

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

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 1 月 22 日

§ 1 重要提示

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

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

外部管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自基金合同生效日 2024 年 10 月 17 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 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）
基金主代码	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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

投资策略	(一) 基础设施项目投资策略。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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，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基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施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
外部管理机构	北京联东金园管理科技有限公司

2.1.1 基金管理人和外部管理机构相关信息

项目		基金管理人	外部管理机构
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

2.1.2 基础设施资产支持证券管理人、基金托管人/基础设施资产支持证券托管人和原始权益人相关信息

项目	基础设施资产支持证券 管理人	基金托管人/基础设施 资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中国国际金融股份有限 公司	交通银行股份有限公 司	北京联东金园管理科 技有限公司
注册地址	北京市朝阳区建国门外	中国（上海）自由贸	北京市通州区台湖镇

项目	基础设施资产支持证券管理人	基金托管人/基础设施资产支持证券托管人	原始权益人
	大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	易试验区银城中路 188 号	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 2 座 27 层及 28 层	中国（上海）长宁区仙霞路 18 号	北京市通州区台湖镇联东集团
邮政编码	100004	200336	101100
法定代表人	陈亮	任德奇	刘振东

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：北京大兴科创产业园

基础设施项目公司名称	北京恒星意达科技有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	为客户提供产业园区基础设施相关的服务,主要通过产业园区租赁获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	北京市大兴区华佗路 50 号院

基础设施项目名称：北京马坡科技园一期

基础设施项目公司名称	北京亚美耳康科技发展有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	为客户提供产业园区基础设施相关的服务,主要通过产业园区租赁获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	北京市顺义区聚源中路 12 号院

基础设施项目名称：北京房山奥得赛产业园

基础设施项目公司名称	北京京燕奥得赛化学有限公司
基础设施项目类型	产业园区
基础设施项目主要经营模式	为客户提供产业园区基础设施相关的服务,主要通过产业园区租赁获取经营现金流。
基础设施项目地理位置	北京市房山区燕新南路 18 号院

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	27,471,124.14
2. 本期净利润	838,310.94
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	75,135,520.33

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日）
4. 本期现金流分派率	1.01%
5. 年化现金流分派率	4.85%

注：1、本基金合同于 2024 年 10 月 17 日生效，本报告期自 2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日。

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。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。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	16,565,014.47	0.033	-
本年累计	16,565,014.47	0.033	为 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	-	-	-
本年累计	-	-	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	838,310.94	-
本期折旧和摊销	17,688,805.41	-
本期利息支出	1,016,645.77	-
本期所得税费用	427,901.37	-
本期税息折旧及摊销前利润	19,971,663.49	-
调增项		
1-应收和应付项目的变动项	55,642,378.55	-

项目	金额	备注
2-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,637,917,433.52	-
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,603,044,180.41	-
2-支付的利息及所得税费用	-1,444,547.13	-
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	-92,477,733.55	-
本期可供分配金额	16,565,014.47	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项为未来合理期间内运营费用支出，包括：本期基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、专项计划的管理费、中介服务费和 2025 年资本性支出等，上述费用将按相关协议约定及实际发生情况支付。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

本基金合同于 2024 年 10 月 17 日生效，无往期可比数据。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 报告期内基础设施项目的运营情况

4.1.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

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 个基础设施资产运营时间均已超过 3 年。根据市场机构调研报告及外部管理机构统计，报告期内基础设施项目周边暂未发现新增竞争性项目。

报告期末，基础设施项目在执行租约共涉及租户 118 家，其中北京大兴科创产业园 44 家，北京马坡科技园一期 45 家，北京房山奥得赛产业园 29 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，基础设施项目前五大租户租金收入占全部租金收入的比例为 22.33%，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	232.36	10.01%

租户 2	90.47	3.99%
租户 3	69.46	2.99%
租户 4	63.48	2.74%
租户 5	60.19	2.59%
合计		22.33%

4.1.2 报告期以及上年同期基础设施项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)/报告期末 (2024 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	-	平方米	194,399.47
2	报告期末实际出租面积	-	平方米	186,764.62
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	%	96.07
4	报告期内租金单价水平	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	1.80
5	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积。	天	927
6	报告期末租金收缴率	期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金	%	99.92

注：本报告期内，本基金暂无同期可比, 下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要基础设施项目运营指标

基础设施项目名称：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 (2024 年 10 月 17 日- 2024 年 12 月 31 日)/报告期 末 (2024 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	-	平方米	82,499.86
2	报告期末实际出租面积	-	平方米	80,124.47
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	%	97.12
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	2.29
5	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积。	天	1,342
6	报告期末租金收缴率	期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金	%	100.00

