
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 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 28 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。本中期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 8 月 27 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。

运营管理机构已对中期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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
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	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	9
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.6 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	10
3.7 报告期内发生的关联交易	10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	10
3.10 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	10
§4 不动产项目基本情况	10
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	10
4.2 不动产项目所属行业情况	13
4.3 不动产项目运营相关财务信息	16
4.4 项目公司经营现金流	20
4.5 项目公司对外借入款项情况	21
4.6 不动产项目投资情况	21
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8 不动产项目相关保险的情况	21
4.9 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	21
4.10 其他需要说明的情况	21
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	21
5.2 投资组合报告附注	22
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	22
§6 回收资金使用情况	22
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	22
§7 管理人报告	23
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	23
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	24

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	27
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	27
§8 运营管理机构报告	28
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	28
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	29
§9 其他业务参与人履职报告	30
9.1 托管人报告	30
9.2 资产支持证券管理人报告	30
9.3 原始权益人报告	31
§10 中期财务报告（未经审计）	33
10.1 资产负债表	33
10.2 利润表	36
10.3 现金流量表	38
10.4 所有者权益变动表	41
10.5 报表附注	44
§11 评估报告	74
§12 基金份额持有人信息	74
12.1 不动产基金份额持有人户数及持有人结构	74
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	74
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	75
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	75
§13 不动产基金份额变动情况	76
§14 重大事件揭示	76
14.1 基金份额持有人大会决议	76
14.2 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	76
14.3 不动产基金投资策略的改变	76
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	76
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	76
14.6 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	76
14.7 其他重大事件	76
§15 影响投资者决策的其他重要信息	77
§16 备查文件目录	78
16.1 备查文件目录	78
16.2 存放地点	78
16.3 查阅方式	78

§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

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	/	/	/	详见注释

注：2026 年 6 月 16 日，基金管理人披露《中金基金管理有限公司关于决定中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告》。

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	无	-
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	无	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	54,315,129.17
本期净利润	-5,178,828.56
本期经营活动产生的现金流量净额	37,046,000.74
本期现金流分派率（%）	2.22
年化现金流分派率（%）	4.48
期末数据和指标	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金总资产	1,588,295,633.66
期末不动产基金净资产	1,511,446,202.26

期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	105.08
-----------------------	--------

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	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金份额净值	3.0229
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

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	39,592,003.74	0.0792	-
2025 年	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	40,499,999.80	0.0810	-
2025 年	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	-5,178,828.56	-
本期折旧和摊销	42,667,580.56	-
本期利息支出	1,046,948.12	-
本期所得税费用	1,503,931.55	-
本期息税折旧及摊销前利润	40,039,631.67	-
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	84,078,383.70	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动项	-951,291.38	-
2-支付的利息及所得税费用	-2,225,288.85	-
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	-81,349,431.40	-
本期可供分配金额	39,592,003.74	-

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

无。

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。

3.4 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 1,443,945.60 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 254,813.91 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 77,216.41 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 4,709,690.97 元。

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”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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。

3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日) /报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日) /上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	194,399.47	194,399.47	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	186,564.72	186,576.74	-0.01
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	%	95.97	95.98	-0.01
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	1.67	1.76	-5.11
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	679.26	794.21	-14.47
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	%	99.30	99.22	0.08

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日) / 报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日) /上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	82,499.86	82,499.86	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	80,165.88	80,521.83	-0.44
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	%	97.17	97.6	-0.44
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	2.19	2.23	-1.79
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	1,067.36	1,202.35	-11.23
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	%	99.43	98.97	0.46

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 (2026 年 1 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日) / 报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日- 2025 年 6 月 30 日) / 上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	60,612.89	60,612.89	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	56,310.45	56,488.07	-0.31
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	%	92.90	93.19	-0.31
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	1.41	1.51	-6.62
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	366.58	472.14	-22.36
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	%	98.55	99.20	-0.66

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 (2026 年 1 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日) / 报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日- 2025 年 6 月 30 日) / 上年同期末 (2025 年 6 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	51,286.72	51,286.72	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	50,088.39	49,566.84	1.05
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 报告期末可供出租面积	%	97.66	96.65	1.05
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	1.11	1.28	-13.28
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	409.61	498.22	-17.79
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	%	99.96	100.00	-0.04

