

中金亦庄产业园
封闭式基础设施证券投资基金
2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

送出日期：2026 年 03 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。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 30 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。

运营管理机构已对年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。

本报告中的财务资料经审计。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）起至 12 月 31 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	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
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、资产评估机构等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§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	9
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	10
3.5	报告期内资本性支出使用情况	11
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7	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
3.8	报告期内发生的关联交易	11
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	11
3.12	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	11
§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	14
4.3	不动产项目运营相关财务信息	17
4.4	项目公司经营现金流	18
4.5	项目公司对外借入款项情况	19
4.6	不动产项目投资情况	19
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	19
4.8	不动产项目相关保险的情况	19
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	20
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	21
4.11	其他需要说明的情况	21
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	22
5.2	投资组合报告附注	22
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	22
§6	回收资金使用情况	22
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	22

§7	管理人报告	23
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	23
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	24
7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	26
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	27
§8	运营管理机构报告	28
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	28
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	29
§9	其他业务参与者履职报告	29
9.1	托管人报告	29
9.2	资产支持证券管理人报告	30
9.3	其他专业机构报告	31
9.4	原始权益人报告	31
§10	审计报告	32
10.1	审计报告基本信息	32
10.2	审计报告的基本内容	32
10.3	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	34
§11	年度财务报告	34
11.1	资产负债表	34
11.2	利润表	37
11.3	现金流量表	39
11.4	所有者权益变动表	42
11.5	报表附注	43
§12	评估报告	87
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	87
12.2	评估报告摘要	88
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	89
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	89
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	90
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	90
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	90
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	90
§13	基金份额持有人信息	90
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	90
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	91
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	91
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	92
13.5	期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	92
§14	不动产基金份额变动情况	92
§15	重大事件揭示	92
15.1	基金份额持有人大会决议	92
15.2	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	92

15.3	不动产基金投资策略的改变	93
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	93
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	93
15.6	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、不动产项目公司和专业机构等业务参与者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	93
15.7	其他重大事件	93
§16	影响投资者决策的其他重要信息	94
§17	备查文件目录	95
17.1	备查文件目录	95
17.2	存放地点	95
17.3	查阅方式	95

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金亦庄产业园 REIT
场内简称	北京亦庄（扩位简称：中金亦庄产业园 REIT）
基金主代码	508080
交易代码	508080
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 6 月 16 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	15 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 6 月 26 日
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略 1.初始基金资产投资策略。2.运营策略。3.资产收购策略。4.更新改造策略。5.出售及处置策略。6.对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司

运营管理机构	北京盛芯运营管理有限公司
--------	--------------

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 项目

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

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

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

注：本基金于 2026 年 1 月 30 日公告，因工作调整，由叶辉先生出任北京盛芯运营管理有限公司总经理，由朱贝贝女士出任北京盛芯运营管理有限公司副总经理暨信息披露事务负责人，具体详见《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员及信息披露事务负责人变动情况的公告》。

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国农业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
注册地址	北京市东城区建国门内大街 69 号	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层	北京市东城区建国门内大街 69 号

		及 28 层	
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座
邮政编码	100031	100004	100031
法定代表人	谷澍	陈亮	谷澍

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 4 层

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》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金年度报告备置地点	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（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日）
本期收入	61,901,232.31
本期净利润	5,002,443.41
本期经营活动产生的现金流量净额	57,521,934.95
本期现金流分派率（%）	2.43
年化现金流分派率（%）	4.45
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,157,010,488.69
期末不动产基金净资产	1,093,002,443.41
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.86

注：1、本基金合同于 2025 年 6 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日，下同。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、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/基金合同生效日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 6 月 16 日 （基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日）
期末不动产基金份额净值	2.7325
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本不动产基金的基金合同于 2025 年 6 月 16 日生效，本报告期自 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日。

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	36,045,509.49	0.0901	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-

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	5,002,443.41	-
本期折旧和摊销	35,530,806.03	-
本期利息支出	1,344,908.86	-
本期所得税费用	-669,373.52	-
本期息税折旧摊销前利润	41,208,784.78	-
调增项		-
1.应收和应付项目的变动	15,708,442.96	-
2.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	1,175,085,372.43	-
调减项		-
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,137,042,005.38	-
2.支付的利息及所得税费用	-948,102.59	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未	-57,966,982.71	-

来合理期间的债务利息、运营费用等		
本期可供分配金额	36,045,509.49	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.2.3。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

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%的原因及合理性分析

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

本基金无上年同期数据。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	3,604.55	3,401.89	105.96	期间基金营业总收入高于招募说明书中营业总收入预测

注：招募说明书预测数为招募说明书披露 2025 年度预测金额按照基金当期实际成立天数折算后列示。

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

据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,008,412.60 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 177,061.50 元，基金托管人及专项计划托管人的托管费合计计提金额 59,317.92 元。运营管理机构的管理费包括基础管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 8,439,324.29 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基金合同的约定，浮动管理费用由运营管理机构收取，计算方法详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。报告期内不存在运营管理服务协议约定的因违规行为而扣减运营管理费的情形。根据年度审计报告，运营管理机构运营管理费用的收取符合运营管理服务协议有关

规定。报告期内运营管理机构计提浮动管理费，金额为 706,961.81 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生重大资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 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

本报告期内，本基金发售并购入不动产项目事项，已由上会会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京盛擎科技服务有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计专项报告，详见《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 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

报告期内，本基金业务参与者未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行

或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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

N12 项目运营起始时间为 2019 年 8 月，N20 项目运营起始时间为 2019 年 12 月，2 个不动产资产运营时间均已超过 5 年。

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

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
1	期末可供出租面积	报告期末可出租面积	平方米	122,897.63
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	106,708.40
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	86.83
4	报告期内租金单价水平	期末加权平均合同租金单价（含税）	元/平方米/天	2.62
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签租约的加权平均剩余租期	天	1,078
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	90.93

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
----	------	-------------	------	---

1	期末可供出租面积	报告期末可出租面积	平方米	71,337.61
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	59,449.35
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	83.34
4	报告期内租金单价水平	期末加权平均合同租金单价(含税)	元/平方米/天	2.59
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签租约的加权平均剩余租期	天	929
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	83.77

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
1	期末可供出租面积	报告期末可出租面积	平方米	51,560.02
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	47,259.05
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	91.66
4	报告期内租金单价水平	期末加权平均合同租金单价(含税)	元/平方米/天	2.66
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签租约的加权平均剩余租期	天	1,285
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	99.25

4.1.4 其他运营情况说明

本期末，不动产项目整体在执行租约共涉及租户 12 家，其中 N12 项目租户 10 家，N20 项目租户 2 家。租户总共涉及 4 个行业，分布广泛，主要集中在汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、商务服务业。

报告期内，本目前五大租户的租金收入合计 41,169,383.62 元，占本基金全部租金收入的 78.00%。具体情况如下：

客户名称	金额（元）	占本基金全部租金收入的比例（%）
客户 1	22,730,807.15	43.07
客户 2	6,261,296.71	11.86
客户 3	5,058,798.32	9.59
客户 4	3,770,436.14	7.14
客户 5	3,348,045.30	6.34
合计	41,169,383.62	78.00

