

建信中关村产业园  
封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 21 日

§ 1 重要提示

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

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 19 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	建信中关村产业园 REIT
场内简称	中关村（扩位简称：建信中关村 REIT）
基金代码	508099
交易代码	508099
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 12 月 17 日
投资目标	本基金主要资产投资于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、固定资产投资管理条例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>
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>（一）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>（二）本基金收益分配采用现金分红方式；</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>（四）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 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西路 8 号 9 号楼 3 层 2 区 308
邮政编码		100033	100193
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

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	交通银行股份有限公司	建信资本管理有限责任公司	交通银行股份有限公司
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	上海市虹口区广纪路738号2幢232室	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号
办公地址	中国（上海）长宁区仙霞路18号	北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心16层	中国（上海）长宁区仙霞路18号
邮政编码	200336	100033	200336
法定代表人	任德奇	王宇	任德奇

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	30,056,673.54
2. 本期净利润	-4,534,873.91
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	4,697,055.03
4. 本期现金流分派率（%）	0.64
5. 年化现金流分派率（%）	2.14

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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	11,364,727.93	0.0126	-
本年累计	37,841,253.06	0.0420	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
----	--------	----------	----

本期	-	-	-
本年累计	34,020,012.58	0.0378	-

### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-4,534,873.91	-
本期折旧和摊销	15,659,744.01	-
本期利息支出	3,367,806.95	-
本期所得税费用	-738,681.73	-
本期息税折旧及摊销前利润	13,753,995.32	-
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	73,635,678.40	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	790,822.63	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-10,117,271.24	-
2-支付的利息和所得税费用	-3,343,997.22	-
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	-63,354,499.96	-
本期可供分配金额	11,364,727.93	-

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：2025 年 12 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，未来将按相关协议约定支付。

2、支付的利息和所得税费用包含了报告期内实际支付的利息费用、所得税费用。

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期可供分配金额较上年同期上升 59.25%。可供分配金额同比上升的原因详见“第四章 4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明”。

### 3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留

## 调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

### 1、设置未来合理支出预留调整项的原因

为保障不动产项目的持续稳定运营，基金管理人需对未来可能发生的合理支出进行预估并预留相应资金，并根据报告期末情况动态调整。本报告期末，未来合理支出相关预留合计 6,335.45 万元，主要为经营性负债余额预留 6,081.79 万元，具体涵盖：2025 年 12 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 6,477.28 万元，预留设置上相对平稳，实际使用金额为 3,068.67 万元，与前期设置预留项差异超过 10%。

主要原因为预收物业租金及租赁保证金余额会随市场情况、租约合同变化而发生合理波动。本项目因采用预收物业租金及租赁保证金的经营模式，“预收账款”及“其他应付款-租赁保证金”等对应经营性负债金额与经营性现金流入同步变动，该情况属于常规经营性负债。基金管理人基于合理审慎的预留原则，在报告期末根据当期业务实际与合同约定，以相关经营性负债科目余额为基础预估，旨在确保预留金额能及时、足额覆盖未来支付需求，有效防范了潜在资金风险，保障资金管理的稳健性。

## 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定，报告期内，基金管理人的管理费计提金额 918,627.93 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 450,126.20 元，基金托管人的托管费计提金额 100,028.04 元，外部管理机构的管理费计提金额 2,986,155.79 元。

## §4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

不动产项目公司持有三个不动产项目，分别为互联网创新中心 5 号楼项目、孵化加速器项目和协同中心 4 号楼项目。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 45 年，三个不动产项目的权证

期限陆续在 2063-2064 年到期。

本报告期内，不动产项目公司整体运营情况较为稳定。截至 2025 年 12 月 31 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 97,942.34 m²，期末出租率为 77.05%，期末加权平均剩余租期为 2.28 年，期末租金收缴率为 100.57%（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 3.99 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。截至本报告发布日，不动产项目出租率提升至 78.24%，签约率为 84.39%（签约率在出租率的基础上考虑了已签署租约但尚未起租的面积）。

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(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年10月1 日至2024年12 月31日)/上年 同期末(2024 年12月31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）	97,942.34	91,638.06	6.88
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	77.05	72.09	6.88
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	3.99	4.36	-8.49
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	2.28	3.05	-25.25
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	%	100.57	104.03	-3.33

