

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资 基金 2023 年中期报告

2023 年 6 月 30 日

基金管理人：建信基金管理有限责任公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

送出日期：2023 年 8 月 30 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、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及其更新。本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2023 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	5
2.1 基金产品基本情况	5
2.2 基础设施项目基本情况说明	7
2.3 基金管理人和基金托管人	7
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	7
2.5 信息披露方式	7
2.6 其他相关资料	7
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
3.3 基金收益分配情况	8
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	10
§ 4 基础设施项目运营情况	10
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	10
4.2 基础设施项目所属行业情况	11
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	11
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	13
4.5 基础设施项目公司经营现金流	13
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	14
4.7 基础设施项目投资情况	14
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	14
4.9 基础设施项目相关保险的情况	14
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	15
4.11 其他需要说明的情况	15
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	15
5.1 报告期末基金的资产组合情况	15
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	16
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细	16
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细	16
5.5 投资组合报告附注	16
5.6 报告期末其他各项资产构成	16
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	16
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	16
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明	17
§ 6 管理人报告	17

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	17
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	20
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明	20
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	20
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	20
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	21
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	21
§ 7 托管人报告.....	22
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	22
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明	22
7.3 托管人对本中期报告中财务信息内容的真实性、准确性和完整性发表意见	22
§ 8 中期财务报告（未经审计）	22
8.1 资产负债表	22
8.2 利润表	25
8.3 现金流量表	27
8.4 所有者权益变动表	30
8.5 报表附注	34
§ 9 基金份额持有人信息.....	68
9.1 基金份额持有人户数及持有人结构	68
9.2 基金前十名流通份额持有人	68
9.3 基金前十名非流通份额持有人	70
9.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	70
§ 10 基金份额变动情况.....	70
§ 11 重大事件揭示.....	70
11.1 基金份额持有人大会决议	70
11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	71
11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	71
11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额	71
11.5 基金投资策略的改变	71
11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	71
11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	71
11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	72
11.9 其他重大事件	72
§ 12 影响投资者决策的其他重要信息	72
§ 13 备查文件目录.....	72
13.1 备查文件目录	72
13.2 存放地点	73
13.3 查阅方式	73

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	建信中关村产业园 REIT
场内简称	中关村（扩位简称：建信中关村 REIT）
基金主代码	508099
交易代码	508099
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 12 月 3 日
基金管理人	建信基金管理有限责任公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	45 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 12 月 17 日
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动运营管理基础设施项目，提高基础设施项目运营管理质量，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升基础设施项目的运营收益水平，追求稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	<p>本基金主要投资于优质园区类基础设施项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括：</p> <p>（一）基础设施资产的运营管理和投资策略</p> <p>1. 初始基金资产投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。</p> <p>2. 基础设施资产运营管理策略</p> <p>本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。</p>

	<p>3. 基金扩募收购策略</p> <p>本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理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>
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与基础设施基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与基础设施项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素。
基金收益分配政策	<p>1、本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。本基金将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人；</p> <p>2、本基金收益分配采用现金分红方式；</p> <p>3、每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。</p>
资产支持证券管理人	建信资本管理有限责任公司
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

2.3 基金管理人和基金托管人

项目		基金管理人	基金托管人
名称		建信基金管理有限责任公司	交通银行股份有限公司
信息披露 负责人	姓名	吴曙明	陆志俊
	联系电话	010-66228888	95559
	电子邮箱	xinxipilu@ccbfund.cn	luzj@bankcomm.com
客户服务电话		400-81-95533；010-66228000	95559
传真		010-66228001	021-62701216
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	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号
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	中国（上海）长宁区仙霞路 18 号
邮政编码		100033	200336
法定代表人		刘军	任德奇

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	建信资本管理有限责任公司	北京中关村软件园发展有限责任公司
注册地址	上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 232 室	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座
办公地址	北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 16 层	北京市海淀区东北旺中关村软件园信息中心 C 座
邮政编码	100033	100193
法定代表人	张军红	杨楠

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.ccbfund.cn
基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

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	2023 年
本期收入	91,475,312.82
本期净利润	8,752,218.49
本期经营活动产生的现金流量净额	56,799,908.73
期末数据和指标	2023 年末
期末基金总资产	3,618,585,906.99
期末基金净资产	2,819,221,904.09
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	128.35

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2023 年
期末基金份额净值	3.1325
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	44,771,612.44	0.0497	-
2022 年	125,077,234.48	0.1390	-
2021 年	6,813,269.39	0.0076	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	85,500,076.85	0.0950	本基金本次分红对应的是 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日可供分配金额，为人民币 87,790,587.01 元。
2022 年	44,099,916.86	0.0490	本基金本次分红对应的

			是本基金设立日到 2022 年 3 月 31 日的累计可供分配金额，为人民币 45,459,964.48 元。
--	--	--	---

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	8,752,218.49	-
本期折旧和摊销	34,652,084.10	-
本期利息支出	8,334,500.00	-
本期所得税费用	-2,745,088.48	-
本期息税折旧及摊销前利润	48,993,714.11	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动	6,710,986.40	-
2-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	95,447,427.50	-
3-基础设施项目资产减值准备的变动	2,745,088.48	-
调减项		
1-支付的利息和所得税费用	-8,380,775.00	-
2-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）	-100,744,829.05	-
本期可供分配金额	44,771,612.44	-

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：2023 年 6 月末应付基金管理人及专项计划相关管理费用，应付外部管理机构相关管理费用，项目预收租金及租赁保证金、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。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

无

3.4 报告期内基金及资产支持证券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 2,642,455.83 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 1,292,475.27 元，基金托管人的托管费计提金额 287,216.72 元，外部管理机构的管理费计提金额 8,871,195.32 元。

§ 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 2023 年 6 月 30 日，基础设施项目公司时点出租率为 67.84%，项目公司租金收缴率 101.48% (包含客户提前退租罚没押金的收入)。

上半年北京市整体租赁市场表现持续低迷，净吸纳量连续两个季度为负，新增需求不足仍是核心问题。虽然问询量明显增加，但企业在控制成本和性价比之间综合考虑，市场成交活跃度较低，整体租赁市场仍面临下行压力。二季度较一季度，全市租金水平环比下降 0.4%，整体市场平均租金持续承压下行，全北京市场空置率上升至 16.9%。

据第三方机构最新产业园市场报告，北京产业园市场总存量达 1403 万平方米，中关村整体市场表现低迷，上地北清路区域存量为 554 万平方米，预计下半年区域内互联网企业面积调整将接近尾声，但同时市场要面临来自新增供应的压力，预计下半年租金水平和出租情况将继续承压，市场恢复还需一段时间。

