

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资 基金 2022 年年度报告

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

送出日期：2023 年 3 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。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2023 年 3 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。

本报告中的财务资料经审计，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

本报告期自 2022 年 1 月 1 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 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 基础设施项目基本情况说明	8
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	8
2.5 信息披露方式	8
2.6 其他相关资料	8
§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
§ 4 基础设施项目运营情况	11
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	11
4.2 基础设施项目所属行业情况	12
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	13
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	14
4.5 基础设施项目公司经营现金流	14
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	15
4.7 基础设施项目投资情况	15
4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	16
4.9 基础设施项目相关保险的情况	16
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明	16
4.11 其他需要说明的情况	17
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	17
5.1 报告期末基金的资产组合情况	17
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合	18
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	18
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	18
5.5 投资组合报告附注	18
5.6 报告期末其他各项资产构成	18
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分	18
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明	18
§ 6 管理人报告	19

6.1 基金管理人及主要负责人员情况	19
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明	22
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	22
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析	22
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明	22
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望	22
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施	23
6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况	23
§ 7 托管人报告.....	25
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明	25
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	25
7.3 托管人对本年度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	25
§ 8 资产支持证券管理人报告	25
8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人合规守信及履职情况的说明	25
§ 9 外部管理机构报告	25
9.1 报告期内本基金外部管理机构合规守信及履职情况的说明	25
9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明	26
§ 10 审计报告.....	26
10.1 审计报告基本信息	26
10.2 审计报告的基本内容	26
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	28
§ 11 年度财务报告.....	28
11.1 资产负债表	28
11.2 利润表	31
11.3 现金流量表	34
11.4 所有者权益变动表	36
11.5 报表附注	41
§ 12 评估报告.....	94
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	94
12.2 评估报告摘要	95
12.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	96
§ 13 基金份额持有人信息.....	96
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	96
13.2 基金前十名流通份额持有人	96
13.3 基金前十名非流通份额持有人	98
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	99
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	99
§ 14 基金份额变动情况.....	99

§ 15 重大事件揭示	100
15.1 基金份额持有人大会决议	100
15.2 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	100
15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼	100
15.4 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	100
15.5 基金投资策略的改变	100
15.6 为基金进行审计的会计师事务所情况	100
15.7 为基金出具评估报告的评估机构情况	100
15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况	101
15.9 其他重大事件	101
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	102
§ 17 备查文件目录	102
17.1 备查文件目录	102
17.2 存放地点	102
17.3 查阅方式	102

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

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

	<p>3. 基金扩募收购策略</p> <p>本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质园区类基础设施项目资产。</p> <p>4. 资产出售及处置策略</p> <p>本基金的资产处置方式以向第三方协议转让基础设施项目的股权或资产为主，基金管理人会根据基础设施项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置基础设施项目资产。在依法合规的前提下，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	北京市西城区闹市口大街 1 号院长 安兴融中心 4 号楼 2DEF	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	100031	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》
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.ccbfund.cn
基金年度报告备置地点	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
会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊 普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

§ 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	2022 年	2021 年 12 月 3 日-2021 年 12 月 31 日
本期收入	202,653,302.04	19,801,552.05
本期净利润	52,030,982.98	8,038,696.33
本期经营活动产生的现金流量净额	130,417,523.21	41,711,197.71
期末数据和指标	2022 年末	2021 年末
期末基金总资产	3,692,836,753.32	3,693,442,110.16
期末基金净资产	2,895,969,762.45	2,888,038,696.33
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	127.52	127.89

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2022 年	2021 年
期末基金份额净值	3.2177	3.2089
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	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	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。
2021 年	-	-	-

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	52,030,982.98	-
本期折旧和摊销	69,302,094.44	-
本期利息支出	18,353,155.21	-
本期所得税费用	-5,490,176.94	-
本期息税折旧及摊销前利润	134,196,055.69	-
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	106,562,020.36	-
2-资产减值准备的变动	5,859,140.44	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-4,855,035.03	-
2-支付的利息和所得税费用	-21,241,366.68	-
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	-95,443,580.30	-
本期可供分配金额	125,077,234.48	-

注：1、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 12 月末应付基金管理人及专项计划相关管理费用，应付外部管理机构相关管理费用，项目预收物业租金及租赁保证金、应交税费等，上述费用将按相关协议约定支付。

2、支付的利息所得税费用包含了报告期内实际支付的利息费用及所得税费用。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

本期与往期不一致之处为计提了资产减值准备，主要涉及因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提同等金额的商誉减值准备。

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

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》（以下简称“《招募说明书》”）预测的年化可供分配金额 124,919,992.87 元，本报告期实现可供分配金额为 125,077,234.48 元，完成《招募说明书》预测的 100.13%。

较《招募说明书》披露细项上，主要差异有：“应收和应付项目的变动”及未来合理的相关支出预留”较《招募说明书》同时减少，为全额化解免租事项对投资人享有的可供分配金额影响，本年度“应收和应付项目的变动”中因免租事项各方管理人放弃管理费而减少相关计提应付金额。

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 4,825,394.88 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 2,320,182.00 元，基金托管人的托管费计提金额 576,618.76 元，外部管理机构的管理费计提金额 13,848,420.83 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。

§ 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，基础设施项目公司累计实现收入 19,199.54 万元，租金收缴率 104.33%（包含客户提前退租罚没押金的收入）。

园区所在地区为中高风险地区，受整体经济形势及疫情影响，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，客户承租能力下降，续租情况或不及预期。截至 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目公司租户 59 家，平均出租面积 108133.47 平方米，平均出租率为 81.29%。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。

从三栋楼宇的承租客户来看：协同中心 4 号楼为整栋租赁项目，将继续做好客户维护工作，同时密切关注行业动态，提前研判风险。孵化加速器的主要承租客户为互联网等高科技企业，拟继续保持积极的租赁策略，与市场核心大面积商户提前接触，做好空间定制。互联网创新中心 5 号楼的承租客户活性较高，拟优先对接地缘客户，与现有客户名单及园区联盟组织进行沟通，同时举办相关活动，提升项目区域活性，最大化争取现有需求客户。

2022 年 7 月 13 日，本基金发布了《关于项目公司减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金的公告》（以下简称“减免公告”）。本次减免租金安排及相关减免内容请以减免公告披露内容为准。

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：- 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 (2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日)		上年同期 (2021 年 12 月 3 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 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	188,072,277.32	97.96	15,998,870.44	96.84
2	停车场收入	3,923,103.41	2.04	522,690.55	3.16
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	191,995,380.73	100.00	16,521,560.99	100.00

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：- 公司名称：北京中发展壹公司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 (2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日)		上年同期 (2021 年 12 月 3 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 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	22,493,682.44	22.98	2,533,848.62	33.39
2	折旧和摊销	69,262,352.88	70.75	4,655,085.75	61.33

3	资本性支出	3,431,086.84	3.50	45,633.66	0.60
4	其他成本/费用	2,714,979.20	2.77	355,218.50	4.68
5	合计	97,902,101.36	100.00	7,589,786.53	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：- 公司名称：北京中发展壹公司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1月1日-2022年12月31日)	上年同期 (2021年12月31日(基金合同生效日)至2021年12月31日)
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	152,734,640.26	11,069,457.73
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	%	79.55	67.00
3	毛利润金额	营业收入-营业成本	元	96,015,392.94	9,221,018.12
4	毛利润率	毛利润/营业收入	%	50.01	55.81

