

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施  
证券投资基金  
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 22 日

§1 重要提示

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

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 21 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 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 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         | 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金                                                                                 |
| 基金简称         | 中金联东科创 REIT                                                                                              |
| 场内简称         | 中金联东（扩位简称：中金联东科创 REIT）                                                                                   |
| 基金代码         | 508003                                                                                                   |
| 交易代码         | 508003                                                                                                   |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式                                                                                                   |
| 基金合同生效日      | 2024 年 10 月 17 日                                                                                         |
| 基金管理人        | 中金基金管理有限公司                                                                                               |
| 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   | 500,000,000.00 份                                                                                         |
| 基金合同存续期      | 42 年                                                                                                     |
| 基金份额上市的证券交易所 | 上海证券交易所                                                                                                  |
| 上市日期         | 2024 年 11 月 5 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。<br>（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；<br>（二）本基金收益分配方式为现金分红；<br>（三）每一基金份额享有同等分配权；<br>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。<br>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    | 北京联东金园管理科技有限公司                                                                                                                                                                                                                                                    |

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：北京大兴科创产业园

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| 项目公司名称      | 北京恒星意达科技有限公司                         |
| 不动产项目业态     | 产业园区                                 |
| 不动产项目主要经营模式 | 为客户提供产业园区不动产相关的服务，主要通过产业园区租赁获取经营现金流。 |
| 不动产项目地理位置   | 北京市大兴区华佗路 50 号院                      |

不动产项目名称：北京马坡科技园一期

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| 项目公司名称      | 北京亚美耳康科技发展有限公司                       |
| 不动产项目业态     | 产业园区                                 |
| 不动产项目主要经营模式 | 为客户提供产业园区不动产相关的服务，主要通过产业园区租赁获取经营现金流。 |
| 不动产项目地理位置   | 北京市顺义区聚源中路 12 号院                     |

不动产项目名称：北京房山奥得赛产业园

|         |               |
|---------|---------------|
| 项目公司名称  | 北京京燕奥得赛化学有限公司 |
| 不动产项目业态 | 产业园区          |

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| 不动产项目主要经营模式 | 为客户提供产业园区不动产相关的服务，主要通过产业园区租赁获取经营现金流。 |
| 不动产项目地理位置   | 北京市房山区燕新南路 18 号院                     |

2.3 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                          | 北京联东金园管理科技有限公司           |
| 信息披露<br>事务负责<br>人 | 姓名   | 李耀光                                 | 刘荣辉                      |
|                   | 职务   | 副总经理                                | 高级副总裁                    |
|                   | 联系方式 | xxpl@ciccfund.com                   | fund@liando.cn           |
| 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 | 北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室 |
| 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       | 北京市通州区台湖镇联东集团            |
| 邮政编码              |      | 100004                              | 101100                   |
| 法定代表人             |      | 李金泽                                 | 刘振东                      |

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    | 交通银行股份有限公司              | 中国国际金融股份有限公司                        | 交通银行股份有限公司              |
| 注册地址  | 中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 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 | 中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号 |
| 办公地址  | 中国（上海）长宁区仙霞路 18 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 | 中国（上海）长宁区仙霞路 18 号       |
| 邮政编码  | 200336                  | 100004                              | 200336                  |
| 法定代表人 | 任德奇                     | 陈亮                                  | 任德奇                     |

§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（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） |
|-------------------|---------------------------------------|
| 1.本期收入            | 27,568,613.07                         |
| 2.本期净利润           | -2,566,248.47                         |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 16,941,360.99                         |
| 4.本期现金流分派率（%）     | 1.05                                  |

| 主要财务指标        | 报告期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日） |
|---------------|---------------------------------------|
| 5.年化现金流分派率（%） | 4.24                                  |

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和；

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=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数\*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   | 19,985,325.63 | 0.0400   | -  |
| 本年累计 | 80,835,154.65 | 0.1617   | -  |

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   | 20,000,000.00 | 0.0400   | -  |
| 本年累计 | 56,849,997.39 | 0.1137   | -  |