在市场整体处于低位运行的状态下，保存量、稳步做增量是现行市场状态下的核心。在基金管理人的指导和协同下，运营管理机构进行多种资源调配，截至 2023 年 6 月 30 日，本基金已成功引入新租客户 4 家，共计新租面积 3985 m²。同时完成续租客户 15 家，续租面积 42483 m²，与北京科大讯飞教育科技有限公司及其关联公司达成续租，并提前完成重点客户度小满科技（北京）有限公司及其关联公司的续租工作，夯实了下半年运营基础。在目前较为严峻的市场环境下，大部分续租客户实现了后续租期内租金调涨的安排。

目前在谈意向企业 12 家，共计 2.66 万平米，主要涉及领域为云计算、大数据及人工智能板块，正在与企业紧密沟通，部分企业已经提交意向函。现阶段客户普遍对价格较敏感，已与重点客户持续沟通了解需求，后续将积极推动相关意向客户签订正式租赁协议。

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，以年度运营方案为目标，结合市场情况积极制定并调整招商策略，全面开展客户

招商和储备工作，通过采取适当降低租金、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 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

产业园区是指从事以第二与第三产业为主，容纳研发、孵化、中试等多种创新型产业功能的园区，包括研发用房和研发中心等。大部分产业园区建设在工业用地或研发用地上，部分产业园区，尤其是大规模的产业园区，为了更好的规划和商业支持，会选择建立在混合用地上。

按照产业主导方向进行划分：产业园区可以分为软件产业园区、物流产业园区、文化创意产业园区、智能制造产业园区等。

产业园区集聚的传统行业主要包括信息技术、电子商务、高端制造、文化创意、新能源材料、生物材料、创新服务等，这种相互接驳的企业集群，构成立体的多重交织的产业链环，对提高经济创新能力和经济效益都具有实际意义。

传统的产业园区运营模式更依赖地产开发，园区物业的租、售是收入的主要来源。现阶段园区运营逐渐将园区服务作为外延式的盈利来源；同时，随着产业投资基金的发展，产业创投基金或将成为产业园区运营的重要盈利来源。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

经过多年发展，我国软件园区在规划布局、产业集聚、发展梯队、区域分布等方面，初步形成较为稳定的发展格局。相关部委和地方都高度重视软件园区建设发展，先后组织创建国家软件产业基地、国家火炬计划软件产业基地、国家软件出口基地、国家新型工业化产业示范基地（软件和信息服务业）等一批软件产业发展高地，形成了多维发力、各有侧重的园区发展格局。

全国软件园市场最有指标性的国家软件产业扶持名录是国家科技部发布的“国家火炬计划软件产业基地”名录。从 1995 年开始，国家科技部试点选择并认定一批优秀软件园作为国家火炬计划软件产业基地。依托地方政府、各级科技管理部门和国家高新技术产业开发区，集中地区软件产业优势、集成地方资源和高新区的政策优势，营造局部优化环境，建设软件产业集聚区。

2020 年，国家科技部火炬计划的软件产业园数量共计 44 家，其中就包括项目所在的北京中关村软件园。中关村软件园历经 20 多年发展，如今已经成为全国软件园区中最具特色的专业园区，和北京市发展数字经济和规划建立数字贸易试验区的重要立足点。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2023 年 01 月 01 日-2023 年 06 月 30 日)		上年同期 (2022 年 01 月 01 日-2022 年 06 月 30 日)	
		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)
1	物业租金收入	86,506,053.28	97.93	116,626,209.58	98.18
2	停车场租金收入	1,830,798.75	2.07	2,162,880.60	1.82
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	88,336,852.03	100.00	118,789,090.18	100.00

注：无。

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

无。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2023 年 01 月 01 日-2023 年 06 月 30 日)		上年同期 (2022 年 01 月 01 日-2022 年 06 月 30 日)	
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)
1	运营管理服务费	14,938,808.63	28.43	14,786,929.78	28.86
2	折旧和摊销	34,631,176.44	65.92	34,631,176.44	67.61
3	资本性支出	1,379,958.94	2.63	331,728.42	0.65
4	其他成本/费用	1,587,759.72	3.02	1,474,335.12	2.88
5	合计	52,537,703.73	100.00	51,224,169.76	100.00

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

无。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 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 (2023 年 01 月 01 日-2023 年 06 月 30 日)	上年同期 (2022 年 01 月 01 日-2022 年 06 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	基础设施项目息税折旧摊销前净利润	元	58,396,803.32	96,706,118.29
2	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	%	66.11	81.41

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

本报告期内,基础设施项目公司整体运营情况较为稳定,基础设施项目公司累计实现收入 8,833.69 万元,租金收缴率 101.48% (包含客户提前退租罚没押金的收入);产业平均可出租面积(报告期内全年累计可出租面积/6) 127,108.29 平方米;平均实际出租面积(报告期内累计实际出租面积/6)为 87,202.52 平方米;平均出租率(平均实际出租面积/平均可出租面积)为 68.60%;平均月租金(报告期内累计租金收入/报告期内平均实际出租面积/6)为 165.34 元/平方米。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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

本报告期,基础设施项目公司经营性活动现金流入合计 100,754,765.76 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 39,000,878.99 元,主要包括支付物业费、停车管理费 6,007,717.03 元,大中修费用 1,726,692.32 元,支付各项税费 20,882,595.66 元以及其他款项。经营性现金流量净额为 61,753,886.77 元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

度小满科技(北京)有限公司报告期内收取租金 15,278,785.42 元,占报告期经营性现金流入总额的比例为 15.16%,中国工商银行股份有限公司报告期内收取租金 12,337,024.79 元,占报告期经营性现金流入总额的比例为 12.24%。

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，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。

4.5.3 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

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

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，除本基金招募说明书披露的交通银行贷款外，无其他对外借入款项的情况。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施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。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.7.2 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，本基金无购入或出售基础设施项目的情况。截至 2023 年 6 月 30 日，本基金收盘价为 2.893 元，较发行价跌幅为 9.59%。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

根据本基础设施项目公司与交通银行北京中关村园区支行（以下简称“交通银行”）2021 年 12 月 6 日签署的固定资产贷款合同，借款金额为 461,000,000 元，主要抵押事项为：壹号公司将其名下【北京市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼互联网创新中心项目】投资性房地产所有权向交通银行提供不动产抵押。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目公司于 2022 年 12 月购买财产一切险及公众责任险（包含停车场责任保险、电梯责任保险、附加供水、供气、管道破裂损失保险等多项附加险）。保险期间为 2022 年 12 月 6 日至 2023 年 12 月 5 日。本报告期内发生一次财产一切险出险事项，已及时充分获赔 0.35 万元。上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响，将于 2023 年 12 月 6 日之前完成下一年度续保

事宜。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

从十三五规划开始，北京市通过一步步的政策导向引导北京产业规划的合理健康发展。2017 年，北京更是重新定义了经济发展重点，力求将北京打造成全国科技创新中心。从 2017 年开始，北京市开始进一步细化产业园区发展的相关政策，引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜，同时鼓励低端产业园区进行产业升级，并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的产业方向。

本基金初始投资的基础设施项目均位于中关村软件园，园区坐落于北京市海淀区，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，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。