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风

险

（1）经营风险

在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。具体而言，经营风险包括租赁的相关风险、运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险、维修和改造的相关风险、不动产资产涉及的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标不达标的风险及其他经营相关风险等。

（2）行业风险

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

（3）周期性风险

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

相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

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

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最

初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了初创培育期、高速成长期、稳定调整期，自 2009 年至今进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，不动产 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

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

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

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的调研报告，2025 年北京市工业厂房存量去化态势稳定，短期内市场将保持缓慢去化态势，从潜在供给情况看，未来三年北京市持续保持大面积供给，海淀、昌平、亦庄等区域或将持续保持去化压力。租金方面，2025 年北京市产业园区租金持续下调，下限租金调整幅度明显，北京经开区生产型产业园面临部分租户所在行业投资热度降低带来的租赁面积收缩、承租能力下降等问题，园区租金相对下降。2025 年下半年，北京经开区生产型产业园平均租金水平约为 1.8-2.5 元/平方米/天。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司调研情况，北京经开区 2025 年年底新入市代表项目 1 个，该项目建设载体包括多层厂房、共性技术平台、总部研发楼等类型，项目地上总建筑面积约 11.6 万平方米，目标聚焦商业航天产业领域，细分产业赛道与本项目具有明显差异，未对本项目招商产生直接竞争关系。

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

《中共北京市委关于制定北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》（以下简称《建议》）于 2025 年 11 月发布，作为首都迈向基本实现社会主义现代化关键阶段的纲领性文件，《建议》在产业发展、科技创新、园区布局等方面提出了一系列具有前瞻性、系统性和突破性的战略部署，标志着北京产业与园区发展进入“提质增效、协同联动、开放创新”的新阶段。《建议》提出“统筹传统产业提升、新兴产业发展、未来产业布局”，并聚焦三大方向：一是巩固优势产业集群，新一代信息技术、医药健康等产业将持续扩大规模效应，形成更具国际竞争力的产业链生态；二是布局未来产业赛道，第六代移动通信、量子科技、生物制造、脑机接口等被明确为新的增长点，北京将完善风险分担机制，支持前沿技术从实验室走向产业化；三是推动产业智能化绿色化转型：实施“人工智能+”行动，推动科研范式变革，全方位赋能千行百业；同时构建绿色制造体系，发展循环经济，建设“零碳工厂和园区”。这一系列举措表明，北京正从“疏解非首都功能”的“减法”，转向“构建现代化产业体系”的“加法”，推动产业动能实现根本性重塑。

2025 年全年，北京市产业地产政策出台密集，市级层面持续推动园区政策动态调整与存量空间提质增效，加码对人工智能、生物医药、未来产业及总部经济的全链条扶持，并通过淘汰落后产能为新兴产业腾挪空间。全年新出台包括《北京市支持创新医药高质量发展若干措施（2025 年）（新 32 条）》《北京市促进高精尖产业高水平对外开放行动方案（2025 年）》《北京市加快推动“人工智能+医药健康”创新发展行动计划（2025-2027 年）》《2025 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（第四批）》等多项重磅政策，各区域层面注重实现错位协同发力。

2025 年末，北京经开区出台了包括《北京经济技术开发区关于加快打造“北京亦庄·汽车智造创新城”的若干措施》《北京经济技术开发区关于加快建设新质生产力综合保税区的若干措施》《北京经济技术开发区关于加快培育未来能源产业的若干措施》《北京经济技术开发区关于推动 XR 智能终端产业高质量发展的若干措施》等一系列产业政策，延续了对高精尖产业一贯支持力度，同时更加注重构建以具体产业园区和平台为核心、全产业链协同的创新生态。政策着力于巩固与升级既有优势产业集群，如推动汽车产业高质量发展；同时，前瞻性布局未来能源、XR 智能终端等前沿赛道，并依托新质生产力综合保税区的特殊功能与政策优势，以“保税+”模式促进先进制造与高端服务业态融合。通过打造特色鲜明的产业地标和功能平台，系统性牵引研发、制造、服务等高附加值环节集聚。

上述政策的叠加效应，正在引发北京市、经开区产业园区行业的结构性变革，政策与产业升级共同催生对高标准、定制化、绿色智能产业空间的旺盛需求，成熟资产稀缺性凸显，而同质化的普

通综合体将陷入激烈的价格竞争。同时，加速运营主体多方位进化，政府平台需提升市场化与专业化运营效率、专业运营商需深化产业资源链接与投资能力、产业资本需构建可持续的园区开发与运营管理体系。

4.2.4 不动产项目所属行业其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	1,058,723,609.37
2	总负债	745,219,150.65
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	53,583,602.58
2	营业成本/费用	74,270,501.25
3	EBITDA	36,663,871.45

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	955,151,262.97
主要负债科目		
1	长期借款	649,090,923.78

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

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	构成	本期（2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	主营业务收入-房屋租赁	48,082,975.99	89.74
2	主营业务收入-物业管理	4,696,378.84	8.76
3	其他收入	804,247.75	1.50
4	营业收入合计	53,583,602.58	100.00

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	构成	本期（2025 年 6 月 16 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销费用	21,015,877.00	28.30

2	运营管理费用	8,439,324.29	11.36
3	财务费用	34,745,561.97	46.78
4	税金及附加	7,925,397.26	10.67
5	其他成本/费用	2,144,340.73	2.89
6	营业成本/费用合计	74,270,501.25	100.00

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025年6月16日-2025年12月31日)
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	41.03
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	68.42

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中“本期息税折旧摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

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

本报告期，不动产项目公司经营活动现金流入总金额 85,526,015.95 元，经营活动现金流出总金额 34,035,512.01 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期共有 2 个租户的租金贡献收入占比超过 10%。其中，租户 1 贡献租金收入 2,273.08 万元，占报告期租金收入总额的 43.07%。租户 1 是一家专注于生产及总装成高端轻量化车身体、底盘件等汽车零部件的供应商。该租户自 2020 年入驻 N20 项目，签署 10 年长租约，目前经营较稳定。租户 2 贡献租金收入 626.13 万元，占报告期租金收入总额的 11.86%。租户 2 主要生产锁闭系统和汽车门模块等汽车零部件，该租户自 2019 年入驻 N12 项目，签署 10 年长租约，后于 2022 年、2023 年及 2025 年 10 月 1 日分别扩租，目前经营较稳定。

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说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，除基金成立时的存量银行贷款及关联方借款外无新增对外借入款项情况，上述存量借款已通过募集资金予以偿还，具体情况如下：

1、长期借款：北京盛擎科技服务有限公司于 2023 年 9 月与农业银行股份有限公司在北京经开区签订本金合计为人民币 564,475,665.43 元的借款合同（承接亦庄盛元原有借款）。上述长期借款已于 2025 年 6 月 18 日全部提前偿还。

2、短期借款（长期应付款）：北京盛擎科技服务有限公司于 2023 年 10 月与关联方北京亦庄投资控股有限公司在北京经开区签订本金合计为人民币 150,000,000.00 元的借款合同。上述借款已于 2025 年 7 月 18 日全部提前偿还。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的不动产项目，本基金不存在购入或出售不动产项目的情况。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，除本基金招募说明书披露的购入项目公司（北京盛擎科技服务有限公司）外，本基金不存在其他购入或出售不动产项目的情况。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

