

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资
基金
2022 年第 4 季度报告

2022 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：2023 年 1 月 20 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 2023 年 1 月 18 日复核了本报告中的财务指标、净值表现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。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2022 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	建信中关村产业园 REIT
场内简称	中关村（扩位简称：建信中关村 REIT）
基金主代码	508099
交易代码	508099
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 12 月 17 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动运营管理基础设施项目，提高基础设施项目运营管理质量，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升基础设施项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

投资策略	<p>本基金主要投资于优质园区类基础设施项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括：</p> <p>（一）基础设施资产的运营管理和投资策略</p> <p>1. 初始基金资产投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。</p> <p>2. 基础设施资产运营管理策略</p> <p>本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。</p> <p>3. 基金扩募收购策略</p> <p>本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理条例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>
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	<p>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</p>

	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
外部管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：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

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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2022 年 10 月 1 日-2022 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	47,404,964.13
2. 本期净利润	6,056,132.97
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	5,369,436.67

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	23,701,474.12	0.0263	—
本年累计	125,134,946.85	0.1390	—

2021 年	6,813,269.39	0.0076	-
--------	--------------	--------	---

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	-	-	-
本年累计	44,099,916.86	0.0490	-

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	6,056,132.97	-
本期折旧和摊销	17,326,112.11	-
本期利息支出	4,547,411.46	-
本期所得税费用	-2,347,926.96	-
本期税息折旧及摊销前利润	25,581,729.58	-
调增项		
1-其他可能的调整项,如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	123,694,951.99	-
调减项		
1-支付的利息和所得税费用	-4,541,902.08	-
2-应收和应付项目的变动	-19,771,396.07	-
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	-101,261,909.30	相关管理费预留未经审计,2022 年年审结束后将按审计数调整
本期可供分配金额	23,701,474.12	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项中期末经营性负债余额包括：2022 年 4 季度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，项目预收租金及租赁保证金、应交税费等，上述费用将按相关协议约定支付。此外，由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以建议投资者不能按照本期占全年的时长比例简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本报告期内，基础设施项目公司整体运营情况较为稳定。截至 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目公司平均出租率为 81.29%，项目公司租金收缴率 103.07%（包含客户提前退租罚没押金的收入）。

受整体经济形势及疫情影响，园区所在的上地区域处于需求不足和主力租户行业面积调整的阶段，全年净吸纳量为-20.4 万平方米，上地区域年末空置率同比上升 7.7%，达到 15.2%；第四季度，产业园市场净吸纳量为-12 万平方米，从全年来看，产业园市场从 142 万平方米降低到-22.7 万平方米，市场需求在四季度均未出现实质性恢复，且全年需求侧表现持续疲软。

四季度北京再度受到疫情的影响，园区需配合北京市整体防疫工作进行封楼管控及居家办公，一定程度上影响了项目正常招商、运营及客户带访。部分客户经营情况出现压力，办公扩张意愿不足，在办公租赁上维持降本增效的策略。客户承租能力下降，创造最多增量需求的互联网科技行业办公需求有所萎缩，行业进入转型时期，续租情况或不及预期。

本基金上市后总体以完善体制机制建设，确保项目平稳运营为整体方向，基金管理人将协同运营管理机构，结合市场情况，以年度运营方案为目标，积极制定并调整招商策略，包括采取适当降低租金、提高免租期、增加渠道佣金、优惠续租条件等方式，促进招商、缩短空置期。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：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 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日		上年同期 —	
		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	38,513,683.50	97.86	—	—
2	停车场租金收入	840,269.98	2.14	—	—
3	其他收入	—	—	—	—
4	合计	39,353,953.48	100.00	—	—

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。本期收入已经考虑对应期间的租金减免带来的影响。上述数据未经审计，后续或将根据审计情况予以适当调整。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：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 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日		上年同期 -	
		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	5,450,586.08	22.03	-	-
2	折旧和摊销	17,315,588.22	69.99	-	-
3	资本性支出	1,423,829.18	5.76	-	-
4	其他成本费用	549,768.42	2.22	-	-
5	合计	24,739,771.90	100.00	-	-