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19,199.54万元,租金收缴率104.33%(包含客户提前退租罚没押金的收入);平均可出租面积(报告期内全年累计可出租面积/12)为133,021.87平方米;平均出租面积(报告期内累计出租面积/12)为108133.47平方米;平均出租率(平均出租面积/平均可出租面积)为81.29%;平均月租金(报告期内累计租金收入(剔除租金减免影响)/报告期内平均出租面积/12)为176.68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须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225,453,365.52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 91,681,573.10 元，主要为本报告期内支付增值税、房产税等税费合计 40,939,176.61 元、运营管理服务费 28,138,276.32 元等款项；经营性现金流量净额为 133,771,792.42 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 41,989,075.57 元，占报告期经营性现金流入总额的比例为 18.62%，北京达佳互联信息技术有限公司报告期内收取租金 23,125,513.44 元，占报告期经营性现金流入总额的比例为 10.26%。北京达佳互联信息技术有限公司已于 2022 年 7 月 31 日退租。

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。2022 年，受宏观经济低迷及疫情影响，整体租赁市场受疫响呈的情况表现出一定程度的滞后性，呈现出新租户租赁单价小幅下降或免租期延长、园区部分客户续租情况不及预期等情况，在一定程度上影响了基础设施项目的经营。

基金管理人将协同运营管理机构，继续加强基础设施资产的租赁工作，尽最大努力尽快恢复、提升基础设施资产的运营水平，通过延长现有客户租赁期限、加大招租力度提升整体出租率并确保租金维持在合理水平，保障疫情后项目公司经营的稳定增长，推动基础设施资产与园区租户共同可持续发展。

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。截止 2022 年 12 月 31 日,本基金收盘价为 4.074 元,较发行价涨幅为 27.31%。

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 2021 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 2021 年 12 月 6 日至 2022 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 6.4 万元。上述事项未对基础设施项目的正常运营造成影响。

基础设施项目公司已于 2022 年 12 月 6 日完成 2022 年 12 月 6 日至 2023 年 12 月 5 日续保事宜。

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

2022 年疫情起伏，基础设施项目公司响应政府号召，积极践行社会责任，减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金，切实帮助租户恢复发展，维持基础设施资产运营稳定从而尽全力维护投资者利益。本年度累计减免租户租金 2225.80 万元，总减免金额未超出本基金 2022 年 7 月公告的预计减免额。同时，本基金已通过减免管理费等方式，在当期全额化解了免租事项对可供分配金额的影响。

基金管理人将协同运营管理机构，共同加强基础设施资产的运营管理工作。2023 年，园区将以打造创新资源平台和区域活动示范平台为发展目标，坚定信心，以活动助推业务高质量发展充分激发政府、园区、国企央企、高等院校等多方作用，通过举办产业创新论坛及项目路演等活动，帮助优秀项目对接政策、资本、市场等优质资源，构建“产+学+研+企”联合开放的创新生态体系建设，实现更多创新要素资源的聚集。尽最大努力做招商资料储备、推广资料储备及活动规划，在市场有修复成果后，逐渐恢复原有价格体系，恢复市场价值。同时，基金管理人将做好降本增效工作，不断完善制度体系，按期开展预算执行分析，密切关注行业动态，提前研判风险，形成创新发展新格局。

§ 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	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 and 基金会计部负责人组成。分管投资、研究业务的公司高管、相关投资管理

部门负责人、相关研究部门负责人作为投资产品价值研究的专业成员出席资产估值委员会会议。

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

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

本公司参与估值流程的各方之间不存在任何的重大利益冲突。

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

本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年度评估服务。

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

经中国证监会证监基金字[2005]158 号文批准，建信基金管理有限责任公司（简称“建信基金”）成立于 2005 年 9 月 19 日，注册资本 2 亿元。目前公司的股东为中国建设银行股份有限公司、信安金融服务公司、中国华电集团资本控股有限公司，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			
张滢	本基金的基金经理	2021 年 12 月 3 日	-	14	14	张滢先生，2008 年获南开大学金融学

					硕士学位，现任建信基金管理有限责任公司基础设施投资部基金经理。曾任中信证券股份有限公司高级经理、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司项目主管、中银国际证券股份有限公司债务融资部总监、光大证券股份有限公司债务融资总部高级副总裁。自参加工作以来，即开始参与我国公募 REITs 试点相关工作，具备 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	-	9	9	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	-	8	8	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。

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

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、基金合同和其他法律法规、部门规章，依照诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在认真控制投资风险的基础上，为基金持有人谋求最大利益，没有发生违反法律法规的行为。

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。

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

根据法律法规及本基金基金合同中关于收益分配相关条款的规定，本基金于 2022 年 5 月 20 日（场外）、5 月 23 日（场内）向基金份额持有人每 10 份基金份额分配 0.49 元人民币，共分配红利人民币 44,099,916.86 元，达到基金合同约定的利润分配要求。

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分析

受新冠肺炎疫情影响，部分计划入市的项目决定推迟入市或推迟了建设周期。据不完全统计，未来 3 年内北京将计划入市 13 个项目，预计总体量约 250 万平方米；2022 年下半年上地地区将计划入市 1 个项目，总体量约 9 万平方米。区域开发不断成熟，将有约 99 万平方米未来供应入市。

通过对于 2017-2020 年上地地区的新增供应、净吸纳量和租金之间的统计可以发现，区域的平均净吸纳量可以超过平均新增供应量，并且 2021 年租金保持小幅波动但总体平稳的态势。结合当前统计到的上地地区未来供应，预计上地未来新增的供应项目对于存量项目的租金影响不大。

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。

6.8 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

2022 年，本基金管理人的内部监察稽核工作以保障基金合规运作和基金份额持有人合法权益为出发点，坚持独立、客观、公正的原则，在督察长的指导下，公司风险与合规管理部牵头组织继续完善了风险管控制度和业务流程。报告期内，公司实施了不同形式的检查，对发现的潜在合规风险，及时与有关业务部门沟通并向管理层报告，采取相应措施防范风险。依照有关规定，定

期向公司董事会、总裁和监管部门报送监察稽核报告，并根据不定期检查结果，形成专项审计报告，促进了内控体系的不断完善和薄弱环节的持续改进。

在本报告期，本基金管理人在自身经营和基金合法合规运作及内部风险控制中采取了以下措施：

1、根据法律法规以及监管部门的最新规定和公司业务的发展情况，在对公司各业务线管理制度和业务流程重新进行梳理后，制定和完善了一系列管理制度和业务操作流程，使公司基金投资管理运作有章可循。

2、将公司监察稽核工作重心放在事前审查上，把事前审查作为内部风险控制的最主要安全阀门。报告期内，在公司自身经营和受托资产管理过程中，为化解和控制合规风险，事前制定了明确的合规风险控制指标，并相应地将其嵌入系统，实现系统自动管控，减少人工干预环节；对潜在合规风险事项，加强事前审查，以便有效预防和控制公司运营中的潜在合规性风险。

3、要求业务部门进行风险自查工作，以将自查和稽查有效结合。监察稽核工作是在业务部门自身风险控制的基础上所进行的再监督，业务部门作为合规性风险防范的第一道防线，需经常开展合规性风险的自查工作。在准备定期监察稽核报告之前，皆要求业务部门进行风险自查，由内控合规部门对业务部门的自查结果进行事先告知或不告知的现场抽查，以检查落实相关法律法规的遵守以及公司有关管理制度、业务操作流程的执行情况。