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 130 家，其中北京大兴科创产业园 44 家，北京马坡科技园一期 48 家，北京房山奥得赛产业园 38 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 23.91%，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	582.75	11.14
租户 2	180.54	3.45
租户 3	167.64	3.20
租户 4	162.41	3.10
租户 5	157.89	3.02
合计	1,251.23	23.91

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 不动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，经济运行的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，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，公募 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，2026 年上半年北京工业厂房租赁市场存量去化态势稳定，在供给高峰与需求结构性调整的双重作用下，区域分化持续加深，但市场调整的性质与程度因产品类型不同而存在分化。

本报告期内，三个不动产项目所在区域暂未发现新增竞品，其他区域新增供应仍以研发办公类载体及含轻生产中试功能的复合型物业为主，对生产型厂房类项目冲击相对可控，生产型园区整体表现出相对韧性。聚焦大兴区、顺义区和房山区三个区域市场，产业集聚与生态完整度已成为决定竞争位势的核心变量。

大兴生物医药基地市场以存量缓慢去化为主基调，去化节奏平稳。大兴生物医药基地依托成熟的医药产业生态，在上半年保持价格相对稳定，虽面临大兴临空经济区带来的分流压力，但核心客户粘性较强。在生物医药行业融资环境趋紧、企业扩张节奏放缓的背景下，市场呈现成本控制优化与产业生态协同需求并存的特征，企业选址更趋谨慎，存量客户议价动机增强，对租金和配套服务的性价比提出更高要求。

顺义区区域市场在去化效率上展现出一定韧性，但租金水平仍面临压力。在区域规上工业产值增长放缓和企业需求体量有限的背景下，市场租赁表现同步下行，新增成交体量偏小。区域整体产业底盘有一定支撑，但现阶段新增拓展节奏偏平缓，产业吸附能力有所下降。

房山区区域市场呈现出较为显著的区域内循环特征，受限于区域大交通和产业基础，核心城区及外地企业外溢动力有限，阶段性仍以本地企业升级搬迁为主，呈现出体量小和成本敏感的特征，市场价格竞争激烈，以价换量特征明显。

展望下半年，宏观经济复苏节奏与新兴产业需求的释放速度仍是市场企稳的关键变量。具备清晰产业定位、完整生态链条的生产型项目，有望在本轮调整中企稳，而产业基础薄弱的区域短期内仍难摆脱价格竞争格局。

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和京卫源孵化产业园二期等，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和中关村材料创新谷等。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。

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

2026 年上半年，北京市产业政策在延续上年对高精尖产业支持力度的基础上，进一步呈现出向工业企业提质增效、产业空间要素保障及人工智能应用深化等方向下沉的新特点。北京市“十五五”规划纲要、“北京 24 条”稳增长措施（京政办发〔2026〕7 号）、《北京市关于支持工业企业提质增效若干措施》（京经信发〔2026〕33 号）等重磅政策密集落地，高精尖产业资金支持规模超 15 亿元，政策导向更加注重产业生态的精准构建与创新链、产业链的深度融合，产业政策从“框架制定”全面走向“精准落地”。

《北京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》于 2026 年 1 月正式获批，明确未来产业聚焦人工智能、量子信息、生物医药、6G、新能源与智能网联汽车、商业航天等战略性领域，继续推动产业智能化绿色化转型，实施“人工智能+”行动，全方位赋能千行百业。

上半年，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、未来产业及工业企业全链条扶持，推出包括《北京市城市更新政策激励工具箱（1.0 版）》，在规划管控、土地利用、资金平衡、产权处置、项目审批等方面集成多维度激励性政策，有效降低项目交易成本、激发市场活力；《北京市 2026 年推动经济稳中有进的若干措施》（京政办发〔2026〕7 号）围绕惠企赋能、扩大内需、产业升级、改革攻坚、区域发展和引育人才六大方面提出 24 条具体政策措施，稳就业、稳企业、稳市场、稳预期；《北京市关于支持工业企业提质增效若干措施》（京经信发〔2026〕33 号）围绕产业创新支持、市场开拓、人才用工保障、物流降本、融资便利、土地要素保障、为企服务七大领域出台 28 条举措，支持重大中试平台、中试产线提升产品创制能力，引导工业企业与互联网平台、AI 模型企业深化合作，推动数字化智能化转型等政策。

在资金投向与空间保障方面，上半年政策全面提升了关键要素对实体经济的支撑效能。资金配置向集成电路、生物医药、人工智能等战略性新兴产业集聚，重点投向产业链卡点攻关、中试平台建设、新型基础设施扩容及智能算力资源持续扩容。空间要素上，通过构建涵盖弹性出让、分期缴