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(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年10月1 日至2024年12 月31日)/上年 同期末(2024 年12月31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)	23,871.40	24,974.60	-4.42
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末 可供出租面积	%	60.20	62.98	-4.41
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	3.25	3.72	-12.63
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	2.21	2.58	-14.34
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	%	100.70	102.97	-2.20

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(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年10月1 日至2024年12 月31日)/上年 同期末(2024 年12月31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)	49,594.63	42,187.15	17.56
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末 可供出租面积	%	78.75	66.99	17.55
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	3.20	3.76	-14.89

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	2.12	2.96	-28.38
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	%	101.20	109.15	-7.28

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重要不动产项目的运营指标变动情况的说明

截至 2025 年 12 月 31 日，互联网创新中心 5 号楼项目期末加权平均剩余租期为 2.12 年（2024 年同期为 2.96 年），同比下降 28.38%，孵化加速器项目期末加权平均剩余租期为 2.21 年（2024 年同期为 2.58 年），同比下降 14.34%。该指标一方面受合同实际执行进度及时间推移的自然驱动，另一方面随着新租户签约和存量客户续约，期末加权平均剩余租期将随之变动。

2、报告期末租户总数以及租户结构

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的产业租户总数共计 90 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 4 家，承租面积处于 500 m²（含）至 2000 m² 区间的租户有 32 家，承租面积小于 500 m² 的租户有 49 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 8.36%，租约在 1 年至 2 年（含）的面积占实际出租面积的 26.05%，租约在 2 年以上的面积占实际出租面积的 65.59%。

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 821.50 万元（占不动产项目总租金收入的 28.26%）；租户 B 贡献的租金收入总计为 218.26 万元（占不动产项目总租金收入的 7.51%）；租户 C 贡献的租金收入总计为 149.50 万元（占不动产项目总租金收入的 5.14%）；租户 D 贡献的租金收入总计为 128.68 万元（占不动产项目总租金收入的 4.43%）；租户 E 贡献的租金收入总计为 112.66 万元（占不动产项目总租金收入的 3.88%）。

3、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明

据不完全统计，除不动产项目外，园区内有较多空置面积，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、办公家具等争抢客户。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，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。

根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）《2025 年北京房地产市场回顾》的内容，2025 年北京商务园区市场累计迎来 7 个新项目入市，总供应体量达 59.8 万平方米，这些项目主要集中于北清路和亦庄经开区子市场。

2025 年，全市净吸纳量录得 46.5 万平方米，其中第四季度 14.8 万平方米，存量市场整体表现出较强韧性，泛中关村集群则在 TMT 及医药健康企业搬迁与整合需求的有力支撑下，空置率延续下行趋势。从全年新租需求结构来看，TMT 行业以约 40% 的占比居首，主要集中于东升及上地软件园。

全市租金整体仍处于下行通道，四季度全市平均租金报价同样环比下降 2.4%，全年降幅达到 10.9%，至每月每平方米 131.1 元。全年各子市场降幅均较去年有所扩大，其中泛中关村集群降幅继续领先。在新增供应持续增加及需求端审慎情绪的双重影响下，业主方普遍通过灵活的租赁策略与租金让步来缓解去化压力。

##### 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 8.49%，本基金报告期可供分配金额同比上升 59.25%。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	2,450,663,664.14	2,496,551,893.20	-1.84
2	总负债	2,059,895,099.44	2,057,596,611.63	0.11
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	29,143,017.91	28,847,702.16	1.02
2	营业成本/费用	23,023,326.63	25,344,275.13	-9.16
3	EBITDA	16,175,146.26	14,144,420.79	14.36

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	2,356,259,859.81	2,415,380,412.57	-2.45
主要负债科目				
1	长期借款	1,974,013,194.56	1,975,513,194.56	-0.08

注：1、不动产项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；

2、不动产项目公司长期借款含资产支持专项计划借款。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	本期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	物业租金收入	28,212,901.64	96.81	28,204,263.32	97.77	0.03
2	停车场租金收入	856,033.70	2.94	643,438.84	2.23	33.04
3	其他收入	74,082.57	0.25	-	-	-
4	营业收入合计	29,143,017.91	100.00	28,847,702.16	100.00	1.02

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。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	构成	本期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)	金额同比 (%)
----	----	--	--	----------