4、把事中、事后检查视为监察稽核工作的重要组成部分。根据公司年度监察稽核工作计划，实施了涵盖公司各业务线的稽核检查项目，重点检查了投资、销售、运营等关键业务环节，尤其加强了对容易触发违法违规事件的防控检查，对检查中发现的问题均及时要求相关部门予以整改，并对整改情况进行跟踪检查，促进了公司各项业务的持续健康发展。

5、大力推动监控系统的建设，充分发挥了系统自动监控的作用，尽量减少人工干预可能诱发的合规风险，提高了内控监督检查的效率。

6、通过对新业务、新产品风险识别、评价和预防的培训以及基金行业重大事件的通报，加强了风险管理的宣传，强化了员工的遵规守法意识。

7、在公司内控管理方面，注重借鉴外部审计机构的专业知识、经验以及监管部门现场检查的意见反馈，重视他们对公司内控管理所作的评价以及提出的建议和意见，并按部门一一沟通，认真进行整改、落实。

8、高度重视与信安金融集团就内部风险控制业务所进行的广泛交流，以吸取其在内控管理方面的成功经验。

9、依据相关法规要求，认真做好本基金的信息披露工作，确保披露信息的真实、准确、完整

和及时。

本基金管理人承诺将秉承“持有人利益重于泰山”的原则，秉持“创新、诚信、专业、稳健、共赢”的核心价值观，不断提高内部监察稽核工作的科学性和有效性，以充分保障持有人的合法权益。

§ 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。

7.3 托管人对本年度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年度报告中财务指标、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 资产支持证券管理人报告

8.1 报告期内本基金资产支持证券管理人遵规守信及履职情况的说明

管理人在报告期专项计划资产管理过程中严格遵守了法律、法规规定和计划说明书、相关协议约定，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务，积极督促运营管理方、物业管理方、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定或约定履行职责和义务，未发现损害资产支持证券投资者利益的行为。

§ 9 外部管理机构报告

9.1 报告期内本基金外部管理机构遵规守信及履职情况的说明

本基金聘请的外部管理机构包括运营管理机构北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“软件园公司”或“运营方”），及物业管理机构北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司（以下简称“鸿嘉运营”或“物管方”）。

本报告期内，本基金运营管理机构软件园公司严格遵守公募 REITs 上市各项监管规定，落实基金管理方要求，履行委托运营管理协议要求，关键考核指标达标。主要履职内容包括：项目招商及经营管理、项目疫情防控、客户服务及物业公司管理、履行运营管理协议约定的其他职责等。

物业管理机构鸿嘉运营在 2022 年物业管理期间，积极落实运营方及基金管理人要求，按照物业管理协议履行物业管理职责，总体表现较好，完成了物业管理协议合同约定的服务内容，关键考核内容达标。

9.2 报告期内本基金外部管理机构与本基金相关的主要人员变动情况的说明

截至本报告期末，本基金聘请的外部管理机构未发生变化，外部管理机构负责本基金基础设施项目物业管理的团队负责人未发生变动。

§ 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	安永华明（2023）审字第 61490173_A157 号

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	建信中关村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	我们审计了建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表、2022 年度的合并及个别利润表、现金流量表、所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年度的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	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职业道德守则，我们独立于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金，并履行了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。
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金管理层对其

	<p>他信息负责。其他信息包括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>管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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。</p> <p>在编制财务报表时，管理层负责评估建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>治理层负责监督建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。</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，就可能导致对建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金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</p>

	<p>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建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。</p> <p>(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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) 就建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金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。</p> <p>我们与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。</p>	
会计师事务所的名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	王珊珊	王华敏
会计师事务所的地址	中国 北京	
审计报告日期	2023 年 03 月 28 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

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金合并财务报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。建信基金管理有限责任公司聘任深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器项的市场价值进行了评估。根据评估报告，该等基础设施项目的市场价值约为人民币 3,076,000,000.00 元。管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 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：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：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	4,706,394.96	113,379,136.95
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	178,531,619.55	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-

债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	1,992,988.71	1,431,107.45
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	2,980,650,196.16	3,049,912,549.04
固定资产	11.5.7.12	180,343.00	203,712.88
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	521,930,740.13	527,789,880.57
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19.1	-	-
其他资产	11.5.7.20	4,844,470.81	725,723.27
资产总计		3,692,836,753.32	3,693,442,110.16
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	2,858,033.11	3,242,926.75
应付职工薪酬	11.5.7.23	9,089.50	45,615.12
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		7,145,576.88	632,777.94
应付托管费		576,618.76	43,443.88
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	4,486,760.47	6,177,863.82
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-

长期借款	11.5.7.27	460,460,000.00	461,005,270.83
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19.2	236,406,374.65	241,896,551.59
其他负债	11.5.7.30	84,924,537.50	92,358,963.90
负债合计		796,866,990.87	805,403,413.83
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	15,969,762.45	8,038,696.33
所有者权益合计		2,895,969,762.45	2,888,038,696.33
负债和所有者权益总计		3,692,836,753.32	3,693,442,110.16

注：（1）报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.2177 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

（2）本财务报表的上年可比期间为 2021 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 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：2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.18.1	2,300,770.05	3,181,099.54
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	11.5.18.2	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,882,300,770.05	2,883,181,099.54
负债和所有者权益	附注号	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021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		4,825,394.88	447,943.98
应付托管费		288,309.38	22,906.77
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		370,000.00	-
负债合计		5,483,704.26	470,850.75
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		-3,182,934.21	2,710,248.79
所有者权益合计		2,876,817,065.79	2,882,710,248.79
负债和所有者权益总计		2,882,300,770.05	2,883,181,099.54

11.2 利润表

11.2.1 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：2022年1月1日至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年

			12月31日
一、营业总收入		194,875,655.97	19,801,552.05
1. 营业收入	11.5.7.36	191,995,380.73	16,521,560.99
2. 利息收入		100,021.59	3,279,991.06
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	2,562,783.90	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7. 其他收益	11.5.7.40	217,469.75	-
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		156,112,496.00	12,521,406.82
1. 营业成本	11.5.7.36	95,979,987.79	7,300,542.87
2. 利息支出	11.5.7.42	18,353,155.21	1,163,384.72
3. 税金及附加	11.5.7.43	21,724,988.45	2,627,348.77
4. 销售费用	11.5.7.44	-	-
5. 管理费用	11.5.7.45	4,847,563.01	438,834.54
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.46	6,293.08	764.67
8. 管理人报酬	11.5.12.4.1	7,145,576.88	632,777.94
9. 托管费	11.5.12.4.2	576,618.76	43,443.88
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	61,638.83	-
12. 资产减值损失	11.5.7.48	5,859,140.44	-
13. 其他费用	11.5.7.49	1,557,533.55	314,309.43
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		38,763,159.97	7,280,145.23
加：营业外收入	11.5.7.50	7,777,646.07	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		46,540,806.04	7,280,145.23

减：所得税费用	11.5.7.52	-5,490,176.94	-758,551.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,030,982.98	8,038,696.33
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		52,030,982.98	8,038,696.33
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		52,030,982.98	8,038,696.33

11.2.2 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：2022年1月1日至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年1月1日至2022 年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日 (基金合同生效 日)至2021年12 月31日
一、收入		43,691,079.58	3,181,099.54
1. 利息收入		10,119.58	3,181,099.54
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		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		5,484,345.72	470,850.75
1. 管理人报酬		4,825,394.88	447,943.98
2. 托管费		288,309.38	22,906.77
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		370,641.46	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,206,733.86	2,710,248.79
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号		38,206,733.86	2,710,248.79