纳、复合利用等多元化的产业用地梯次供应体系，释放空间资源活力，有望降低企业的要素获取成本与运营负担，增强关键产业链的自主可控能力，为高精尖产业集群的加速壮大提供坚实的制度与资源保障。

各产业功能区错位协同发力，大兴区深化京津冀协同与科技成果转化落地；顺义区聚焦中小企业数字化转型与特色产业园区建设，《顺义区特色产业园区认定管理办法（2026 年修订版）》推动特色产业园市场化建设运营，引导园区专业化、特色化、市场化、集群化发展，发挥特色产业园在先进制造业中的空间支撑和要素保障作用；房山区持续推进“百日速度”审批服务，优化营商环境。各区域通过优化服务流程、搭建创新联盟，全面提升区域承载力，赋能平原新城等重点区域的发展活力，为区域经济高质量发展构筑更具韧性与活力的产业生态系统。

整体而言，上半年政策“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了坚实的制度支撑。

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	1,687,211,411.01	1,684,199,182.16	0.18
2	总负债	1,232,222,656.26	1,233,722,222.03	-0.12
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	52,329,899.61	54,878,239.73	-4.64
2	营业成本/费用	47,853,533.25	47,021,030.88	1.77
3	EBITDA	41,962,890.68	46,266,203.63	-9.30

注：3.3.2 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	863,000,000.00	-
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	150,152,304.07	149,791,532.15	0.24

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	422,000,000.00	-
主要负债科目				
1	长期借款	247,158,412.82	247,158,412.82	-
2	递延所得税负债	66,482,547.85	66,475,836.89	0.01

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	278,000,000.00	-
主要负债科目				
1	长期借款	180,330,386.38	180,330,386.38	-
2	递延所得税负债	19,674,743.97	19,716,636.03	-0.21

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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	29,126,253.98	100.00	30,119,266.24	100.00	-3.30
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	29,126,253.98	100.00	30,119,266.24	100.00	-3.30

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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	14,035,021.37	100.00	14,341,535.32	100.00	-2.14
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	14,035,021.37	100.00	14,341,535.32	100.00	-2.14

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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	9,168,624.26	100.00	10,417,438.17	100.00	-11.99
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	9,168,624.26	100.00	10,417,438.17	100.00	-11.99

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	
1	营业成本	582,525.08	2.29	602,385.32	2.41	-3.30
2	管理费用	2,052,190.78	8.06	1,855,273.04	7.44	10.61
3	税金及附加	3,969,721.21	15.59	3,795,284.70	15.21	4.60
4	财务费用	18,866,622.99	74.06	18,693,537.37	74.93	0.93
5	营业成本/费用合计	25,471,060.06	100.00	24,946,480.43	100.00	2.10

注：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。

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	
1	营业成本	280,700.43	2.15	286,830.71	2.27	-2.14
2	管理费用	1,149,728.50	8.82	888,650.78	7.02	29.38
3	税金及附加	1,846,730.19	14.16	1,871,805.44	14.78	-1.34
4	财务费用	9,764,896.50	74.87	9,615,747.10	75.93	1.55
5	营业成本/费用合计	13,042,055.62	100.00	12,663,034.03	100.00	2.99

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	
1	营业成本	183,372.49	1.96	208,348.76	2.21	-11.99
2	管理费用	850,863.81	9.11	912,664.59	9.70	-6.77
3	税金及附加	1,183,647.20	12.67	1,320,003.90	14.03	-10.33
4	财务费用	7,122,534.07	76.26	6,970,499.17	74.06	2.18
5	营业成本/费用合计	9,340,417.57	100.00	9,411,516.42	100.00	-0.76

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	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	%	81.63	85.50

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 (2026 年 1 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	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	%	77.93	83.91

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 (2026 年 1 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	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	%	79.08	81.42

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 57,212,390.40 元，对外支出总金额 15,359,682.51 元。项目公司上年同期收入归集总金额 71,386,887.10 元，对外支出总金额 31,154,484.32 元。

本报告期内，三个不动产项目公司在托管银行合计购买结构性存款 107,000,000.00 元，赎回结构性存款本息 39,061,545.20 元，截至本报告期末，本基金持有的结构性存款余额为 68,000,000.00 元。

