
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 年年度报告

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

送出日期：2026 年 3 月 31 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 2026 年 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年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，投资者在作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。

本报告中的财务资料经审计。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 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	不动产基金简介	- 6 -
2.1	不动产基金产品基本情况	- 6 -
2.2	不动产项目基本情况说明	- 7 -
2.3	不动产基金扩募情况	- 7 -
2.4	基金管理人和运营管理机构	- 7 -
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	- 8 -
2.6	会计师事务所、资产评估机构等专业机构	- 8 -
2.7	信息披露方式	- 8 -
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	- 8 -
3.1	主要会计数据和财务指标	- 8 -
3.2	其他财务指标	- 9 -
3.3	不动产基金收益分配情况	- 9 -
3.4	报告期内不动产基金费用收取情况的说明	- 11 -
3.5	报告期内资本性支出使用情况	- 11 -
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	- 11 -
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	- 11 -
3.8	报告期内发生的关联交易	- 11 -
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	- 11 -
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	- 11 -
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	- 11 -
3.12	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	- 12 -
§4	不动产项目基本情况	- 12 -
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	- 12 -
4.2	不动产项目所属行业情况	- 15 -
4.3	不动产项目运营相关财务信息	- 17 -
4.4	项目公司经营现金流	- 22 -
4.5	项目公司对外借入款项情况	- 22 -
4.6	不动产项目投资情况	- 23 -
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	- 23 -
4.8	不动产项目相关保险的情况	- 23 -
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	- 23 -
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	- 24 -
4.11	其他需要说明的情况	- 24 -
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	- 24 -
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	- 24 -
5.2	投资组合报告附注	- 24 -
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	- 25 -
§6	回收资金使用情况	- 25 -
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	- 25 -

§7	管理人报告	- 25 -
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	- 25 -
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	- 27 -
7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	- 29 -
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	- 30 -
§8	运营管理机构报告	- 31 -
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	- 31 -
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	- 32 -
§9	其他业务参与者履职报告	- 32 -
9.1	托管人报告	- 32 -
9.2	资产支持证券管理人报告	- 33 -
9.3	其他专业机构报告	- 34 -
9.4	原始权益人报告	- 34 -
§10	审计报告	- 36 -
10.1	审计报告基本信息	- 36 -
10.2	审计报告的基本内容	- 36 -
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	- 38 -
§11	年度财务报告	- 39 -
11.1	资产负债表	- 39 -
11.2	利润表	- 42 -
11.3	现金流量表	- 44 -
11.4	所有者权益变动表	- 47 -
11.5	报表附注	50
§12	评估报告	90
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	90
12.2	评估报告摘要	90
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	91
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	91
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	92
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	92
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测 值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	92
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	92
§13	基金份额持有人信息	93
13.1	不动产基金份额持有人户数及持有人结构	93
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	93
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	94
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	95
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	95
§14	不动产基金份额变动情况	95
§15	重大事件揭示	95
15.1	基金份额持有人大会决议	95
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	95

15.3 不动产基金投资策略的改变 95

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 96

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 96

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 96

15.7 其他重大事件 96

§16 影响投资者决策的其他重要信息 97

§17 备查文件目录 98

17.1 备查文件目录 98

17.2 存放地点 98

17.3 查阅方式 98

§2 不动产基金简介

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发展的收益分配增长，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	本基金为不动产证券投资基金，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； （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 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	北京联东金园管理科技有限公司
信息披露事务负责人	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

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
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	北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 4 层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	2025 年	报告期（2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）
本期收入	116,917,618.29	27,500,214.70
本期净利润	-2,007,804.94	-1,017,163.74
本期经营活动产生的现金流量净额	78,171,017.00	75,133,150.93
本期现金流分派率	4.24	1.02
年化现金流分派率	4.24	4.94
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,635,129,132.69	1,700,713,330.68

期末不动产基金净资产	1,557,125,030.62	1,615,982,832.95
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	105.01	105.24

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、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。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

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	报告期（2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）
期末不动产基金份额净值	3.1143	3.2320
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.2295	3.2688

注：期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值）/基金总份额。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	80,844,685.49	0.1617	-
2024年	16,874,357.09	0.0337	-

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	56,849,997.39	0.1137	-
2024 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	-2,007,804.94	-
本期折旧和摊销	86,026,320.67	-
本期利息支出	2,106,943.62	-
本期所得税费用	2,002,831.75	-
本期息税折旧及摊销前利润	88,128,291.10	-

调增项		-
1-其他可能的调整项，如不动产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	92,168,390.93	-
调减项		-
1-应收和应付项目的变动项	-11,670,423.97	-
2-支付的利息及所得税费用	-3,597,470.50	-
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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-84,184,102.07	-
本期可供分配金额	80,844,685.49	-

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 3.3.2.3。

3.3.2.2 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 80,844,685.49 元，相较上年同期可供分配金额 16,874,357.09 元增长 379.10%。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。

3.3.2.3 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。

3.3.3 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

项目	本期实现金额 （万元）	招募说明书预测数 （万元）	完成度 （%）	差异原因
可供分配金额	8,084.47	7,838.18	103.14	本期实现金额与招募说明书预测数基本一致

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 3,021,886.10 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 533,274.33 元，基金托管人和资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 161,600.10 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 8,009,898.77 元¹。

费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分 基金的费用与税收”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基金合同的约定，浮动管理费用由运营管理机构收取，计算方法详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。报告期内不存在运营管理服务协议约定的因违规行为而扣减运营管理费的情形。根据年度审计报告，运营管理机构运营管理费用的收取符合运营管理服务协议有关规定。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生重大资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

¹ 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。

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§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

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。

报告期内不动产项目整体运营平稳，未发生安全生产事故，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公式	指标单位	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)/报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)/上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
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	99.81	-0.10

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：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 (2025 年 1 月 1 日- 2025 年 12 月 31 日)/报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日- 2024 年 12 月 31 日)/上年期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
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	99.79	-0.02

不动产项目名称：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 (2025 年 1 月 1 日- 2025 年 12 月 31 日)/报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日- 2024 年 12 月 31 日)/ 上年期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
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

不动产项目名称：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 (2025 年 1 月 1 日- 2025 年 12 月 31 日)/报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日- 2024 年 12 月 31 日)/ 上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
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 23.74%，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	1,281.35	11.35
租户 2	435.62	3.86
租户 3	322.81	2.86
租户 4	320.72	2.84
租户 5	319.32	2.83
合计	2,679.82	23.74

报告期内不动产项目营业收入的主要构成情况、不动产项目营业成本及费用的主要构成情况参见“4.3 重要资产项目运营相关财务信息”。

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、相关政策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周期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及其更新“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目所属行业为产业园区行业。产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，通过提供不动产资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力并向外辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区不动产资产。

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了初创培育期、高速成长期、稳定调整期，自 2009 年至今进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，不动产 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

从周期性特点看，产业园区作为区域经济发展的重要载体，其发展受到宏观经济周期、产业生命周期等影响。

从行业发展和影响因素来看，产业园区行业发展受政策调整与经济结构转型双重驱动。竞争格局呈现多元化特征，参与者包括专业运营商、政府平台、开发商系企业及跨界资本。专业运营商依托标准化产品、数字化招商系统及产业资源积累构建品牌壁垒；政府平台凭借属地化政策与资源优