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

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

自 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的 2 个不动产项目营业收入合计为人民币 53,583,602.58 元，期末平均出租率为 86.83%，期末租金单价为 2.62 元/平方米/天，期末剩余合同租期为 1,078 天，租金收缴率为 90.93%。

其中，高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 项目期末出租率为 83.34%，期末租金单价为 2.59 元/平方米/天；高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 项目期末出租率为 91.66%，期末租金单价为 2.66 元/平方米/天。

本项目在执行租约以长期租约为主，租户结构相对稳定，集中度较高，期末在执行租约共涉及租户 12 家，以中大型租户为主。租户重点行业主要集中在汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、商务服务业，聚焦高端汽车及新能源汽车制造上下游行业，与北京经开区培育战略性新兴产业、打造高精尖产业阵地的政策高度契合。运营管理机构通过多年产业园区运营经验积累，结合园区现代化管理服务体系，聚焦服务大型设备制造、汽车及配件等规模制造业企业需求，为本项目资产运营的稳定性和成长性提供一定支撑。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，不动产资产经营表现稳健，核心运营指标达成本基金既定经营目标与财务预算要求。

未来，基金管理人将与运营管理机构深化协同配合，重点筑牢在租租户合作稳定性，持续密切跟踪市场动态变化，紧盯项目周边竞争性项目落地情况及区域租赁经营策略调整趋势，提前布局续租沟通洽谈及优质意向租户储备工作。通过更具主动性的运营管理服务与更灵活的招商租赁策略，稳固项目核心运营指标，持续提升不动产资产的运营管理服务质量与运营效能，保障资产长期稳健运营。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

北京市工业地产主要布局于六环外各产业集聚区。在“减量发展”和城市更新战略的持续推进下，市场正经历从规模扩张向提质增效的根本性转型，整体呈现“总量控制、存量优化、价值分化”的鲜明特征。

当前，市场正处于结构性调整的关键阶段。在北京市大力发展高精尖产业的背景下，预计未来新增工业用地供应会持续稀缺，未来供应更多将依赖于存量空间的更新与增效。与此同时，2024-2025 年形成的供应高峰已经对市场形成了一定冲击，短期内市场去化及租金水平平均面临阶段性压力。上述情况在区域内生产型厂房园区市场形成了短期结构性矛盾：一方面，能够满足高端制造复杂工艺

需求的高标准单层厂房极度稀缺；另一方面，大量层高、承重标准普通的“产研结合”型多层厂房面临激烈的同质化竞争，加剧了局部市场的去化压力。为应对当前市场压力、维持重要租户稳定性并吸引新增优质客户，短期内通过调整租金单价、租赁面积和租约结构等方式维持项目整体出租率可能是当前市场背景下保障项目持续稳定经营的优先选择。

在北京市及经开区相关政策引导下，产业导向从传统行业加速向战略性新兴产业和未来产业过渡，相应租赁需求结构也同步演变。以人工智能、生物医药、新能源汽车、商业航天等为代表的高精尖产业，成为驱动工业厂房需求增长的新引擎，其对定制化、智能化生产研发空间的需求持续攀升；而部分传统领域的租赁需求则逐步有序收缩。这一“动能转换”过程，虽然短期带来市场阵痛，但为产业的整体升级和市场的长远健康发展腾挪了宝贵空间。

在此转型期内，市场的价值分化趋势日益显著，竞争逻辑发生根本变化。以“三城一区”为代表的核心产业功能区，凭借成熟的产业集群、完善的产业生态和强大的“创新策源”功能，展现出显著的差异化竞争力。成熟园区的优势已超越基础的“配套设施”和“地理位置”，更深层次地源于其作为“产业生态平台”所具备的产业链凝聚力、技术转化能力和资源整合能力，有望在市场波动中表现出更强的韧性。

展望未来，随着新增产业园区供应速度逐步放缓，市场将进入存量消化与价值重塑阶段。单纯依靠硬件指标的竞争将难以为继，园区的竞争维度将深化至运营服务、产业赋能和生态构建能力。专业运营商凭借其标准化产品体系、数字化招商平台及深厚的产业资源积累，将获得更大优势。同时，在“绿色智能”与“京津冀协同”的发展方向下，对园区的可持续发展能力、智慧化管理水平以及跨区域产业协同能力提出了更高要求。

综合而言，北京市工业厂房市场在短期调整中仍存在结构性机遇。随着新兴产业的持续壮大、存量空间的提质增效以及运营能力的全面升级，市场有望在动态平衡中迈向以“高端引领、区域协同、绿色智能”为特征的高质量发展新阶段。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 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

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	5,713,060.30	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	5,713,060.30	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

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

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 269,924,183.00 元，根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定，拟投资于北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目及新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园项目。其中，新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园项目已于 2025 年 5 月 28 日竣工，后续净回收资金将主要用于投资建设北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目。

截至本报告期末，原始权益人已累计使用净回收资金 59,914,421.88 元，净回收资金余额

210,009,761.12 元，净回收资金使用率 22.20%。剩余净回收资金后续将继续主要投至北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目。原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 9 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

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

截至报告期末，中金基金共管理 11 只不动产基金。

7.1.2 基金经理简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
周嘉辰	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	10 年	曾参与负责多单不动产基金和基础设施与不动产证券化项目的投资工作，包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、菜鸟仓储物流类 REITs 的首发及扩募等，主要涵盖仓储物流、产业园区等不动产类型。	周嘉辰女士，管理学硕士，历任中信证券股份有限公司投资银行管理委员会高级经理、副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
王顺征	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	8 年	曾参与万国数据北京四号、北京五号、北京九号等数据中心的尽职调查、交割、流程体系建设与优化、预算编制等投资及运营管理工作。曾参与中金普洛斯 REIT、中金安徽交控 REIT 等项目的申报及运营管理工作。项目类型覆盖数据中心、仓储物流、	王顺征女士，理学硕士。历任万国数据服务有限公司运营风控经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

					高速公路等不动产领域。	
石健行	本基金的基金经理	2025年6月16日	-	8年	曾负责印尼卡拉旺产业园、印尼唐格朗产业新城项目、河北固安产业园、南京溧水新能源汽车产业园、沈阳苏家屯汽车零部件产业园等项目的财务运营工作,主要涵盖产业园区、消费等不动产类型。	石健行先生,金融学学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务;现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

注: 1、不动产项目运营或投资管理年限根据基金经理参与不动产相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本报告期内, 本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本报告期内, 本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形, 不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》(2011年修订)的规定, 制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》, 对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定, 公平对待不同投资组合, 严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会, 公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程, 加强交易执行环节的内部控制, 并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时, 通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

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

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

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

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

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为 XYZH/2026CSAA1B0014 的审计报告，本基金本报告期（自 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 36,045,509.49 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

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

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

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

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

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

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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

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

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

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用

机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出（如有）、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

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

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

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

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

披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

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

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

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

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

8.2.4 配合信息披露情况

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

9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

在托管本基金的过程中，本基金托管人中国农业银行股份有限公司严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》相关法律法规的规定以及基金合同、托管协议的约定，对本基金基金管理人—中金基金管理有限公司报告期内基金的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，认真履行了托管人的义务，没有从事任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