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 6,275,349.50 元，占报告期租金收入总额约 11.99%。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 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。

4.10 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	414,353.52	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	414,353.52	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，为落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）要求，提升净回收资金使用效率，原始权益人履行内部相关决策审批流程，于 2026 年第 2 季度调整了资金使用比例及投向，向监管部门履行了报备程序，说明了变更情况。

根据 2026 年 6 月 22 日原始权益人向本基金管理人出具的回收资金投资项目变更说明材料，基金管理人于 2026 年 6 月 24 日发布了《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向的公告》。

截至本报告期末，原始权益人累计已使用回收资金数额合计约 39,392.63 万元，净回收资金使用率约 61.55%，剩余暂未使用资金合计约 24,611.56 万元。

原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 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 10 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 12 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	-	7 年	曾参与成都金沙城 3 号地块大融城投融资项目、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、设施投资产业园、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	-	10 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 项目的运营管理工作。	吴亚琼女士，CPA，管理学硕士。历任中车建天工程物资部采购主管、城轨运营部高级主管；神州高铁技术股份有限公司 PPP

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			
					作，项目类型覆盖轨道交通、铁路等不动产领域。	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	-	8.5 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历年限总和。
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。

7.2 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

2026 年第一次收益分配基于 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 9 月 30 日的尚未分配的可供分配金额，合计人民币 20,849,829.02 元，实际分配人民币 20,499,999.80 元，约占前述尚未分配的可供分配金额的 98.32%。2026 年第二次收益分配基于 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日的尚未分配的可供分配金额，合计人民币 20,344,685.69 元，实际分配人民币 20,000,000.00 元，约占前述尚未分配的可供分配金额的 98.31%。

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% 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（如有）详见“10.5.13.4.1 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.不动产项目基本情况”。

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

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。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金 2025 年度业绩说明会。

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。

9 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，对中期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 原始权益人报告

9.3.1 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。

9.3.2 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%。

9.3.3 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。

9.3.4 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。

9.3.5 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其他重大变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	53,286,120.83	125,053,147.26
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	68,130,078.07	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	590,976.00
应收账款	10.5.7.7	398,845.55	345,157.38
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,462,721,763.68	1,505,387,404.23
固定资产	10.5.7.12	10,118.46	12,058.47
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	3,748,707.07	3,740,389.35
资产总计		1,588,295,633.66	1,635,129,132.69
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	16,448,635.59	16,792,131.25
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		7,883,827.38	4,953,467.51
应付托管费		77,216.41	161,600.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,321,168.73	2,857,212.44
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	837,895.69	512,304.87
其他负债	10.5.7.30	50,280,687.60	52,727,385.90
负债合计		76,849,431.40	78,004,102.07
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,616,999,996.69	1,616,999,996.69
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-105,553,794.43	-59,874,966.07
所有者权益合计		1,511,446,202.26	1,557,125,030.62
负债和所有者权益总计		1,588,295,633.66	1,635,129,132.69

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值人民币 3.0229 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.19.1	414,353.52	5,229,765.43
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	10.5.19.2	1,609,974,017.47	1,609,974,017.47
其他资产		-	-
资产总计		1,610,388,370.99	1,615,203,782.90
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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		1,443,945.60	3,021,886.10
应付托管费		77,216.41	161,600.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		88,268.27	178,000.00
负债合计		1,609,430.28	3,361,486.20
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		-8,221,055.98	-5,157,699.99
所有者权益合计		1,608,778,940.71	1,611,842,296.70
负债和所有者权益总计		1,610,388,370.99	1,615,203,782.90

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		52,781,262.73	55,485,341.62
1.营业收入	10.5.7.36	52,329,899.61	54,878,239.73
2.利息收入		259,739.85	604,686.80
3.投资收益(损失以“-”号填列)	10.5.7.37	61,545.20	-
4.公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	10.5.7.38	130,078.07	-
5.汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-
6.资产处置收益(损失以“-”号填列)	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	2,415.09
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		57,990,026.18	57,471,819.80
1.营业成本	10.5.7.36	42,665,640.55	42,362,634.57
2.利息支出	10.5.7.42	1,046,948.12	1,042,642.59
3.税金及附加	10.5.7.43	7,125,732.39	7,112,211.17
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	584,777.23	1,452,549.40
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	-	982.39
8.管理人报酬	10.5.13.4.1	6,213,363.37	5,263,236.43
9.托管费	10.5.13.4.2	77,216.41	80,135.94
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	186,129.90	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	90,218.21	157,427.31
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-5,208,763.45	-1,986,478.18
加：营业外收入	10.5.7.50	1,533,866.44	2,510,031.55
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,674,897.01	523,553.37
减：所得税费用	10.5.7.52	1,503,931.55	925,961.79
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-5,178,828.56	-402,408.42
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-5,178,828.56	-402,408.42
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		-5,178,828.56	-402,408.42