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                                                     | -2,566,248.47 | -  |
| 本期折旧和摊销                                                     | 21,682,939.10 | -  |
| 本期利息支出                                                      | 532,150.66    | -  |
| 本期所得税费用                                                     | 239,034.35    | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润                                                | 19,887,875.64 | -  |
| 调增项                                                         |               |    |
| 1.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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等 | 3,471,986.97  | -  |
| 调减项                                                         |               |    |
| 1.支付的利息及所得税费用                                               | -771,185.01   | -  |
| 2.应收和应付项目的变动                                                | -2,603,351.97 |    |
| 本期可供分配金额                                                    | 19,985,325.63 | -  |

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

本基金本报告期内可供分配金额为 19,985,325.63 元，相较上年同期可供分配金额 16,565,014.47 元，增长 20.65%。变化幅度较大的主要原因为，上年同期可供分配金额对应期间实际为 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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。

上年度本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系，未来合理支出预留主要包括保证金与其他流动负债，其中保证金的支付与租户变动情况挂钩，不限于未来一年内支付；其他流动负债依据具体结算进度安排支付。上述所有支出事项均纳入次年度资金支付预算，基金管理人严格落实预算管控要求，按季度跟踪把控预算执行节奏，并就资金支付进行逐笔审核，实现资金使用的监控管理。

## 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 761,680.88 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 134,414.35 元，基金托管人及专项计划托管人的托管费合计计提金额 40,732.08 元。运营管理机构的管理费包括基础管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 2,107,546.23 元<sup>1</sup>。

具体安排详见本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”。

## §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

<sup>1</sup> 2024 年已签约但截至交割日未完成装修或投产的个别租户提前退租，截至本报告出具日，对应租赁单元已完成新租户租赁合同的签署并完成入驻。运营管理机构相应扣减基础管理费以补偿可供分配报告预测期内对应租赁单元租金收入损失。

本基金现持有并运营管理 3 个产业园区，包括北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园，为分布于北京市大兴区、顺义区和房山区的 3 处新型标准工业厂房产业园区，建筑面积合计约 198,383.91 平方米，可租赁面积合计约 194,399.47 平方米。北京大兴科创产业园一期运营起始时间为 2018 年 11 月，北京大兴科创产业园二期运营起始时间为 2019 年 11 月，北京马坡科技园一期运营起始时间为 2018 年 7 月，北京房山奥得赛产业园运营起始时间为 2020 年 6 月，3 个不动产资产运营时间均已超过 3 年。根据市场机构调研报告及运营管理机构统计，报告期内不动产项目周边暂未发现新增竞争性项目。

报告期内，本基金持有的 3 个不动产项目公司营业收入合计为人民币 27,163,781.35 元，期末平均出租率为 96.71%，期末租金单价为 1.70 元/平方米/天，租金收缴率为 99.71%，期末剩余合同租期为 744.43 天。报告期内本不动产项目运营平稳，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

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<br>(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末<br>(2025 年 12 月 31 日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日)至<br>2024 年 12 月 31 日)/上<br>年同期末 (2024 年 12<br>月 31 日) | 同比<br>(%) |
|----|------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                         | 平方米     | 194,399.47                                                           | 194,399.47                                                                                   | -         |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | /                         | 平方米     | 187,994.50                                                           | 186,764.62                                                                                   | 0.66      |
| 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     | %       | 96.71                                                                | 96.07                                                                                        | 0.64      |
| 4  | 报告期内租金单价水平 | 报告期末日租金收入/报告期末实际出租面积，含增值税 | 元/平方米/天 | 1.70                                                                 | 1.80                                                                                         | -5.56     |
| 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       | 744.43                                                               | 926.76                                                                                       | -19.67    |
| 6  | 报告期末租金收缴率  | 报告期末累计当年实收租金/报告期末累计当年应收租金 | %       | 99.71                                                                | 99.92                                                                                        | -0.21     |