势主导市场，但异地复制能力较弱；开发商企业系及跨界资本则通过资金或产业基础切入，但运营能力尚待完善。行业核心竞争壁垒集中于产业导入能力（需精准匹配区域政策与产业链）、开发运营经验（标准化建设与全周期服务）及资金实力（低成本融资与资本运作），头部企业通过资源整合与专业化能力形成护城河，而政策导向与市场分化进一步加剧行业集中度。整体来看，产业园区行业在政策与经济转型驱动下持续演进，竞争焦点从规模扩张转向精细化运营与产业链生态构建。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据戴德梁行出具的调研报告，2025 年北京工业厂房租赁市场仍处于结构性调整与存量去化周期，整体运行平稳但区域市场表现分化。需求端，全年新增需求整体较弱并趋于理性，高技术制造业仍是需求端的核心驱动力，企业选址呈现“成本控制”与“产业生态完善”的综合平衡趋势。供给与区域表现方面，受年内及前期项目入市影响，各区域均面临一定去化和租金压力。

大兴生物医药基地板块平稳渡过高峰供给阶段，各园区步入常态化去化阶段，去化周期有所拉长。随着生物医药行业投资情绪回归理性，行业迈向成熟高质量发展期，企业选址更倾向于具有租金优势且产业生态完善的区域。经过全年温和调整后，板块租金水平企稳。

顺义区以存量博弈为主，包括了马坡聚源工业区的传统工业镇板块，虽然租金端依然承压，区域内租金价格跨度较大且伴随较为宽松的议价空间，但依托其高性价比的特点展现出较强的去化韧性。

房山区工业厂房市场存量迎来新增供给，产业定位主要瞄准新材料、新能源、医疗器械等领域，客户类型及来源趋同，区域租金价格面临一定的下行调整压力，名义报价与实质成交价之间存在议价空间。市场呈现较为显著的区域内循环特征，客群主要依赖区域内循环及周边产业溢出，生产类厂房需求保持相对稳定。

三个项目主要可比竞品包括大兴区的中关村医疗器械产业园、华润生命科学园、北京药谷一号产业园等，顺义区的茂华工厂和尚唐文创科技园等，房山区的中粮健康科技园等，本报告期内，大兴区新增竞品京卫源孵化产业园二期，房山区新增竞品中关村材料创新谷。基金管理人与运营管理机构持续关注市场变化，灵活调整招商管理策略，努力巩固项目运营指标的稳定性。

展望未来，在宏观政策积极调控预期下，各区域市场需在存量博弈中探寻新增需求拐点，稳健运营与产业资源匹配是跨越周期的关键。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年，工业和信息化部、国家发展改革委联合印发《工业园区高质量发展指引》（工信部联规（2025）189 号），明确以“特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化”为发展方向，加快提质增效升级，为推进新型工业化、发展新质生产力提供有力支撑。

《中共北京市委关于制定北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》（以下简称《建议》）于 2025 年 11 月发布，作为首都迈向基本实现社会主义现代化关键阶段的纲领性文件，《建议》

在产业发展、科技创新、园区布局等方面提出了一系列具有前瞻性、系统性和突破性的战略部署，标志着北京产业与园区发展进入“提质增效、协同联动、开放创新”的新阶段。《建议》提出“统筹传统产业提升、新兴产业发展、未来产业布局”，并聚焦三大方向：一是巩固优势产业集群，新一代信息技术、医药健康等产业将持续扩大规模效应，形成更具国际竞争力的产业链生态；二是布局未来产业赛道，第六代移动通信、量子科技、生物制造、脑机接口等被明确为新的增长点，北京将完善风险分担机制，支持前沿技术从实验室走向产业化；三是推动产业智能化绿色化转型：实施“人工智能+”行动，推动科研范式变革，全方位赋能千行百业；同时构建绿色制造体系，发展循环经济，建设“零碳工厂和园区”。这一系列举措表明，北京正从“疏解非首都功能”的“减法”，转向“构建现代化产业体系”的“加法”，推动产业动能实现根本性重塑。

2025 年全年，北京市产业地产政策出台密集，市级层面持续推动园区政策动态调整与存量空间提质增效，加码对人工智能、生物医药、未来产业及总部经济的全链条扶持，并通过淘汰落后产能为新兴产业腾挪空间。全年新出台包括《北京市支持创新医药高质量发展若干措施（2025 年）（新 32 条）》《北京市促进高精尖产业高水平对外开放行动方案（2025 年）》《北京市加快推动“人工智能+医药健康”创新发展行动计划（2025-2027 年）》《2025 年北京市高精尖产业发展项目资金和支持中小企业发展资金实施指南（第四批）》等多项重磅政策，各区域层面注重实现错位协同发力。

整体而言，全年政策“组合拳”通过资金激励、空间重塑与制度降本，积极引导资源向前沿细分领域聚集，为产业载体向“生态与服务”为核心的运营模式转型提供制度支撑。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,684,199,182.16	1,702,891,203.19	-1.10
2	总负债	1,233,722,222.03	1,164,577,722.92	5.94
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	112,888,570.00	23,230,071.10	385.96
2	营业成本/费用	96,231,335.65	11,444,581.66	740.85
3	EBITDA	92,218,304.28	17,033,987.50	441.38

注：1、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。

2、上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润（EBITDA）为不动产项目财务业绩指标，为更好地体现项目公司经营情况，EBITDA 剔除了本期公允价值变动损益的影响。

3、3.3.3 本期可供分配金额计算过程中本报告期息税折旧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。

4.3.2 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	863,000,000.00	865,241,272.71	-0.26
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	149,791,532.15	150,605,938.48	-0.54

注：1、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。

2、长期借款为根据本公司与专项计划管理人签订的股东借款合同约定，由专项计划向本公司发放股东信用借款，下同。

3、递延所得税负债为本公司投资性房地产的后续计量模式从成本模式变更为公允价值模式，公允价值与账面价值的差额产生的递延所得税负债，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	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	422,000,000.00	442,000,000.00	-4.52
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	66,475,836.89	71,423,816.98	-6.93

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	278,000,000.00	294,000,000.00	-5.44
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	19,716,636.03	23,634,592.39	-16.58

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)		金额同 比 (%)
		金额	占该项目总 收入比例 (%)	金额	占该项目总 收入比例 (%)	
1	租金收入	62,975,885.99	100.00	12,605,025.06	100.00	399.61
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	62,975,885.99	100.00	12,605,025.06	100.00	399.61

注：本期项目公司的营业收入同比变化超 30%，主要系本期天数与上年同期天数（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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)		金额同 比 (%)
		金额	占该项目总 收入比例 (%)	金额	占该项目总收 入比例 (%)	
1	租金收入	29,144,254.81	100.00	6,284,372.50	100.00	363.76
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	29,144,254.81	100.00	6,284,372.50	100.00	363.76

项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)		金额同 比 (%)
		金额	占该项目总 收入比例 (%)	金额	占该项目总收 入比例 (%)	
1	租金收入	20,768,429.20	100	4,340,673.54	100.00	378.46
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	20,768,429.20	100	4,340,673.54	100.00	378.46

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 17 日-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	营业成本	1,259,517.72	2.45	252,100.50	3.80	399.61
2	管理费用	4,545,419.47	8.83	1,730,445.83	26.08	162.67
3	税金及附加	7,818,278.61	15.19	1,548,609.52	23.34	404.86
4	财务费用	37,835,161.87	73.53	3,103,279.83	46.78	1,119.20
5	营业成本/费用合计	51,458,377.67	100.00	6,634,435.68	100.00	675.63

注：1、不动产项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是不动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、本期项目公司的营业成本及主要费用同比变化超 30%，主要系本期天数与上年同期天数（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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 17 日-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	营业成本	582,885.10	2.22	125,687.45	5.32	363.76
2	管理费用	2,375,107.70	9.04	701,618.26	29.70	238.52
3	税金及附加	3,822,568.71	14.55	775,380.83	32.83	392.99
4	财务费用	19,494,481.30	74.19	759,518.93	32.15	2,466.69
5	营业成本/费用合计	26,275,042.81	100.00	2,362,205.47	100.00	1,012.31