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		39,046,074.09	18,017,705.17
1.利息收入		47,268.09	18,878.17
2.投资收益(损失以“-”号填列)		38,998,806.00	17,998,827.00
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		1,609,430.28	1,638,167.65
1.管理人报酬		1,443,945.60	1,498,524.34
2.托管费		77,216.41	80,135.94
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.税金及附加		-	-
8.其他费用		88,268.27	59,507.37
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		37,436,643.81	16,379,537.52
减：所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		37,436,643.81	16,379,537.52
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		37,436,643.81	16,379,537.52

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 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		55,059,991.19	58,219,809.63
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		262,861.15	606,127.97
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	1,961,228.27	12,648,475.80
经营活动现金流入小计		57,284,080.61	71,474,413.40
8.购买商品、接受劳务支付的现金		-	1,055,049.64
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		13,293,151.77	15,354,724.63
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	6,944,928.10	16,326,175.39
经营活动现金流出小计		20,238,079.87	32,735,949.66
经营活动产生的现金流量净额	10.5.7.54.1	37,046,000.74	38,738,463.74
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	10.5.7.53.3	39,061,545.20	-
投资活动现金流入小计		39,061,545.20	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金		371,451.27	2,571,499.51
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.54.2	-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	107,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		107,371,451.27	2,571,499.51
投资活动产生的现金流量净额		-68,309,906.07	-2,571,499.51
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	10.5.7.53.5	-	-
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		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		40,499,999.80	16,849,997.39
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		40,499,999.80	16,849,997.39
筹资活动产生的现金流量净额		-40,499,999.80	-16,849,997.39
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		-71,763,905.13	19,316,966.84
加：期初现金及现金等价物余额		125,049,496.26	109,038,298.07
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.54.3	53,285,591.13	128,355,264.91

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 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		38,998,806.00	17,998,827.00
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		49,342.13	18,745.90
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		39,048,148.13	18,017,572.90
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
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		3,361,486.20	841,467.52
经营活动现金流出小计		3,361,486.20	841,467.52
经营活动产生的现金流量净额		35,686,661.93	17,176,105.38
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		40,499,999.80	16,849,997.39
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		40,499,999.80	16,849,997.39
筹资活动产生的现金流量净额		-40,499,999.80	-16,849,997.39
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		-4,813,337.87	326,107.99
加：期初现金及现金等价物余额		5,227,530.29	633,180.90
五、期末现金及现金等价物余额		414,192.42	959,288.89

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-	-	-	-	-	-59,874,966.07	1,557,125,030.62
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	-	-	-	-	-	-59,874,966.07	1,557,125,030.62
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-45,678,828.36	-45,678,828.36
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-5,178,828.56	-5,178,828.56
(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							-40,499,999.80	-40,499,999.80
(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	-	-	-	-	-	-105,553,794.43	1,511,446,202.26

10.4.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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)	-	-	-	-	-	-	-17,252,405.81	-17,252,405.81
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-402,408.42	-402,408.42
(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	-	-	-	-	-	-	-16,849,997.39	-16,849,997.39
(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	-	-	-	-	-	-18,269,569.55	1,598,730,427.14

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	-	-	-5,157,699.99	1,611,842,296.70
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	-	-	-5,157,699.99	1,611,842,296.70
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-3,063,355.99	-3,063,355.99
(一)综合收益总额	-	-	-	37,436,643.81	37,436,643.81
(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	-	-	-	-40,499,999.80	-40,499,999.80
(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	-	-	-8,221,055.98	1,608,778,940.71
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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)				-470,459.87	-470,459.87
(一)综合收益总额				16,379,537.52	16,379,537.52
(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				-16,849,997.39	-16,849,997.39
(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	-	-	-678,503.65	1,616,321,493.04

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 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

10.5 报表附注

10.5.1 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 10.5.9)。

10.5.2 会计报表的编制基础

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券投资基金业协会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度报告和中期报告(REITs 部分)》《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。