中关村科技园区是我国第一个国家级高新技术产业开发区（以下简称“高新区”）。中关村软件园总占地面积 2.6 平方公里，园区一期规划总占地面积约 1.39 平方公里，总建筑面积 62 万平方米；园区二期规划总占地面积约 1.21 平方公里，总建筑规模 133 万平方米。中关村软件园自成立以来始终坚持“政府主导、市场化运作”的总体发展思路，在人工智能、大数据、5G\云计算、移动互联、量子科学等方面率先形成全国领先的特色产业集群。随着园区产业环境和服务的不断完善和优化，高端人才不断汇集园区，企业取得的新技术、新产品、新应用和新成果争相潮涌。

本基金成立以来，所对应的基础设施资产经营情况良好，基金管理人将协同外部管理机构，加大力度做好基础设施项目的运营管理工作，并尽可能降本增效，实现基础设施项目的稳健发展。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
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	9,964,072.01
4	其他资产	-
5	合计	9,964,072.01

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大小排序的前五名债券投资明细

无。

5.4 报告期末按公允价值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 报告期末其他各项资产构成

无。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入原因，分项之和与合计可能有尾差。

5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

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

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

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

本公司参与估值流程的各方之间不存在任何的重大利益冲突。

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

本管理人已与深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司签署协议，由其按约定为基础设施资产提供评估服务。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

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 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

经中国证监会证监基金字[2005]158 号文批准，建信基金管理有限责任公司（简称“建信基金”）成立于 2005 年 9 月 19 日，注册资本 2 亿元。目前公司的股东为中国建设银行股份有限公司、信安金融服务公司、中国华电集团资本控股有限公司，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	任职期限		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	2021 年 12	—	15	除管理本基金外，曾	张湜先生，

	基金经理	月 3 日			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。	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	—	10	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责任公司基

						基础设施投资部业务经理。曾任北京华融金盈投资发展有限公司投资分析、北京嘉丰达资产管理有限公司投资研究副总监，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 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：①上述任职日期、离任日期根据本基金管理人对外披露的任免日期填写。

②证券从业的含义遵从行业协会《证券业从业人员资格管理办法》的相关规定。

③基础设施项目运营或投资管理年限从基金经理首次参与基础设施项目运营或者投资项目计算。

6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

无。

6.2 管理人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。

6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

为了公平对待投资人，保护投资人利益，避免出现不正当关联交易、利益输送等违法违规行为，公司根据《证券投资基金法》、《证券投资基金管理公司内部控制指导意见》、《证券投资基金公司公平交易制度指导意见》等法律法规和公司内部制度，制定和修订了《公平交易管理办法》、《异常交易管理办法》、《公司防范内幕交易管理办法》、《利益冲突管理办法》等风险管控制度。公司使用的交易系统中设置了公平交易模块，一旦出现不同基金同时买卖同一证券时，系统自动切换至公平交易模块进行操作，确保在投资管理活动中公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本公司严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《建信基金管理有限责任公司公平交易制度》的规定。

6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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

报告期内基金投资的基础设施项目运营情况详见本报告第 4 章基础设施项目运营情况。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金于 2023 年 5 月 17 日（场外）、5 月 19 日（场内）进行了现金分红，收益分配基准日为 2022 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.9500 元人民币，分红金额为 85,500,076.85

元。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

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。

一、项目产业发展展望

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。

二、区域产业园区未来供应和市场分析

据不完全统计，截至 2026 年，北京写字楼市场预计将有 156.7 万 m²的优质办公空间投放市场，其中 2023 年还将有约 58.3 万 m²的新增供应计划入市。疫情过后，写字楼租赁市场的活跃度较低，企业普遍持保守预期，扩张办公区域的意愿不足，企业将更多的精力放在梳理内部遗留问题及如何盈利上。多数企业仍选择降本增效策略，在办公租赁上预算有限，对于即将到期的写字楼多选择续租以节省成本，短期内写字楼租赁市场仍处于较为缓慢的恢复期。从租赁需求端看，创造最多办公租赁增量的互联网大厂，对于办公需求依然不高。带装修的办公面积越来越受到租户的欢迎，管理人也在积极调整招商策略，迎合市场需求以获得更多客户。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

公司制定了《关联交易管理办法》，明确了公司及所管理组合的关联交易管理要求与流程；建立了利益冲突识别及处理、利益输送防范相关制度及机制，并在报告期内有效执行。

§ 7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，基金托管人在建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的托管过程中，严格遵守了《证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议，尽职尽责地履行了托管人应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

本报告期内，建信基金管理有限责任公司在建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金投资运作、基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算、基金费用开支、基金收益分配等问题上，托管人未发现损害基金持有人利益的行为。

本报告期内，本基金进行了一次收益分配，分配金额为 85,500,076.85 元，符合基金合同的规定。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本报告期内，由建信基金管理有限责任公司编制并经托管人复核审查的有关建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的中期报告中财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告相关内容、投资组合报告等内容真实、准确、完整。

§ 8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 合并资产负债表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.7.1	18,983,495.95	4,706,394.96
结算备付金		—	—
存出保证金		—	—
衍生金融资产		—	—
交易性金融资产	8.5.7.2	128,823,455.70	178,531,619.55
买入返售金融资产	8.5.7.3	—	—
债权投资	8.5.7.4	—	—
其他债权投资	8.5.7.5	—	—
其他权益工具投资	8.5.7.6	—	—

应收票据		-	-
应收账款	8.5.7.7	4,957,255.87	1,992,988.71
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	8.5.7.8	-	-
合同资产	8.5.7.9	-	-
持有待售资产	8.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	8.5.7.11	2,946,019,019.72	2,980,650,196.16
固定资产	8.5.7.12	159,435.34	180,343.00
在建工程	8.5.7.13	-	-
使用权资产	8.5.7.14	-	-
无形资产	8.5.7.15	-	-
开发支出	8.5.7.16	-	-
商誉	8.5.7.17	519,185,651.65	521,930,740.13
长期待摊费用	8.5.7.18	-	-
递延所得税资产	8.5.7.19.1	-	-
其他资产	8.5.7.20	457,592.76	4,844,470.81
资产总计		3,618,585,906.99	3,692,836,753.32
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	8.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	8.5.7.22	7,219,720.25	2,858,033.11
应付职工薪酬	8.5.7.23	9,089.50	9,089.50
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		8,760,325.98	7,145,576.88
应付托管费		575,526.10	576,618.76
应付投资顾问费		-	-
应交税费	8.5.7.24	6,142,842.04	4,486,760.47
应付利息	8.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	8.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	8.5.7.27	459,913,550.00	460,460,000.00
预计负债	8.5.7.28	-	-
租赁负债	8.5.7.29	-	-