注：基础设施项目公司层面对投资性房地产采用成本模式核算，按期计提折旧；其他成本/费用主要包括运营期保险费用等。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年同期 -
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	88.56	-

注：上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

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

本报告期，基础设施项目公司经营性活动现金流入合计 30,407,536.12 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 23,849,227.08 元，主要包括本季度支付 2022 年阶段运管费 3,054,377.87 元，支付本期物业费 2,395,691.61 元，支付房产税、增值税等税费 15,166,512.65 元以及其他款项。经营性现金流量净额为 6,558,309.04 元。

本报告期贡献合同租金等收入占比超过 10%的租户为度小满科技（北京）有限公司。度小满科技（北京）有限公司合同租金收入合计 7,825,500.54 元，占报告期合同租金等收入总额 19.88%（收入已考虑租金减免影响），租约面积于 2023 年三季度到期，基金管理人和运管机构将持续做好该客户的各项服务保障工作，加强与企业沟通，及时解决企业诉求，进一步提高该客户租约稳定性及续租意愿，确保基础设施项目平稳运营。上述租户租约在本基金发行前已经签署并按照披露要求于募集期相关材料中披露。

4.3.2 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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，无对外借入款项情况。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期内，本基金不存在上年同期情况。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	2,300,770.05
4	其他资产	—
5	合计	2,300,770.05

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

无。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

无。

5.5 投资组合报告附注

本基金该报告期内投资前十名证券的发行主体未披露被监管部门立案调查和在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚。

5.6 其他资产构成

无。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

经中国证监会证监基金字[2005]158 号文批准，建信基金管理有限责任公司（简称“建信基金”）成立于 2005 年 9 月 19 日，注册资本 2 亿元。目前公司的股东为中国建设银行股份有限公司、信安金融服务公司、中国华电集团资本控股有限公司，其中中国建设银行股份有限公司出资额占注册资本的 65%，信安金融服务公司出资额占注册资本的 25%，中国华电集团资本控股有限公

司出资额占注册资本 10%。自成立以来，建信基金秉持“创新、诚信、专业、稳健、共赢”的核心价值观，恪守“持有人利益重于泰山”的原则，以“善建财富 相伴成长”为崇高使命，坚持规范运作，致力成为“可信赖的财富管理专家 资产管理行业的领跑者”。

建信基金针对基础设施基金的尽职调查、投资管理、项目运营和风险控制等各个业务环节制定了严谨规范详尽的内部管理制度，设立了独立的基础设施基金投资管理部门“基础设施投资部”，负责推动公司基础设施证券投资基金业务的发展。

截至报告期末，建信基金共管理本基金 1 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施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	—	14	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公司基础设施投资部基金经理。曾任职于中信证券股份有限公司、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司、中银国际证券股份有限公司、光大证券股份有限公司。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 13 年以上的基础设施项目投资管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封

						闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
史宏艳	本基金的基金经理	2021 年 12 月 3 日	-	8	除管理本基金外，曾参与多地开发区、产业集群内的科技园区、产业园区及配套租赁用房等基础设施项目的管理工作。	史宏艳女士，2011 年获 Pepperdine University（佩波戴恩大学）理学硕士学位，现任建信基金管理有限公司基础设施投资部业务经理。曾任职于北京华融金盈投资发展有限公司、北京嘉丰达资产管理有限公司，具备 8 年以上的基础设施项目运营管理从业经验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
李元利	本基金的基金经理	2021 年 12 月 3 日	-	9	除管理本基金外，曾参与多个产业园区类项目的管理工作。	李元利先生，2014 年获山东大学工学学士学位，现任建信基金管理有限公司基础设施投资部业务经理。曾任职于华夏幸福基业股份有限公司、万科企业股份有限公司，具备 6 年以上的基础设施项目运营管理从业经