在托管本基金过程中，本基金托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》相关法律法规的规定以及资产项目资金监管协议的约定，切实履行托管人义务，对本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向执行了认真、严格的监督，确保符合法律法规规定和

基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人对于中金基金管理有限公司在本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项上，未发现损害基金份额持有人利益的行为；在报告期内，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，中金基金管理有限公司的信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的本基金年度报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，未发现有关损害基金持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

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

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。

本基金会计师事务所信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金审计报告》（编号为XYZH/2026CSAA1B0014）；本基金资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照规定和约定出具了《不动产公募基金2025年度评估报告-中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值》（编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJX）第2016号）。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.4.5 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。

§10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	XYZH/2026CSAA1B0014

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金亦庄产业园 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表，以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了中金亦庄产业园 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于中金亦庄产业园 REIT，并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>中金亦庄产业园 REIT 的基金管理人中金基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括中金亦庄产业园 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。</p> <p>我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。</p>

	<p>基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估中金亦庄产业园 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算中金亦庄产业园 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。基金管理人治理层负责监督中金亦庄产业园 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <p>（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。</p> <p>（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。</p> <p>（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。</p> <p>（4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对中金亦庄产业园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金亦庄产业园 REIT 不能持续经营。</p> <p>（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。</p> <p>（6）就中金亦庄产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我</p>

	们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	蒋西军	陈春光
会计师事务所的地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层	
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本基金投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值为人民币 954,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：市场租金、报酬率、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率等。本基金的基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

根据已执行的审计程序，我们认为中金亦庄产业园 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	94,012,492.20
结算备付金		
存出保证金		
衍生金融资产		
交易性金融资产		
买入返售金融资产		
债权投资		

其他债权投资		
其他权益工具投资		
应收票据		
应收账款	11.5.7.7	37,625,983.03
应收清算款		
应收利息		
应收股利		
应收申购款		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
长期股权投资		
投资性房地产	11.5.7.11	940,636,333.94
固定资产	11.5.7.12	612,339.60
在建工程		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉	11.5.7.17	79,328,046.84
长期待摊费用	11.5.7.18	1,132,582.99
递延所得税资产	11.5.7.19	495,078.72
其他资产	11.5.7.20	3,167,631.37
资产总计		1,157,010,488.69
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负债:		
短期借款		
衍生金融负债		
交易性金融负债		
卖出回购金融资产款		
应付票据		
应付账款	11.5.7.22	2,098,793.91
应付职工薪酬		
应付清算款		
应付赎回款		
应付管理人报酬	11.5.14.2	5,538,499.91
应付托管费	11.5.14.2	59,317.92
应付投资顾问费		
应交税费	11.5.7.24	2,054,900.01
应付利息		
应付利润		
合同负债		
持有待售负债		

长期借款		
预计负债		
租赁负债		
递延收益		
递延所得税负债	11.5.7.19	9,352,096.50
其他负债	11.5.7.30	44,904,437.03
负债合计		64,008,045.28
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	1,088,000,000.00
其他权益工具		
资本公积		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	11.5.7.35	5,002,443.41
所有者权益合计		1,093,002,443.41
负债和所有者权益总计		1,157,010,488.69

注：1、报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.7325 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

2、本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	5,713,060.30
结算备付金		
存出保证金		
衍生金融资产		
交易性金融资产		
债权投资		
其他债权投资		
其他权益工具投资		
买入返售金融资产		
应收清算款		
应收利息		
应收股利		
应收申购款		
长期股权投资	11.5.19.2	1,088,000,000.00

其他资产		
资产总计		1,093,713,060.30
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		1,008,412.60
应付托管费		59,317.92
应付投资顾问费		
应交税费		
应付利息		
应付利润		
其他负债		125,000.00
负债合计		1,192,730.52
所有者权益：		
实收基金		1,088,000,000.00
资本公积		
其他综合收益		
未分配利润		4,520,329.78
所有者权益合计		1,092,520,329.78
负债和所有者权益总计		1,093,713,060.30

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		61,058,420.22
1.营业收入	11.5.7.36	52,779,354.83
2.利息收入		6,690,017.64
3.投资收益（损失以“-”号填列）		
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		

6.资产处置收益（损失以“-”号填列）		
7.其他收益	11.5.7.40	784,800.00
8.其他业务收入	11.5.7.41	804,247.75
二、营业总成本		57,568,162.42
1.营业成本	11.5.7.36	37,675,146.76
2.利息支出	11.5.7.42	1,344,908.86
3.税金及附加	11.5.7.43	8,265,673.42
4.销售费用		
5.管理费用		
6.研发费用		
7.财务费用		
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	9,624,798.39
9.托管费	11.5.13.4.2	59,317.92
10.投资顾问费		
11.信用减值损失	11.5.7.47	258,637.07
12.资产减值损失		
13.其他费用	11.5.7.49	339,680.00
三、营业利润（亏损总额以“-”号填列）		3,490,257.80
加：营业外收入	11.5.7.50	842,812.09
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,333,069.89
减：所得税费用	11.5.7.52	-669,373.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,002,443.41
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,002,443.41
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		5,002,443.41

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		5,713,460.30
1.利息收入		5,713,460.30
2.投资收益（损失以“-”号填列）		
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		1,193,130.52
1.管理人报酬		1,008,412.60
2.托管费		59,317.92
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		125,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,520,329.78
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,520,329.78
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		4,520,329.78

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 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		82,777,641.01
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		6,675,707.67
6.收到的税费返还		
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53	2,528,018.81
经营活动现金流入小计		91,981,367.49
8.购买商品、接受劳务支付的现金		17,601,530.69
9.取得证券投资支付的现金净额		
10.买入返售金融资产净增加额		
11.卖出回购金融资产款净减少额		
12.支付给职工以及为职工支付的现金		

13.支付的各项税费		11,968,318.13
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53	4,889,583.72
经营活动现金流出小计		34,459,432.54
经营活动产生的现金流量净额		57,521,934.95
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		
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,638,817.88
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.54.2	351,395,683.26
20.支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		353,034,501.14
投资活动产生的现金流量净额		-353,034,501.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		1,088,000,000.00
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		1,088,000,000.00
24.赎回支付的现金		
25.偿还借款支付的现金		693,852,565.43
26.偿付利息支付的现金		4,636,686.15
27.分配支付的现金		
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		698,489,251.58
筹资活动产生的现金流量净额		389,510,748.42
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		93,998,182.23
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		93,998,182.23

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 6 月 16 日 (基金合同生效日)
----	-----	------------------------------------

		至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		
2.取得不动产投资收益收到的现金		
3.处置证券投资收到的现金净额		
4.买入返售金融资产净减少额		
5.卖出回购金融资产款净增加额		
6.取得利息收入收到的现金		5,711,018.20
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		5,711,018.20
8.取得不动产投资支付的现金		1,088,000,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		
10.买入返售金融资产净增加额		
11.卖出回购金融资产款净减少额		
12.支付的各项税费		
13.支付其他与经营活动有关的现金		400.00
经营活动现金流出小计		1,088,000,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,082,289,381.80
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		1,088,000,000.00
15.收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,088,000,000.00
16.赎回支付的现金		
17.偿付利息支付的现金		
18.分配支付的现金		
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		
筹资活动产生的现金流量净额		1,088,000,000.00
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
四、现金及现金等价物净增加额		5,710,618.20
加：期初现金及现金等价物余额		
五、期末现金及现金等价物余额		5,710,618.20