基础设施项目名称：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（2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	-	平方米	60,612.89
2	报告期末实际出租面积	-	平方米	57,264.47
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	%	94.48
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	1.56
5	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积。	天	542
6	报告期末租金收缴率	期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金	%	99.70

基础设施项目名称：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（2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	-	平方米	51,286.72
2	报告期末实际出租面积	-	平方米	49,375.68
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	%	96.27
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	1.30
5	报告期末剩余租期情况	$\sum_{i=1}^n$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积/租约总面积。	天	699
6	报告期末租金收缴率	期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金	%	100.00

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：北京恒星意达科技有限公司

序号	构成	本期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	12,575,934.50	100.00
2	物业管理费收入	-	-
3	其他收入	-	-
4	合计	12,575,934.50	100.00

注：本报告期项目公司财务数据期间为 2024 年 10 月 18 日（交割日即基础设施资产支持专项计划设立日）至 2024 年 12 月 31 日，下同。

基础设施项目公司名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

序号	构成	本期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	6,284,372.50	100.00
2	物业管理费收入	-	-
3	其他收入	-	-
4	合计	6,284,372.50	100.00

基础设施项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

序号	构成	本期 (2024 年 10 月 17 日-2024 年 12 月 31 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	4,340,673.54	100.00
2	物业管理费收入	-	-
3	其他收入	-	-
4	合计	4,340,673.54	100.00

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：北京恒星意达科技有限公司

序号	构成	本期 2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	251,518.69	4.18
2	管理费用	1,599,265.17	26.59
3	税金及附加	1,059,906.23	17.62
4	财务费用	3,103,279.83	51.61
5	合计	6,013,969.92	100.00

注：基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是基础设施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。

基础设施项目公司名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

序号	构成	本期	
		2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	125,687.45	5.38
2	其他营业成本	812,605.58	34.79
3	税金及附加	638,142.47	27.32
4	其他成本费用	759,518.93	32.51
5	合计	2,335,954.43	100.00

基础设施项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

序号	构成	本期	
		2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	86,813.47	3.85
2	其他营业成本	641,895.25	28.45
3	税金及附加	412,776.51	18.29
4	其他成本费用	1,114,816.39	49.41
5	合计	2,256,301.62	100.00

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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
				2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	98.00
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	77.36

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

基础设施项目公司名称：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
				2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	98.00
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	75.16

基础设施项目公司名称：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 2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	98.00
2	息税折旧摊销前 净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利 润/营业收入	%	74.01

4.2.4 基础设施项目公司的主要资产负债科目分析

基础设施项目公司名称：北京恒星意达科技有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	865,241,272.71
主要负债科目		
1	其他应付款	478,589,028.67
2	递延所得税负债	150,605,938.48

基础设施项目公司名称：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）
主要资产科目		
1	投资性房地产	442,000,000.00
主要负债科目		
1	其他应付款	209,481,797.78
2	递延所得税负债	71,423,816.98

基础设施项目公司名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	294,000,000.00
主要负债科目		
1	其他应付款	143,069,657.82
2	递延所得税负债	23,634,592.39

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

基础设施项目公司开立了监管账户及基本账户，前述账户均受到托管人交通银行股份有限公司的监管，基础设施项目相关收入均归集至监管账户。以上账户均按照《项目公司账户监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。项目公司在存量贷款银行兴业银行北京分行、交通银行北京通州分行开立的贷款账户已推进履行变更流程，将尽快办理完成销户。

本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 225,065,399.34 元，对外支出总金额 153,164,543.86 元,其中包括交割期间与原始权益人及其关联方往来款的收支。本基金于 2024 年 10 月 17 日基金合同生效，无上年同期可比数据。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期存在来源于单一客户及其关联方租户贡献租金收入占比超过 10%的情况，该租户及其关联方贡献租金收入 2,500,256.01 元，占报告期租金收入总额约 10.78%，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。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，除基金成立时的存量银行贷款外无新增对外借入款项情况，存量银行贷款已通过募集资金予以偿还。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的基础设施项目，本基金不存在购入或出售基础设施项目的情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，除本基金招募说明书披露的购入 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）外，本基金不存在其他购入或出售基础设施项目的情况。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占除基础设施资产支持证券之外的投资组合的比重（%）
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	银行存款和结算备付金合计	633,420.43	100.00
4	其他资产	—	
5	合计	633,420.43	100.00

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资
明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 投资组合报告附注

本报告期内本基金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，或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§ 6 基金管理人及主要负责人员情况报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