项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 17 日-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	营业成本	415,368.58	2.25	86,813.47	3.55	378.46
2	管理费用	1,289,949.73	6.97	713,867.43	29.16	80.70
3	税金及附加	2,619,425.61	14.16	532,461.75	21.75	391.95
4	财务费用	14,173,171.25	76.62	1,114,797.86	45.54	1,171.37
5	营业成本/费用合计	18,497,915.17	100.00	2,447,940.51	100.00	655.65

4.3.5 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 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日-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	%	82.05	72.34

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 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日-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	%	79.62	74.74

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 (2025 年 1 月 1 日- 2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 17 日- 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	%	83.51	69.60

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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交通银行股份有限公司北京通州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。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，三个不动产项目公司收入归集总金额 125,726,181.35 元，对外支出总金额 44,354,770.76 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 137,323,200.72 元，对外支出总金额 65,424,714.64 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。

4.4.2 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 13,718,733.52 元，占报告期租金收入总额约 12.15%，期末平均租金单价约 2.44 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，目前经营较稳定。

4.4.3 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。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产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。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买不动产资产的财产一切险、公众责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任保险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

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 112,888,570.00 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，基金年度可供分配金额约为 8,084.47 万元，较《基金可供分配金额测算报告》披露的 2025 年可供分配金额的达成率为 103.14%。

北京大兴科创产业园期末出租率为 97.14%，期末租金单价为 2.24 元/平方米/天；北京马坡科技园一期期末出租率为 93.51%，期末租金单价为 1.44 元/平方米/天；北京房山奥得赛产业园期末出租率为 99.78%，期末租金单价为 1.15 元/平方米/天。

租户结构相对稳定，分散化程度较高，期末在执行租约共涉及租户 127 家，租户重点行业大类包括医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业等。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针政策

报告期内，不动产资产经营表现稳健，核心指标基本符合本基金经营目标和财务预算。

未来，基金管理人将与运营管理机构继续加强配合，重点维护在租租户的稳定性，持续关注市场变化，加强跟踪主要竞品表现和租赁策略变化，前置续租沟通及意向租户储备工作，通过主动的运营管理服务与灵活的招商管理策略，巩固项目运营指标的稳定性，持续提升不动产资产运营管理服务质量和效能。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2025 年，北京市工业厂房市场供应保持稳步释放，推高平均空置率，租金呈现下调趋势。在核心区供给增加的背景下，外溢效应减弱，外围区域招商压力有所增大，净吸纳量表现受限。

在供需关系变化的背景下，北京工业地产参与者正迈向以产业生态构建和专业服务能力为核心的高质量发展阶段。但降本增效与需求收缩的环境仍未改变，市场竞争无法从单纯价格维度一次性转向生态赋能维度，而是演变为“成本敏感”与“生态价值”并重的复合博弈状态。面对宏观环境的复杂性，企业投资决策更趋审慎，普遍奉行精益化运营策略。大型企业在侧重供应链优化的同时严控预算，中小企业则更加关注综合运营成本与入驻后的产业协同机会。

总体而言，北京工业地产市场仍处于“供需错位+服务升级”的双重作用下，正经历从“空间运营”到“生态运营”的底层逻辑重构。短期市场面临去化压力，租金成本仍是大多数客户决策时的核心考量，既能提供具有竞争力的租赁成本，又具备专业运营能力、资本实力和资源整合能力的高性价比市场参与者，或将拥有更强的竞争力。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	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 投资组合报告附注

本基金本报告期内投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，未有在本报告编

制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，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。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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，及时定期向相关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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 9 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为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。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理等工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 11 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，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。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划”全部份额，穿透持有 3 家项目公司（北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司和北京京燕奥得赛化学有限公司）全部股权。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托北京联东金园管理科技有限公司（“联东金园”）作为运营管理机构，负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和联东金园根据已签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与联东金园制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

2025 年第一次收益分配基于 2024 年 10 月 17 日到 2024 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 16,874,357.09 元，实际分配人民币 16,849,997.39 元，约占前述可供分配金额 99.86%。2025 年第二次收益分配基于 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 3 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 20,107,444.47 元，实际分配人民币 20,000,000.00 元，约占前述可供分配金额的 99.47%。2025 年第三次收益分配基于 2025 年 4 月 1 日到 2025 年 6 月 30 日的累计可供分配金额，合计人民币 20,352,003.08 元，实际分配人民币 20,000,000.00 元，约占前述可供分配金额的 98.27%。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为德师报(审)字(26)第 P00468 号的审计报告，本基金本报告期累计可供分配金额为 80,844,685.49 元，其中本报告期已分配的可供分配金额为 40,000,000.00 元，2025 年度剩余未分配的可供分配金额为 40,844,685.49 元。基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90%的本年度可供分配金额的基金收益。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

截至本报告期末，基金管理人共管理了 4 只底层资产为产业园区的不动产基金，分别为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金湖北科投光谷 REIT”）、中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金重庆两江 REIT”）和中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金亦庄产业园 REIT”）。

鉴于本基金与中金湖北科投光谷 REIT、中金重庆两江 REIT 和中金亦庄产业园 REIT 项下不动产资产处在不同区域或服务于不同行业，运营管理机构不存在关联关系，同时结合产业园区运营管理特点，现阶段同时管理 4 只产业园类不动产基金不存在利益冲突。

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，具体防范措施如下：

（1）为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及

关联交易管理制度规定，不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批，并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批（如需）。必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

（2）基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

本基金报告期内开展的关联交易，符合基金合同约定的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，执行了市场公平合理价格。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：完善并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基

金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司 REITs 投资决策委员会决策流程。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息

披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围，开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、上海证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整

体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。信息披露事务负责人建立了与投资者沟通联络渠道，及时做好与投资者的沟通联络工作。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《北京联东金园管理科技有限公司关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《北京联东金园管理科技有限公司关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

89 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

报告期内，交通银行股份有限公司在本基金的托管过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券

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，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配等事项进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、基金资产净值计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了认真的复核，对本基金公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，对年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性进行了复核，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划）持有相关项目公司 100%股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据《债权债务确认协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划）通过股东借款、股东分红款和股东减资款共同构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。

本基金会计师事务所德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中金联东科技创新产业园封闭式不动产证券投资基金财务报表及审计报告》（编号为德师报(审)字(26)第P00468号）；本基金资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照规定和约定出具了《中金联东科技创新产业园封闭式不动产证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值》（编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第035号）。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 170,000,000.00 份，

占基金总份额的 34.00%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§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	德师报(审)字(26)第 P00468 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	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金全体持有人
审计意见	我们审计了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财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制，公允反映了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 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。
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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中金联东科技创新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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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	中金基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金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。 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。 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。 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。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和在后附财务报表附注中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引编制财务报表，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。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估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，除非基金管理人管理层计划清算中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督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财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	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。 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： (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。 (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。 (3)评价基金管理人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。 (4)对基金管理人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，就可能导致对中金联东科技创新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

	能导致中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。 (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。 (6)就中金联东科技创新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。 我们与基金管理人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。	
会计师事务所的名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	江丽雅	林婷婷
会计师事务所的地址	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼	
审计报告日期	2026 年 3 月 27 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