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额					
加：会计政策变更					
前期差错更正					
同一控制下企业合并					
其他					
二、本期期初余额					
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	1,088,000,000.00			5,002,443.41	1,093,002,443.41
（一）综合收益总额				5,002,443.41	5,002,443.41
（二）产品持有人申购和赎回	1,088,000,000.00				1,088,000,000.00
其中：产品申购	1,088,000,000.00				1,088,000,000.00
产品赎回					
（三）利润分配					
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）专项储备					
其中：本期提取					
本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	1,088,000,000.00			5,002,443.41	1,093,002,443.41

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额					
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额					
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	1,088,000,000.00			4,520,329.78	1,092,520,329.78
（一）综合收益总额				4,520,329.78	4,520,329.78
（二）产品持有人申购和赎回	1,088,000,000.00				1,088,000,000.00
其中：产品申购	1,088,000,000.00				1,088,000,000.00
产品赎回					
（三）利润分配					
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）其他					
四、本期期末余额	1,088,000,000.00			4,520,329.78	1,092,520,329.78

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 16 日，无上年可比数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆

吕静杰

赵一飞

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可（2025）1031 号《关于准予中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由中金基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》公开募集。本基金首次设立募集（不包括认购资金利息）1,088,000,000.00 元，经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2025BJAB2B0527 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《中金亦庄产业园封闭式基础

设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 6 月 16 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份。本基金为契约型封闭式，存续期限为 15 年。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），基金托管人为中国农业银行股份有限公司。

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

本基金、专项计划、项目公司以下合称“本集团”。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》、中国证监会颁布的《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>》、中国证券投资基金业协会颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》以及《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》等相关规定，并基于“11.5.4 重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

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

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则和中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的相关规定，真实、完整地反映了基金的财务状况、经营成果和净值变动等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

11.5.4.2 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

11.5.4.3 企业合并

（1）同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(2) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

对于非同一控制下的企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本基金同受最终控制方控制之日起纳入本基金合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本基金为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本基金的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

(1) 金融资产的分类

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，采用摊余成本计量。

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

(2)金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款等。

(3)金融资产和金融负债的初始确认、后续计量和终止确认

1)初始确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，其取得时发生的相关交易费用计入当期损益；应收款项及其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

2)后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量。在持有该类金融资产期间取得的利息或现金股利，应当确认为当期收益。每日，本集团将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益；应收款项及其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3)终止确认

当收取该金融资产现金流量的合同权利终止，或该金融资产已转移，且符合金融资产转移的终止确认条件的，金融资产将终止确认，即从本集团账户和资产负债表内予以转销；当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，该金融负债或其一部分将终止确认；处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。

4)金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(4)金融资产和金融负债的估值原则

本集团持有的股票投资、债券投资、资产支持证券和衍生工具按如下原则确定公允价值并进行估值：

1)存在活跃市场的金融工具按其估值日的市场交易价格确定公允价值；估值日无交易，但最近交易日后经济环境未发生重大变化且证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，按最近交易日的市场交易价格确定公允价值；存在活跃市场的金融工具，如估值日无交易且最近交易日后经济环境发生了重大变化，参考类似投资品种的现行市价及重大变化等因素，调整最近交易市价以确定公允价值；

2)不存在活跃市场的金融工具，采用市场参与者普遍认同且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定公允价值。采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(5)金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的，同时交易双方计划以净额结算时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(6)金融资产的减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金管理人考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本基金管理人对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减

值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据-款项性质	计量预期信用损失的方法
应收账款和其他应收款 组合 1	公司同受实际控制人控制的 关联方的款项	不计提
应收账款和其他应收款 组合 2	本组合以应收款项的账龄作 为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状 况以及对未来经济状况的预测，通过 违约风险敞口和未来 12 个月内或整 个存续期预期信用损失率，计算预期 信用损失

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

无。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本基金对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。共同控制，是指本基金按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本基金对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

长期股权投资包括本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的资产支持专项计划和项目公司。对子公司的投资，在本基金的个别财务报表中确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

(1) 投资成本确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允

价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本基金实际支付的现金购买价款、本基金发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本基金财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本基金不一致的，按照本基金的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本基金与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本基金的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本基金对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本基金在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见“11.5.4.11 长期资产减值”。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出在发生时计入当期损益。本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	15 年	3.00	6.46
土地使用权	13.21 年	0.00	7.57

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产初始计量

固定资产按成本进行初始计量，其中：

- 1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用

状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产后续计量及处置

1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用年限平均法计提折旧的固定资产折旧年限和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	电子设备	5	3	19.40
2	工具、器具及家具	5-10	3	9.7-19.40

2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本;不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用按照（直线法）平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额：难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控

制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他。

综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.24 持有代售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额，每份基金的初始面值为 2.72 元。

11.5.4.27 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；（3）本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

本集团收入主要有利息收入、投资收益、经营租赁及物业管理服务收入、其他收入。

（1）利息收入

存款利息收入按存款的本金与适用的利率逐日计提的金额入账。若提前支取定期存款，按协议规定的利率及持有期重新计算存款利息收入，并根据提前支取所实际收到的利息收入与账面已确认的利息收入的差额确认利息损失，列入利息收入减项，存款利息收入以净额列示。

（2）投资收益

资产支持证券在持有期间收到的款项，根据资产支持证券的预计收益率区分属于资产支持证券投资本金部分和投资收益部分，将本金部分冲减资产支持证券投资成本，并将投资收益部分确认为利息收入。

（3）经营租赁及物业管理服务收入

经营租赁服务收入的确认详见 11.5.4.29 租赁。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

（4）其他收入

其他收入在主要风险和报酬已经转移给对方，经济利益很可能流入且金额可以可靠计量的时候确认。

11.5.4.28 费用

（1）基金的管理费用

根据合同约定，本集团的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。

①固定管理费用

固定管理费用的 85%由基金管理人收取，固定管理费用的 15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费用

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

固定管理费用按日计提。自基金成立后第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度审计报告出具之日的期间内，使用上一年度的 E 值进行预计提；审计报告出具后，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间已预计提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

②基础管理费用及浮动管理费用

基金的基础管理费用及浮动管理费用由运营管理机构收取。

其中：基础管理费用=I×15.0%；I 表示项目公司当年经审计的营业收入，以项目公司年度审计报告为准；

浮动管理费用=(C-T)×15%；C 表示项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目—“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值为准；T 表示项目公司当年的经营净现金流目标值。

计算期间	对应浮动管理费用计算方式
不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年（含该日）至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日	T 以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流为准。
自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始	T 为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。
	如 C>T 时，当期确认的浮动管理费用金额不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%。 当 C<T 时，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运