递延收益		-	-
递延所得税负债	8.5.7.19.2	233,661,286.17	236,406,374.65
其他负债	8.5.7.30	83,081,662.86	84,924,537.50
负债合计		799,364,002.90	796,866,990.87
所有者权益：			
实收基金	8.5.7.31	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	8.5.7.32	-	-
其他综合收益	8.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	8.5.7.34	-	-
未分配利润	8.5.7.35	-60,778,095.91	15,969,762.45
所有者权益合计		2,819,221,904.09	2,895,969,762.45
负债和所有者权益总计		3,618,585,906.99	3,692,836,753.32

注： 报告截止日 2023 年 06 月 30 日，基金份额净值 3.1325 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

8.1.2 个别资产负债表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	8.5.17.1	9,964,072.01	2,300,770.05
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	8.5.17.2	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,889,964,072.01	2,882,300,770.05
负债和所有者权益	附注号	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日

负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		7,467,850.71	4,825,394.88
应付托管费		431,917.74	288,309.38
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		433,479.70	370,000.00
负债合计		8,333,248.15	5,483,704.26
所有者权益：			
实收基金		2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,630,823.86	-3,182,934.21
所有者权益合计		2,881,630,823.86	2,876,817,065.79
负债和所有者权益总计		2,889,964,072.01	2,882,300,770.05

8.2 利润表

8.2.1 合并利润表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、营业总收入		90,197,553.76	120,008,938.58
1. 营业收入	8.5.7.36	88,336,852.03	118,789,090.18
2. 利息收入		26,569.07	91,828.65
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	1,804,836.15	1,018,283.34
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-	-
7. 其他收益	8.5.7.40	29,296.51	109,736.41

8. 其他业务收入	8.5.7.41	-	-
二、营业总成本		85,468,182.81	73,893,432.30
1. 营业成本	8.5.7.36	51,343,394.97	50,145,683.68
2. 利息支出	8.5.7.42	8,334,500.00	9,154,728.48
3. 税金及附加	8.5.7.43	15,408,144.17	8,874,199.28
4. 销售费用	8.5.7.44	-	-
5. 管理费用	8.5.7.45	2,396,906.33	1,286,841.98
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	8.5.7.46	2,568.59	2,039.58
8. 管理人报酬		3,934,931.10	4,076,908.16
9. 托管费		287,216.72	285,939.72
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	8.5.7.47	-	-
12. 资产减值损失	8.5.7.48	2,745,088.48	-
13. 其他费用	8.5.7.49	1,015,432.45	67,091.42
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		4,729,370.95	46,115,506.28
加：营业外收入	8.5.7.50	1,277,759.06	-
减：营业外支出	8.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,007,130.01	46,115,506.28
减：所得税费用	8.5.7.52	-2,745,088.48	975,382.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,752,218.49	45,140,123.55
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,752,218.49	45,140,123.55
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		8,752,218.49	45,140,123.55

8.2.2 个别利润表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期	上年度可比期间
-----	-----	----	---------

		2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、收入		93,283,644.92	43,687,555.76
1. 利息收入		9,084.92	6,595.76
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		93,274,560.00	43,680,960.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		2,969,810.00	2,993,298.11
1. 管理人报酬		2,642,455.83	2,790,179.42
2. 托管费		143,608.36	142,969.86
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		183,745.81	60,148.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		90,313,834.92	40,694,257.65
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,313,834.92	40,694,257.65
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		90,313,834.92	40,694,257.65

8.3 现金流量表

8.3.1 合并现金流量表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		94,476,834.54	142,520,981.69
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		25,861.23	95,657.90

6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	8. 5. 7. 53. 1	6, 276, 206. 75	9, 957, 534. 74
经营活动现金流入小计		100, 778, 902. 52	152, 574, 174. 33
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		8, 280, 627. 35	14, 799, 770. 33
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		318, 505. 53	243, 521. 29
13. 支付的各项税费		23, 111, 737. 97	23, 510, 543. 50
14. 支付其他与经营活动有关的现金	8. 5. 7. 53. 2	12, 268, 122. 94	10, 819, 936. 27
经营活动现金流出小计		43, 978, 993. 79	49, 373, 771. 39
经营活动产生的现金流量净额		56, 799, 908. 73	103, 200, 402. 94
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	8. 5. 7. 53. 3	136, 498, 000. 00	13, 850, 164. 35
投资活动现金流入小计		136, 498, 000. 00	13, 850, 164. 35
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金	8. 5. 7. 53. 4	84, 885, 000. 00	171, 400, 000. 00
投资活动现金流出小计		84, 885, 000. 00	171, 400, 000. 00
投资活动产生的现金流量净额		51, 613, 000. 00	-157, 549, 835. 65
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	8. 5. 7. 53. 5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		250, 000. 00	250, 000. 00
26. 偿付利息支付的现金		8, 380, 775. 00	9, 205, 557. 29
27. 分配支付的现金		85, 500, 076. 85	44, 099, 916. 86
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	8. 5. 7. 53. 6	5, 663. 73	2, 184. 05
筹资活动现金流出小计		94, 136, 515. 58	53, 557, 658. 20
筹资活动产生的现金流量净额		-94, 136, 515. 58	-53, 557, 658. 20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		14, 276, 393. 15	-107, 907, 090. 91
加：期初现金及现金等价物余额		4, 706, 163. 30	113, 374, 998. 20
六、期末现金及现金等价物余额		18, 982, 556. 45	5, 467, 907. 29

8.3.2 个别现金流量表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		93,274,560.00	43,680,960.00
3. 处置证券投资收到的现金净额		-	-
4. 买入返售金融资产净减少额		-	-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6. 取得利息收入收到的现金		8,742.29	6,695.91
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		93,283,302.29	43,687,655.91
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		120,266.11	471,492.21
经营活动现金流出小计		120,266.11	471,492.21
经营活动产生的现金流量净额		93,163,036.18	43,216,163.70
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		85,500,076.85	44,099,916.86
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		85,500,076.85	44,099,916.86
筹资活动产生的现金流量净额		-85,500,076.85	-44,099,916.86
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		7,662,959.33	-883,753.16
加：期初现金及现金等价物余额		2,300,559.18	3,180,807.99
五、期末现金及现金等价物余额		9,963,518.51	2,297,054.83

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	15,969,762.45	2,895,969,762.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	15,969,762.45	2,895,969,762.45
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-76,747,858.36	-76,747,858.36
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,752,218.49	8,752,218.49
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-

其中： 产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-85,500,076.85	-85,500,076.85
(四) 其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末 余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	-60,778,095.91	2,819,221,904.09
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末 余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	8,038,696.33	2,888,038,696.33
加：会计政策 变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企	-	-	-	-	-	-	-	-

业合并								
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	8,038,696.33	2,888,038,696.33
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	1,040,206.69	1,040,206.69
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	45,140,123.55	45,140,123.55
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-44,099,916.86	-44,099,916.86
（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	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	9,078,903.02	2,889,078,903.02