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

资产项目名称：北京大兴科创产业园

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位    | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日<br>至 2025 年 12 月 31<br>日)/报告期末<br>(2025 年 12 月 31<br>日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日) 至<br>2024 年 12 月 31 日)/上<br>年同期末 (2024 年 12<br>月 31 日) | 同比<br>(%) |
|----|------------|----------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                          | 平方米     | 82,499.86                                                                      | 82,499.86                                                                                     | -         |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | /                          | 平方米     | 80,141.22                                                                      | 80,124.47                                                                                     | 0.02      |
| 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      | %       | 97.14                                                                          | 97.12                                                                                         | 0.02      |
| 4  | 报告期内租金单价水平 | 报告期末日租金收入/报告期末实际出租面积, 含增值税 | 元/平方米/天 | 2.24                                                                           | 2.29                                                                                          | -2.18     |
| 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       | 1,024.42                                                                       | 1,341.80                                                                                      | -23.65    |
| 6  | 报告期末租金收缴率  | 报告期末累计当年实收租金/报告期末累计当年应收租金  | %       | 99.77                                                                          | 100.00                                                                                        | -0.23     |

资产项目名称：北京马坡科技园一期

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位    | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日<br>至 2025 年 12 月 31<br>日)/报告期末<br>(2025 年 12 月 31<br>日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日) 至<br>2024 年 12 月 31 日)/上<br>年同期末 (2024 年 12<br>月 31 日) | 同比<br>(%) |
|----|------------|----------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                          | 平方米     | 60,612.89                                                                      | 60,612.89                                                                                     | -         |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | /                          | 平方米     | 56,680.77                                                                      | 57,264.47                                                                                     | -1.02     |
| 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      | %       | 93.51                                                                          | 94.48                                                                                         | -0.97     |
| 4  | 报告期内租金单价水平 | 报告期末日租金收入/报告期末实际出租面积, 含增值税 | 元/平方米/天 | 1.44                                                                           | 1.56                                                                                          | -7.69     |
| 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       | 496.49                                                                         | 542.18                                                                                        | -8.43     |
| 6  | 报告期末租金收缴率  | 报告期末累计当年实收租金/报告期末累计当年应收租金  | %       | 99.36                                                                          | 99.70                                                                                         | -0.34     |

资产项目名称：北京房山奥得赛产业园

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式                | 指标单位    | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日<br>至 2025 年 12 月 31<br>日)/报告期末<br>(2025 年 12 月 31<br>日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日) 至<br>2024 年 12 月 31 日)/上<br>年同期末 (2024 年 12<br>月 31 日) | 同比<br>(%) |
|----|------------|----------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                          | 平方米     | 51,286.72                                                                      | 51,286.72                                                                                     | -         |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | /                          | 平方米     | 51,172.51                                                                      | 49,375.68                                                                                     | 3.64      |
| 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      | %       | 99.78                                                                          | 96.27                                                                                         | 3.51      |
| 4  | 报告期内租金单价水平 | 报告期末日租金收入/报告期末实际出租面积, 含增值税 | 元/平方米/天 | 1.15                                                                           | 1.30                                                                                          | -11.54    |
| 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       | 580.58                                                                         | 699.26                                                                                        | -16.97    |
| 6  | 报告期末租金收缴率  | 报告期末累计当年实收租金/报告期末累计当年应收租金  | %       | 100.00                                                                         | 100.00                                                                                        | -         |

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，项目在执行租约共涉及租户 127 家，其中北京大兴科创产业园 44 家，北京马坡科技园一期 46 家，北京房山奥得赛产业园 37 家。租户所在行业主要包括医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业。本报告期内，项目前五大租户租金收入占全部租金收入的比例为 23.46%，具体情况如下：

| 租户   | 租金收入（万元） | 占全部租金收入的比例（%） |
|------|----------|---------------|
| 租户 1 | 294.60   | 10.85         |
| 租户 2 | 97.89    | 3.60          |
| 租户 3 | 85.21    | 3.14          |
| 租户 4 | 81.87    | 3.01          |
| 租户 5 | 77.67    | 2.86          |
| 合计   | 637.24   | 23.46         |

报告期内项目营业收入的主要构成情况、项目营业成本及费用的主要构成情况参见“4.2 重要资产项目运营财务数据”。

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

不动产项目的经营风险包括租赁的相关风险、运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险、维修和改造的相关风险、其他运营相关的风险等。

(2) 行业风险

产业园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、相关法律法规发生变化的风险、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，而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。

