

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

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

送出日期：2025 年 03 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 2025 年 3 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，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了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基础设施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基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）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
§2	基金简介	6
2.1	基金产品基本情况	6
2.2	资产项目基本情况说明	7
2.3	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和原始权益人	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	基金收益分配情况	9
3.4	报告期内基金费用收取情况的说明	10
3.7	报告期内完成基础设施基金购入、出售资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	报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	11
3.10	报告期内其他基础设施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	报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§4	资产项目基本情况	12
4.1	报告期内资产项目的运营情况	12
4.2	资产项目所属行业情况	15
4.3	重要资产项目运营相关财务信息	16
4.4	资产项目公司经营现金流	19
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8	资产项目相关保险的情况	21
4.9	资产项目回顾总结和未来展望的说明	21
4.10	重要资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	22
4.11	其他需要说明的情况	22
§5	除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1	报告期末基金的资产组合情况	22
5.2	投资组合报告附注	23
5.3	报告期内基金估值程序等事项的说明	23
§6	回收资金使用情况	23
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
6.2	报告期末净回收资金使用情况	23
6.3	剩余净回收资金后续使用计划	23
6.4	原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	23

§7	管理人报告	24
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	24
7.2	管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	25
7.3	管理人在报告期内对基础设施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	28
§8	运营管理机构报告	29
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
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	原始权益人报告	30
9.2	托管人报告	30
9.3	资产支持证券管理人报告	31
9.4	其他专业机构报告	31
§10	审计报告	32
10.1	审计报告基本信息	32
10.2	审计报告的基本内容	32
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	34
§11	年度财务报告	35
11.1	资产负债表	35
11.2	利润表	38
11.3	现金流量表	39
11.4	所有者权益变动表	43
11.5	报表附注	44
§12	评估报告	84
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	84
12.2	评估报告摘要	85
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	86
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	86
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	86
12.6	报告期内重要资产项目或资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	87
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	87
§13	基金份额持有人信息	87
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	87
13.2	基金前十名流通份额持有人	87
13.3	基金前十名非流通份额持有人	88
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	88
§14	基金份额变动情况	88
§15	重大事件揭示	89
15.1	基金份额持有人大会决议	89
15.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	89
15.3	基金投资策略的改变	89
15.4	为基金进行审计的会计师事务所情况	89
15.5	为基金出具评估报告的评估机构情况	89

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、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 89

15.7 其他重大事件 90

§16 影响投资者决策的其他重要信息 90

§17 备查文件目录 91

17.1 备查文件目录 91

17.2 存放地点 91

17.3 查阅方式 91

§2 基金简介

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
运营管理机构	北京联东金园管理科技有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：北京大兴科创产业园

资产项目公司名称	北京恒星意达科技有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	北京市大兴区华佗路 50 号院

资产项目名称：北京马坡科技园一期

资产项目公司名称	北京亚美耳康科技发展有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	北京市顺义区聚源中路 12 号院

资产项目名称：北京房山奥得赛产业园

资产项目公司名称	北京京燕奥得赛化学有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	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。
资产项目地理位置	北京市房山区燕新南路 18 号院

2.3 基金扩募情况

暂不涉及。

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和原始权益人

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	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 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

2.6 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	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	中国北京东长安街 1 号东方广场 2 座办公楼 8 层
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 号北京嘉里中心北楼 4 层

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
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（2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日）
本期收入	27,500,214.70
本期净利润	-1,017,163.74
本期经营活动产生的现金流量净额	75,133,150.93
本期现金流分派率	1.02%
年化现金流分派率	4.94%
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	1,700,713,330.68
期末基金净资产	1,615,982,832.95

期末基金总资产与净资产的比例（%）	105.24%
-------------------	---------

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，下同。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日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	报告期（2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日）
期末基金份额净值	3.2320
公允价值参考净值	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 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	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

不涉及。

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	-1,017,163.74	-
本期折旧和摊销	17,688,951.43	-
本期利息支出	1,016,645.77	-
本期所得税费用	1,454,110.91	-
本期息税折旧及摊销前利润	19,142,544.37	-
调增项		-
1-应收和应付项目的变动项	57,497,853.22	-
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	-2,470,756.68	-
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	-92,168,536.93	-
本期可供分配金额	16,874,357.09	-

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、运营管理机构的管理费、专项计划的管理费、中介服务费和资本性支出等，上述费用将按相关协议约定及实际发生情况支付。上述可供分配金额不代表最终实际分配金额。

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

不涉及。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

不涉及。

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

不涉及。

3.4 报告期内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

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。运营管理机构的管理费包括基础管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 2,977,647.76 元。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构费用收取依据详见本基金招募说明书“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。报告期内运营管理机构计提浮动管理费，金额为 886,941.35 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本期内未出现预算外大额资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

不涉及。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入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的交割审计，并出具了上述 3 个购入项目公司的交割审计专项报告。

根据交割审计报告，3 个购入项目公司于交割审计基准日（即交割日前一日 2024 年 10 月 17 日 24 时）总资产合计 1,734,801,449.94 元，负债合计 601,872,344.54 元，所有者权益合计 1,132,929,105.40 元。

根据本基金招募说明书及询价公告披露安排，已由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司完成对本次交易中基础设施项目的交割评估，并出具交割评估报告。

本报告期内，本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计和交割评估情况，按计划完成交易对价支付工作，交易对价合计 1,383,674,180.41 元。

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 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