期期末 余额							
-----------	--	--	--	--	--	--	--

8.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	2,880,000,00 0.00	-	-	-3,182,93 4.21	2,876,817,0 65.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初 余额	2,880,000,00 0.00	-	-	-3,182,93 4.21	2,876,817,0 65.79
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填 列)	-	-	-	4,813,758 .07	4,813,758.0 7
(一)综合收益总额	-	-	-	90,313,83 4.92	90,313,834. 92
(二)产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-85,500,0 76.85	-85,500,076 .85
(四)其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,00 0.00	-	-	1,630,823 .86	2,881,630,8 23.86
项目	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	2,880,000,00 0.00	-	-	2,710,248 .79	2,882,710,2 48.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,00	-	-	2,710,248	2,882,710,2

	0.00			.79	48.79
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填 列）	-	-	-	-3,405,659.21	-3,405,659.21
（一）综合收益总额	-	-	-	40,694,257.65	40,694,257.65
（二）产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-44,099,916.86	-44,099,916.86
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-695,410.42	2,879,304,589.58

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.4 财务报表由下列负责人签署：

张军红

张力铮

丁颖

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 基金基本情况

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]3612号《关于准予建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由建信基金管理有限责任公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）负责公开募集。本基金为基础设施证券投资基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限为45年（在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限）。本基金自2021年11月29日至2021年11月30日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为900,000,000.00份，认购价格为人民币3.20元/份。本基金首次募集的资金总额为人民币2,883,093,850.57元，其中实收基金为人民币2,880,000,000.00元，折算成基金份额900,000,000.00份，有效认购款项在募集期间形成的利息为人民币3,093,850.57元，归基金财产所有，不折算为基金份额。以上业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）“安永华明（2021）

验字第 61490173_A110 号”验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《基金合同》于 2021 年 12 月 3 日正式生效。本基金的基金管理人为建信基金管理有限责任公司,基金托管人为交通银行股份有限公司,本基金的原始权益人及本基金基础设施项目的运营管理机构为北京中关村软件园发展有限责任公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2021]478 号审核同意,本基金 262,880,411 份基金份额(不含有锁定安排份额)于 2021 年 12 月 17 日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外,基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通,或直接参与基金通平台(如开通)等相关平台交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《基金合同》的有关规定,本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额,通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的投资范围为基础设施资产支持证券,国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债,信用评级为 AAA 的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等),货币市场工具(包括现金、期限在 1 年以内(含 1 年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具),以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票,也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因基础设施资产支持证券估值变化、基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的,基金管理人应在 60 个工作日内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金在基金合同生效后,以全部募集资金人民币 2,880,000,000.00 元(不含募集期的认购资金利息)投资于建信资本管理有限责任公司作为计划管理人发行的建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有该基础设施资产支持证券全部份额。建信中关村产业园资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)已于 2021 年 12 月 6 日设立。本基金通过专项计划持有北京中发展壹号科技服务有限责任公司(以下简称“项目公司”)100%股权,从而实现对互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器 12 号楼项目(合称“标的基础设施项目”)的

控制。项目公司主要经营范围为技术服务、出租办公用房、出租商业用房、经济贸易咨询。

本基金、专项计划及项目公司合称“本集团”。

8.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称企业会计准则）编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 3 号《半年度报告的内容与格式》、《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》、《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和中期报告〉》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金及本集团于 2023 年 6 月 30 日的财务状况以及自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止期间的经营成果和现金流量。

8.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本基金及本集团本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

8.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计估计变更。

8.5.5.3 差错更正的说明

本基金及本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

8.5.6 税项

1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税；

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入；

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为（以下简称“资管产品运营业务”），暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减；

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额；

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金（封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金）管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税；

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 个人所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]132 号文《财政部、国家税务总局关于储蓄存款利息所得有关个人所得税政策的通知》的规定，自 2008 年 10 月 9 日起，对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

2. 项目公司适用的主要税种及税率

项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税 - 不动产租赁服务应税收入按 9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。

地方教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

企业所得税 - 按应纳税所得额的 25% 计缴。

房产税 - 从租计征部分按房产的租金收入的 12% 计缴；从价计征部分按应税房产原值*（1-30%）*1.2% 计缴。

土地使用税 - 按实际占用的土地面积*12 元/平方米计缴。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	18,983,495.95
其他货币资金	-
小计	18,983,495.95
减：减值准备	-
合计	18,983,495.95

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
----	------------------------

活期存款	18,982,556.45
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	939.50
小计	18,983,495.95
减：减值准备	-
合计	18,983,495.95

8.5.7.1.3 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。

8.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	128,823,455.70	128,823,455.70	-
其他	-	-	-
小计	128,823,455.70	128,823,455.70	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	-	-	-

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

无。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	5,018,894.70
1—2 年	—
小计	5,018,894.70
减：坏账准备	61,638.83
合计	4,957,255.87

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

8.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
北京中关村软件园发展有限责任公司	2,493,371.78	49.68	-	2,493,371.78
乐食宝街（北京）物业管理有限公司	1,649,225.69	32.86	50,285.04	1,598,940.65
中核能源科技有限公司	669,910.95	13.35	3,117.54	666,793.41
北京赋乐科技有限公司	104,591.68	2.08	-	104,591.68
北京麦当劳食品有限公司	87,516.25	1.74	1,971.67	85,544.58
合计	5,004,616.35	99.71	55,374.25	4,949,242.10

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

8.5.7.9.1 合同资产情况

无。

8.5.7.9.2 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。

8.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产

8.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,073,000,000.00	—	—	3,073,000,000.00
2. 本期增加金额	—	—	—	—
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—

4. 期末余额	3,073,000,000.00	-	-	3,073,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	92,349,803.84	-	-	92,349,803.84
2. 本期增加金额	34,631,176.44	-	-	34,631,176.44
本期计提	34,631,176.44	-	-	34,631,176.44
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	126,980,980.28	-	-	126,980,980.28
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	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,946,019,019.72	-	-	2,946,019,019.72
2. 期初账面价值	2,980,650,196.16	-	-	2,980,650,196.16

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

8.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
固定资产	159,435.34
固定资产清理	-
合计	159,435.34

8.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	188,415.85	-	31,668.71	220,084.56
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	188,415.85	-	31,668.71	220,084.56
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	35,798.28	-	3,943.28	39,741.56
2. 本期增加金额	-	17,899.14	-	3,008.52	20,907.66
本期计提	-	17,899.14	-	3,008.52	20,907.66
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	-	53,697.42	-	6,951.80	60,649.22
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	-	134,718.43	-	24,716.91	159,435.34
2. 期初账面价值	-	152,617.57	-	27,725.43	180,343.00

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

无。

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

8.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	527,789,880.57	—	—	527,789,880.57
合计	527,789,880.57	—	—	527,789,880.57

8.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
非同一控制企业合并	5,859,140.44	2,745,088.48	—	8,604,228.92
合计	5,859,140.44	2,745,088.48	—	8,604,228.92

8.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

截至本报告期末，因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提了同等金额的商誉减值准备。

8.5.7.18 长期待摊费用

无。

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	934,645,144.72	233,661,286.17
公允价值变动	-	-
合计	934,645,144.72	233,661,286.17