填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		38,206,733.86	2,710,248.79

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2021 年 12 月 3 日 (基金合同生效 日)至 2021 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		209,826,412.64	37,716,940.82
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		103,928.68	3,275,852.31
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	15,545,765.10	2,751,085.30
经营活动现金流入小计		225,476,106.42	43,743,878.43
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		32,003,053.50	1,454,816.32
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		704,296.92	17,216.00
13. 支付的各项税费		43,634,113.44	333,621.90
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	18,717,119.35	227,026.50
经营活动现金流出小计		95,058,583.21	2,032,680.72
经营活动产生的现金流量净额		130,417,523.21	41,711,197.71
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	11.5.7.53.3	61,271,164.35	-
投资活动现金流入小计		61,271,164.35	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,946.90	15,450.00
19. 取得子公司及其他营业单位支付		-	1,361,632,389.25

的现金净额			
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	237,340,000.00	-
投资活动现金流出小计		237,356,946.90	1,361,647,839.25
投资活动产生的现金流量净额		-176,085,782.55	-1,361,647,839.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	2,880,000,000.00
22. 取得借款收到的现金		-	461,000,000.00
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	3,341,000,000.00
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		500,000.00	2,002,887,750.49
26. 偿付利息支付的现金		18,398,474.65	17,868,597.13
27. 分配支付的现金		44,099,916.86	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	2,184.05	-
筹资活动现金流出小计		63,000,575.56	2,020,756,347.62
筹资活动产生的现金流量净额		-63,000,575.56	1,320,243,652.38
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		-108,668,834.90	307,010.84
加：期初现金及现金等价物余额		113,374,998.20	113,067,987.36
六、期末现金及现金等价物余额		4,706,163.30	113,374,998.20

11.3.2 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：2022年1月1日至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年1月1日至 2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月31日 (基金合同生效 日)至2021年12 月31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		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		10,200.26	3,180,807.99
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		43,691,160.26	3,180,807.99
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	2,880,000,000.00

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		471,492.21	-
经营活动现金流出小计		471,492.21	2,880,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		43,219,668.05	-2,876,819,192.01
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	2,880,000,000.00
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		-	2,880,000,000.00
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		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		44,099,916.86	-
筹资活动产生的现金流量净额		-44,099,916.86	2,880,000,000.00
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		-880,248.81	3,180,807.99
加：期初现金及现金等价物余额		3,180,807.99	-
五、期末现金及现金等价物余额		2,300,559.18	3,180,807.99

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：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：2022年1月1日至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31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)	-	-	-	-	-	-	7,931,066.12	7,931,066.12
(一) 综合收 益总额	-	-	-	-	-	-	52,030,982.98	52,030,982.98
(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、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	15,969,762.45	2,895,969,762.45
项目	上年度可比期间							
	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	2,880,000,000.00
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,038,696.33	8,038,696.33
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	-	-	-	-	-	8,038,696.33	2,888,038,696.33

11.4.2 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：2022年1月1日至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022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	2,880,000,000.00	-	-	2,710,248.79	2,882,710,248.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初 余额	2,880,000,000.00	-	-	2,710,248.79	2,882,710,248.79

三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-5,893,183.00	-5,893,183.00
(一)综合收益总额	-	-	-	38,206,733.86	38,206,733.86
(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	-	-	-3,182,934.21	2,876,817,065.79
项目	上年度可比期间 2021年12月3日(基金合同生效日)至2021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	2,880,000,000.00	-	-	-	2,880,000,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	2,710,248.79	2,710,248.79
(一)综合收益总额	-	-	-	2,710,248.79	2,710,248.79
(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	-	-	-	-	-
(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	-	-	2,710,248.79	2,882,710,248.79

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署:

张军红

基金管理人负责人

吴曙明

主管会计工作负责人

丁颖

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 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“标的资产项目”）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”。

11.5.2 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 2 号《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。

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的要求，真实、完整地反映了本基金及本集团于 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本基金一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对

该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之

外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只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未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有

能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指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。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。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所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

11.5.4.8 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，包括已出租的建筑物及相关土地使用权。

项目公司的投资性房地产，按照评估值进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于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，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物及土地使用权	42-43年	5%	2.21%-2.26%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.9 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、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项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
机器设备	5年	5%	19%
办公及电子设备	5年	5%	19%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.10 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费

用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

(2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

11.5.4.11 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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。

当资产或者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。相关的资产组或者资产组组合，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

本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，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，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.12 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的

递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

11.5.4.14 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量相关资产或负债。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由认购引起的实收基金于本基金认购确认日认列。

11.5.4.16 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确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

提供服务合同

对于本集团与客户之间签订的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，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入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

主要责任人/代理人

对于本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供的服务，本集团有权自主决定所交易服务的价格，即本集团在向客户转让服务前能够控制服务，本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

11.5.4.17 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.18 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可

变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，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。

11.5.4.19 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，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。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或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

11.5.4.20 基金的收益分配政策

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；

2、本基金收益分配采用现金分红方式；

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。

11.5.4.21 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）本集团管理层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）本集团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。

11.5.4.22 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁--作为出租人

项目公司就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即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中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

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

本基金及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

本基金及本集团本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 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。

11.5.6 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。

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	4,706,394.96	113,379,136.95
其他货币资金	-	-
-	-	-
小计	4,706,394.96	113,379,136.95
减：减值准备	-	-
合计	4,706,394.96	113,379,136.95

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
活期存款	4,706,163.30	113,374,998.20
定期存款	-	-
其中：存款期限1-3个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	231.66	4,138.75
小计	4,706,394.96	113,379,136.95
减：减值准备	-	-
合计	4,706,394.96	113,379,136.95

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

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 2022年12月31日			上年度末 2021年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中： 交易所	-	-	-	-	-	-

市场						
行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	178,531,619.55	178,531,619.55	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	178,531,619.55	178,531,619.55	-	-	-	-
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 2022年12月31日			上年度末 2021年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值变动	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中： 交易所市场	-	-	-	-	-	-
行间市场	-	-	-	-	-	-
资产	-	-	-	-	-	-

支持 证券						
其他	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-	-

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

11.5.7.4.1 债权投资情况

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 其他债权投资情况

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

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
1年以内	2,054,627.54	1,431,107.45
1—2年	-	-
小计	2,054,627.54	1,431,107.45
减：坏账准备	61,638.83	-
合计	1,992,988.71	1,431,107.45

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2022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	2,054,627.54	100.00	61,638.83	3.00	1,992,988.71
合计	2,054,627.54	100.00	61,638.83	3.00	1,992,988.71
类别	上年度末 2021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	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

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

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
房屋租户	2,054,627.54	61,638.83	3.00
合计	2,054,627.54	61,638.83	3.00

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 2021年12月 31日	本期变动金额				本期末 2022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	-	61,638.83	-	-	-	61,638.83
合计	-	61,638.83	-	-	-	61,638.83

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余 额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
乐食宝街(北京)物业管理有 限公司	1,676,167.91	81.58	50,285.04	1,625,882.87
中国工商银行 股份有限公司	145,936.59	7.10	4,378.10	141,558.49
中核能源科技 有限公司	103,918.06	5.06	3,117.54	100,800.52
北京麦当劳食 品有限公司	65,722.31	3.20	1,971.67	63,750.64
成都星时代宇	35,754.19	1.74	1,072.63	34,681.56

