

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资
基金
2026 年第 2 季度报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 7 月 21 日

§1 重要提示

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

基金托管人中国农业银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 7 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 4 月 1 日起至 6 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金亦庄产业园 REIT
场内简称	北京亦庄（扩位简称：中金亦庄产业园 REIT）
基金代码	508080
交易代码	508080
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 6 月 16 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中国农业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	15 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 6 月 26 日

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

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 项目

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

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 项目

项目公司名称	北京盛擎科技服务有限公司
--------	--------------

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

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中金基金管理有限公司	北京盛芯运营管理有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李耀光	朱贝贝
	职务	副总经理	副总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	598683964@qq.com
注册地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室	北京市北京经济技术开发区经海四路 22 号院四区 5 号楼 4 层 401
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	北京市北京经济技术开发区经海四路 22 号院四区 5 号楼 4 层 401
邮政编码		100004	100176
法定代表人		李金泽	武玉福

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国农业银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国农业银行股份有限公司
注册地址	北京市东城区建国门内大街 69 号	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	北京市东城区建国门内大街 69 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座
邮政编码	100031	100004	100031
法定代表人	谷澍	陈亮	谷澍

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
1.本期收入	24,165,592.77
2.本期净利润	-1,760,863.71
3.本期经营活动产生的现金流量净额	19,030,393.01
4.本期现金流分派率（%）	1.46
5.年化现金流分派率（%）	5.90

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	17,110,598.70	0.0428	-
本年累计	34,281,427.40	0.0857	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	36,000,000.00	0.0900	-
本年累计	36,000,000.00	0.0900	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-1,760,863.71	-
本期折旧和摊销	16,491,364.48	-
本期利息支出	471,344.12	-
本期所得税费用	-121,224.84	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,080,620.05	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	4,438,890.41	-
调减项		

项目	金额	备注
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-61,061.95	-
2.支付的利息及所得税费用	-514,420.23	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的运营费用等	-1,833,429.58	-
4.其他可能的调整项，如公开募集不动产投资信托基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等		
本期可供分配金额	17,110,598.70	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.5。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期实现可供分配金额 17,110,598.70 元，相较上年同期可供分配金额 2,182,311.28 元，同比变化 684.06%。变化幅度较大的主要原因为，本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期为 2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

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

上年未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与本期实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 463,253.70 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 82,120.50 元，基金托管人及资产支持证券托管人的托管费计提金额 27,249.95 元。运营管理机构的管理费用计提金额合计 4,147,293.47 元。

运营管理机构运营管理费用与不动产项目运营管理业绩挂钩，包括以项目公司当年实现的营业收入为收费基数的基础管理费用，以及根据项目公司当年实现的经营净现金流与经

营净现金流目标值的差值作为收费基数计算的浮动管理费用。浮动管理费用与不动产项目实收现金流直接挂钩，如回收不及预期，则浮动管理费用为负，将于年末考核后，相应扣减当年度基础管理费用。

费用收取依据详见本基金招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”与“第五部分 不动产基金”。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

重要不动产项目指单独或者合计运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入、现金流 10%以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目。本基金重要不动产项目为位于北京经济技术开发区融兴北一街 11 号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12-1 地块建设项目（简称“N12 项目”）及位于北京经济技术开发区融兴北一街 4 号院的高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20-1 地块建设项目（简称“N20 项目”）。建筑面积合计约 128,643.86 平方米，可租赁面积合计约 122,897.63 平方米。N12 项目运营起始时间为 2019 年 10 月，N20 项目运营起始时间为 2019 年 12 月，2 个不动产资产运营时间均已超过 6 年。

根据运营管理机构统计，报告期内不动产项目周边未发现新增竞争性项目。同时，根据运营管理机构调研，2026 年以来，北京经济技术开发区工业厂房市场新增供应峰值或将过去，市场消化现有存量有望成为主旋律，面临去化压力和区域竞争加剧的双重挑战，未来不动产项目运营将进一步加强现有租户服务质量、持续优化租约条款和租赁结构，积极应对市场变化。