8.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

8.5.7.19.4 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 2023 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	67,324,124.46
合计	67,324,124.46

8.5.7.19.5 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 2023 年 6 月 30 日	备注
2027 年	28,086,724.12	-
2028 年	33,811,046.24	-
合计	61,897,770.36	-

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预付账款	457,592.76
合计	457,592.76

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2023 年 6 月 30 日
1 年以内	457,592.76
1-2 年	-
合计	457,592.76

8.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额 的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
建信财产保险有限公司北京分公司	457,592.76	100.00	2022 年 12 月 20 日/2023 年 6 月 26 日	待摊销保险费
合计	457,592.76	100.00	-	-

8.5.7.20.3 其他应收款

8.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

8.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

8.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付账款

8.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
应付物业及停车管理费	2,863,847.18
应付运营管理费	4,355,873.07
合计	7,219,720.25

8.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

8.5.7.23 应付职工薪酬

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	3,430.00	280,960.83	280,960.83	3,430.00
离职后福利-设定提存计划	5,659.50	33,957.00	33,957.00	5,659.50
合计	9,089.50	314,917.83	314,917.83	9,089.50

8.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	234,972.98	234,972.98	-
二、职工福利费	-	711.85	711.85	-
三、社会保险费	3,430.00	20,580.00	20,580.00	3,430.00
其中：医疗保险费	3,361.40	20,168.40	20,168.40	3,361.40
工伤保险费	68.60	411.60	411.60	68.60
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	24,696.00	24,696.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	3,430.00	280,960.83	280,960.83	3,430.00

8.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	5,488.00	32,928.00	32,928.00	5,488.00
失业保险费	171.50	1,029.00	1,029.00	171.50
合计	5,659.50	33,957.00	33,957.00	5,659.50

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
增值税	5,154,378.04
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	605.21
城市维护建设税	360,806.46
教育费附加	154,631.34
房产税	270,229.71
土地使用税	—
土地增值税	—
地方教育费附加	103,087.56
印花税	99,103.72
其他	—
合计	6,142,842.04

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债

8.5.7.26.1 合同负债情况

无。

8.5.7.26.2 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。

8.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2023 年 6 月 30 日
质押借款	—
抵押借款	459,500,000.00
保证借款	—
信用借款	—
未到期应付利息	413,550.00
合计	459,913,550.00

注：抵押借款为项目公司以其投资性房地产作为抵押的银行借款，将于 2036 年到期，2021 年年

利率为 3.95%，2022 年 12 月 8 日，借款年利率变更为 3.60%。

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债

8.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收账款	31,188,702.40
其他应付款	51,053,378.78
一年内到期的长期借款	750,675.00
长期应付款	88,906.68
合计	83,081,662.86

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
预收房屋租金	30,620,829.80
预收停车场租金	567,872.60
合计	31,188,702.40

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 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 2023 年 6 月 30 日
押金及保证金	48,049,669.18
咨询费	70,000.00
其他	2,933,709.60
合计	51,053,378.78

8.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

8.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	900,000,000.00	2,880,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	2,880,000,000.00

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 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	15,969,762.45	-	15,969,762.45
本期利润	8,752,218.49	-	8,752,218.49
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	-85,500,076.85	-	-85,500,076.85
本期末	-60,778,095.91	-	-60,778,095.91

8.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	
	项目公司	合计
营业收入	-	-
租赁收入	86,506,053.28	86,506,053.28
停车费收入	1,830,798.75	1,830,798.75
合计	88,336,852.03	88,336,852.03

营业成本	-	-
运营管理服务费	8,369,052.18	8,369,052.18
投资性房地产折旧	34,631,176.44	34,631,176.44
物业管理费	5,493,762.53	5,493,762.53
停车管理费	1,075,993.92	1,075,993.92
维修维护费	1,379,958.94	1,379,958.94
其他	393,450.96	393,450.96
合计	51,343,394.97	51,343,394.97

8.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
货币市场基金分红收益	1,804,836.15
合计	1,804,836.15

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
个税手续费返还	266.16
进项税加计抵减	29,030.35
合计	29,296.51

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	8,334,500.00
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	8,334,500.00

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	656,175.78
教育费附加	281,218.18
房产税	13,681,947.19
土地使用税	481,388.94
土地增值税	-
印花税	119,935.28
地方教育费附加	187,478.80
其他	-
合计	15,408,144.17

8.5.7.44 销售费用

无。

8.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
固定资产折旧	20,907.66
人力资源开支	314,917.83
其他	2,061,080.84
合计	2,396,906.33

注：其他主要系编制合并报表时专项计划与项目公司之间借款利息无法抵销的税额。

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
银行手续费	2,568.59
其他	-
合计	2,568.59

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
存货跌价损失	-
投资性房地产减值损失	-
固定资产减值损失	-
工程物资减值损失	-
在建工程减值损失	-
无形资产减值损失	-
商誉减值损失	2,745,088.48
持有待售资产减值损失	-
其他	-
合计	2,745,088.48

8.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
中介机构费用	951,261.35
信息披露费	59,507.37
中登费用	4,663.73
合计	1,015,432.45

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
退租违约金	1,277,759.06
其他	-
合计	1,277,759.06

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

无。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
当期所得税费用	—
递延所得税费用	-2,745,088.48
合计	-2,745,088.48

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
利润总额	6,007,130.01
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	-13,398,971.73
调整以前期间所得税的影响	—
非应税收入的影响	—
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,201,121.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	—
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,452,761.56
合计	-2,745,088.48

8.5.7.53 现金流量表附注

8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
收到的房屋租赁押金等	6,274,924.62
其他	1,282.13
合计	6,276,206.75

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
返还房屋租赁押金	8,541,931.39
支付的中介费等相关费用	1,043,000.00
支付的管理人报酬	2,320,182.00
支付的托管费	288,309.38
银行手续费	481.11
其他	74,219.06

合计	12,268,122.94
----	---------------

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
处置交易性金融资产收到的现金	136,498,000.00
合计	136,498,000.00

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
购买交易性金融资产支付的现金	84,885,000.00
合计	84,885,000.00

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
支付中登费用	5,663.73
合计	5,663.73

8.5.7.54 现金流量表补充资料

8.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	8,752,218.49
加：信用减值损失	-
资产减值损失	2,745,088.48
固定资产折旧	20,907.66
投资性房地产折旧	34,631,176.44
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
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）	8,334,500.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,804,836.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,745,088.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,387,434.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,248,712.73
-	-
其他	4,663.73
经营活动产生的现金流量净额	56,799,908.73
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	18,982,556.45
减：现金的期初余额	4,706,163.30
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	14,276,393.15

8.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
一、现金	18,982,556.45
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	18,982,556.45
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	18,982,556.45
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 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	

建信中关村产业园资产支持专项计划	北京	上海	投资载体	100.00		通过设立取得
北京中发展壹号科技服务有限责任公司	北京	北京	园区租赁、物业管理		100.00	通过收购取得