计算期间	对应浮动管理费用计算方式
	营管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%。

不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值。

由于不动产项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础管理费用和浮动管理费用计提标准。

基础管理费用按月计提、按季支付，浮动管理费用按季计提、按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

(2) 基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01% 年费率计提。托管费用的计算方法如下：

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

H 为当日应计提的基金托管费；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算：

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的基金托管费进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

基金合同第十八部分第一条“一、基金费用的种类”中第（三）—（十二）费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为出租人

(1) 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易

价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

(1) 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

(2) 本基金收益分配方式为现金分红；

(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。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中,将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。

11.5.4.32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

无。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期未发生会计差错更正。

11.5.6 税项

11.5.6.1 本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税

[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税[2016] 36 号”）、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（以下简称“财税[2016]140 号”）、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税[2017]2 号”）、财税[2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税[2017]56 号”）、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”）及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

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

（2）资管产品管理人（以下称管理人）运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

（3）证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

（4）对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

（5）个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入，由上市公司和发行债券的企业代扣代缴 20%的个人所得税，基金向个人投资者分配股息、红利、利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

（6）对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

（7）对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

（8）对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

11.5.6.2 专项计划适用税项

（1）根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开

募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(2) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(3) 金融商品持有期间（含到期）利息（保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等）收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(4) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至本报告期末，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

11.5.6.3 项目公司主要税种及税率

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

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	
银行存款	94,012,492.20
其他货币资金	
小计	94,012,492.20
减：减值准备	

合计	94,012,492.20
----	---------------

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	93,998,182.23
定期存款	
其他存款	
应计利息	14,309.97
小计	94,012,492.20
减：减值准备	
合计	94,012,492.20

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产**11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况**

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

无。

11.5.7.4.1 债券投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资**11.5.7.5.1 其他债券投资情况**

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

无。

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	39,606,297.92
小计	39,606,297.92
减：坏账准备	1,980,314.89
合计	37,625,983.03

注：本期末按直线法确认的应收账款金额为 26,995,358.59 元。

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 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	39,606,297.92	100.00	1,980,314.89	5.00	37,625,983.03
其中：账龄组合	39,606,297.92	100.00	1,980,314.89	5.00	37,625,983.03
合计	39,606,297.92	100.00	1,980,314.89	5.00	37,625,983.03

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

账龄组合	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	39,606,297.92	1,980,314.89	5.00
合计	39,606,297.92	1,980,314.89	5.00

11.5.7.7.5 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 12 月 31 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		281,027.21			1,699,287.68	1,980,314.89
其中：账龄组合		281,027.21			1,699,287.68	1,980,314.89
合计		281,027.21			1,699,287.68	1,980,314.89

注：其他变动系企业合并增加。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末 余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
客户 1	7,732,763.67	19.52	386,638.18	7,346,125.49
客户 2	7,720,349.71	19.49	386,017.49	7,334,332.22
客户 3	7,128,043.97	18.00	356,402.20	6,771,641.77
客户 4	3,517,296.59	8.88	175,864.83	3,341,431.76
客户 5	2,431,438.66	6.14	121,571.93	2,309,866.73
合计	28,529,892.60	72.03	1,426,494.63	27,103,397.97

11.5.7.8 存货

无。

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

无。

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备的情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本模式计量的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	976,047,175.47	976,047,175.47
外购		
存货/固定资产/在建工程转入		
企业合并增加	976,047,175.47	976,047,175.47
3.本期减少金额		
处置		
其他原因减少		
4.期末余额	976,047,175.47	976,047,175.47
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额		
2.本期增加金额	35,410,841.53	35,410,841.53
本期计提	35,410,841.53	35,410,841.53
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	35,410,841.53	35,410,841.53
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
本期计提		
存货\固定资产\在建工程转入		
其他原因增加		
3.本期减少金额		
处置		
其他原因减少		

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	940,636,333.94	940,636,333.94
2.期初账面价值		

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积（平方米）	报告期租金收入
高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园	北京经济技术开发区融兴北一街	128,643.86	52,779,354.83
合计	—	128,643.86	52,779,354.83

注：1、上述租金收入包括房屋租赁及物业管理收入。

2、本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	612,339.60
固定资产清理	
合计	612,339.60

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额			
2.本期增加金额	9,955.75	662,738.72	672,694.47
购置			
在建工程转入			
企业合并增加	9,955.75	662,738.72	672,694.47
3.本期减少金额	0.01		0.01
处置或报废			
其他原因减少	0.01		0.01
4.期末余额	9,955.74	662,738.72	672,694.46
二、累计折旧			
1.期初余额			
2.本期增加金额	965.70	59,389.16	60,354.86
本期计提	965.70	59,389.16	60,354.86
企业合并增加			
3.本期减少金额			
处置或报废			

项目	电子设备	办公设备及其他	合计
其他原因减少			
4.期末余额	965.70	59,389.16	60,354.86
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	8,990.04	603,349.56	612,339.60
2.期初账面价值			

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

无。

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
北京盛擎科技服务有限公司		79,328,046.84		79,328,046.84
合计		79,328,046.84		79,328,046.84

11.5.7.17.2 商誉减值准备

本基金本期无需计提减值准备。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金在进行减值测试时，经比较相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额高于账面价值，无需计提减值准备。相关资产组组合的公允价值减处置费用的净额，参考相关资产的市场交易价格并考虑交易相关的税费等费用后确定。

11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修费		1,192,192.63	59,609.64		1,132,582.99
合计		1,192,192.63	59,609.64		1,132,582.99

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	1,980,314.89	495,078.72
合计	1,980,314.89	495,078.72

11.5.7.19.2 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 12 月 31 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	37,408,386.00	9,352,096.50
合计	37,408,386.00	9,352,096.50

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 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 12 月 31 日
可抵扣亏损	9,570,244.76
合计	9,570,244.76

11.5.7.19.5 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 12 月 31 日	备注
2030 年	9,570,244.76	
合计	9,570,244.76	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	3,070,813.88
其他流动资产	96,817.49
合计	3,167,631.37

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	3,070,813.88
合计	3,070,813.88

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

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
北京博大开拓热力有限公司	3,070,813.88	100.00	2025 年 10 月	未到期
合计	3,070,813.88	100.00	-	-

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额				
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-22,390.14			-22,390.14
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	22,390.14			22,390.14
期末余额				

注：其他变动系企业合并增加。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,502,975.53
1-2 年	595,818.38
合计	2,098,793.91

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

无。

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,834,245.22
城市维护建设税	128,715.28
教育费附加	55,163.70
地方教育费附加	36,775.81
合计	2,054,900.01

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

无。

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收款项	19,750,565.53
其他应付款	25,153,871.50
合计	44,904,437.03

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收房屋租金	16,452,852.39
预收物业费	535,182.63
预收水电采暖	2,762,530.51
合计	19,750,565.53

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 12 月 31 日
应付保证金、押金	25,018,871.50
应付中介机构费	15,000.00
预提信息披露费	120,000.00
合计	25,153,871.50

11.5.7.30.3.2 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
客户 1	10,391,563.26	保证金
客户 2	2,805,272.15	保证金
客户 3	2,565,007.35	保证金
客户 4	2,088,896.68	保证金
合计	17,850,739.44	—