其他相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

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     | 1,728,796,458.25 | 1,702,891,203.19 | 1.52    |
| 2  | 总负债     | 1,245,373,713.67 | 1,164,577,722.92 | 6.94    |
| 序号 | 科目名称    | 报告期金额（元）         | 上年同期金额（元）        | 变动比例（%） |
| 1  | 营业收入    | 27,163,781.35    | 23,200,980.54    | 17.08   |
| 2  | 营业成本/费用 | 24,777,237.60    | 10,606,225.97    | 133.61  |
| 3  | EBITDA  | 20,941,384.03    | 17,664,951.13    | 18.55   |

注：本期营业成本/费用同比变化超 30%，主要系：1）本基金于 2024 年 10 月 17 日成立，本期天数（92 天）与上年同期天数（76 天）存在差异；2）根据本基金招募说明书披露的交易安排，本基金于 2024 年 10 月、2024 年 12 月及 2025 年 1 月发放股东借款、做出项目公司分红股东决定及项目公司减资股东决定，完成上述动作后，股东借款及对应股东借款利息增加，本次较大差异为一次性变动，对项目公司实际经营无重大影响，下同。

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：北京恒星意达科技有限公司

| 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  | 875,000,000.00 | 865,241,272.71 | 1.13      |
| 主要负债科目 |         |                |                |           |
| 1      | 长期借款    | 478,589,028.67 | 478,589,028.67 | -         |
| 2      | 递延所得税负债 | 152,413,290.83 | 150,605,938.48 | 1.20      |

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。

项目公司名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

| 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 |    |           |          |           |

| 序号     | 构成      | 报告期末金额（元）      | 上年末金额（元）       | 较上年末变动（%） |
|--------|---------|----------------|----------------|-----------|
| 1      | 投资性房地产  | 442,000,000.00 | 442,000,000.00 | -         |
| 主要负债科目 |         |                |                |           |
| 1      | 长期借款    | 247,158,412.82 | 209,481,797.78 | 17.99     |
| 2      | 递延所得税负债 | 71,423,816.98  | 71,423,816.98  | -         |

项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

| 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  | 294,000,000.00 | 294,000,000.00 | -         |
| 主要负债科目 |         |                |                |           |
| 1      | 长期借款    | 180,330,386.38 | 143,069,657.82 | 26.04     |
| 2      | 递延所得税负债 | 23,634,592.39  | 23,634,592.39  | -         |

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：北京恒星意达科技有限公司

| 序号 | 构成      | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日) |               | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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  | 租金收入    | 14,993,363.31                             | 100.00        | 12,575,934.50                                           | 100.00        | 19.22    |
| 2  | 物业管理费收入 | -                                         | -             | -                                                       | -             | -        |
| 3  | 其他收入    | -                                         | -             | -                                                       | -             | -        |
| 4  | 营业收入合计  | 14,993,363.31                             | 100.00        | 12,575,934.50                                           | 100.00        | 19.22    |

注：本基金于 2024 年 10 月 17 日成立，本期天数（92 天）与上年同期天数（76 天）存在差异，下同。

项目公司名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

| 序号 | 构成      | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日) |               | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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  | 租金收入    | 7,255,239.86                              | 100.00        | 6,284,372.50                                            | 100.00        | 15.45    |
| 2  | 物业管理费收入 | -                                         | -             | -                                                       | -             | -        |
| 3  | 其他收入    | -                                         | -             | -                                                       | -             | -        |
| 4  | 营业收入合计  | 7,255,239.86                              | 100.00        | 6,284,372.50                                            | 100.00        | 15.45    |

项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

| 序号 | 构成      | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日) |               | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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  | 租金收入    | 4,915,178.18                              | 100.00        | 4,340,673.54                                            | 100.00        | 13.24    |
| 2  | 物业管理费收入 | -                                         | -             | -                                                       | -             | -        |
| 3  | 其他收入    | -                                         | -             | -                                                       | -             | -        |
| 4  | 营业收入合计  | 4,915,178.18                              | 100.00        | 4,340,673.54                                            | 100.00        | 13.24    |