为向投资者提供不动产项目的市场价值信息,中金联东科创 REIT 的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对中金联东科创 REIT 投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告,于 2025 年 12 月 31 日,该不动产项目的市场价值为人民币 1,563,000,000.00 元,评估方法为收益法(现金流折现法),关键参数包括:市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率等。中金联东科创 REIT 的基金管理人治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。基于我们为对中金联东科创 REIT 财务报表整体发表审计意见而实施的审计工作,我们未注意到中金联东科创 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数与财务报表及审计意见在所有重大方面存在不一致或存在重大不合理情形。

§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：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	125,053,147.26	109,042,748.02
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	-	-
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		590,976.00	-
应收账款	11.5.7.7	345,157.38	48,658.36
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		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,505,387,404.23	1,582,814,454.05
固定资产	11.5.7.12	12,058.47	8,611,329.32
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	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	3,740,389.35	196,140.93
资产总计		1,635,129,132.69	1,700,713,330.68
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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	16,792,131.25	22,324,357.56
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,953,467.51	3,579,839.26
应付托管费		161,600.10	33,576.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,857,212.44	5,219,619.20
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	-	-
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	512,304.87	-
其他负债	11.5.7.30	52,727,385.90	53,573,104.91
负债合计		78,004,102.07	84,730,497.73
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,616,999,996.69	1,616,999,996.69
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	-59,874,966.07	-1,017,163.74
所有者权益合计		1,557,125,030.62	1,615,982,832.95
负债和所有者权益总计		1,635,129,132.69	1,700,713,330.68

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.1143 元，期末基金份额公允价值参考净值人民币 3.2295 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	5,229,765.43	633,420.43
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	11.5.19.2	1,609,974,017.47	1,617,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,615,203,782.90	1,617,633,420.43
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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		3,021,886.10	627,890.72
应付托管费		161,600.10	33,576.80
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		178,000.00	180,000.00
负债合计		3,361,486.20	841,467.52
所有者权益：			
实收基金		1,616,999,996.69	1,616,999,996.69
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-5,157,699.99	-208,043.78
所有者权益合计		1,611,842,296.70	1,616,791,952.91
负债和所有者权益总计		1,615,203,782.90	1,617,633,420.43

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效 日)至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		113,895,669.58	27,474,370.49
1.营业收入	11.5.7.36	112,888,570.00	23,230,071.10
2.利息收入		1,004,684.49	4,244,299.39
3.投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.37	-	-
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)		-	-
7.其他收益	11.5.7.40	2,415.09	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		116,922,591.48	27,043,267.53
1.营业成本	11.5.7.36	85,427,412.24	17,553,577.86
2.利息支出	11.5.7.42	2,106,943.62	1,016,645.77
3.税金及附加	11.5.7.43	14,513,106.20	3,562,788.93
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	2,441,228.94	205,718.84
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	982.39	591.77
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	11,219,702.47	3,579,839.26
9.托管费	11.5.13.4.2	161,600.10	33,576.80
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	1,051,615.52	1,090,528.30
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-3,026,921.90	431,102.96
加：营业外收入	11.5.7.50	3,021,948.71	25,844.21
减：营业外支出	11.5.7.51	-	20,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-4,973.19	436,947.17
减：所得税费用	11.5.7.52	2,002,831.75	1,454,110.91
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,007,804.94	-1,017,163.74
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,007,804.94	-1,017,163.74
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		-2,007,804.94	-1,017,163.74

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		62,288,209.91	633,423.74
1.利息收入		62,815.91	633,423.74
2.投资收益(损失以“-”号填列)		62,225,394.00	-
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		10,387,868.73	841,467.52
1.管理人报酬		3,021,886.10	627,890.72
2.托管费		161,600.10	33,576.80
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		7,025,982.53	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		178,400.00	180,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		51,900,341.18	-208,043.78
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		51,900,341.18	-208,043.78
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		51,900,341.18	-208,043.78

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效 日)至 2024 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		116,260,244.97	29,796,244.32
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		1,005,483.44	4,172,501.94
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	8,629,363.78	107,526,956.40
经营活动现金流入小计		125,895,092.19	141,495,702.66
8.购买商品、接受劳务支付的现金		2,257,771.40	464,601.42
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		-	-
13.支付的各项税费		28,543,018.83	1,298,306.67
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	16,923,284.96	64,599,643.64
经营活动现金流出小计		47,724,075.19	66,362,551.73
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.54.1	78,171,017.00	75,133,150.93
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	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,309,821.42	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.54.2	-	1,362,829,034.98
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		5,309,821.42	1,362,829,034.98
投资活动产生的现金流量净额		-5,309,821.42	-1,362,829,034.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-

24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	219,370,000.00
26.偿付利息支付的现金		-	895,814.57
27.分配支付的现金		56,849,997.39	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		56,849,997.39	220,265,814.57
筹资活动产生的现金流量净额		-56,849,997.39	-220,265,814.57
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		16,011,198.19	-1,507,961,698.62
加：期初现金及现金等价物余额		109,038,298.07	1,616,999,996.69
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.54.3	125,049,496.26	109,038,298.07

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效 日)至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		62,225,394.00	-
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		60,820.30	633,184.21
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		62,286,214.30	633,184.21
8.取得不动产投资支付的现金		-	1,617,000,000.00
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		841,867.52	-
经营活动现金流出小计		841,867.52	1,617,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		61,444,346.78	-1,616,366,815.79
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		56,849,997.39	-
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		56,849,997.39	-
筹资活动产生的现金流量净额		-56,849,997.39	-
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		4,594,349.39	-1,616,366,815.79
加：期初现金及现金等价物余额		633,180.90	1,616,999,996.69
五、期末现金及现金等价物余额		5,227,530.29	633,180.90

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：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	1,616,999,996.69	-	-	-	-	-	-1,017,163.74	1,615,982,832.95
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	1,616,999,996.69	-	-	-	-	-	-1,017,163.74	1,615,982,832.95
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-58,857,802.33	-58,857,802.33
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-2,007,804.94	-2,007,804.94
(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	-	-	-	-	-	-	-56,849,997.39	-56,849,997.39
(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	1,616,999,996.69	-	-	-	-	-	-59,874,966.07	1,557,125,030.62

11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	上年度可比期间							
	2024 年 10 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 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、本期期初余额	1,616,999,996.69	-	-	-	-	-	-	1,616,999,996.69
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-1,017,163.74	-1,017,163.74
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-1,017,163.74	-1,017,163.74
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,616,999,996.69	-	-	-	-	-	-1,017,163.74	1,615,982,832.95

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	1,616,999,996.69	-	-	-208,043.78	1,616,791,952.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,616,999,996.69	-	-	-208,043.78	1,616,791,952.91
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-4,949,656.21	-4,949,656.21
(一)综合收益总额	-	-	-	51,900,341.18	51,900,341.18
(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	-	-	-	-56,849,997.39	-56,849,997.39
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,616,999,996.69	-	-	-5,157,699.99	1,611,842,296.70

单位：人民币元

项目	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 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、本期期初余额	1,616,999,996.69	-	-	-	1,616,999,996.69
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-208,043.78	-208,043.78
(一)综合收益总额	-	-	-	-208,043.78	-208,043.78
(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	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,616,999,996.69	-	-	-208,043.78	1,616,791,952.91

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：

宗喆

吕静杰

马牧野

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)依据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2024 年 8 月 2 日证监许可[2024]1121 号文注册,由中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《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》和《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份额发售公告》公开募集。本基金为不动产投资信托基金,存续期限为 42 年。本基金的管理人为中金基金,托管人为交通银行股份有限公司(以下简称“交通银行”)。