航科技有限公 司				
合计	2,027,499.06	98.68	60,824.98	1,966,674.08

11.5.7.8 存货

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。

11.5.7.9 合同资产

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	3,073,000,000.0 0	-	-	3,073,000,000.0 0
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	23,087,450.96	-	-	23,087,450.96
2. 本期增加金额	69,262,352.88	-	-	69,262,352.88
本期计提	69,262,352.88	-	-	69,262,352.88
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	92,349,803.84	-	-	92,349,803.84
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	2,980,650,196.16	-	-	2,980,650,196.16
2. 期初账面价值	3,049,912,549.0	-	-	3,049,912,549.0

值	4		4
---	---	--	---

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

无。

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
固定资产	180,343.00	203,712.88
固定资产清理	-	-
合计	180,343.00	203,712.88

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	188,415.85	-	-	15,297.03	203,712.88
2. 本期增加金额	-	-	-	-	16,371.68	16,371.68
购置	-	-	-	-	16,371.68	16,371.68
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	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	35,798.28	-	-	3,943.28	39,741.56
本期计	-	35,798.28	-	-	3,943.28	39,741.56

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	-	35,798.28	-	-	3,943.28	39,741.56
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	-	152,617.57	-	-	27,725.43	180,343.00
2. 期初账面价值	-	188,415.85	-	-	15,297.03	203,712.88

11.5.7.12.2 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

11.5.7.15.1 无形资产情况

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

11.5.7.17.2 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	-	5,859,140.44
合计	-	5,859,140.44	-	5,859,140.44

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

本集团于 2022 年 12 月 31 日进行了商誉减值测试，含商誉相关资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定，关键参数为本年度最后交易日 2022 年 12 月 30 日本基金的交易所收盘价人民币 4.074 元，含商誉相关资产组的可收回金额高于其账面价值，因此无须计提相关商誉减值准备。因确认递延所得税负债而形成的商誉随着递延所得税负债的转回而计提同等金额的商誉减值准备。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

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**

无。

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 2022 年 12 月 31 日		上年度末 2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	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	945,625,498.59	236,406,374.65	967,586,206.36	241,896,551.59
公允价值变动	-	-	-	-
合计	945,625,498.59	236,406,374.65	967,586,206.36	241,896,551.59

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

无。

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

无。

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
预付账款	4,734,505.85	725,723.27
其他流动资产	109,964.96	-
合计	4,844,470.81	725,723.27

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
1年以内	4,734,505.85	725,723.27
1-2年	-	-
合计	4,734,505.85	725,723.27

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

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
北京中关村软件园发展有限责任公司	4,013,179.11	84.76	2022年11月17日	因运营管理机构分担减免的租金而将部分已支付的运营管理费作为未来期间运营管理服务的预付账款
建信财产保险有限公司	721,326.74	15.24	2022年12月20日	预付下个保险期间的保费
合计	4,734,505.85	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

无。

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
应付物业及停车管理费	2,147,640.91	1,236,141.14
应付运营管理费	-	1,655,927.84
应付大中修理费	710,392.20	116,745.27
其他	-	234,112.50
合计	2,858,033.11	3,242,926.75

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

11.5.7.23.1 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	41,770.62	630,020.18	668,360.80	3,430.00
离职后福利-设定 提存计划	3,844.50	51,579.00	49,764.00	5,659.50
合计	45,615.12	681,599.18	718,124.80	9,089.50

11.5.7.23.2 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	39,440.62	557,735.98	597,176.60	-
二、职工福利费	-	3,512.20	3,512.20	-
三、社会保险费	2,330.00	31,260.00	30,160.00	3,430.00

其中: 医疗保险费	2,283.40	30,634.80	29,556.80	3,361.40
工伤保险费	46.60	625.20	603.20	68.60
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	37,512.00	37,512.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	41,770.62	630,020.18	668,360.80	3,430.00

11.5.7.23.3 设定提存计划

单位: 人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	3,728.00	50,016.00	48,256.00	5,488.00
失业保险费	116.50	1,563.00	1,508.00	171.50
合计	3,844.50	51,579.00	49,764.00	5,659.50

11.5.7.24 应交税费

单位: 人民币元

税费项目	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
增值税	3,995,771.40	2,854,113.61
消费税	-	-
企业所得税	-	2,842,892.03
个人所得税	4,904.76	-
城市维护建设税	279,703.99	197,661.37
教育费附加	119,873.14	84,712.02
房产税	-	116,006.61
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
印花税	6,591.75	26,003.50
地方教育费附加	79,915.43	56,474.68
其他	-	-
合计	4,486,760.47	6,177,863.82

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

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

单位：人民币元

借款类别	本期末 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
质押借款	-	-
抵押借款	460,000,000.00	460,500,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	460,000.00	505,270.83
合计	460,460,000.00	461,005,270.83

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%。

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
一年内到期的长期借款	500,500.00	500,548.61
预收款项	29,611,161.57	26,655,310.77
其他应付款	54,723,969.25	65,203,104.52
长期应付款	88,906.68	-
合计	84,924,537.50	92,358,963.90

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
预收房屋租金	29,557,124.88	26,646,310.77

预收停车场租金	54,036.69	9,000.00
合计	29,611,161.57	26,655,310.77

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 2022年12月31日	上年度末 2021年12月31日
押金及保证金	52,039,632.07	64,993,399.03
咨询费	-	141,509.43
其他	2,684,337.18	68,196.06
合计	54,723,969.25	65,203,104.52

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
互联网创新中心5号楼项目各承租人	22,923,272.59	押金
孵化加速器12号楼项目各承租人	7,376,299.71	押金
协同中心4号楼项目各承租人	5,299,138.68	押金
合计	35,598,710.98	

11.5.7.31 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

注：本基金于2021年11月29日至2021年11月30日向社会公开募集。截至2021年12月3日（基金合同生效日）止，本基金募集的扣除认购费后的有效净认购金额为人民币2,880,000,000.00元，有效净认购资金在募集期间产生的利息为人民币3,093,850.57元，归基金财产所有，不折算为基金份额。

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	8,038,696.33	-	8,038,696.33
本期利润	52,030,982.98	-	52,030,982.98
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	-44,099,916.86	-	-44,099,916.86
本期末	15,969,762.45	-	15,969,762.45

11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日		上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日） 至2021年12月31日	
	项目公司	合计	项目公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁收入	188,072,277.32	188,072,277.32	15,998,870.44	15,998,870.44
停车费收入	3,923,103.41	3,923,103.41	522,690.55	522,690.55
合计	191,995,380.73	191,995,380.73	16,521,560.99	16,521,560.99
营业成本	-	-	-	-
运营管理服务费	12,970,816.18	12,970,816.18	1,655,927.84	1,655,927.84
投资性房地产折旧	69,262,352.88	69,262,352.88	4,655,085.75	4,655,085.75
物业管理费	7,370,878.44	7,370,878.44	722,214.06	722,214.06
停车管理费	2,151,987.82	2,151,987.82	155,706.72	155,706.72
维修维护费	3,431,086.84	3,431,086.84	45,633.66	45,633.66
其他	792,865.63	792,865.63	65,974.84	65,974.84
合计	95,979,987.79	95,979,987.79	7,300,542.87	7,300,542.87

注：本基金的基金管理人于2022年7月13日发布《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于项目公司减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金的公告》，根据《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》（国资厅财评〔2022〕29号）及《关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金有关事项的通知》（京国资发〔2022〕5号）等文件精神，由项目公司对符合条件的小微企业和个体工商户租户减免6个月租金，在本报告期内共需减免租金