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：北京恒星意达科技有限公司

| 序号 | 构成        | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日) |               | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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  | 其他主营业务成本  | 299,867.27                                | 2.25          | 251,518.69                                              | 4.18          | 19.22    |
| 2  | 管理费用      | 1,467,901.02                              | 11.00         | 1,212,842.69                                            | 26.59         | 21.03    |
| 3  | 税金及附加     | 1,994,327.16                              | 14.95         | 1,446,328.71                                            | 17.62         | 37.89    |
| 4  | 财务费用      | 9,578,226.90                              | 71.80         | 3,103,279.83                                            | 51.61         | 208.65   |
| 5  | 营业成本/费用合计 | 13,340,322.35                             | 100.00        | 6,013,969.92                                            | 100.00        | 121.82   |

注：1、资产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是资产项目公司对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧，下同；

2、本期税金及附加同比变化超 30%，主要系：1）本期天数（92 天）与上年同期天数（76 天）存在差异，下同；

3、本期财务费用同比变化超 30%，主要系：1）本基金于 2024 年 10 月 17 日成立，本期天数（92 天）与上年同期天数（76 天）存在差异；2）根据本基金招募说明书披露的交易安排，本基金于 2024 年 10 月、2024 年 12 月及 2025 年 1 月发放股东借款、做出项目公司分红股东决定及项目公司减资股东决定，完成上述动作后，股东借款及对应股东借款利息增加，本次较大差异为一次性变动，对项目公司实际经营无重大影响，下同。

项目公司名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

| 序号 | 构成        | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日) |                      | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日 (基金<br>合同生效日) 至 2024 年 12<br>月 31 日) |                      | 金额同<br>比<br>(%) |
|----|-----------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
|    |           | 金额 (元)                                       | 占该项目总<br>成本比例<br>(%) | 金额 (元)                                                         | 占该项目总<br>成本比例<br>(%) |                 |
| 1  | 其他主营业务成本  | 145,104.80                                   | 2.13                 | 125,687.45                                                     | 5.38                 | 15.45           |
| 2  | 管理费用      | 764,781.79                                   | 11.20                | 760,978.83                                                     | 34.79                | 0.50            |
| 3  | 税金及附加     | 961,497.92                                   | 14.09                | 689,769.22                                                     | 27.32                | 39.39           |
| 4  | 财务费用      | 4,954,961.51                                 | 72.58                | 759,518.93                                                     | 32.51                | 552.38          |
| 5  | 营业成本/费用合计 | 6,826,346.02                                 | 100.00               | 2,335,954.43                                                   | 100.00               | 192.23          |

项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

| 序号 | 构成        | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日) |                      | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日 (基金<br>合同生效日) 至 2024 年 12<br>月 31 日) |                      | 金额同<br>比<br>(%) |
|----|-----------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
|    |           | 金额 (元)                                       | 占该项目总<br>成本比例<br>(%) | 金额 (元)                                                         | 占该项目总<br>成本比例<br>(%) |                 |
| 1  | 其他主营业务成本  | 98,303.56                                    | 2.13                 | 86,813.47                                                      | 3.85                 | 13.24           |
| 2  | 管理费用      | 266,036.29                                   | 5.77                 | 551,691.57                                                     | 28.45                | -51.78          |
| 3  | 税金及附加     | 631,950.43                                   | 13.71                | 502,980.19                                                     | 18.29                | 25.64           |
| 4  | 财务费用      | 3,614,278.95                                 | 78.39                | 1,114,816.39                                                   | 49.41                | 224.20          |
| 5  | 营业成本/费用合计 | 4,610,569.23                                 | 100.00               | 2,256,301.62                                                   | 100.00               | 104.34          |

注：本期管理费用同比变化超 30%，主要系：2024 年已签约但截至交割日未完成装修或投产的个别租户提前退租，截至本报告出具日，对应租赁单元已完成新租户租赁合同的签署并完成入驻。运营管理机构相应扣减基础管理费以补偿可供分配报告预测期内对应租赁单元租金收入损失。

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：北京恒星意达科技有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式         | 指标单位 | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日) 至<br>2024 年 12 月 31 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    | %    | 98.00                                        | 98.00                                                         |
| 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 | %    | 75.80                                        | 77.36                                                         |

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本报告期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异,下同。

项目公司名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式         | 指标单位 | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日) 至<br>2024 年 12 月 31 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    | %    | 98.00                                        | 98.00                                                         |
| 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 | %    | 74.60                                        | 75.16                                                         |