10.5.3 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 10.5.2 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 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期内，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 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》、财政部、税务总局财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》和国务院令 第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》的规定，2027 年 12 月 31 日前，对公募证券投资基金(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、债券取得的收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

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》和国务院令 第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》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》和财政部、税务总局财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定，2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

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%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	53,286,120.83
其他货币资金	-
小计	53,286,120.83
减：减值准备	-
合计	53,286,120.83

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	53,285,591.13
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	529.70
小计	53,286,120.83
减：减值准备	-
合计	53,286,120.83

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	
项目	本期末

	2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	68,000,000.00	68,130,078.07	130,078.07
小计	68,000,000.00	68,130,078.07	130,078.07

注：本基金持有的交易性金融资产全部为结构性存款。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	398,845.55
1-2 年	186,129.90
小计	584,975.45
减：坏账准备	186,129.90
合计	398,845.55

10.5.7.7.2 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 2026 年 6 月 30 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	186,129.90	31.82	186,129.90	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	398,845.55	68.18	-	-	398,845.55
合计	584,975.45	100.00	186,129.90	100.00	398,845.55

10.5.7.7.3 单项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 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租户 1	186,129.90	186,129.90	100.00
合计	186,129.90	186,129.90	100.00

10.5.7.7.4 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 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租户 2	181,575.87	-	-
租户 3	79,109.11	-	-
租户 4	58,863.03	-	-
租户 5	55,267.68	-	-
租户 6	20,314.19	-	-
租户 7	3,715.67	-	-
合计	398,845.55	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

金额单位：人民币元

类别	上年度末	本期变动金额				本期末
	2025 年 12 月 31 日	计提	转回或收回	核销	其他变动	2026 年 6 月 30 日
单项计提预期信用损失的应收账款	-	186,129.90	-	-	-	186,129.90

按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	-	186,129.90	-	-	-	186,129.90

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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	186,129.90	31.82	186,129.90	-
租户 2	181,575.87	31.04	-	181,575.87
租户 3	79,109.11	13.52	-	79,109.11
租户 4	58,863.03	10.06	-	58,863.03
租户 5	55,267.68	9.45	-	55,267.68
合计	560,945.59	95.89	186,129.90	374,815.69

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产**10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产**

金额单位：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	1,609,098,326.96	-	-	1,609,098,326.96
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	1,609,098,326.96	-	-	1,609,098,326.96
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	103,710,922.73	-	-	103,710,922.73
2.本期增加金额	42,665,640.55	-	-	42,665,640.55
本期计提	42,665,640.55	-	-	42,665,640.55
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	146,376,563.28	-	-	146,376,563.28
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
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	1,462,721,763.68	-	-	1,462,721,763.68
2.期初账面价值	1,505,387,404.23	-	-	1,505,387,404.23

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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	29,126,253.98
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	9,168,624.26
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	14,035,021.37
合计	—	198,383.91	52,329,899.61

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	10,118.46
固定资产清理	-
合计	10,118.46

10.5.7.12.1 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	-	15,524.53	883.31	-	-	16,407.84
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	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转出至投资性 房地产	-	-	-	-	-	-
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	-	4,349.37	-	-	-	4,349.37
2.本期增加金额	-	1,940.01	-	-	-	1,940.01
本期计提	-	1,940.01	-	-	-	1,940.01
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
转出至投资性 房地产	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	6,289.38	-	-	-	6,289.38
三、减值准备						

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
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	-	9,235.15	883.31	-	-	10,118.46
2.期初账面价值	-	11,175.16	883.31	-	-	12,058.47

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	-	-
应收账款信用减值损失	186,129.90	46,532.47

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	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
交易性金融资产公允价值变动	130,078.07	32,519.52

10.5.7.19.3 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	46,532.47	-	339,603.77	-
递延所得税负债	46,532.47	837,895.69	339,603.77	512,304.87

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 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	341,072.52
合计	3,748,707.07

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
工程款及质保金	16,448,635.59
其他	-
合计	16,448,635.59

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 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	

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	523,681.21
消费税	-
企业所得税	741,264.66
个人所得税	-
城市维护建设税	32,796.66
教育费附加	9,370.48
地方教育附加	14,055.72
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
其他	-
合计	1,321,168.73

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	22,827,302.95
其他应付款	27,453,384.65
合计	50,280,687.60

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	22,827,302.95

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	26,757,350.16
其他	696,034.49
合计	27,453,384.65