本基金通过中金基金直销柜台、交通银行、中国银河证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信期货有限公司、招商证券股份有限公司等共同销售。本基金首次募集期为 2024 年 10 月 8 日起至 2024 年 10 月 11 日。经向中国证监会备案,《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》(以下简称“基金合同”)于 2024 年 10 月 17 日正式生效,基金合同生效日基金实收份额 500,000,000.00 份(含利息转份额零份),发行价格为人民币 3.234 元。该资金已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同、《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》的有关规定,本基金投资范围包括不动产资产支持证券,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不动产投资信托基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票(含存托凭证),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。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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。

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”,并将通过持有该资产支持证券全部份额,进而持有不动产资产北京大

兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园所属的项目公司北京恒星意达科技有限公司、北京京燕奥得赛化学有限公司及北京亚美耳康科技发展有限公司(以下合称“项目公司”)的全部股权和对项目公司的全部股东债权。本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前,项目公司由北京联东金园管理科技有限公司全资持有。

本基金、专项计划及项目公司(以下合称“本集团”,参见附注 11.5.9)。

11.5.2 会计报表的编制基础

11.5.2.1 编制基础

本基金执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本基金还按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和中期报告(第二部分 REITs)>》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》,并参照《证券投资基金会计核算业务指引》等规定编制财务报表。

11.5.2.2 持续经营

本集团对自 2025 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和附注 11.5.2 所列示的中国证监会及中国证券投资基金业协会发布的有关规定和操作指引的要求,真实、完整地反映了本基金于 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。比较财务报表的实际编制期间为 2024 年 10 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

人民币为本基金及其子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本基金及其子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

构成业务的判断

业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合,该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力,能够独立计算其成本费用或所产生的收入。

合并方在合并中取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程,且二者相结合对产出能力有显著贡献,该组合才构成业务。

该组合在合并日有产出的，满足下列条件之一的加工处理过程本集团判断为是实质性的：

- (1) 该加工处理过程对持续产出至关重要，且具备执行该过程所需技能、知识或经验的有组织的员工；
- (2) 该加工处理过程对产出能力有显著贡献，且该过程是独有、稀缺或难以取代的。

本集团在判断组合是否构成业务时，从市场参与者角度考虑可以将其作为业务进行管理和经营，而不是根据合并方的管理意图或被合并方的经营历史来判断。

判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务，将考虑是否选择采用集中度测试。

集中度测试是非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的组合是否构成一项业务时，可以选择采用的一种简化判断方式。进行集中度测试时，如果购买方取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，应判断为不构成业务，且无须按照上述业务条件进行判断；如果该组合未通过集中度测试，仍应按照上述业务条件进行判断。

企业取得了不形成业务的一组资产或是净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》进行处理。

非同一控制下的企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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予以确定。控制是指投资方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其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指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(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

本集团在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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注 11.5.18 中的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本集团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，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

本期末本集团的金融资产均为摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。

金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》(“租赁准则”)规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产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。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90 日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

预期信用损失的确定

本集团对应收账款(含租赁应收款)和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄和逾期天数等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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；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。

减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本期末本集团的金融负债均为其他金融负债。

其他金融负债

本集团的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

应收票据账龄自其初始确认日起算。

应收票据的其他相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.9 应收账款

本集团以应收账款(含租赁应收款)的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其预期信用损失准备。账龄自其初始确认日起算。

应收账款的其他相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

初始投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

后续计量及损益确认方法

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

11.5.4.12 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。包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	估计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20 年	0.00	5.00
土地使用权	44-46 年	0.00	2.17-2.27

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与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。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	估计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20 年	0.00	5.00
办公设备、电子设备及其他	3-5 年	0.00-3.00	19.40-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

本集团的借款费用在发生当期确认为费用。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.27 收入

本集团的收入为经营租赁业务收入，经营租赁业务按照附注 11.5.4.29 的会计政策确认收入。

11.5.4.28 费用

本集团的管理人报酬(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，在本集团接受相关服务的期间，按基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为出租人

租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团的租赁业务均为经营租赁。

本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并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。

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/冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益/冲减相关成本。

与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入/冲减营业外支出。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

- (1) 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；

- (2) 本基金收益分配方式为现金分红；
- (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。

11.5.4.32 分部报告

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务以一个单一的经营分部运作。分部报告信息计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，本集团会计估计所采用的很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要包括：

所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以产权证书记载的年限或过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、实际耗损及资产保养。倘若投资性房地产的估计可使用年限或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

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

本集团本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

(1) 本基金及专项计划的主要纳税政策、税种及税率

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；存款利息收入不征收增值税；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(截止至 2025 年 8 月 7 日)。根据财政部、税务总局财税[2025]4 号文《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》的规定，自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税，对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

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。

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。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。

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。

(2) 各项目公司主要税种及税率

税种	计税依据
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的 9%或 5%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.5 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12%计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%计算房产税

注：各项目公司本报告期适用的企业所得税税率为 25%。

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	上年度末
----	-----	------

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	125,053,147.26	109,042,748.02
其他货币资金	-	-
小计	125,053,147.26	109,042,748.02
减：减值准备	-	-
合计	125,053,147.26	109,042,748.02

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	125,049,496.26	109,038,298.07
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	3,651.00	4,449.95
小计	125,053,147.26	109,042,748.02
减：减值准备	-	-
合计	125,053,147.26	109,042,748.02

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

本集团本报告期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	345,157.38	48,658.36
1-2 年	-	-
小计	345,157.38	48,658.36
减：坏账准备	-	-
合计	345,157.38	48,658.36

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 2025 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	345,157.38	100.00	-	-	345,157.38
合计	345,157.38	100.00	-	-	345,157.38
类别	上年度末 2024 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	48,658.36	100.00	-	-	48,658.36
合计	48,658.36	100.00	-	-	48,658.36

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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租户 1	149,936.24	-	-
租户 2	105,699.38	-	-
租户 3	63,390.92	-	-
租户 4	20,314.19	-	-
租户 5	5,816.65	-	-
合计	345,157.38	-	-

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

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
租户 1	149,936.24	43.43	-	149,936.24
租户 2	105,699.38	30.62	-	105,699.38
租户 3	63,390.92	18.37	-	63,390.92
租户 4	20,314.19	5.89	-	20,314.19
租户 5	5,816.65	1.69	-	5,816.65
合计	345,157.38	100.00	-	345,157.38

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。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

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	1,600,368,031.91	-	-	1,600,368,031.91
2.本期增加金额	8,730,295.05	-	-	8,730,295.05
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建 工程转入	8,730,295.05	-	-	8,730,295.05
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	1,609,098,326.96	-	-	1,609,098,326.96
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	17,553,577.86	-	-	17,553,577.86
2.本期增加金额	86,157,344.87	-	-	86,157,344.87
本期计提	85,427,412.24	-	-	85,427,412.24
存货\固定资产\在建 工程转入	729,932.63	-	-	729,932.63
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	103,710,922.73	-	-	103,710,922.73
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-

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
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	1,505,387,404.23	-	-	1,505,387,404.23
2.期初账面价值	1,582,814,454.05	-	-	1,582,814,454.05

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

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积(平方米)	报告期租金收入
北京大兴科创产业园	中国北京市大兴区华佗路 50 号院	84,148.14	62,975,885.99
北京房山奥得赛产业园	中国北京市房山区燕新南路 18 号院	52,337.51	20,768,429.20
北京马坡科技园一期	中国北京市顺义区聚源中路 12 号院	61,898.26	29,144,254.81
合计	—	198,383.91	112,888,570.00

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	12,058.47	8,611,329.32
固定资产清理	-	-
合计	12,058.47	8,611,329.32

