

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

一、公募 REITs 基本信息

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
基金主代码	508003
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
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》《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》及其更新
业务类型	场内解除限售
解除限售/锁定生效日	2025 年 11 月 5 日

二、解除限售份额基本情况

根据有关法律法规、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”）招募说明书及其更新、签署的战略配售协议及《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》的规定，本基金部分战略配售份额将于 2025 年 11 月 5 日解除限售，本次场内解除限售份额合计 195,450,000 份。

（一）公募 REITs 场内份额解除限售

1.本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期(自基金上市之日起)
1	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	30,800,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期(自基金上市之日起)
2	中国太平洋人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红	20,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
3	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	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
4	华润信托·嘉禾 1 号集合资金信托计划	12,350,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
5	中国国际金融股份有限公司	12,350,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
6	中信证券股份有限公司	12,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
7	国泰海通证券股份有限公司	9,275,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
8	交银国信·永权红利 1 号集合资金信托计划	9,275,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
9	宏源汇智投资有限公司	9,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
10	创金合信恒鑫 2 号集合资产管理计划	9,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
11	兴瀚资管 - 兴业银行 - 兴瀚资管 - 兴元 18 号集合资产管理计划	9,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
12	中国中金财富证券有限公司	9,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
13	中国太平洋财产保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品 - 013C - CT001 沪	8,750,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
14	嘉实基金宝睿 5 号单一资产管理计划	7,700,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月
15	中信证券 - 财信吉祥人寿保险股份有限公司 - 分红产品 - 中信证券财信人寿睿驰 1 号单一资	7,700,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12 个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期(自基金上市之日起)
	产管理计划			
16	陆家嘴国际信托有限公司	6,175,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12个月
17	广州合凡壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	5,425,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12个月
18	中信证券-交通银行-中信证券固收多元1号集合资产管理计划	3,000,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12个月
19	中国太平洋保险(集团)股份有限公司	2,150,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	12个月
合计		195,450,000		

注：根据国泰海通证券股份有限公司发布的《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，自2025年4月3日起，国泰君安证券股份有限公司中文名称变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

2.本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额(份)	限售类型	限售期(月)
1	北京联东金园管理科技有限公司	100,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60
		70,000,000		36

注：限售期自基金上市之日起计算。

(二) 公募 REITs 场外份额解除限售

1.本次解除限售的份额情况

不涉及。

2.本次解除限售后剩余限售份额情况

不涉及。

三、本次限售份额上市后流通份额变化情况

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为134,550,000份，占本基金全部基金份额的26.91%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为330,000,000份，占本基金全部基金份额的66.00%。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

（一）基础设施项目近期经营情况

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 个基础设施资产运营时间均已超过 3 年。

截至 2025 年 9 月 30 日，本基金持有的 3 个基础设施项目公司营业收入合计为人民币 27,438,914.37 元，期末平均出租率为 95.88%，期末租金单价为 1.73 元/平方米/天，租金收缴率为 99.96%，期末剩余合同租期为 845.16 天。

截至本公告发布之日，本基金投资的基础设施项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

以上内容已经本基金运营管理机构确认。

（二）净现金流分派率说明

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。基金管理人在此郑重提醒广大投资者注意本基金二级市场交易价格受多种因素影响，敬请投资者关注交易价格波动风险，在理性判断的基础上进行投资决策。

根据《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》，中金联东科 REIT 2025 年度预测的可供分配金额为 78,381,800.52 元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、如投资者在首次发行时买入本基金，买入价格为 3.234 元/份，该投资者的 2025 年度年化净现金流分派率预测值= $78,381,800.52 / (500,000,000 * 3.234) = 4.85\%$ 。

2、如投资者在 2025 年 10 月 27 日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为当天收盘价 4.063 元/份，该投资者的 2025 年度年化净现金流分派率预测

值 = $78,381,800.52 / (500,000,000 * 4.063) = 3.86\%$ 。

需特别说明的是：

1、基金首次发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。

2、以上计算说明中的可供分配金额系根据《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》予以假设，不代表实际年度的可供分配金额。

3、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、相关机构联系方式

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

六、风险提示

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

特此公告。

中金基金管理有限公司

2025 年 10 月 29 日