项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式         | 指标单位 | 本期<br>(2025 年 10 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日) | 上年同期<br>(2024 年 10 月 17 日<br>(基金合同生效日) 至<br>2024 年 12 月 31 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    | %    | 98.00                                        | 98.00                                                         |
| 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 | %    | 84.71                                        | 74.01                                                         |

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

不动产项目公司开立了监管账户及基本账户，前述账户均受到监管银行交通银行股份有限公司北京通州分行的监管，不动产项目相关收入均归集至监管账户。以上账户均按照《项目公司账户监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。

本报告期，本基金持有的三个不动产项目类型均为产业园区，三个不动产项目公司收入归集总金额 30,866,170.04 元，对外支出总金额 13,043,824.88 元。项目公司上年同期（2024 年 10 月 17

日 -2024 年 12 月 31 日)收入归集总金额 225,065,399.34 元,对外支出总金额 153,164,543.86 元,其中包括交割期间与原始权益人及其关联方往来款的收支。

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

本报告期存在来源于单一客户及其关联方租户贡献租金收入占比超过 10%的情况,该租户及其关联方贡献租金收入 3,172,656.69 元,占报告期租金收入总额约 11.68%,期末平均租金单价约 2.52 元/平方米/天(含增值税)。相关租约在本基金首次公开发行前已经签署,租赁合同到期日在 2028 年及之后。

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      | 5,229,765.43 | 100.00                  |
| 4  | 其他资产              | -            |                         |
| 5  | 合计                | 5,229,765.43 | 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约为 64,004.19 万元,截至本报告期末,原始权益人北京联东金园管理科技有限公司累计已使用回收资金数额合计约 25,870.00 万元,净回收资金使用率约 40.42%,剩余暂未使用资金合计约 38,134.19 万元。已使用资金用于联东 U 谷北京大兴庞各庄合作项目、联东 U 谷平谷马坊格兰特项目、联东 U 谷北京平谷马坊同创项目和联东 U 谷大厂海高智控云谷项目的投资。原始权益人北京联东金园管理科技有限公司依据相关要求,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 |                |                                                                                                                          |                                                                                                                         |
| 尚元  | 本基金的基金经理 | 2024 年 10 月 17 日 | -    | 6 年            | 曾参与成都金沙城 3 号地块大融城投资项目、云能投可再生能源电价附加补助碳中和资产支持专项计划项目以及其他不动产与不动产投资、资产证券化及公募 REITs 业务。项目类型覆盖消费类不动产、产业园、工业厂房及仓储、租赁住房及城市不动产等领域。 | 尚元先生，理学硕士。历任平安不动产有限公司南京分公司开发助理投资经理、金融产品副经理，安石筑信（上海）建设管理有限公司投资部投资经理，首誉光控资产管理有限公司不动产及基础设施投资事业部投资经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。 |
| 吴亚琼 | 本基金的基金经理 | 2024 年 10 月 17 日 | -    | 9 年            | 曾参与台州市域铁路 S1 线 PPP 项目、天津地铁 7 号线 PPP 项目及唐山港货运铁路 PPP 项目等的运营管理工作，项目类型覆盖轨道交通、铁路等不动产领域。                                       | 吴亚琼女士，CPA，管理学硕士。历任中车建设工程有限公司物资部采购主管、城轨运营部高级主管；神州高铁技术股份有限公司 PPP 事业部项目经理；北京明树数据科技有限公司常务副总经理助理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。      |
| 马牧野 | 本基金的基金经理 | 2024 年 10 月 17 日 | -    | 7.5 年          | 曾参与华润置地清河万象汇购物中心项目和华润置地西单更新场购物中心项目，主要涵盖消费、产业园区等不动产类型。                                                                    | 马牧野先生，理学硕士。历任华润置地（北京）股份有限公司运营主管和运营经理；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根据基金经理参与不动产相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

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   | 500,000,000.00 |
| 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   | 500,000,000.00 |

§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基金份额占不动产基金总份额比例（%） | - |

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§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联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- （五）关于申请募集注册中金联东科技创新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）报告期内中金联东科技创新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 1 月 22 日