8.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.9.1 承诺事项

无。

8.5.9.2 或有事项

无。

8.5.9.3 资产负债表日后事项

本基金管理人于 2023 年 8 月 9 日发布分红公告,以 2023 年 6 月 30 日为收益分配基准日以 2023 年 8 月 11 日为权益登记日,于 2023 年 8 月 15 日进行了收益分配。本基金自 2023 年 1 月 1 日至本次收益分配基准日的累计可供分配金额为人民币 44,771,612.44 元,本次拟分配金额为人民币 44,100,000.00 元,分配比例约为 98.50%,每份基金份额发放红利人民币 0.0490 元。具体情况详见分红公告。

截至财务报表批准日,本基金无其他需要说明的重大资产负债表日后事项。

8.5.10 关联方关系

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

本报告期,存在控制关系或其他重大利害关系的关联方没有发生变化。

8.5.10.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
建信基金管理有限责任公司(“建信基金”)	基金管理人
交通银行股份有限公司(“交通银行”)	基金托管人、专项计划托管人
中国建设银行股份有限公司(“中国建设银行”)	基金管理人的股东
建信资本管理有限责任公司	基金管理人的子公司、专项计划管理人
建信财产保险有限公司	基金管理人控股股东的附属公司
北京中关村软件园发展有限责任公司	原始权益人、运营管理机构
中关村发展集团股份有限责任公司	原始权益人的股东及持有本基金 30%以上基金份额持有人
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	原始权益人的子公司

北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	原始权益人的子公司
---------------------	-----------

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

8.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.11.1 关联采购与销售情况

8.5.11.1.1 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
北京中关村软件园发展有限责任公司	运营管理费	8,369,052.18	11,206,652.72
北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	物业费	5,121,977.17	2,132,497.88
北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	停车管理费	1,075,993.92	1,075,993.90
建信财产保险有限 公司	财产保险	405,243.41	395,849.04
合计	-	14,972,266.68	14,810,993.54

8.5.11.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

8.5.11.2 关联租赁情况

8.5.11.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁 收入
北京中关村软件园发展有限责任公司	租赁收入	2,511,722.34	2,511,722.34
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	租赁收入	1,554,065.04	1,995,666.30
北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	租赁收入	749,367.64	729,823.02
合计	-	4,815,155.02	5,237,211.66

8.5.11.2.2 作为承租方

无。

8.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.11.3.1 债券交易

无。

8.5.11.3.2 债券回购交易

无。

8.5.11.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.11.4 关联方报酬

8.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,934,931.10	4,076,908.16
其中：固定管理费	3,934,931.10	4,076,908.16
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	193,626.24	193,378.82

注：基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H = E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$$

H 为每季度应计提的固定管理费；E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ + 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ + 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ ，包含支付管理人的基金管理费和运营管理机构的运营管理费。

8.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	287,216.72	285,939.72

注：本基金支付基金托管人的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.02% 的费率计提，基金托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费；E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产（基金合同生效日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）。

8.5.11.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

8.5.11.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.11.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

8.5.11.6.2 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	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			份额	比例（%）
建信资本管理有限公司	—	—	9,133,029.00	—	4,600.00	9,128,429.00	1.01
中关村发展集团股份有限公司	300,060,000.00	33.34	—	—	—	300,060,000.00	33.34
合计	300,060,000.00	33.34	9,133,029.00	—	4,600.00	309,188,429.00	34.35
上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
建信资本管理有限公司	390,114.00	0.04	—	—	390,114.00	—	—

中关村发展集团股份有限公司	300,060,000.00	33.34	-	-	-	300,060,000.00	33.34
合计	300,450,114.00	33.38	-	-	390,114.00	300,060,000.00	33.34

8.5.11.7 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
交通银行股份有限公司	18,981,839.05	25,481.79	3,714,239.12	13,940.49
中国建设银行股份有限公司	1,656.90	1,087.28	38,352.21	17,042.98
合计	18,983,495.95	26,569.07	3,752,591.33	30,983.47

注：本基金的银行存款由基金托管人保管，按银行活期利率/银行同业利率/约定利率计息。

8.5.11.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

8.5.11.9 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.12 关联方应收应付款项

8.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日		上年度末 2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	2,493,371.78	-	-	-
预付账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	-	-	4,013,179.11	-
预付账款	建信财产保险有限公司	457,592.76	-	721,326.74	-
合计	-	2,950,964.54	-	4,734,505.85	-

8.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2023 年 6 月 30 日	上年度末 2022 年 12 月 31 日
应付账款	北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	2,863,847.18	2,147,640.91
应付账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	4,355,873.07	—
预收款项	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	732,698.38	919,031.16
预收款项	北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	374,683.90	370,555.42
预收款项	北京中关村软件园发展有限责任公司	—	18,350.56
其他应付款	北京中关村软件园发展有限责任公司	2,310,729.68	2,310,729.68
其他应付款	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	862,900.59	862,900.59
其他应付款	北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	763,905.39	763,905.39
抵押借款	交通银行股份有限公司	460,664,225.00	460,960,500.00
应付基金管理人报酬	建信基金管理有限责任公司	7,467,850.71	4,825,394.88
应付专项计划管理人报酬	建信资本管理有限责任公司	1,292,475.27	2,320,182.00
应付托管费	交通银行股份有限公司	575,526.10	576,618.76
合计	—	482,264,715.27	476,075,809.35

8.5.13 期末（2023 年 06 月 30 日）基金持有的流通受限证券

8.5.13.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.13.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.13.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.13.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.14 收益分配情况

8.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例（%）	备注
1	2023 年 05 月 15 日	2023 年 05 月 15 日	0.9500	85,500,076.85	68.36	-
合计				85,500,076.85	68.36	-

注：（1）根据基金管理人于 2023 年 5 月 11 日发布的《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2022 年度第二次分红。本基金 2022 年可供分配金额人民币 125,077,234.48 元，2021 年可供分配金额人民币 6,813,269.39 元，2022 年第一次分红金额人民币 44,099,916.86 元，其中 2021 年度可供分配金额已全部分配。2022 年度分红金额合计为人民币 122,786,724.32 元，占 2022 年度可供分配金额的比例为 98.17%。

（2）场外除息日为 2023 年 5 月 15 日，场内除息日为 2023 年 5 月 16 日。

（3）资产负债表日之后、年度报告批准报出日之前批准、公告或实施的利润分配，详见 8.5.9.3 资产负债表日后事项。

8.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.15 金融工具风险及管理

8.5.15.1 信用风险

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

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，2023 年 6 月 30 日，项目公司应收账款余额人民币 5,018,894.70 元，其中 82.54%源于应收账款余额前两大客户。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口，在接受新客户时评价其信用风险，同时本集团会对客户信用记录进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控范围内。

于本期末，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

8.5.15.2 流动性风险

本集团建立了健全有效的流动性风险内部控制体系，多维度对流动性风险进行管控。集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金

