

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于投资者开放日活动情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金亦庄产业园 REIT
公募 REITs 代码	508080
公募 REITs 合同生效日	2025 年 6 月 16 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	中国农业银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《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

二、投资者开放日活动情况

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”或“中金亦庄产业园 REIT”）于 2026 年 7 月 22 日在北京举办了投资者开放日活动。具体信息如下：

（一）活动时间：2026 年 7 月 22 日（星期三）14:00-16:00

（二）活动地点：北京盛芯运营管理有限公司运营服务中心 1 层会议室

（三）活动形式：座谈会沟通交流和项目现场调研

（四）活动参会人员：中金基金管理有限公司（基金管理人）、北京亦庄盛元投资开发集团有限公司（“亦庄盛元”，原始权益人）、北京盛芯运营管理有限公司（运营管理机构）的相关业务负责人、本基金投资者

（五）活动内容：本次活动对本基金 2026 年第 2 季度报告披露的经营成果、财务状况及底层不动产资产运作状况进行了介绍，并在信息披露允许的范围内就参与活动的投资者关心的问题进行了现场交流和调研

（六）投资者问题与回复情况

问题 1：请介绍基金与项目经营情况，以及未来稳定项目运营指标的措施

回答：截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目整体出租率为 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，报告期末当年累计租金收缴率为 90.11%。本期末，不动产项目整体在执行租约共涉及租户 13 家，较 2026 年第 1 季度新增租户 1 家，出租率环比提升 3.80%。

2026 年前 2 个季度，本基金实现可供分配金额 3,428.14 万元，对比按天折算的同期预测可供分配金额的达成率为 101.87%。

本基金底层资产定位为高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园，层高、承重等指标专为高端制造工艺设计，属于区域内稀缺的单层高标准生产载体。本项目租户重点行业主要集中在汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、商务服务业，聚焦高端汽车及新能源汽车制造上下游行业，与北京市经济技术开发区（“北京经开区”）“培育战略性新兴产业、打造高精尖产业阵地”的发展政策高度契合。

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

问题 2：请介绍项目在执行租金单价、新签租户租金单价及和周边市场租金单价的差异情况

回答：根据 2025 年年报，2025 年北京市产业园区租金持续下调，北京经开区生产型产业园面临部分租户所在行业投资热度降低带来的租赁面积收缩、承租能力下降等风险。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的调研报告，2025 年下半年，北京经开区生产型产业园平均租金水平约为 1.8-2.5 元/平方米/天。

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目期末租金加权平均单价为 2.62 元/平方米/天。2026 年第 2 季度新签约租户的租金单价符合北京盛芯运营管理有限公司房屋租赁价格体系（2026 年）。

问题 3：请介绍大租户的租赁稳定性、以及其是否有租金单价调整诉求

回答：截至 2026 年 6 月 30 日，本项目共有 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。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，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。

基金管理人及运营管理机构持续关注租户发展动态，并与重要租户保持密切沟通。如重要租户确有租金单价调整诉求，基金管理人及运营管理机构将及时开展综合研判，并采取以下应对措施努力保障项目核心运营指标平稳：1）强化对租户的赋能支持，通过资源协同与伙伴关系建设提升租户稳定性；2）围绕北京经开区重点扶持的商业航天、高端装备、智能制造等高新赛道储备优质意向租户，通过灵活的招商策略、完善的运营赋能服务持续优化租户结构，缓释租户变动引发的经营波动风险；3）通过加强对入驻企业的综合服务，稳定租户履约意愿，在优先保持项目整体出租率平稳的前提下，降低租金下调幅度。

问题 4：请介绍项目周边区域的竞争格局变化情况

回答：根据 2025 年年报，北京经开区 2025 年年底新入市代表项目 1 个，该项目建设载体包括多层厂房、共性技术平台、总部研发楼等类型，项目地上总建筑面积约 11.6 万平方米，目标聚焦商业航天产业领域，细分产业赛道与本项目具有明显差异，截至目前，尚未对本项目招商产生直接竞争关系。

2026 年第 2 季度，不动产项目周边未发现新增竞争性项目。

问题 5：请介绍项目的土地到期安排

回答：本基金持有的 N12 项目及 N20 项目用地政策适用于北京市人民政府于 2017 年 12 月 31 日颁布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39 号，简称“北京市政府 39 号

文”)，为弹性年期出让用地项目，土地出让年限均为 20 年，不动产资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2038 年 9 月 29 日。

经基金管理人与原始权益人协商，拟采取如下措施，保障基金份额持有人利益：

(1) 在基础设施项目土地使用权期限首次届满前，亦庄盛元将与经开区管委会请示确认基础设施项目土地使用权期限续期可行性及续期需缴纳的土地出让金、相关税费等续期成本，用于基础设施基金决策项目公司是否申请土地使用权期限续期事项。基金管理人应将土地续期方案提交基金份额持有人大会审议，方案中应包括土地续期成本、资金来源、对基金份额持有人的影响等内容。如基础设施基金决策申请土地使用权期限续期的，亦庄盛元将积极促成项目公司完成基础设施项目土地使用权期限的续期。

(2) 如经基础设施基金履行适当决策程序后，决定项目公司不申请土地使用权期限续期，或申请续期未获批准，经开区管委会将在评估届时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值后，给予相应补偿。补偿价值原则上不低于基础设施基金发行过程中预估的建筑物残余价值（以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，基础设施资产于土地到期时点建筑物预估残余价值合计 480,660,000 元）。

(3) 如项目公司所获取补偿金额低于基础设施项目估值预测中的收益期结束时建筑物残余价值的，亦庄盛元将无偿向项目公司补偿并支付该等差额款项（为免疑义，若所获取补偿金额不低于基础设施项目估值预测中的收益期结束时建筑物价值的，项目公司无需向亦庄盛元进行任何补偿、无需承担任何支付义务）。

上述安排已经原始权益人内部决策并与经开区管委会取得书面确认。经开区管委会已向亦庄盛元出具《北京经济技术开发区管理委员会关于对 N12、N20 项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目土地到期续期及建筑物残值安排的复函》。亦庄盛元已就前述基础设施项目建筑物残值补偿差额补足安排出具《关于土地使用权到期续期及建筑物残值安排的承诺函》，详见本基金首次发售披露的招募说明书（2025 年 5 月 30 日披露）附件部分内容。

问题 6：请介绍基金的扩募计划与实施进展安排情况

回答：原始权益人亦庄盛元作为专业的园区运营方，持有体量可观的优质其

他同类资产：包括但不限于高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N19 项目）、亦庄细胞治疗研发中试基地（N9 项目）、北京亦庄京广协同创新产业园项目（B4 项目）、亦庄新能源汽车核心零部件创新基地（N43 项目）、新能源汽车与智能网联汽车零部件产业园（北汽延锋项目）等，原始权益人旗下拥有较为充足的优质可扩募资产。

原始权益人及相关方高度关注本基金的经营表现，将充分结合产业园区发展情况、原始权益人业务发展定位、中金亦庄产业园 REIT 运营情况及二级市场表现等多方面因素确定未来扩募计划。

三、其他提示

截至目前，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

本基金的原始权益人为北京亦庄盛元投资开发集团有限公司，运营管理机构为北京盛芯运营管理有限公司，本公告内容已经原始权益人及运营管理机构确认。

投资者可以登录中金基金管理有限公司网站 www.ciccfund.com 或拨打中金基金管理有限公司客服电话 400-868-1166 进行相关咨询。

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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产投资信托基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2026 年 7 月 24 日