11.5.7.31 实收基金

单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	1,088,000,000.00
期间（2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日）认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,088,000,000.00

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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			
本期利润	5,002,443.41		5,002,443.41
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			
本期末	5,002,443.41		5,002,443.41

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
营业收入	
其中：房屋租赁	48,082,975.99
物业管理	4,696,378.84
合计	52,779,354.83
营业成本	
其中：折旧与摊销	35,530,806.03
其他成本	2,144,340.73
合计	37,675,146.76

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
与收益相关的政府补助	784,800.00
合计	784,800.00

11.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
采暖服务、车位租赁及物业等	804,247.75
合计	804,247.75

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
其他	1,344,908.86
合计	1,344,908.86

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
房产税	7,029,140.73
城市维护建设税	421,305.32
教育费附加	180,559.43
地方教育费附加	120,372.96
印花税	223,725.98
土地使用税	290,569.00
合计	8,265,673.42

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

无。

11.5.7.46 财务费用

无。

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
应收账款坏账损失	281,027.21
其他应收款坏账损失	-22,390.14
合计	258,637.07

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月16日至2025年12月31日
中介机构费	154,000.00
信息披露费	120,000.00
登记费	65,280.00
开户费	400.00
合计	339,680.00

11.5.7.50 营业外收入**11.5.7.50.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月16日至2025年12月31日
违约赔偿收入	842,812.09
合计	842,812.09

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用**11.5.7.52.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月16日至2025年12月31日
当期所得税费用	-396,806.27
递延所得税费用	-272,567.25
合计	-669,373.52

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年6月16日至2025年12月31日
利润总额	4,333,069.89
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	-4,829,480.91
调整以前期间所得税的影响	-396,806.27
非应税收入的影响	

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,164,352.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期末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	2,392,561.19
其他	
合计	-669,373.52

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
违约赔偿收入	1,364,282.65
与收益相关的政府补助	784,800.00
押金、保证金	342,694.60
其他	36,241.56
合计	2,528,018.81

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
支付给运营管理机构的管理费	4,391,476.39
中介机构费	147,900.00
登记费	65,280.00
保险费	171,004.10
其他	113,923.23
合计	4,889,583.72

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	5,002,443.41
加：信用减值损失	258,637.07
资产减值损失	
固定资产折旧	60,354.86
投资性房地产折旧	35,410,841.53
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	59,609.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-64,659.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-207,907.99
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）	-7,000,862.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,003,478.07
其他	
经营活动产生的现金流量净额	57,521,934.95
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	93,998,182.23
减：现金的期初余额	
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	93,998,182.23

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	438,481,055.69
其中：北京盛擎科技服务有限公司	438,481,055.69
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	87,085,372.43
其中：北京盛擎科技服务有限公司	87,085,372.43
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：北京盛擎科技服务有限公司	

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
取得子公司支付的现金净额	351,395,683.26

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日至 2025 年 12 月 31 日
一、现金	93,998,182.23
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	93,998,182.23
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	93,998,182.23

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
北京盛擎科技服务有限公司	2025 年 6 月 17 日	438,481,055.69	100.00	现金收购	2025 年 6 月 17 日	取得控制权	53,583,602.58	-18,648,550.13
合计		438,481,055.69					53,583,602.58	

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

项目	北京盛擎科技服务有限公司
合并成本	
现金	438,481,055.69
合并成本合计	438,481,055.69
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	359,153,008.85

项目	北京盛擎科技服务有限公司
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	79,328,046.84

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

本集团采用资产基础法确定项目公司的所有可辨认资产和负债于 2025 年 6 月 16 日的公允价值。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团收购项目公司 100% 股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对不动产项目出具的编号为粤戴德梁行 F/BJX/2504/2024-1/FG/JH 《估价报告》所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 438,481,055.69 元，根据评估结果，本集团享有的项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 359,153,008.85 元，差额确认为与项目公司相关的商誉。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

项目	北京盛擎科技服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,099,220,606.48	1,060,980,588.51
货币资金	87,085,372.43	87,085,372.43
应收账款	32,286,466.25	32,286,466.25
其他应收款	425,412.60	425,412.60
其他流动资产	1,080,873.17	1,080,873.17
投资性房地产	976,047,175.47	937,807,157.50
固定资产	672,694.47	672,694.47
长期待摊费用	1,192,192.63	1,192,192.63
递延所得税资产	430,419.46	430,419.46
负债：	740,067,597.63	730,507,593.14
应付账款	5,307,171.02	5,307,171.02
预收款项	1,614,269.81	1,614,269.81
应交税费	735,570.74	735,570.74
其他应付款	175,962,608.57	175,962,608.57
一年内到期的非流动负债	19,633,400.00	19,633,400.00
长期借款	527,254,573.00	527,254,573.00
递延所得税负债	9,560,004.49	
净资产	359,153,008.85	330,472,995.37
取得的净资产	359,153,008.85	330,472,995.37

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

本集团采用资产基础法确定项目公司所有可辨认资产和负债于 2025 年 6 月 16 日的公允价值。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

本集团在企业合并中未承担被购买方的或有负债。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持计划	100.00		投资设立
北京盛擎科技服务有限公司	北京市	北京市	不动产租赁		100.00	非同一控制下企业合并

11.5.10 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。本集团目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	计划管理人、基金管理人股东
中国农业银行股份有限公司	基金托管人、资产支持专项计划托管人
北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	运营管理机构股东、持有本基金 20%份额的持有人
亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联关系、持有本基金 5%份额的持有人
北京盛芯运营管理有限公司	运营管理机构
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
北京博大开拓热力有限公司	其他关联关系
北京亦庄城市服务集团股份有限公司园区物业服务分公司	其他关联关系

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
北京博大开拓热力有限公司	供暖费	236,164.64
北京亦庄城市服务集团股份有限公司园区物业服务分公司	物业费	12,641,479.72
合计	-	12,877,644.36

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

本集团在本报告期内未向关联方出售商品、提供劳务。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	9,624,798.39
其中：固定管理费	1,185,474.10
基础管理费用	7,732,362.48
浮动管理费用	706,961.81

注：基金管理费的计算方法详见 11.5.4.16 费用的确认和计量。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	59,317.92

注：基金托管费的计算方法详见 11.5.4.16 费用的确认和计量。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金的基金管理人在本报告期内未持有过本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025年6月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入 份额	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	80,000,000	20.00				80,000,000	20.00
亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000	5.00				20,000,000	5.00
中国国际金融股份有限公司	24,630,996	6.16	379,202		1,267,428	23,742,770	5.94
中国中金财富证券有限公司	408,856	0.10	408,597		125,796	691,657	0.17
合计	125,039,852	31.26	787,799		1,393,224	124,434,427	31.11

注：相关关联方均按照本基金招募说明书及首次发售相关公告约定的费率投资本基金。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年6月16日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
	中国农业银行股份有限公司	93,998,182.23

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

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

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	1,008,412.60
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	177,061.50
应付管理人报酬	北京盛芯运营管理有限公司	4,353,025.81
应付托管费	中国农业银行股份有限公司	59,317.92
应付账款	北京亦庄城市服务集团股份有限公司园区 物业服务分公司	372,238.32
合计		5,970,056.15