储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于本期末，本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团金融负债主要为长期借款及利息（含一年内到期）、其他应付款、应付管理人报酬、应付账款、应付托管费、长期应付款等。除长期借款和长期应付款外，其他各项金融负债的到期日均在一年以内。

8.5.15.3 市场风险

利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款及固定收益类交易性金融资产。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的固定收益类交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

于本期末，本集团以公允价值计量的利率风险资产占本集团净资产的比例为 4.57%，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团于中国大陆境内进行经营，主要业务均以人民币结算，因此并无重大外汇风险。

其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团本期末未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

8.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

不以公允价值计量的金融工具：

不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括货币资金、应收账款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费等，管理层已评估，其因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。于本期末，本集团持有的以摊余成本计量的长期借款账面价值与公允价值不存在重大差异，在确定长期借款的公允价值时采用未来现金流量折现法，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。于本期末，针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

公允价值层次：

以公允价值计量的资产和负债：

2023 年 6 月 30 日

单位：人民币元

	公允价值计量使用的输入值			
项目	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	合计
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	128,823,455.70	-	-	128,823,455.70
合计	128,823,455.70	-	-	128,823,455.70

于上期末，本集团未持有持续的以公允价值计量的金融工具。

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

于本期末及上期末，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融工具。

8.5.17 个别财务报表重要项目的说明

8.5.17.1 货币资金

8.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	9,964,072.01
其他货币资金	-
小计	9,964,072.01
减：减值准备	-
合计	9,964,072.01

8.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2023 年 6 月 30 日
活期存款	9,963,518.51
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	553.50
小计	9,964,072.01

减：减值准备	-
合计	9,964,072.01

8.5.17.2 长期股权投资

8.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2023 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,880,000,000.00	-	2,880,000,000.00
合计	2,880,000,000.00	-	2,880,000,000.00

8.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
建信中关村产业园资产支持专项计划	2,880,000,000.00	-	-	2,880,000,000.00	-	-
合计	2,880,000,000.00	-	-	2,880,000,000.00	-	-

§ 9 基金份额持有人信息

9.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2023 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
102,102	8,814.71	793,563,020.00	88.17	106,436,980.00	11.83
上年度末 2022 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（%）
115,589	7,786.21	811,263,946.00	90.14	88,736,054.00	9.86

9.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2023 年 6 月 30 日	
------------------------	--

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
1	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
3	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品—022L-CT001 沪	62,020,000.00	6.89
4	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 43 号集合资金信托计划	29,153,000.00	3.24
5	华润深国投信托有限公司—华润信托·建信理财基础设施 1 号集合资金信托计划	25,350,000.00	2.82
6	中信证券股份有限公司	22,800,928.00	2.53
7	中信保诚人寿保险有限公司—传统自营	20,670,000.00	2.30
8	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	20,665,901.00	2.30
9	中国国际金融股份有限公司	18,647,787.00	2.07
10	广发证券股份有限公司	9,631,777.00	1.07
合计		346,759,393.00	38.54
上年度末 2022年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
1	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
3	太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品—022L-CT001 沪	62,020,000.00	6.89
4	建信信托有限责任公司—建信信托—凤鸣（鑫益）1 号集合资金信托计划	31,010,000.00	3.45
5	招商财富资管—建设银行—招商财富—鑫善 1 号集合资产管理计划	26,350,195.00	2.93
6	中国国际金融股份有限公司	23,518,874.00	2.61
7	中信证券股份有限公司	22,702,638.00	2.52
8	中信保诚人寿保险有限公司—传统自营	20,670,000.00	2.30

9	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略2号FOF单一资产	19,593,012.00	2.18
10	招商财富资管—光大银行—招商财富—鑫彩2号集合资产管理计划	10,229,595.00	1.14
合计		353,914,314.00	39.34

9.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2023年6月30日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中关村发展集团股份有限公司	300,060,000.00	33.34
合计		300,060,000.00	33.34
上年度末 2022年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中关村发展集团股份有限公司	300,060,000.00	33.34
合计		300,060,000.00	33.34

9.4 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	227.00	0.00

§ 10 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021年12月3日） 基金份额总额	900,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
本报告期基金总申购份额	—
本报告期其他份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 11 重大事件揭示

11.1 基金份额持有人大会决议

本报告期，本基金未召开基金份额持有人大会。

11.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人于 2023 年 1 月 19 日发布公告，自 2023 年 1 月 17 日起吴灵玲女士不再担任建信基金管理有限责任公司副总裁；基金管理人于 2023 年 2 月 18 日发布公告，自 2023 年 2 月 17 日起刘军先生不再担任建信基金管理有限责任公司董事长，暂由总裁张军红先生代为履行董事长职务；基金管理人于 2023 年 2 月 18 日发布公告，自 2023 年 2 月 17 日起聘任宫永媛女士担任建信基金管理有限责任公司副总裁；基金管理人于 2023 年 3 月 18 日发布公告，自 2023 年 3 月 17 日起聘任张力铮先生担任建信基金管理有限责任公司副总裁，张威威先生不再担任建信基金管理有限责任公司副总裁、首席信息官。上述事项均已按相关规定报中国证券监督管理委员会北京监管局和中国证券投资基金业协会备案。

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

11.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期无涉及本基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼事项。

11.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

无

11.5 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变

11.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

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

11.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为基金的资产评估机构。戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于 2021 年 5 月 20 日核发证书编号为粤房估备字壹 0200022 的《房地产估价机构备案证书》，备案等级为壹级。其经营范围为房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。戴德梁行具备为基金提供资产评估服务的资格。本报告期内不存在改聘评估机构的情形，同时，管理人已经按照合同约定向评估机构支付了服务费用，基金发行评估时点为 2021 年 06 月 30 日，本次评估时点为 2022 年 12 月 31 日，未连续超过 3 年。

11.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

11.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期未发生公司和董事、监事和高级管理人员被中国证监会、基金业协会、证券交易所处罚或公开谴责，以及被财政、外汇和审计等部门施以重大处罚的情况。

11.8.2 托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内托管人的托管业务部门及其相关高级管理人员未受到任何稽查或处罚。

11.9 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	建信基金管理有限责任公司关于计划使用子公司自有资金投资建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 06 月 07 日
2	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于招租及增持意向的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 06 月 07 日
3	关于新增华西证券股份有限公司为建信旗下部分基金产品销售机构的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 05 月 29 日
4	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 05 月 11 日
5	关于召开建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年一季度业绩说明会的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 04 月 25 日
6	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金交易风险提示的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 04 月 22 日
7	关于新增兴业证券股份有限公司为建信旗下部分基金产品销售机构的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 03 月 09 日
8	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 03 月 08 日
9	关于更新建信基金旗下公募基金产品适当性风险等级评定结果的公告	指定报刊和/或公司网站	2023 年 02 月 15 日

§ 12 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 13 备查文件目录

13.1 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。

13.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

13.3 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 8 月 30 日