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	办公设备	运输工具	电子设备	家具及其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	8,730,295.05	15,524.53	-	883.31	-	8,746,702.89
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	8,730,295.05	-	-	-	-	8,730,295.05
处置或报废	-	-	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	电子设备	家具及其他	合计
转出至投资性房地产	8,730,295.05	-	-	-	-	8,730,295.05
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	15,524.53	-	883.31	-	16,407.84
二、累计折旧						
1.期初余额	134,904.22	469.35	-	-	-	135,373.57
2.本期增加金额	595,028.41	3,880.02	-	-	-	598,908.43
本期计提	595,028.41	3,880.02	-	-	-	598,908.43
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	729,932.63	-	-	-	-	729,932.63
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转出至投资性房地产	729,932.63	-	-	-	-	729,932.63
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	4,349.37	-	-	-	4,349.37
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	-	11,175.16	-	883.31	-	12,058.47
2.期初账面价值	8,595,390.83	15,055.18	-	883.31	-	8,611,329.32

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

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。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

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

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

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

无。

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

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,358,415.09	339,603.77	-	-

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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
按直线法确认收入	3,407,634.55	851,908.64	-	-

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债 期末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债 期末余额	递延所得税资产 和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债 期初余额
递延所得税资产	339,603.77	-	-	-
递延所得税负债	339,603.77	512,304.87	-	-

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

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	-	11,690,271.14

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

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2026 年	-	9,466,394.02	
2027 年	-	2,223,877.12	
合计	-	11,690,271.14	

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
按直线法确认尚未结算的房产租赁收入	3,407,634.55	-
预缴税金	332,754.80	196,140.93
合计	3,740,389.35	196,140.93

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

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

无。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
工程款及质保金	16,792,131.25	21,681,269.06
其他	-	643,088.50
合计	16,792,131.25	22,324,357.56

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	未偿还或结转原因
供应商 1	6,811,403.84	未到结算期
供应商 2	6,223,597.61	未到结算期
供应商 3	648,440.36	未到结算期
供应商 4	569,590.00	未到结算期
供应商 5	366,045.86	未到结算期
合计	14,619,077.67	

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,473,348.07	2,375,642.21
消费税	-	-
企业所得税	320,006.31	2,724,058.59
个人所得税	-	20,415.25
城市维护建设税	37,250.53	8,458.18
教育费附加	10,643.01	3,624.94
地方教育附加	15,964.52	2,416.62
房产税	-	85,003.41
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
其他	-	-
合计	2,857,212.44	5,219,619.20

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

无。

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	22,815,423.09	23,976,179.75
其他应付款	29,911,962.81	29,596,925.16

合计	52,727,385.90	53,573,104.91
----	---------------	---------------

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	22,815,423.09	23,976,179.75

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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	28,345,992.31	29,094,351.73
其他	1,565,970.50	502,573.43
合计	29,911,962.81	29,596,925.16

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	年末余额	年初余额	未偿还或结转的原因
租户 6	2,589,409.62	2,589,409.62	租赁保证金
租户 7	908,570.20	856,765.76	租赁保证金
租户 8	801,410.76	647,235.90	租赁保证金
租户 9	705,638.34	705,638.34	租赁保证金
租户 10	640,929.24	640,929.24	租赁保证金
合计	5,645,958.16	5,439,978.86	—

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	500,000,000.00	1,616,999,996.69
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	500,000,000.00	1,616,999,996.69

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	-1,017,163.74	-	-1,017,163.74
本期利润	-2,007,804.94	-	-2,007,804.94
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	-56,849,997.39	-	-56,849,997.39
本期末	-59,874,966.07	-	-59,874,966.07

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			
	北京恒星意达 科技有限公司	北京京燕奥得赛 化学有限公司	北京亚美耳康 科技发展有限公司	合计
营业收入	62,975,885.99	20,768,429.20	29,144,254.81	112,888,570.00
租金收入	62,975,885.99	20,768,429.20	29,144,254.81	112,888,570.00
合计	62,975,885.99	20,768,429.20	29,144,254.81	112,888,570.00
营业成本	46,370,611.51	15,726,443.51	23,330,357.22	85,427,412.24
折旧费及摊销费用	46,370,611.51	15,726,443.51	23,330,357.22	85,427,412.24
合计	46,370,611.51	15,726,443.51	23,330,357.22	85,427,412.24

单位：人民币元

项目	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日			
	北京恒星意达 科技有限公司	北京京燕奥得赛 化学有限公司	北京亚美耳康科 技发展有限公司	合计
营业收入	12,605,025.06	4,340,673.54	6,284,372.50	23,230,071.10
租金收入	12,605,025.06	4,340,673.54	6,284,372.50	23,230,071.10
合计	12,605,025.06	4,340,673.54	6,284,372.50	23,230,071.10
营业成本	9,528,207.85	3,231,461.00	4,793,909.01	17,553,577.86
折旧费及摊销费用	9,528,207.85	3,231,461.00	4,793,909.01	17,553,577.86
合计	9,528,207.85	3,231,461.00	4,793,909.01	17,553,577.86

11.5.7.37 投资收益

无。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
个税手续费返还	2,415.09	-

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
外部借款利息支出	-	895,814.57
专项计划利息收入的增值税(注)	2,106,943.62	120,831.20
合计	2,106,943.62	1,016,645.77

注：专项计划从项目公司获取的利息收入所对应的增值税销项税额，在合并层面无法抵销。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 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	406,347.00	11,136.38
教育费附加	186,867.10	5,231.86
地方教育费附加	124,578.52	3,487.90
房产税	13,504,085.00	2,790,234.89
土地使用税	185,041.06	37,918.25
印花税	106,187.52	714,779.65
其他	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
合计	14,513,106.20	3,562,788.93

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
固定资产折旧	598,908.43	135,373.57
办公费	297.30	37,798.66
日常维护装修费	1,567,339.99	17,135.47
业务招待费	-	13,635.00
其他	274,683.22	1,776.14
合计	2,441,228.94	205,718.84

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	982.39	591.77

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
审计费	548,754.72	826,188.68

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
资产评估费	282,329.53	144,339.62
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	100,531.27	-
合计	1,051,615.52	1,090,528.30

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
违约金	2,951,533.46	25,354.63
滞纳金	-	489.58
政府补助	50,000.00	-
其他	20,415.25	-
合计	3,021,948.71	25,844.21

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
政府补贴	50,000.00	-

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
捐赠支出	-	20,000.00

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	1,490,526.88	1,454,110.91
递延所得税费用	512,304.87	-
合计	2,002,831.75	1,454,110.91

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-4,973.19	436,947.17
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	4,920,399.54	2,947,833.41
调整以前期间所得税的影响	5,000.00	-
非应税收入的影响	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	263.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,922,567.79	-1,493,986.00
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	-	-
合计	2,002,831.75	1,454,110.91

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
收到项目公司原股东往来款	-	106,667,586.79
租赁押金及保证金	5,363,867.92	752,542.90
违约金收入	3,239,254.59	25,354.63
其他	26,241.27	81,472.08
合计	8,629,363.78	107,526,956.40

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
支付项目公司原股东往来款	-	64,262,560.58
退回租赁押金及保证金	6,112,227.34	337,083.06
支付中介机构费用	9,339,046.98	-
其他	1,472,010.64	-
合计	16,923,284.96	64,599,643.64

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

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

无。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-2,007,804.94	-1,017,163.74
加：信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	598,908.43	135,373.57
投资性房地产折旧	85,427,412.24	17,553,577.86
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)	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
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)	512,304.87	-
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)	-4,212,057.18	-244,799.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,147,746.42	58,706,162.53
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	78,171,017.00	75,133,150.93
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	125,049,496.26	109,038,298.07
减：现金的期初余额	109,038,298.07	1,616,999,996.69
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	16,011,198.19	-1,507,961,698.62

