协同中心 4 号楼项目各承租人	13,494,397.47	押金
合计	30,898,818.24	

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 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-895,748,022.57	-	-895,748,022.57
本期利润	-8,553,590.25	-	-8,553,590.25
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	-18,000,000.00	-	-18,000,000.00
本期末	-922,301,612.82	-	-922,301,612.82

9.5.7.35 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	项目公司	合计
营业收入		
租赁收入	57,071,024.60	57,071,024.60
停车费收入	1,522,172.34	1,522,172.34
其他收入	244,079.97	244,079.97

合计	58,837,276.91	58,837,276.91
营业成本		
运营管理费	5,193,189.33	5,193,189.33
投资性房地产折旧	29,560,276.38	29,560,276.38
物业管理费	4,197,790.56	4,197,790.56
停车管理费	1,075,993.94	1,075,993.94
维修改造费	2,652,944.33	2,652,944.33
其他	348,585.00	348,585.00
合计	43,028,779.54	43,028,779.54

9.5.7.36 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
货币市场基金分红收益	515,224.41
合计	515,224.41

9.5.7.37 公允价值变动收益

无。

9.5.7.38 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
个税手续费返还	215.61
合计	215.61

9.5.7.39 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
广告位租赁收入等	244,079.97
合计	244,079.97

9.5.7.40 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	6,691,508.33
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	6,691,508.33

9.5.7.41 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025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	318,970.25
教育费附加	227,835.89
房产税	12,260,581.81
土地使用税	481,388.94
土地增值税	-
印花税	29,636.57
地方教育费附加	-
其他	-
合计	13,318,413.46

9.5.7.42 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
银行手续费	2,877.77
其他	-
合计	2,877.77

9.5.7.43 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	40,815.41
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	40,815.41

9.5.7.44 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025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	1,477,363.46

持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	1,477,363.46

9.5.7.45 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
中介机构费用	1,075,627.41
信息披露费	59,507.37
中登费用	465.12
合计	1,135,599.90

9.5.7.46 营业外收入

9.5.7.46.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025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	120,331.29
其他	37,555.77
合计	157,887.06

9.5.7.46.2 计入当期损益的政府补助

无。

9.5.7.47 营业外支出

无。

9.5.7.48 所得税费用

9.5.7.48.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-1,477,363.46
合计	-1,477,363.46

9.5.7.48.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
----	----------------------------

利润总额	-10,030,953.71
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	-5,921,878.38
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	-
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	4,444,514.92
合计	-1,477,363.46

9.5.7.49 现金流量表附注

9.5.7.49.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
收到的房屋租赁押金等	1,691,179.24
其他	1,535,050.00
合计	3,226,229.24

9.5.7.49.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
支付办公费、手续费等相关费用	185,902.04
支付的中介费等相关费用	1,177,250.00
支付或返还的租赁押金	870,113.15
支付的管理人报酬	5,336,095.95
支付的托管费	357,188.72
其他	1,555,749.37
合计	9,482,299.23

9.5.7.49.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
处置交易性金融资产收到的现金	35,190,000.00
合计	35,190,000.00

9.5.7.49.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
购买交易性金融资产支付的现金	45,420,000.00

合计	45,420,000.00
----	---------------

9.5.7.49.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

9.5.7.49.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

9.5.7.50 现金流量表补充资料

9.5.7.50.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-8,553,590.25
加：信用减值损失	-
资产减值损失	1,477,363.46
固定资产折旧	21,857.06
投资性房地产折旧	29,560,276.38
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	1,631,664.80
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）	6,691,508.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-515,224.41
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）	-1,477,363.45
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）	-1,360,513.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,459,701.10
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	21,016,277.23
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	10,430,971.51
减：现金的期初余额	24,890,479.11
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	-14,459,507.60

9.5.7.50.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

9.5.7.50.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
一、现金	10,430,971.51
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	10,430,971.51
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	10,430,971.51
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	-

9.5.7.51 所有者权益变动表项目注释

无。

9.5.8 集团的构成

无。

9.5.9 分部报告

无。

9.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**9.5.10.1 承诺事项**

无。

9.5.10.2 或有事项

无。

9.5.10.3 资产负债表日后事项

无。

9.5.11 关联方关系**9.5.11.1 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。

9.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
建信基金管理有限责任公司（“建信基金”）	基金管理人
交通银行股份有限公司（“交通银行”）	基金托管人、专项计划托管人