报告期内，本基金持有的不动产项目公司营业收入合计为人民币 24,015,353.45 元，期末整体出租率为 87.74%，期末租金加权平均单价为 2.62 元/平方米/天，期末已签租约的加权平均剩余租期 957 天，报告期末累计租金收缴率为 90.11%。报告期末当期租金收缴率（计算方式为累计当期实收租金/累计当期应收租金）为 92.33%，其中 N12 项目当期租金收缴率为 92.16%、N20 项目当期租金收缴率为 92.53%。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	122,897.63	122,897.63	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	107,832.72	108,902.97	-0.98
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	87.74	88.61	-0.98
4	报告期内租金单价水平	报告期末已生效合同平均签约租金 (未考虑免租期影响)	元/平方米/天, 含税	2.62	2.65	-1.13
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积	天	957	1,235	-22.51
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	90.11	89.52	0.66

注：1、本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期为基金成立日至 2025 年 6 月 30 日。

2、表格中列示的报告期末累计租金收缴率，其上年同期为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

3、注 1 和注 2 同步适用于“4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标”章节。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N12 项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	71,337.61	71,337.61	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	60,573.67	61,643.92	-1.74
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	84.91	86.41	-1.74
4	报告期内租金单价水平	报告期末已生效合同平均签约租金 (未考虑免租期影响)	元/平方米/天, 含税	2.59	2.65	-2.26

		响)				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积	天	840	1,078	-22.08
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	88.08	80.00	10.10

不动产项目名称：高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园 N20 项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	51,560.02	51,560.02	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	47,259.05	47,259.05	-
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	91.66	91.66	-
4	报告期内租金单价水平	报告期末已生效合同平均签约租金 (未考虑免租期影响)	元/平方米/天, 含税	2.66	2.66	-
5	报告期末剩余租期情况	报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积	天	1,119	1,454	-23.04
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	92.53	100.00	-7.47

4.1.4 其他运营情况说明

本期末，不动产项目整体在执行租约共涉及租户 13 家，其中 N12 项目租户 11 家，N20 项目租户 2 家。租户总共涉及 4 个行业，分布广泛，主要集中在汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、商务服务业。

报告期内，本项目前五大租户的租金收入合计 1,923.34 万元，占本基金全部租金收入的 80.31%。具体情况如下：

租户	租金收入 (不含税, 万元)	占全部租金收入的比例 (%)
租户 1	1,054.52	44.04
租户 2	303.69	12.68
租户 3	234.69	9.80
租户 4	174.92	7.30

租户	租金收入（不含税，万元）	占全部租金收入的比例（%）
租户 5	155.52	6.49
合计	1,923.34	80.31

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

（1）经营风险

在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。具体而言，经营风险包括租赁的相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、维修和改造的相关风险及其他相关风险等。

（2）行业风险

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

（3）周期性风险

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

相关风险详见本基金招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,035,136,255.74	1,058,723,609.37	-2.23
2	总负债	736,668,773.86	745,219,150.65	-1.15
序号	科目名称	报告期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）金额	上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效日）至 6 月 30 日）	变动比例（%）

		(元)	金额(元)	
1	营业收入	24,015,353.45	4,018,820.64	497.57
2	营业成本/费用	34,058,234.31	4,925,827.68	591.42
3	EBITDA	15,623,260.66	2,849,996.44	448.19

注：营业收入、营业成本/费用变化、EBITDA 同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 17 日（权利义务转移日即不动产资产支持专项计划设立日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额(元)	上年末金额(元)	较上年末变动(%)
主要资产科目				
1	投资性房地产	935,773,291.57	955,151,262.97	-2.03
主要负债科目				
1	长期应付款	649,090,923.78	649,090,923.78	-

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

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	构成	本期(2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期(2025 年 6 月 16 日(基金合同生效日)-2025 年 6 月 30 日)		金额同比(%)
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)	金额(元)	占该项目总收入比例(%)	
1	主营业务收入-房屋租赁	21,827,429.14	90.89	3,650,980.33	90.85	497.85
2	主营业务收入-物业管理	2,141,058.38	8.92	367,840.31	9.15	482.06
3	其他收入	46,865.93	0.19	0.00	0.00	-
4	营业收入合计	24,015,353.45	100.00	4,018,820.64	100.00	497.57

注：上述营业收入构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 17 日（权利义务转移日即不动产资产支持专项计划设立日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 4 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合同生效 日）-2025 年 6 月 30 日）		金额同比 （%）
		金额（元）	占该项目 总成本比例 （%）	金额（元）	占该项目 总成本比例 （%）	
1	折旧摊销费用	9,754,920.59	28.64	1,446,655.26	29.37	574.31
2	运营管理费用	4,147,293.47	12.18	602,823.10	12.24	587.98
3	财务费用	16,149,238.39	47.42	2,167,694.37	44.00	645.00
4	税金及附加	3,604,181.92	10.58	708,380.96	14.38	408.79
5	其他成本/费用	402,599.94	1.18	273.99	0.01	146,839.65
6	营业成本/费用合计	34,058,234.31	100.00	4,925,827.68	100.00	591.42