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

报告期内暂未进行收益分配。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基础设施基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

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

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

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本不动产基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

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

(1) 利率风险

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

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团未持有利率敏感性负债，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(2) 汇率风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本基金资产净值无重大影响。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本基金投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值为人民币 954,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率等。本基金的基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	
银行存款	5,713,060.30
其他货币资金	
小计	5,713,060.30
减：减值准备	
合计	5,713,060.30

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	5,710,618.20
定期存款	

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他存款	
应计利息	2,442.10
小计	5,713,060.30
减：减值准备	
合计	5,713,060.30

注：期末货币资金中不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本基金于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,088,000,000.00		1,088,000,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初 余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计提减值 准备	减值准备余 额
中金亦庄产 业园基础设 施资产支持 专项计划		1,088,000,000.00		1,088,000,000.00		

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），为本基金申报、发行阶段聘请的评估机构，戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程。

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产资产出具的编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJX）第 2016 号《不动产公募基金 2025 年度评估报告-中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值》，本基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为 128,643.86 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 954,000,000.00 元（大写人民币玖亿伍仟肆佰万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：中金基金管理有限公司

评估目的：根据《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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国北京经济技术开发区融兴北一街 4 号院 4 号-1 至 1 层 101 等 [4]套「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N20-1 地块）」项目，产权证证载国有出让土地使用权面积为 77,958.50 平方米，房屋总建筑面积合计为 53,480.43 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 396,000,000.00 元，折合单价 7,405 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国北京经济技术开发区融兴北一街 11 号院 7 号 1 层 101 等 [8]套「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N12-1 地块）」项目，产权证证载国有出让土地使用权面积为 101,774.90 平方米，房屋总建筑面积合计为 75,163.43 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 558,000,000.00 元，折合单价 7,424 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次评估采用的参数如下：

项目参数对比		估价对象 收益年期	市场租金 (元/m ² /月)	报酬率 (%)	增长率	资本性支出
N20 项目	20241231 时点取值	13.74	厂房 79 配套 89	7.25	厂房 2030 年递增 10%，从 2031 年开始，每年递增 1%； 配套 2027 年、2030 年分 别递增 10%，从第 2031 年开始，每年递增 2.5%。	前 9 年每年 332,704 元，第 10 年后每年 339,358 元
	20251231 时点取值	12.74	厂房 76 配套 81	7.00	厂房 2030 年递增 10%，从 2031 年开始，每年递增 1%； 配套 2028 年、2031 年分 别递增 10%，从第 2032 年开始，每年递增 2.5%。	前 8 年每年 332,704 元，第 9 年后每年 339,358 元
N12 项目	20241231 时点取值	13.74	厂房 84 配套 89 (食堂 44.5)	7.25	2027 年、2029 年分别递增 5%，从 2030 年开始，每 年递增 2.5%。	前 9 年每年 467,596 元，第 10 年后每年 476,948 元
	20251231 时点取值	12.74	厂房 81 配套 81 (食堂 40.5)	7.00	2028 年、2030 年分别递增 5%，从 2031 年开始，每 年递增 2.5%。	前 8 年每年 467,596 元，第 9 年后每年 476,948 元

基于上述参数变化，本基金所涉及的运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出等重要参数较最近一次评估未发生重大变化。具体情况详见《不动产公募基金 2025 年度评估报告-中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值》。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITS)规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》中第二章第一节第十五条:基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

本次评估机构选取比较法/成本法作为本次评估校验方法。校验结果如下：

名称	建筑面积 (平方米)	项目	估价方法	
			收益法	成本法
N20	53,480.43	总价(元)	396,000,000	384,000,000

		单价（元/平方米）	7,405	7,180
N12	75,163.43	总价（元）	558,000,000	509,000,000
		单价（元/平方米）	7,424	6,772
合计	128,643.86	-	954,000,000	893,000,000

本基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，收益法估值总价为人民币 9.54 亿元，采用成本法校验测算总价为人民币 8.93 亿元，经校验，结果差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。具体情况详见《不动产公募基金 2025 年度评估报告-中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值》。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值(万 元)	预测数(万 元)	完成度 (%)
1	N12 项目	2,996.12	3,261.81	91.85	2,364.01	2,452.97	96.37
2	N20 项目	2,362.24	2,586.33	91.34	1,984.26	1,914.14	103.66
合计		5,358.36	5,848.14	91.62	4,348.27	4,367.11	99.57

其中，营业收入为不含税金额，运营净收益为不含税营业收入减去营业成本及相关税费。本基金上市未满一年，预测数据为按基金上市后对应天数折算后金额。上述营业收入和运营净收益为不动产项目层面数据，计算口径与评估报告保持一致。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 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 (%)
3,154	126,823.08	394,032,002.00	98.51	5,967,998.00	1.49

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	9,602,337.00	2.40
2	申万宏源证券有限公司	7,917,215.00	1.98
3	国信证券股份有限公司	6,215,025.00	1.55
4	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	5,337,538.00	1.33
5	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	5,151,092.00	1.29
6	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	5,010,387.00	1.25
7	中信证券—财信吉祥人寿保险股份有限公司—分红产品—中信证券财信人寿睿驰 1 号单	3,956,246.00	0.99
8	西藏信托有限公司—西藏信托—晟元 1 号集合资金信托计划	2,959,891.00	0.74
9	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	2,610,636.00	0.65
10	中信证券股份有限公司	2,532,923.00	0.63
合计		51,293,290.00	12.82

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	80,000,000.00	20.00
2	中国国新资产管理有限公司	28,800,000.00	7.20
3	中国国际金融股份有限公司	23,200,000.00	5.80
4	海保人寿保险股份有限公司—分红险	20,000,000.00	5.00
5	亦庄股权投资私募基金管理(北京)有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	5.00

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

13.4 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	306.00	0.0001

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 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

15.2.1 基金管理人的重大人事变动情况

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日起担任公司副总经理。

15.2.2 基金托管人的重大人事变动情况

2025 年 9 月，中国农业银行总行决定蔡崎峰任托管业务部总裁。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用 300,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 100,000.00 元。

15.6 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、不动产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 17 日
2	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 17 日
3	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 17 日
4	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 19 日
5	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 23 日
6	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 23 日
7	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 26 日
8	中金基金管理有限公司关于中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 26 日
9	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 26 日

	资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告		
10	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 27 日
11	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 28 日
12	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 2 日
13	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 17 日
14	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 28 日
15	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 8 日

§16 影响投资者决策的其他重要信息

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

金额单位：人民币元

资产名称	北京盛擎科技服务有限公司	备注
币种	人民币	
项目公司形成/购买资产时间	2022-11-24	
基金购买资产时间	2025-06-17	1
初始成本	1,003,000,000.00	2
采用公允价值法计量的账面价值	954,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	942,381,256.53	4
基金购买资产的投资成本	1,060,980,588.51	
所在区域	北京市	
所在城市	北京市	
报告期	2025 年	

注：1、基金购买不动产资产交割日。

2、项目形成或购买资产的成本。

3、不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 95,400,000.00 元。

4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 942,381,256.53 元。

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

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

17.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

17.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：（86）010-63211122 400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2026年3月31日