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

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

9.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

9.5.12.1 关联采购与销售情况

9.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 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	5,193,189.33	5,878,885.46
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	物业费	4,197,790.56	4,876,798.28
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	停车管理费	1,075,993.94	1,075,993.92
建信财产保险有限公司	保险费	348,585.00	464,205.69
建银工程咨询有限责任公司	咨询服务费	232,547.18	264,150.96
合计	-	11,048,106.01	12,560,034.31

9.5.12.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

9.5.12.2 关联租赁情况

9.5.12.2.1 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	509,678.94	1,550,789.67
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	车位租赁	2,752.32	4,587.15
北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	房屋租赁	758,241.12	758,241.12
北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	车位租赁	8,256.90	8,256.90
北京中关村软件园发展有限责任公司	房屋租赁	-	2,511,722.34
北京中关村科技产业研究院有限公司	房屋租赁	-	562,311.03
北京中发展智源人工智能科技发展有限公司	房屋租赁	-	1,971,037.48
合计	-	1,278,929.28	7,366,945.69

9.5.12.2.2 作为承租方

无。

9.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

9.5.12.3.1 债券交易

无。

9.5.12.3.2 债券回购交易

无。

9.5.12.3.3 应支付关联方的佣金

无。

9.5.12.4 关联方报酬

9.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	2,672,683.59	3,186,133.07
其中：固定管理费	2,672,683.59	3,186,133.07
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	88,651.53	142,629.37

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

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

当年相应的标的的设施项目运营收入净额超过当年相应的标的的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%

9.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	196,794.30	236,394.00

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）

9.5.12.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

9.5.12.6 各关联方投资本基金的情况

9.5.12.6.1 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 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
上年度可比期间 2024年1月1日至2024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	16,584,914.00	1.84	1,925,500.00	-	1,025,200.00	17,485,214.00	1.94

有 限 责 任 公 司						0	
中 关 村 发 展 集 团 股 份 有 限 公 司	300,060,000.00	33.34	30,417,307.00	-	-	330,477,307.00	36.72
北 京 中 关 村 软 件 园 发 展 有 限 责 任 公 司	-	-	30,417,234.00	-	-	30,417,234.00	3.38
合 计	316,644,914.00	35.18	62,760,041.00	-	1,025,200.00	378,379,755.00	42.04

9.5.12.7 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 2025年1月1日至2025年6月30日		上年度可比期间 2024年1月1日至2024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	10,431,107.27	9,061.26	13,510,899.61	31,846.35
中国建设银行股份有限公司	-	108.85	-	519.73
合 计	10,431,107.27	9,170.11	13,510,899.61	32,366.08

9.5.12.8 其他关联交易事项的说明

无。

9.5.13 关联方应收应付款项

9.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年6月30日		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	建信财产保险有限公司	278,694.88	-	698,034.43	-
合 计	-	278,694.88	-	698,034.43	-

9.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
------	-------	-----	------

		2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	2,055,557.19	2,403,896.85
应付账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	1,196,148.00	825,638.06
预收款项	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	2,752.27	194,275.75
预收款项	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	347,335.42	348,237.08
其他应付款	北京中关村软件园发展有限责任公司	3,304,244.37	3,304,244.37
其他应付款	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	277,775.01	277,775.01
其他应付款	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	1,811,855.17	783,068.79
其他应付款	建银工程咨询管理有限责任公司	116,273.59	-
抵押借款	交通银行股份有限公司	458,832,412.50	459,369,750.00
应付基金管理人报酬	建信基金管理有限责任公司	1,787,109.21	4,260,633.23
应付专项计划管理人报酬	建信资本管理有限责任公司	885,574.38	1,075,462.72
应付托管费	交通银行股份有限公司	196,794.30	357,188.72
合计	-	470,813,831.41	473,200,170.58

9.5.14 期末基金持有的流通受限证券

9.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

9.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

9.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

无。

9.5.14.2.2 交易所市场债券正回购

无。

9.5.15 收益分配情况

9.5.15.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
----	-------	-----	---------------	----------	---------------------	----

1	2025年04月02日	2025年04月02日	0.2000	18,000,000.00	42.84	-
合计				18,000,000.00	42.84	-