注：上述营业成本及主要费用构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 16 日成立，上年同期资产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 17 日（权利义务转移日即不动产资产支持专项计划设立日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：北京盛擎科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 6 月 16 日（基金合 同生效日）-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入 - 营业成本）/营业收入	%	40.43	49.00
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	65.06	70.92

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润率为项目公司财务业绩指标，“3.3.3 本期可供分配金额计算过程”中本报告期息税折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

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

本报告期，不动产项目公司经营活动现金流入总金额 39,386,843.00 元，经营活动现金流出总金额 19,230,485.60 元；上年同期（2025 年 6 月 17 日-2025 年 6 月 30 日）不动产项目公司经营活动现金流入总金额 17,736,042.78 元，经营活动现金流出总金额 588,100.00 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期共有 2 个租户的租金贡献收入占比超过 10%。其中，租户 1 贡献不含税租金收入 1,054.52 万元，占报告期租金收入总额的 44.04%。租户 1 是一家专注于生产及总装成高端轻量化车身件、底盘件等汽车零部件的供应商。该租户自 2020 年入驻 N20 项目，签署 10 年长租约，目前经营较稳定。租户 2 贡献不含税租金收入 303.69 万元，占报告期租金收入总额的 12.68%。租户 2 主要生产锁闭系统和汽车门模块等汽车零部件，该租户自 2019 年入驻 N12 项目，签署 10 年长租约，后于 2022 年、2023 年及 2025 年 10 月 1 日分别扩租，目前经营较稳定。

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

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	4,591,035.92	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,591,035.92	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金金额为 26,992.42 万元，根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定，拟投资于北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目及新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园项目。其中，新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园项目已于 2025 年 5 月 28 日竣工，后续净回收资金将主要用于投资建设北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目。

截至本报告期末，原始权益人已累计使用净回收资金 14,005.89 万元，净回收资金余额 12,986.53 万元，净回收资金使用率 51.89%。剩余净回收资金后续将继续主要投至北京亦庄新能源汽车核心零部件创新基地项目。原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理 经验	说明
		任职日期	离任日期			
周嘉辰	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	11 年	曾参与负责多单不动产基金和基础设施与不动产证券化项目的投资工作，包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、菜鸟仓储物流类 REITs 的首发及扩募等，主要涵盖仓储物流、产业园区等不动产类型。	周嘉辰女士，管理学硕士，历任中信证券股份有限公司投资银行管理委员会高级经理、副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
王顺征	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	9 年	曾参与万国数据北京四号、北京五号、北京九号等数据中心的尽职调查、交割、流程体系建设与优化、预算编制等投资及运营管理工作。曾参与中金普洛斯 REIT、中金安徽交控 REIT 等项目的	王顺征女士，理学硕士。历任万国数据服务有限公司运营风控经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

					申报及运营管理工作。项目类型覆盖数据中心、仓储物流、高速公路等不动产领域。	
石健行	本基金的基金经理	2025 年 6 月 16 日	-	9 年	曾负责印尼卡拉旺产业园、印尼唐格朗产业新城项目、河北固安产业园、南京溧水新能源汽车产业园、沈阳苏家屯汽车零部件产业园等项目的财务运营工作，主要涵盖产业园区、消费等不动产类型。	石健行先生，金融学学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

注：1、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经验年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	-

§10 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

不动产名称	北京盛擎科技服务有限公司	
币种	人民币	
项目公司形成/购买不动产时间	2022-11-24	

基金购买不动产时间	2025-06-17	注 1
初始成本（元）	1,003,000,000.00	注 2
采用公允价值法计量的账面价值	954,000,000.00	注 3
采用成本法计量的账面价值	909,672,762.40	注 4
基金购买不动产的投资成本（元）	1,060,980,588.51	
所在区域	北京市	
所在城市	北京市	
报告期	2026 年第 2 季度	

注：1、本基金购买不动产项目的交割日。
2、不动产项目形成或购买不动产项目的成本。
3、不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 954,000,000.00 元。
4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 909,672,762.40 元。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

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

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：（86）010-63211122；400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 7 月 21 日