(税前)人民币 2,225.80 万元。本基金的基金管理人、专项计划管理人、受托运营管理机构通过减免各自部分管理费及部分运营管理费等方式,减少免租事宜对基金收益分配的影响。

11.5.7.37 投资收益

单位:人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 3 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日
货币市场基金分红收益	2,562,783.90	-
合计	2,562,783.90	-

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	上年度可比期间
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 3 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日
个税手续费返还	56.41	-
进项税加计抵减	217,413.34	-
合计	217,469.75	-

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位:人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 3 日 (基金合同生效日) 至 2021 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	18,353,155.21	1,163,384.72
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	18,353,155.21	1,163,384.72

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,032,326.93	197,661.37
教育费附加	737,376.35	141,186.70
房产税	19,174,562.99	2,197,794.39
土地使用税	722,083.41	64,702.81
土地增值税	-	-
印花税	58,638.77	26,003.50
其他	-	-
合计	21,724,988.45	2,627,348.77

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31日
人力资源开支	673,358.06	38,584.37
固定资产折旧	39,741.56	-
其他	4,134,463.39	400,250.17
合计	4,847,563.01	438,834.54

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。

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31日
银行手续费	6,293.08	764.67
合计	6,293.08	764.67

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	61,638.83	-
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	61,638.83	-

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31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	5,859,140.44	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	5,859,140.44	-

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31日
中介机构费用	1,434,949.50	141,509.43
开户费	400.00	-
信息披露费	120,000.00	-
中登费用	2,184.05	172,800.00
合计	1,557,533.55	314,309.43

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 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31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	7,777,646.07	-
其他		-
合计	7,777,646.07	-

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	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
当期所得税费用	-	-389,587.60
递延所得税费用	-5,490,176.94	-368,963.50
合计	-5,490,176.94	-758,551.10

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
	2022年1月1日至2022年12月31日
利润总额	46,540,806.04
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	-18,968,159.93
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	6,456,301.96
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	7,021,681.03
合计	-5,490,176.94

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	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
收到的房屋租赁押金等	15,177,052.57	2,751,085.30
其他保证金	360,000.00	-
滞纳金等其他	8,712.53	-
合计	15,545,765.10	2,751,085.30

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	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
支付或返还的租赁押金	16,344,006.01	-
支付的中介费等相关费用	1,395,937.50	-
支付的管理人报酬	632,777.94	-
支付的托管费	43,443.88	-
支付办公费、手续费等相关费用	-	227,026.50
其他	300,954.02	-
合计	18,717,119.35	227,026.50

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
处置交易性金融资产收到的现金	61,261,000.00	-
持有交易性金融资产的收益收到的现金	10,164.35	-
合计	61,271,164.35	-

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
购买交易性金融资产支付的现金	237,340,000.00	-
合计	237,340,000.00	-

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

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
支付中登费用	2,184.05	-
合计	2,184.05	-

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	上年度可比期间
	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	52,030,982.98	8,038,696.33
加：信用减值损失	61,638.83	-
资产减值损失	5,859,140.44	-
固定资产折旧	39,741.56	-
投资性房地产折旧	69,262,352.88	4,654,728.02
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)	18,353,155.21	1,163,469.71
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,562,783.90	-
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)	-5,490,176.94	-368,963.50
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)	6,441,636.74	18,589,578.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-13,580,348.64	9,633,689.00

号填列)		
其他	2,184.05	-
经营活动产生的现金流量净额	130,417,523.21	41,711,197.71
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	4,706,163.30	113,374,998.20
减：现金的期初余额	113,374,998.20	113,067,987.36
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	-108,668,834.90	307,010.84

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

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 2022年1月1日至2022 年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金合 同生效日）至2021年12月 31日
一、现金	4,706,163.30	113,374,998.20
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	4,706,163.30	113,374,998.20
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	4,706,163.30	113,374,998.20
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	-	-

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

金额单位：人民币元

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
北京中发展壹号科技服务有限公司	2021-12-7	1,361,632,389.25	100.00	收购	2021-12-7	控制权发生变更	16,521,560.99	-4,353,511.39
合计	-	1,361,632,389.25	100.00	-	-	-	16,521,560.99	-4,353,511.39

注：本基金在本报告期内未发生非同一控制下企业合并。本部分披露本基金 2021 年度发生的非同一控制下的企业合并，有助于报表使用者阅读和理解本基金财务信息。

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

单位：人民币元

项目	北京中发展壹号科技服务有限公司
合并成本	
现金	1,361,632,389.25
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	1,361,632,389.25
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	833,842,508.68
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	527,789,880.57

11.5.8.1.2.2 大额商誉形成的主要原因

本次交易对价为人民币 1,361,632,389.25 元，本集团享有的项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 833,842,508.68 元（参见附注 11.5.8.1.3），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

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	北京中发展壹号科技服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	3,177,709,731.77	3,177,709,731.77
货币资金	113,067,987.36	113,067,987.36

应收账款	2,643,429.26	2,643,429.26
投资性房地产	3,054,567,277.06	3,054,567,277.06
固定资产	-	-
无形资产	-	-
其他应收款	5,263,328.67	5,263,328.67
其他流动资产	2,167,709.42	2,167,709.42
负债：	2,343,867,223.09	2,343,867,223.09
应付账款	1,038,141.65	1,038,141.65
长期借款	530,649,165.68	530,649,165.68
递延所得税负债	242,265,515.09	242,265,515.09
短期借款	1,472,238,584.81	1,472,238,584.81
预收款项	14,537,244.35	14,537,244.35
应付职工薪酬	19,001.25	19,001.25
应交税费	3,648,372.15	3,648,372.15
其他应付款	62,260,251.25	62,260,251.25
一年内到期的非流动负债	17,210,946.86	17,210,946.86
净资产	833,842,508.68	833,842,508.68
取得的净资产	833,842,508.68	833,842,508.68

11.5.8.2 同一控制下企业合并

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 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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	
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公司	北京	北京	园区租赁、物业管理	-	100.00	通过收购取得

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 或有事项

无。

11.5.10.2 资产负债表日后事项

无。

11.5.11 关联方关系

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

本报告期，存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
建信基金管理有限责任公司（“建信基金”）	基金管理人
交通银行股份有限公司（“交通银行”）	基金托管人、专项计划托管人
中国建设银行股份有限公司（“中国建设银行”）	基金管理人的股东
建信资本管理有限责任公司	基金管理人的子公司、专项计划管理人
建信财产保险有限公司	基金管理人控股股东的附属公司
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。

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2022年1月1日至 2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日（基金 合同生效日）至2021年 12月31日
北京中关村软件园发展有限责任公司	委托运营管理费	12,970,816.18	1,655,927.84
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	物业费	6,627,307.87	722,214.06

北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	停车管理费	2,151,987.82	155,706.72
建信财产保险有 限公司	财产保险	792,865.63	65,974.84
合计	-	22,542,977.50	2,599,823.46

注：根据本基金管理人于 2022 年 7 月 13 日发布的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于项目公司减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金的公告》，受托运营管理机构决定以减免当期部分运营管理费的方式，化解免租事宜对租金的影响。

11.5.12.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
北京中关村软件园发 展有限责任公司	租赁收入	2,511,722.29	337,597.10
北京中关村智酷双创 人才服务股份有限公 司	租赁收入	1,809,274.63	271,683.62
北京中关村鸿嘉运营 管理服务有 限公司	租赁收入	866,051.02	97,213.05
合计	-	5,187,047.94	706,493.77