		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	运营管理服务费	5,096,466.39	22.13	6,591,223.47	26.01	-22.68
2	折旧和摊销	14,780,138.19	64.20	16,708,382.22	65.92	-11.54
3	维修改造费	2,440,501.66	10.60	1,076,290.45	4.25	126.75
4	其他成本/费用	706,220.39	3.07	968,378.99	3.82	-27.07
5	营业成本/费用合计	23,023,326.63	100.00	25,344,275.13	100.00	-9.16

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

2、本报告期，不动产项目公司营业成本及主要费用同比下降 9.16%，其中维修改造费同比上涨幅度较高，主要原因为受招商改造费用摊销（本期摊销 86.84 万元）以及大中修项目较集中完工验收两方面叠加影响，但其他成本费用项实现有效压降，整体营业成本及主要费用相较上年同期有所下降。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：序号：1      公司名称：北京中发展壹号科技服务有限责任公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024年10月1日-2024年12月31 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利率	不动产项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	55.50	49.03
2	毛利润率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	22.85	14.85

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据不动产项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，不动产项目公司应将项目运营过程中收取的运营收入归集至监管账户；监管账户中资金对外支出需经基金管理人复核及监管银行的审查，监管银行监督并记录监管账户的资金划拨。

本报告期，不动产项目公司经营活动现金流入合计为 3,112.50 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 2,630.95 万元，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 481.56 万元。

2024 年 4 季度，不动产项目公司经营性活动现金流入合计为 3,212.58 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 3,055.64 万元，主要包括支付运营管理服务费、维修改造费以及各项税费，经营性现金流量净额为 156.94 万元。

#### 4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期贡献合同租金收入占比超过 10%的租户为度小满科技(北京)有限公司及其关联方。  
(注：该客户为整租类型客户，受该客户租赁合同的保密条款约束，其商务条件属于符合豁免披露条件的商业敏感信息，基金管理人已履行内部审批程序，予以豁免披露。)

从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，该租户采用一次签约分批入住的模式，租户质量较好，租赁面积较大，该租户租赁合同期至 2028 年三季度。

#### 4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

##### 1、报告期内北京市产业园区市场情况的说明

(1) 不动产项目所在区域及周边区域的市场情况详见“第四章 4.1.4 其他运营情况说明”和“第四章 4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险”。

(2) 2026 年，北京商务园区市场将迎来近 64 万平方米的新增供应，其中八成以上集中在北清路区域，且大多为业态、功能相近的生命科学园区产品，预计区域市场竞争将加剧。北清路子市场与本不动产项目所在的中关村软件园子市场同属泛中关村集群，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。

##### 2、报告期内不动产项目经营情况的说明

(1) 面临较为严峻的竞争局面，不动产项目阶段性采取“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 3.99 元/㎡/天，同比下降 8.49%，环比下降 1.48%。不动产项目时点出租率为 77.05%，同比提升 6.88%，环比提升 1.16%。

(2) 收入端方面，由于出租率逐步提升，以及部分租户在执行租金上调条款，本报告期内，不动产项目实现营业收入 2,914.30 万元（2024 年同期为 2,884.77 万元），同比上升 1.02%。

(3) 支出端方面，四季度由于招商改造费用摊销及大中修项目较集中完工两方面叠加影响，维修改造费用单项营业成本同比增加，但其他成本费用项实现有效压降，营业成本及主要费用合计为 2,302.33 万元，相较上年同期的 2,534.43 万元，同比下降 9.16%，详见“第四章 4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析”。

（4）收入端增长与成本端有效管控实现正向协同，本报告期可供分配金额为 1,136.47 万元（2024 年同期为 713.65 万元），同比上升 59.25%，环比上升 9.58%。

（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 2.28 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 100.57%（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。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 2025 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 12 月 31 日，不动产项目储备意向客户 6 组，面积约为 8,000 m²，预计可提升出租率约 6.29%。

（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。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	9,826,663.81	100.00
4	其他资产	-	-

5	合计	9,826,663.81	100.00
---	----	--------------	--------

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 6 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
张湜	本基金的基金经理	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 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	—	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 11 年以上的不动产运营管理从业经验。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	—	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基础设施投资部业务经理。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。
--	--	--	--	--	--	------

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

§7 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§8 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§9 备查文件目录

9.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 2、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 4、《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 5、基金管理人业务资格批件和营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件和营业执照；
- 7、报告期内基金管理人在指定报刊上披露的各项公告。

9.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

9.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅。也可在支付工本费后，在合理时间内取得上述文件的复印件。

建信基金管理有限责任公司

2026 年 1 月 21 日