						验。2021 年 12 月 3 日起任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
--	--	--	--	--	--	--

注：基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

6.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

无。

6.2 报告期内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 1,308,940.57 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 654,027.87 元，基金托管人的托管费计提金额 145,339.52 元，外部管理机构的管理费计提金额 2,511,875.58 元。

为化解本次减免租金的影响，充分保护基金份额持有人的利益，基金管理人自 2022 年三季度起减免相关管理费，按照所属会计期间对应减免收入冲减管理费，运营管理机构按照所属会计期间对应减免收入放弃收取对应的管理费。需要特别说明的是，本次租金减免及费用减免仅适用于 2022 年疫情及政策情况，不属于常态化机制安排，亦不代表对投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

在本报告期内，基金管理人不存在损害基金份额持有人利益的行为。基金管理人勤勉尽责地为基金份额持有人谋求利益，严格遵守了《证券法》、《证券投资基金法》、其他有关法律法规的规定和《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的规定。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

为了公平对待投资人，保护投资人利益，避免出现不正当关联交易、利益输送等违法违规行为，公司根据《证券投资基金法》、《证券投资基金管理公司内部控制指导意见》、《证券投资基金公司公平交易制度指导意见》等法律法规和公司内部制度，制定和修订了《公平交易管理办法》、《异常交易管理办法》、《公司防范内幕交易管理办法》、《利益冲突管理办法》等风险管控制度。公司使用的交易系统中设置了公平交易模块，一旦出现不同基金同时买卖同一证券时，

系统自动切换至公平交易模块进行操作，确保在投资管理活动中公平对待不同投资组合，严禁直接或间接通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

本基金通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人始终秉承持有人利益优先的原则审慎开展业务管理，持续加强基础设施项目管控，进一步健全完善制度体系，本基金报告期内整体运营平稳。

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见 4. 基础设施运营情况。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

本项目位于北京市海淀区东北旺乡，东临上地信息产业基地，南靠北大生物城，西接西北旺，北至后厂村路，与清华大学、北京大学、中国科学院以及周边众多高校为园区提供了强大的科技区位支撑及技术依托，是中关村国家自主创新示范区（即中关村科技园区）中的新一代信息技术产业高端专业化园区，是北京建设世界级软件名城核心区。园区集聚了联想（全球）总部、百度、腾讯（北京）总部、新浪总部、滴滴总部、亚信科技、科大讯飞（北京）总部、软通动力、华胜天成、广联达、IBM 等 700 多家国内外知名 IT 企业总部和全球研发中心。

根据中关村国家自主创新示范区统筹发展规划（2020 年-2035 年）（简版）的规划指导，上地西三旗组团聚焦人工智能、大数据、云计算、下一代通信和网络、创新药物（研发）、高端医疗器械、智能网联汽车与智能出行、消费科技等领域，打造新一代信息技术和智能制造前沿技术创新中心；未来发展重点引导上地西三旗组团、电子城组团、未来科学城东区组团、永丰组团、翠湖组团、丰台园东区组团向领军企业模式发展，吸引业务相关的企业及自身生态链企业集聚，搭建线上线下相结合的大中小企业创新协同、产能共享、供应链互通的新型产业创新生态，形成大企业带动中小企业发展，中小企业为大企业注入活力的创新发展新格局。

从目前持续推进的防疫优化政策来看，2023 年将更全面地落实科学防疫，疫情对于 2023 年的影响将在一季度之后逐渐转弱，对办公楼租赁市场活跃度的影响也将大幅降低。2022 年末的中央经济工作会议再次强调保证经济增长的总基调，随着市场转好预期的增强，企业扩张的意愿也会持续改善，有助于办公需求的释放。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	—

报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

无。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

无。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

10.3 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

2023 年 1 月 20 日