注：（1）根据基金管理人于2025年3月31日发布的《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施2024年度第二次分红。根据2024年年度报告，本基金自2024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18,365,006.22元。本基金2024年可供分配金额人民币42,019,070.60元，本次分红金额占2024年度可供分配金额的比例为42.84%。

（2）场外除息日为2025年4月2日，场内除息日为2025年4月3日。

9.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见3.3.2.1。

9.5.16 金融工具风险及管理

9.5.16.1 信用风险

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

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，2025年6月30日，项目公司应收账款余额人民币4,684,262.22元，其中53.53%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。

9.5.16.2 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长期借款及利息（含一年内到期）、其他应付款、应付管理人报酬、应付账款、应付托管费、长期应付款等。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。

9.5.16.3 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 3.66%，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 1,146,250 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。

9.5.17 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：

2025 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 71,652,393.81 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 60,907,169.40 元。

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

于本期末及上期末，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融工具。

9.5.18 个别财务报表重要项目的说明

9.5.18.1 货币资金

9.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年6月30日
库存现金	-
银行存款	8,183,238.89
其他货币资金	-
小计	8,183,238.89
减：减值准备	-
合计	8,183,238.89

9.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年6月30日
活期存款	8,183,125.21
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	113.68
小计	8,183,238.89
减：减值准备	-
合计	8,183,238.89

9.5.18.1.3 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。

9.5.18.2 长期股权投资

9.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025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	1,004,457,050.41	1,875,542,949.59
合计	2,880,000,000.00	1,004,457,050.41	1,875,542,949.59

9.5.18.2.2 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	-	1,004,457,050.41
合计	2,880,000,000.00	-	-	2,880,000,000.00	-	1,004,457,050.41

§ 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 2025年6月30日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（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（%）
74,601	12,064.18	799,085,600.00	88.79	100,914,400.00	11.21
上年度末 2024年12月31日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
79,333	11,344.59	788,831,147.00	87.65	111,168,853.00	12.35

10.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025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	77,780,905.00	8.64
3	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
4	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
5	国泰海通证券股份有限公司	35,787,005.00	3.98
6	平安证券股份有限公司	35,082,836.00	3.90
7	北京中关村软件园发展有限责任公司	30,836,734.00	3.43

8	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品—022L-CT001 沪	22,797,807.00	2.53
9	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	20,670,000.00	2.30
10	中国国际金融股份有限公司	18,631,000.00	2.07
合计		530,303,094.00	58.94
上年度末 2024年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中关村发展集团股份有限公司	150,896,807.00	16.77
2	浙商证券股份有限公司	74,687,191.00	8.30
3	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
4	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
5	北京中关村软件园发展有限责任公司	30,836,734.00	3.43
6	国泰海通证券股份有限公司	27,058,983.00	3.01
7	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品—022L-CT001 沪	25,616,000.00	2.85
8	平安证券股份有限公司	24,675,567.00	2.74
9	中信保诚人寿保险有限公司—传统账户	20,670,000.00	2.30
10	中国国际金融股份有限公司	18,631,000.00	2.07
合计		510,892,282.00	56.79

10.3 基金前十名非流通份额持有人

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

10.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
----	-----------	-------------

基金管理人所有从业人员持有本基金	221.00	0.00
------------------	--------	------

§ 11 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021年12月3日）基金份额总额	900,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期末基金份额总额	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、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人于2025年1月25日发布公告，自2025年1月24日起聘任张铮先生担任建信基金管理有限责任公司副总裁。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 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 为基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内本基金的审计机构为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙），本报告期内会计师事务所未发生改变。

12.5 为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2024年12月31日为基准日，出具了编号为JLL-BJ[2025]房估字第0082号的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度评估报告》。

本报告期内，评估机构未发生改变。

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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构不涉及对资产项目运营有重大影响

的稽查、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运营管理机构高级管理人员变动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025年6月5日
2	关于举办建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年一季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025年4月30日
3	关于召开建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年年度业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2025年4月12日
4	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于预测现金流变动和估值调整的临时公告	指定报刊和/或公司网站	2025年3月31日
5	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2025年3月31日
6	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年四季度投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	指定报刊和/或公司网站	2025年2月8日
7	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于2024年第4季度经营情况的临时公告	指定报刊和/或公司网站	2025年1月4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

2025 年 8 月 30 日