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	125,049,496.26	109,038,298.07
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	125,049,496.26	109,038,298.07
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	125,049,496.26	109,038,298.07
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

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

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	
中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	投资	100.00	-	认购
北京恒星意达科技有限公司	北京市	北京市	商务服务业	-	100.00	收购
北京京燕奥得赛化学有限公司	北京市	北京市	商务服务业	-	100.00	收购
北京亚美耳康科技发展有限公司	北京市	北京市	商务服务业	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

本集团为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理人通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价，本集团报告期无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产(不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产)都来自于国内。

在本集团客户中，本集团本报告期来源于单一客户的收入占本集团收入 10.00%或以上的客户有 1 个，约占本集团收入 11.35%。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 2 月 4 日发布的《中金基金管理有限公司关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第一次分红公告》，本基金向截至 2026 年 2 月 6 日登记在册的本基金全体基金份额持有人进行现金分红，每 10 份基金份额派发红利 0.4100 元。

除上述事项外，截至本财务报告批准报出日，本集团没有其他需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

无。

11.5.12.2 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
中金基金	基金管理人
中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”)	专项计划管理人、基金管理人股东
交通银行	基金托管人、专项计划托管人
北京联东金园管理科技有限公司	原始权益人、运营管理机构
北京联东投资(集团)有限公司(以下简称“联东集团”)	运营管理机构控股股东
中国中金财富证券有限公司(以下简称“中金财富证券”)	基金管理人控股股东的一级全资子公司
北京联东物业管理股份有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制

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。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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	上期确认的租赁收入
北京联东物业管理股份有限公司	厂房	1,401,630.83	283,329.91

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	11,219,702.47	3,579,839.26
其中：固定管理费	11,738,134.74	2,741,616.23
浮动管理费	-518,432.27	838,223.03
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：(1) 固定管理费

本集团的固定管理费用的 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取，计算方法如下：
日基金管理费=基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起(含)为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.22%/当年天数

若因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进行调整，分段计算。

(2) 基础管理费及浮动管理费

基础管理费=项目公司当年经审计营业收入×9.00%

浮动管理费用=(项目公司当年的经营净现金流实现值-项目公司当年的经营净现金流目标值)×适用浮动管理费用费率。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	161,600.10	33,576.80

注：托管费按基金净资产的 0.01%年费率计提，每日计算，计算公式为：

日基金托管费=基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起(含)为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.01%/当年天数

若因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进行调整，分段计算。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 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

关联方名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日						
	年初持有		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	年末持有	
	份额	比例				份额	比例
北京联东金园管理科技有限公司	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
中金公司	12,517,045.00	2.50%	3,290,379.00	-	3,544,808.00	12,262,616.00	2.45%
中金财富证券	9,000,000.00	1.80%	402,000.00	-	9,247,692.00	154,308.00	0.03%
合计	191,517,045.00	38.30%	3,692,379.00	-	12,792,500.00	182,416,924.00	36.48%

份额单位：份

关联方名称	上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日						
	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
北京联东金园管理科技有限公司	170,000,000.00	34.00%	-	-	-	170,000,000.00	34.00%
中金公司	12,350,000.00	2.47%	167,145.00	-	100.00	12,517,045.00	2.50%
中金财富证券	10,470,033.00	2.09%	-	-	1,470,033.00	9,000,000.00	1.80%
合计	192,820,033.00	38.56%	167,145.00	-	1,470,133.00	191,517,045.00	38.30%

注：相关关联方均按照本基金招募说明书及首次发售相关公告约定的费率投资本基金。

11.5.13.7 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 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日)至 2024 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	125,053,147.26	1,004,478.61	108,149,770.03	3,755,750.74

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金于本报告期内投资于专项计划的情况详见附注 11.5.19.2.2。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

无。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	北京联东金园管理科技有限公司	1,797,167.06	2,842,602.29
应付管理人报酬	中金基金	3,021,886.10	627,890.72
应付管理人报酬	中金公司	134,414.35	109,346.25
应付托管费	交通银行	161,600.10	33,576.80
预收款项	北京联东物业管理股份有限公司	380,173.44	370,701.01
其他应付款	北京联东物业管理股份有限公司	359,051.25	359,051.25
合计	—	5,854,292.30	4,343,168.32

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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	2025 年 4 月 25 日	2025 年 4 月 25 日 (场外) 2025 年 4 月 28 日 (场内)	0.3370	16,849,997.39	99.86	本次收益基金分配基准日可供分配金额 16,874,357.09 元，为 2024 年 10 月 17 日（基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。
2	2025 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 22 日 (场外) 2025 年 7 月 23 日 (场内)	0.4000	20,000,000.00	99.47	本次收益基金分配基准日可供分配金额 20,107,444.47 元，为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额。
3	2025 年 11 月 7 日	2025 年 11 月 7 日 (场外) 2025 年 11 月 10 日 (场内)	0.4000	20,000,000.00	98.27	本次收益基金分配基准日可供分配金额 20,352,003.08 元。本基金自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 期 间 可 供 分 配 金 额 为 40,352,003.08 元，前期已分配人民币 20,000,000.00 元。
合计				56,849,997.39		

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指本集团在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者本集团所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致本集团资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据及应收账款等。于资产负债表日，本

集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本集团的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本集团存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。同时，本集团采用了必要的政策确保所有租赁客户均具有良好的信用记录。

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指本集团在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团的现金流来自于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和本集团现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

(1)利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，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。本集团未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

(2)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。本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

(3)其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团资产净值无重大影响。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

- 第一层次输入值是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。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

各层次金融工具公允价值

本期末本集团并无以公允价值计量且其变动计入当期损益或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

第二及第三层次公允价值计量的定量信息

无。

第三层次公允价值计量的变动信息

无。

不以公允价值计量的金融工具

本期末本集团持有的金融资产及金融负债均以摊余成本计量，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	5,229,765.43	633,420.43
其他货币资金	-	-
小计	5,229,765.43	633,420.43
减：减值准备	-	-
合计	5,229,765.43	633,420.43

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

活期存款	5,227,530.29	633,180.90
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	2,235.14	239.53
小计	5,229,765.43	633,420.43
减：减值准备	-	-
合计	5,229,765.43	633,420.43

11.5.19.1.3 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

本基金本报告期期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 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	1,617,000,000.00	7,025,982.53	1,609,974,017.47	1,617,000,000.00	-	1,617,000,000.00

11.5.19.2.2 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
专项计划	1,617,000,000.00	-	-	1,617,000,000.00	7,025,982.53	7,025,982.53

§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，为本基金不动产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”），为本基金申报、发行阶段聘请的评估机构，戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程。

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，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产资产出具的编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 035 号《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，本基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为 198,383.91 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,563,000,000 元（大写人民币壹拾伍亿陆仟叁佰万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：中金基金管理有限公司

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不动产投资信托基金业务办法（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 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 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大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，产证证载建筑面积共计为 84,148.14 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 863,000,000 元，折合单价 10,256 元/平方米

项目二：项目公司持有的位于中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，产证证载建筑面积 61,898.26 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 422,000,000 元，折合单价 6,818 元/平方米

项目三：项目公司持有的中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，产证证载建筑面积共计为 52,337.51 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 278,000,000 元，折合单价 5,312 元/平方米