11.5.12.2.2 作为承租方

无。

11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.12.3.1 债券交易

无。

11.5.12.3.2 债券回购交易

无。

11.5.12.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.12.4 关联方报酬

11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日	上年度可比期间 2021年12月3日(基金合同生效日)至2021年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	7,145,576.88	632,777.94
其中：固定管理费	7,145,576.88	632,777.94
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	377,203.58	22,677.94

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

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

H 为每季度应计提的固定管理费，其中“ $E1 \times 0.09\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向专项计划管理人支付，本期发生额为人民币 2,320,182.00 元（上期：人民币 184,833.96 元）；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未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）），若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 $\times 10\%$ + 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 $\times 8.5\%$ + 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 $\times 10\%$ ，包含应支付基金管理人的基金管理费和应支付运营管理机构的管理费。

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

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

当年相应的标的基础设施项目运营收入净额超过当年相	超额累进比例
--------------------------	--------

应的标的基础设施项目运营收入净额目标值的具体比例	
5%以内（含）	10%
5%（不含）至 10%以内（含）	15%
10%（不含）至 20%以内（含）	17%
20%（不含）以上部分	20%

根据本基金管理人于 2022 年 7 月 13 日发布的《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于项目公司减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金的公告》，基金管理人和专项计划管理人决定以减免各自当期部分管理费用的方式，化解免租事宜对租金的影响。

11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2021 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2021 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	576,618.76	43,443.88

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

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

H 为每季度应计提的基金托管费，其中“ $E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{专项计划在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向专项计划托管人支付，本期发生额为人民币 288,309.38 元（上期：人民币 20,537.11 元）；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未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）。若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，分段计算）。

11.5.12.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.12.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.12.6.2 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 2022年1月1日至2022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(%)
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
上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021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(%)
建信资本管理 有限公司	2,090,114.00	0.23	-	-	1,700,000.00	390,114.00	0.04
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	302,150,114.00	33.57	-	-	1,700,000.00	300,450,114.00	33.38

11.5.12.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2022年1月1日至2022年12月31日		上年度可比期间 2021年12月3日（基金合同生效日）至2021年12月31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	4,443,431.35	82,398.59	57,789,175.49	3,232,387.70

中国建设银行股份 有限公司	262,963.61	17,623.00	55,589,961.46	44,780.40
合计	4,706,394.96	100,021.59	113,379,136.95	3,277,168.10

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。

11.5.12.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.12.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2022年12月31日		上年度末 2021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	北京中关村鸿嘉运营管理服务有 限公司	-	-	367,931.69	-
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	721,326.74	-	725,723.27	-
合计	-	4,734,505.85	-	1,093,654.96	-

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
		2022年12月31日	2021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	2,147,640.91	1,236,141.14
应付账款	北京中关村软件园发展有 限责任公司	-	1,655,927.84
预收款项	北京中关村智酷双创人才 服务股份有限公司	919,031.16	965,828.36
预收款项	北京中关村鸿嘉运营管 理服务有限公司	370,555.42	361,323.76
预收款项	北京中关村软件园发展有 限责任公司	18,350.56	18,350.47
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	19,590.03
其他应付款	北京中关村智酷双创人才	862,900.59	1,132,021.67

	服务股份有限公司		
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	394,323.69
抵押借款	交通银行股份有限公司	460,960,500.00	461,505,819.44
应付基金管理人报酬	建信基金管理有限责任公司	4,825,394.88	447,943.98
应付专项计划管理人报酬	建信资本管理有限责任公司	2,320,182.00	184,833.96
应付托管费	交通银行股份有限公司	576,618.76	43,443.88
合计	-	476,075,809.35	467,965,548.22

11.5.14 期末(2022 年 12 月 31 日)基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.14.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2022 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	0.4900	44,099,916.86	35.26	-
合计			0.4900	44,099,916.86	35.26	-

注：(1) 本基金自基金合同生效日 2021 年 12 月 3 日至收益分配基准日 2022 年 3 月 31 日的累计可供分配金额为人民币 45,459,964.48 元，本次分红占前述可供分配金额的比例为 97.01%。

(2) 场外除息日为 2022 年 5 月 20 日，场内除息日为 2022 年 5 月 23 日。

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 信用风险

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

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，2022 年 12 月 31 日，项目公司应收账款余额人民币 2,054,627.54 元，其中 88.68%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。

11.5.16.2 流动性风险

本集团建立了健全有效的流动性风险内部控制体系，对流动性风险管理的组织架构、职责分工以及指标监控体系进行了明确规定，多维度对流动性风险进行管控。在项目公司层面，本集团的目标是使项目公司保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求，通过经营和借款等产生的资金为项目公司的经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022 年

单位：人民币元

项目	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	2,858,033.11	-	-	2,858,033.11
长期借款及利息(含一年内到期)	18,060,000.00	53,446,000.00	555,836,000.00	627,342,000.00
长期应付款	-	88,906.68	-	88,906.68
应付管理人报酬	7,145,576.88	-	-	7,145,576.88
应付托管费	576,618.76	-	-	576,618.76
其他应付款	54,723,969.25	-	-	54,723,969.25
合计	83,364,198.00	53,534,906.68	555,836,000.00	692,735,104.68

2021 年

单位：人民币元

项目	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	3,242,926.75	-	-	3,242,926.75
长期借款及利息(含一年内到期)	20,387,086.99	57,891,500.00	585,171,250.00	663,449,836.99
应付管理人报酬	632,777.94	-	-	632,777.94
应付托管费	43,443.88	-	-	43,443.88
其他应付款	65,203,104.52	-	-	65,203,104.52
合计	89,509,340.08	57,891,500.00	585,171,250.00	732,572,090.08

11.5.16.3 市场风险

利率风险

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

本集团本期末以公允价值计量的利率风险资产占基金净资产的比例为 6.16%。本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期借款有关，其以 5 年期以上 LPR 为定价基准。于本期末，在所有其他变量保持不变的假设下，若以浮动利率 LPR 计算的借款利率上升或下降 25 个基点，本集团的净利润将减少或增加人民币 1,151,250.00 元。

外汇风险

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

其他价格风险

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

11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 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：

2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值 计量				
交易性金融资产	178,531,619.55	-	-	178,531,619.55
合计	178,531,619.55	-	-	178,531,619.55

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。

(2) 财务报表的批准：

本财务报表由本基金的基金管理人建信基金管理有限责任公司于 2023 年 3 月 28 日批准报出。

11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

11.5.18.1 货币资金

11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	2,300,770.05	3,181,099.54
其他货币资金	-	-
-	-	-
小计	2,300,770.05	3,181,099.54
减：减值准备	-	-
合计	2,300,770.05	3,181,099.54

11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022 年 12 月 31 日	上年度末 2021 年 12 月 31 日
活期存款	2,300,559.18	3,180,807.99
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	210.87	291.55
小计	2,300,770.05	3,181,099.54
减：减值准备	-	-
合计	2,300,770.05	3,181,099.54

11.5.18.2 长期股权投资

11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2022年12月31日			上年度末 2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	2,880,000,000.00	-	2,880,000,000.00
合计	2,880,000,000.00	-	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00	-	2,880,000,000.00

11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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

§ 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，为本基金基础设施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”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过3年。戴德梁行已参与多单国内基础设施公募REITs试点工作，目前已公开披露的公募REITs试点项目中，戴德梁行参与12单，已积累丰富的公募REITs估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可