10.5.7.30.3.2 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	978,518.70	908,570.20	租赁保证金
租户 8	908,570.20	801,410.76	租赁保证金
租户 9	801,410.76	705,638.34	租赁保证金
租户 10	705,638.34	627,184.21	租赁保证金
合计	5,983,547.62	5,632,213.13	—

10.5.7.31 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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	-59,874,966.07	-	-59,874,966.07
本期利润	-5,308,906.63	130,078.07	-5,178,828.56
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	-40,499,999.80	-	-40,499,999.80
本期末	-105,683,872.50	130,078.07	-105,553,794.43

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	29,126,253.98	9,168,624.26	14,035,021.37	52,329,899.61

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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
租金收入	29,126,253.98	9,168,624.26	14,035,021.37	52,329,899.61
合计	29,126,253.98	9,168,624.26	14,035,021.37	52,329,899.61
营业成本	23,297,747.58	7,798,592.54	11,569,300.43	42,665,640.55
折旧费及摊销费用	23,297,747.58	7,798,592.54	11,569,300.43	42,665,640.55
合计	23,297,747.58	7,798,592.54	11,569,300.43	42,665,640.55

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
结构性存款利息收入	61,545.20
合计	61,545.20

10.5.7.38 公允价值变动收益

单位：人民币元

项目名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
交易性金融资产	130,078.07
其中：债券投资	-
结构性存款	130,078.07
其他	-
合计	130,078.07

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
外部借款利息支出	-
专项计划利息收入的增值税(注)	1,046,948.12

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
合计	1,046,948.12

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。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	298,457.06
教育费附加	98,469.46
地方教育费附加	124,578.52
房产税	6,472,110.65
土地使用税	92,520.53
印花税	39,596.17
其他	-
合计	7,125,732.39

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
固定资产折旧	1,940.01
办公费	-
日常维护装修费	582,837.22
业务招待费	-
其他	-
合计	584,777.23

10.5.7.46 财务费用

无。

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	186,129.90
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	186,129.90

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	28,760.90
资产评估费	0.00
信息披露费	59,507.37
其他	1,949.94
合计	90,218.21

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
违约金	1,483,866.44
滞纳金	-
政府补助	50,000.00
其他	-
合计	1,533,866.44

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
政府补贴	50,000.00

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	1,178,340.73
递延所得税费用	325,590.82
合计	1,503,931.55

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-3,674,897.01
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	1,503,931.55
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	1,503,931.55

10.5.7.53 现金流量表附注**10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收到项目公司原股东往来款	-
租赁押金及保证金	1,688,772.96
违约金收入	222,455.31
其他	50,000.00
合计	1,961,228.27

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
支付项目公司原股东往来款	-
退回租赁押金及保证金	1,805,000.48
支付中介机构费用	4,304,553.54
支付日常装修维护费用	720,214.90
其他	115,159.18

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
合计	6,944,928.10

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
赎回结构性存款本息	39,061,545.20
合计	39,061,545.20

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
申购结构性存款	107,000,000.00
合计	107,000,000.00

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-5,178,828.56
加：信用减值损失	186,129.90
资产减值损失	-
固定资产折旧	1,940.01
投资性房地产折旧	42,665,640.55
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)	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-130,078.07
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-61,545.20
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)	325,590.82
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)	354,279.22
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,117,127.93
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	37,046,000.74
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	53,285,591.13
减：现金的期初余额	125,049,496.26
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	-71,763,905.13

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	53,285,591.13
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	53,285,591.13
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	53,285,591.13
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

无。

10.5.9 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

10.5.10 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 11.14%。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 5 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 年第三次分红公告》，本基金向截至 2026 年 8 月 7 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 0.3800 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。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 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。

10.5.12.2 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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 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	673,105.21	691,355.74

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	6,213,363.37	5,263,236.43
其中：固定管理费	6,213,363.37	5,263,236.43
浮动管理费	-	-
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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	77,216.41	80,135.94

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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%
中国中金财富证券有限公司	154,308	0.03%	212,500	-	140,773	226,035	0.05%
中国国际金融股份有限公司	12,262,616	2.45%	3,476,929	-	6,465,870	9,273,675	1.85%
合计	182,416,924.00	36.48%	3,689,429	-	6,606,643	179,499,710	35.90%