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次评估采用的参数如下：

	项目名称	土地 剩余年 限	市场租金	折现率	预测期内市场 租金增长率	资本性支出 单价
		(年)	(元/平方 米/天)	(%)	(%)	(元/平方米 /年)
2024 年度 评估采用 的参数	北京大兴科创产 业园	39.1	2.20-2.32	7.50%	2.75%	预测期内前 4 年为 6 元/ 平方米/年， 2029 年起为 不含税运营 收入的 2%
	北京马坡科技园 一期	37.6	1.38-1.73	7.50%		
	北京房山奥得赛 产业园	40.8	0.90-1.51	7.75%		
2025 年度 评估采用 的参数	北京大兴科创产 业园	38.1	2.18-2.29	7.00%	2.75%	预测期内前 3 年为 6 元/ 平方米/年， 2029 年起为 不含税运营 收入的 2%
	北京马坡科技园 一期	36.6	1.34-1.67	7.00%		
	北京房山奥得赛 产业园	39.8	0.85-1.41	7.00%		

基于上述参数变化，本基金所涉及的运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出等重要参数较最近一次评估未发生重大变化。具体情况详见《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《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 6 号--年度报告(试行)》中第二章第一节第十五条，基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评

估结果。

评估机构选取成本法作为本次评估校验方法。成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值（元）	单价 (元/平方米)
北京大兴科创产业园	84,148.14	收益法	863,000,000	10,256
		成本法	639,000,000	7,594
北京马坡科技园一期	61,898.26	收益法	422,000,000	6,818
		成本法	464,000,000	7,496
北京房山奥得赛产业园	52,337.51	收益法	278,000,000	5,312
		成本法	348,000,000	6,649

本基金持有的全部不动产项目均为产业园区项目，收益法估值总价为 15.63 亿，采用成本法校验测算总价为 14.51 亿，结果差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

校验方法具体情况详见《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，重要资产项目和资产项目整体实际产生的现金流数据如下：

单位：人民币元

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	北京大兴科创产业园	5,942.48	6,094.56	97.50	5,506.31	5,097.28	108.02
2	北京马坡科技园一期	2,912.21	3,004.25	96.94	2,453.08	2,508.65	97.78
3	北京房山奥得赛产业园	2,044.03	2,125.31	96.18	1,803.12	1,754.74	102.76
合计		10,898.71	11,224.12	97.10	9,762.51	9,360.68	104.29

注：营业收入为不含税金额，运营净收益为不含税营业收入减去营业成本及相关税费。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 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 不动产基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的不 动产基金份额 (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 (%)
1,271	393,391.03	495,799,257.00	99.16	4,200,743.00	0.84
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的不 动产基金份额 (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 (%)
1,883	265,533.72	493,164,175.00	98.63	6,835,825.00	1.37

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	31,330,830.00	6.27
2	国泰海通证券股份有限公司	29,714,500.00	5.94
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红一个 人分红	20,000,000.00	4.00
4	申万宏源证券有限公司	17,826,161.00	3.57
5	中信证券股份有限公司	17,418,079.00	3.48
6	招商证券股份有限公司	16,313,640.00	3.26
7	华润深国投信托有限公司—华润信托 嘉禾 1 号 集合资金信托计划	12,350,000.00	2.47
8	中国国际金融股份有限公司	12,262,616.00	2.45
9	新华人寿保险股份有限公司—传统—普通保险 产品—018L—CT001 沪	10,247,626.00	2.05
10	国投证券股份有限公司	10,046,265.00	2.01
合计		177,509,717.00	35.50
上年度末			

2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	广东粤财信托有限公司－粤财信托·鹏雅 10 号集合资金信托计划	35,400,897.00	7.08
2	上海合晟资产管理股份有限公司－合晟同晖 7 号私募证券投资基金	20,922,927.00	4.18
3	招商证券股份有限公司	15,837,240.00	3.17
4	新华人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－018L－CT001 沪	10,247,626.00	2.05
5	大家养老保险股份有限公司－自有资金	8,100,000.00	1.62
6	大家养老保险股份有限公司－传统产品	5,459,614.00	1.09
7	中信证券资管－邮储银行－中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	4,267,506.00	0.85
8	中国银河证券股份有限公司	3,285,990.00	0.66
9	华润深国投信托有限公司－华润信托·LSF 权益 FOF 精选集合资金信托计划	2,701,646.00	0.54
10	北京鲸鱼艾尔数智科技有限公司	2,567,637.00	0.51
合计		108,791,083.00	21.76

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京联东金园管理科技有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京联东金园管理科技有限公司	170,000,000.00	34.00
2	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	30,800,000.00	6.16
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	20,000,000.00	4.00
4	国寿资本投资有限公司－国寿瑞驰（天津）基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	12,500,000.00	2.50
5	中国国际金融股份有限公司	12,350,000.00	2.47
6	华润深国投信托有限公司－华润信托·嘉禾 1 号集合资金信托计划	12,350,000.00	2.47
7	中信证券股份有限公司	12,000,000.00	2.40
8	交银国际信托有限公司－交银国信·永权红利 1 号集合资金信托计划	9,275,000.00	1.86

9	国泰海通证券股份有限公司	9,275,000.00	1.86
10	宏源汇智投资有限公司	9,000,000.00	1.80
合计		297,550,000.00	59.51

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	589.00	0.0001

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 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 10 月 17 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

（1）基金管理人的重大人事变动情况

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日起担任公司副总经理。

（2）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，孟羽任交通银行资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内，本基金改聘审计机构为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙），自 2025 年 11 月 7 日起向本基金提供审计服务，本基金本报告期内应支付审计费用 568,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 190,000.00 元。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

15.7 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	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司交易安排的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 11 日
2	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 22 日
3	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2025 年 3 月 28 日
4	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2025 年 3 月 28 日
5	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 3 月 28 日
6	关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 12 日
7	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 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 22 日
8	中金基金管理有限公司关于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 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 23 日
9	中金基金管理有限公司关于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 年第二次分红公告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 18 日
10	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 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 21 日
11	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 年中期报告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 29 日
12	关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 3 日

13	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 21 日
14	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书(2025 年第 1 号)	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 21 日
15	中金基金管理有限公司关于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份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 22 日
16	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 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 28 日
17	中金基金管理有限公司关于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份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 29 日
18	中金基金管理有限公司关于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 年第三次分红公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 5 日
19	中金基金管理有限公司关于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份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 5 日
20	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于改聘会计师事务所的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 8 日
21	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 8 日

§16 影响投资者决策的其他重要信息

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

金额单位：人民币元

资产名称	北京恒星意达科技有限公司	北京亚美耳康科技发展有限公司	北京京燕奥得赛化学有限公司	汇总	备注
币种	人民币	人民币	人民币	/	/
项目公司形成/购买资产时间	一期：2018 年 11 月 二期：2019 年 11 月	2018 年 7 月	2020 年 6 月	/	/
基金购买资产时间	2024 年 10 月	2024 年 10 月	2024 年 10 月	/	1
初始成本	875,000,000.00	442,000,000.00	294,000,000.00	1,611,000,000.00	2
采用公允价值法计量的账面价值	863,000,000.00	422,000,000.00	278,000,000.00	1,563,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	817,342,815.77	413,399,469.54	274,645,118.92	1,505,387,404.23	4

基金购买资产的投资成本	868,032,978.31	442,000,256.50	294,000,626.81	1,604,033,861.62	/
所在区域	北京市	北京市	北京市	/	/
所在城市	北京市	北京市	北京市	/	/
报告期	2025 年	2025 年	2025 年	/	/

注：1、基金购买不动产资产交割日。
2、项目形成或购买资产的成本。
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 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 1,563,000,000.00 元。
4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 1,505,387,404.23 元。

§17 备查文件目录

17.1 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指定媒介上发布的各项公告
- （九）中国证监会要求的其他文件

17.2 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。

17.3 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 3 月 31 日