能影响独立性的行为。本次评估报告价值时点为 2022 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

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（现金流折现法）评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为研发用房及配套项目，总建筑面积为 166,780.48 平方米房屋所有权及其占用/分摊 79,308.26 平方米土地使用权经评估测算后得到于 2022 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 3,076,000,000 元（大写人民币叁拾亿柒仟陆佰万元整）。

备注：

① 本基金持有的全部基础设施项目数量为三个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。

② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

评估委托人：建信基金管理有限责任公司、建信资本管理有限责任公司、北京中发展壹号科技服务有限责任公司

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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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 2022 年年度报告使用。

价值时点：2022 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市海淀区西北旺东路 10 号院东区 5 号楼证载建筑面积 82,158.10 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 1,550,000,000 元，折合单价 18,866 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国北京市海淀区东北旺西路 8 号院 23 号楼证载建筑面积 52,820.32 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 813,000,000 元，折合单价 15,392 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于中国北京市海淀区西北旺东路 10 号院西区 4 号楼证载建筑面积共计为 31,802.06 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 713,000,000 元，折合单价 22,420 元/平方米。

12.3 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 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
上年度末 2021 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（%）
180,467	4,987.06	794,937,191.00	88.33	105,062,809.00	11.67

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 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	68,910,000.00	7.66

	公司一自有资金		
1	北京首钢基金有限公司一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一传统一普通保险产品一022L-CT001 沪	62,020,000.00	6.89
4	建信信托有限责任公司一建信信托一凤鸣(鑫益)1号集合资金信托计划	31,010,000.00	3.45
5	招商财富资管一建设银行一招商财富一鑫善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一传统自营	20,670,000.00	2.30
9	华金证券一横琴人寿保险有限公司一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	招商财富资管一光大银行一招商财富一鑫彩2号集合资产管理计划	10,229,595.00	1.14
合计		353,914,314.00	39.34
上年度末 2021年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额(份)	占总份额比例(%)
1	华金证券一横琴人寿保险有限公司一华金证券横琴人寿基础设施策略2号FOF单一资产	11,306,967.00	1.26
2	中国国际金融股份有限公司	8,527,426.00	0.95
3	招商证券股份有限公司	4,786,205.00	0.53
4	光大证券资管一光大银行一光证资管诚享6号集合资产管理计划	4,783,825.00	0.53
5	东兴证券股份有限公司	3,452,367.00	0.38
6	工银瑞信投资一工商银行一工银瑞投一工银理财四海甄选集合资产管理计划	3,442,367.00	0.38
6	国联证券股份有限公司	3,442,367.00	0.38
6	国泰君安证券股份有限公司	3,442,367.00	0.38
6	华润深国投信托有限公司一华润信托·锐盈1号集合资金	3,442,367.00	0.38

信托计划			
6	泰康保险集团股份有限公司 —自有资金	3,442,367.00	0.38
6	泰康人寿保险有限责任公司 —传统—普通保险产品— 019L—CT001 沪	3,442,367.00	0.38
6	泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红—019L— FH002 沪	3,442,367.00	0.38
6	泰康人寿保险有限责任公司 —分红—团体分红—019L— FH001 沪	3,442,367.00	0.38
6	泰康人寿保险有限责任公司 —万能—个人万能产品（丁）	3,442,367.00	0.38
6	泰康人寿保险有限责任公司 —万能—一个险万能（乙）	3,442,367.00	0.38
6	泰康人寿保险有限责任公司 —万能—一个险万能	3,442,367.00	0.38
6	长城人寿保险股份有限公司 —自有资金	3,442,367.00	0.38
6	中国人民财产保险股份有限公司 —传统—收益组合	3,442,367.00	0.38
6	中国人民财产保险股份有限公司 —自有资金	3,442,367.00	0.38
6	中国人民人寿保险股份有限公司 —传统—普通保险产品	3,442,367.00	0.38
6	中国人民人寿保险股份有限公司 —分红—一个险分红	3,442,367.00	0.38
6	中国人民人寿保险股份有限公司 —分红—团险分红	3,442,367.00	0.38
6	中国人民人寿保险股份有限公司 —万能—一个险万能	3,442,367.00	0.38
合计		94,819,396.00	10.49

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2021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
2	国寿投资保险资产管理有限公司—自有资金	68,910,000.00	7.66
2	北京首钢基金有限公司—北京首钢基金有限公司	68,910,000.00	7.66
4	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
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	34,450,000.00	3.83
6	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
7	中信保诚人寿保险有限公司—传统自营	20,670,000.00	2.30
7	中信证券股份有限公司	20,670,000.00	2.30
9	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚资管—兴元 18 号集合资产管理计划	6,890,000.00	0.77
9	新华人寿保险股份有限公司—新华人寿稳得福两全保险（分红型）（分红专二）	6,890,000.00	0.77
9	太平财产保险有限公司—传统—普通保险产品	6,890,000.00	0.77
合计		627,370,000.00	69.74

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

截至本报告期末，基金管理人的从业人员未持有本基金。

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 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	-

本报告期末基金份额总额

900,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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

经本基金管理人建信基金管理有限责任公司 2022 年第一次临时股东会和第六届董事会第五次会议审议通过，自 2022 年 5 月 11 日起，孙志晨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。经本基金管理人建信基金管理有限责任公司第六届董事会第五次会议审议通过，自 2022 年 5 月 11 日起，马勇先生不再担任建信基金管理有限责任公司副总裁。经本基金管理人建信基金管理有限责任公司 2022 年第一次临时股东会和第六届董事会第五次会议审议通过，聘任刘军先生为董事长，自 7 月 26 日起正式任职。自该日起，总裁张军红先生不再代为履行董事长职务。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并公告。

本报告期内，徐铁任交通银行资产托管部总经理。

15.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及本基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

15.4 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。

15.5 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

15.6 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。本年度审计费用为人民币 250000 元。该会计师事务所自 2019 年起为本公司旗下所有公募基金提供审计服务。

15.7 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。

15.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

15.8.1 管理人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

措施 1	内容
受到稽查或处罚等措施的主体	建信基金管理有限责任公司
受到稽查或处罚等措施的时间	2022 年 11 月 24 日
采取稽查或处罚等措施的机构	中国证券监督管理委员会北京监管局
受到的具体措施类型	出具警示函
受到稽查或处罚等措施的原因	本报告期内, 因在过往年度基金销售业务中存在问题, 基金管理人收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对建信基金管理有限责任公司采取出具警示函行政监管措施的决定》。
管理人采取整改措施的情况(如提出整改意见)	公司高度重视, 按照法律法规和监管要求积极落实整改工作。上述事项已整改完毕。
其他	-

15.8.2 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。

15.9 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	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 12 月 12 日
2	关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 11 月 17 日
3	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金关于项目公司减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 07 月 13 日
4	关于新增上海基煜基金销售有限公司为旗下部分产品销售机构的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 05 月 26 日
5	建信基金管理有限责任公司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	2022 年 05 月 18 日

6	关于新增东吴证券股份有限公司为建信旗下部分产品销售机构的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 03 月 14 日
7	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投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	指定报刊和/或公司网站	2022 年 02 月 26 日
8	关于新增方正证券股份有限公司等为建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金销售机构的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 02 月 25 日
9	建信基金管理有限责任公司关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 02 月 24 日
10	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易风险提示的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 02 月 15 日
11	建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易风险提示的公告	指定报刊和/或公司网站	2022 年 02 月 14 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 存放地点

基金管理人或基金托管人处。

17.3 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 3 月 30 日