份额单位：份

关联方名称	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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%
中国中金财富证券有限公司	9,000,000.00	1.80%	188,600.00		67,100.00	9,121,500.00	1.82%
中国国际金融股份有限公司	12,517,045.00	2.50%	1,282,901.00	0.00	558,681.00	13,241,265.00	2.65%

合计	191,517,045.00	38.30%	1,471,501.00	0.00	625,781.00	192,362,765.00	38.47%
----	----------------	--------	--------------	------	------------	----------------	--------

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。

10.5.13.7 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 2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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	53,286,120.83	259,739.85	128,355,264.91	604,686.80

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金子公司于 2026 年 4 月 24 日和 2026 年 6 月 1 日分别购买了基金托管人交通银行发行的结构性存款产品，产品类型为本保浮动收益型，购买金额合计人民币 107,000,000.00 元。于 2026 年 6 月 30 日，部分结构性存款产品已到期，本基金持有基金托管人交通银行发行的结构性存款合计人民币 68,130,078.07 元。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

无。

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 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	6,311,770.92	1,797,167.06
应付管理人报酬	中金基金	1,443,945.60	3,021,886.10
应付管理人报酬	中金公司	128,110.86	134,414.35
应付托管费	交通银行	77,216.41	161,600.10
预收款项	北京联东物业管理股份有限公司	379,609.86	380,173.44
其他应付款	北京联东物业管理股份有限公司	358,108.38	359,051.25
合计	—	8,698,762.03	5,854,292.30

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 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	2026 年 2 月 6 日	2026 年 2 月 6 日（场 外）2026 年 2 月 9 日 （场内）	0.4100	20,499,999.80	98.32	本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 20,849,829.02 元，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额为 60,849,829.02 元，前期已分配人民币 40,000,000.00 元。
2	2026 年 5 月 7 日	2026 年 5 月 7 日（场 外）2026 年 5 月 8 日 （场内）	0.4000	20,000,000.00	98.31	本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 20,344,685.69 元，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额为 80,844,685.49 元，前期已分配人民币 60,499,999.80 元。
合计				40,499,999.80		

10.5.16.2 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”。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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

本期末本集团无以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和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

本期末本集团分类为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为人民币 68,130,078.07 元，均属于第二层次。

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

不以公允价值计量的金融工具主要包括货币资金、应收账款和其他资产等，其账面价值与公允价值之间无重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	414,353.52

其他货币资金	-
小计	414,353.52
减：减值准备	-
合计	414,353.52

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	414,192.42
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	161.10
小计	414,353.52
减：减值准备	-
合计	414,353.52

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	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

10.5.19.2.2 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
合计	1,617,000,000.00	-	-	1,617,000,000.00	-	7,025,982.53

§11 评估报告

无。

§12 基金份额持有人信息

12.1 不动产基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 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 (%)
1,115	448,430.49	496,609,611.00	99.32	3,390,389.00	0.68
上年度末 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

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	中信证券股份有限公司	18,030,439.00	3.61
5	申万宏源证券有限公司	16,873,717.00	3.37
6	招商证券股份有限公司	15,996,240.00	3.20
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	国投证券股份有限公司	12,258,458.00	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	中国国际金融股份有限公司	9,273,675.00	1.85
合计		176,075,485.00	35.21
上年度末 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－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

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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 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

12.4 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 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

§14 重大事件揭示

14.1 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。

14.2 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

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

（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，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

14.3 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。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

14.6 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。

14.7 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 2025 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 01 月 22 日
2	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	中国证监会	2026 年 01

	基础设施证券投资基金新增做市商的公告	规定媒介	月 29 日
3	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	中国证监会规定媒介	2026 年 02 月 04 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 2025 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2026 年 03 月 31 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 2025 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026 年 03 月 31 日
6	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	中国证监会规定媒介	2026 年 03 月 31 日
7	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 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 04 月 16 日
8	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 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 04 月 22 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 2026 年第二次分红公告	中国证监会规定媒介	2026 年 04 月 30 日
10	中金基金管理有限公司关于决定中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 06 月 16 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基金交易情况的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026 年 06 月 23 日
12	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原始权益人变更回收资金使用比例及投向的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 06 月 24 日

§15 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	794,045,068.18	401,830,169.11	266,846,526.39	1,462,721,763.68	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	2026 年中期	2026 年中期	2026 年中期	/	/

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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 1,462,721,763.68 元。

§16 备查文件目录

16.1 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》及其更新
- （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

16.2 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。

16.3 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 8 月 28 日