中金基金管理有限公司（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 7 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基础设施基金（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 8 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施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基础设施与不动产投资、资产证券化及公募 REITs 业务。项目类型覆盖消费类基础设施、产业园、工业厂房及仓储、租赁住房及城市基础设施等领域。	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高级经理。
吴亚琼	本基金的基金经理	2024 年 10 月 17 日	—	8 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、铁路等基础设施领域。	吴亚琼女士，管理学硕士，CPA。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高级经理。
马牧野	本基金的基金经理	2024 年 10 月 17 日	—	7 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，主要涵盖消费基础设施类型。	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经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施相关行业的运营或投资管理

工作经历核算。

2、本基金无基金经理助理。

6.1.3 期末兼任私募资产管理计划投资经理的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。

6.2 报告期内基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 627,890.72 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 109,346.25 元，基金托管人及专项计划托管人的托管费合计计提金额 33,576.80 元。外部管理机构的管理费包括基础管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 2,088,088.25 元，最终结算金额以审计报告为准。

具体安排详见本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”。

6.3 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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，履行基础设施项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。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。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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基础设施资产相关投资。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。

自 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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 23,200,980.54 元，期末平均出租率为 96.07%，期末租金单价为 1.80 元/平方米/天，租金收缴率为 99.92%，期末剩余合同租期为 927 天。其中，北京大兴科创产业园期末出租率为 97.12%，期末租金单价为 2.29 元/平方米/天；北京马坡科技园一期期末出租率为 94.48%，期末租金单价为 1.56 元/平方米/天；北京房山奥得赛产业园期末出租率为 96.27%，期末租金单价为 1.30 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 118 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，均为符合发展导向的高精尖产业。外部管理机构通过多年产业园区运营经验积累，结合园区管理全链条数字化服务体系，聚焦服务中小、生产、科创型企业客群需求，为本项目资产运营的稳定性和成长性提供支撑。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

（一）宏观经济简要展望

根据国家统计局数据，2024 年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%，2024 年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%，2024 年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。2024 年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，及时部署出台一揽子增量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，经济社会发展主要目标任务顺利完成。

截止 2024 年 11 月，北京市随着存量政策及一揽子增量政策的加快落实，全市经济企稳态势不断巩固加强。全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 7.0%，固定资产投资同比增长 5.6%，全市市场总消费额同比增长 2.1%。从工业品销售情况看，1-11 月，工业企业实现销售产值 22,127.1 亿元，比上年同期增长 6.6%。其中，实现出口交货值 1,811.2 亿元，增长 11.8%；实现内销产值 20,316.0 亿元，增长 6.2%。

（二）北京市工业地产基本情况及产业园区行业简要展望

北京市工业地产主要分布在六环外各产业集聚区，随着北京市产业疏解及城市更新持续推进，工业地产逐渐向高附加值方向转型。根据市场机构出具的调研报告，受宏观经济形势、产业政策调整等因素影响，北京工业地产市场呈现出一定的周期性波动，市场面临调整压力。在北京大力发展高精尖产业及城市更新政策之下，新入市园区带来招商运营竞争压力，存量市场承压，在此过程中，成熟园区凭借规模优势和品牌影响力存在一定竞争优势。

随着经济环境的演变和市场需求的动态调整，北京市工业厂房市场正经历转型阶段，当前面临的主要挑战包括新增供应及一定程度的同质化现象，这在一定程度上促使租金水平有所波动。与此同时，随着产业导向从传统行业向新兴行业积极过渡，部分传统领域有序退出，为新兴产业的蓬勃发展腾出空间。这一转型过程带来了市场需求结构变化，表现为传统行业的租赁需求有所

缩减，而新兴行业的租赁潜力正逐步显现并有待全面激发。因此，在未来一段时间内，随着新兴行业的持续壮大和市场适应性的增强，北京市工业厂房市场有望迎来新的发展机遇，租金水平或将在动态调整中探索新的平衡点。基金管理人及外部管理机构将持续监控项目所在区域的市场供应及需求变化，及其对基础设施项目租赁产生的潜在影响。

§ 7 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024 年 10 月 17 日）基金份额总额	500,000,000.00
报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	—
报告期期间其他份额变动情况	—
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内，基金管理人未运用固有资金投资本基金。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

原始权益人净回收资金金额约为 64,004.19 万元，根据招募说明书披露，拟投资项目包括联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目、联东 U 谷·平谷马坊同创项目、联东 U 谷·平谷马坊同创项目、灤县天威远大项目、通州于家务科技园项目、联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目等。

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 1.74 万元，净回收资金使用率约 0.003%，剩余暂未使用资金合计约 64,002.45 万元。已使用资金全部用于联东 U 谷北京平谷马坊同创项目的投资。原始权益人北京联东金园管理科技有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

§ 10 备查文件目录

10.1 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) 关于申请募集联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书
- (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

10.2 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。

10.3 查阅方式

投资者可在基金管理人和或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2025 年 1 月 22 日