不涉及。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

不涉及。

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

不涉及。

3.12 报告期内基础设施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基础设施基金相关承诺，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基础设施基金利益或者变更承诺的情形。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资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 个基础设施资产运营时间均已超过 3 年。本报告期内，基础设施项目整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

4.1.2 报告期以及上年同期资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（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	%	99.81

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资产项目运营指标

资产项目名称：北京大兴科创产业园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（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	%	99.79

资产项目名称：北京马坡科技园一期

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（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

资产项目名称：北京房山奥得赛产业园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（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	%	96.27

		期末可供出租面积		
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

4.1.4 其他运营情况说明

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 22.29%，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	10.00%
租户 2	92.47	3.98%
租户 3	69.46	2.99%
租户 4	63.48	2.73%
租户 5	60.19	2.59%
合计		22.29%

报告期内基础设施项目营业收入的主要构成情况、基础设施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

基础设施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、城市规划及基础设施项目周边产业规划、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“第八部分 风险揭示”。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资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

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，通过提供基础设施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基础设施资产。

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 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，产业园区规模和质量都更上一层楼，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式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，基础设施 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

从行业发展和影响因素来看，其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 可比区域内的类似资产项目情况

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，结合 2023 年以来工业厂房持续保持供应，市场面临调整压力。

大兴区作为北京市重要的制造业集聚区，生物医药基地也是北京生物医药“北研南制”的核心制造板块之一，相关产业园供应充足，受短期内新项目入市影响，区域内存量空间竞争加剧。尽管新增供给使得大兴生物医药基地的整体租金水平呈现温和下滑态势，但值得注意的是，部分成熟园区凭借出色的运营管理和优质的租户结构，依旧保持着良好的出租率和稳定的租金水平。截至 2024 年底，大兴区平均租金水平约为 1.8-2.4 元/平方米/天，个别园区租金经历小幅调整。

房山区工业厂房存量相对较小，但随着北京市产业结构的调整和制造业的南迁趋势，房山区域逐渐成为了制造业发展的重要承载地吸引了众多高端制造业企业入驻，区域内产业链条的日益完善，结合相关产业政策的陆续出台，对优质产业租户吸引力逐渐增强。但在整体市场环境变化和新项目入市催化下，促使租金水平经历了轻微回调。截至 2024 年底，房山区平均租金水平约为 1.2-1.5 元/平方米/天。

顺义区工业厂房市场步入存量时代，新增供应稀缺，市场焦点转向现有项目的去化。面对经济下行压力，部分企业运营面临挑战，对工业厂房的租赁需求有所放缓，存量市场竞争因此加剧，租金水平随之出现温和下降。截至 2024 年底，顺义区平均租金约为 1.5-1.8 元/平方米/天，区域内部分园区为应对市场变化，主动调整租金策略，成交租金有所下调。

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

北京市四季度延续《北京市老旧厂房更新导则》政策方向，在城市总规之下，促进资源统筹，增减平衡，鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业。从项目所处区域来看，房山区经济和信息化局在 2024 年 11 月 22 日发布了《房山区促进高精尖产业发展扶持措施（试行）（征求意见稿）》，文件旨在强化对新引进的高科技企业（国家级高新技术企业、专精特新企业、高层次人才创办企业或获得过重点产业基金投资）在园区租赁产业用房进行关键技术研发及产品自主研发、生产等实体化经营时的补贴政策。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

参见“4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况”。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：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	长期借款	478,589,028.67
2	递延所得税负债	150,605,938.48

注：1、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，约定由专项计划向本公司发放股东信用借款，下同。

2、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。

资产项目公司名称：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	长期借款	209,481,797.78
2	递延所得税负债	71,423,816.98

资产项目公司名称：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	长期借款	143,069,657.82
2	递延所得税负债	23,634,592.39

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称：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 (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	12,605,025.06	100.00
2	物业管理费收入	-	-
3	其他收入	-	-
4	合计	12,605,025.06	100.00

注：本报告期项目公司财务数据期间为 2024 年 10 月 18 日至 2024 年 12 月 31 日，下同。

4.3.2.2 资产项目公司名称：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 (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

4.3.2.3 资产项目公司名称：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 (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

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：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	
		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	252,100.50	3.80
2	管理费用	1,730,445.83	26.08
3	税金及附加	1,548,609.52	23.34
4	财务费用	3,103,279.83	46.78
5	合计	6,634,435.68	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。

4.3.3.2 资产项目公司名称：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	5.32
2	管理费用	701,618.26	29.70
3	税金及附加	775,380.83	32.83
4	财务费用	759,518.93	32.15
5	合计	2,362,205.47	100.00

4.3.3.3 资产项目公司名称：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	3.55
2	管理费用	713,867.43	29.16
3	税金及附加	532,461.75	21.75
4	财务费用	1,114,797.86	45.54
5	合计	2,447,940.51	100.00

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：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
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	%	72.34%

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息税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。

4.3.4.2 资产项目公司名称：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	%	74.74

4.3.4.3 资产项目公司名称：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	%	69.60

4.4 资产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

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 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。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。

4.4.2 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 2,500,256.01 元，占报告期租金收入总额约 10.76%，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。

4.4.3 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

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。

4.5 资产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

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，具体情况如下：

1、北京恒星意达科技有限公司于 2017 年 3 月与交通银行股份有限公司北京通州支行签订本金合计为人民币 130,000,000.00 元的借款合同。于 2023 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 37,250,000.00 元的借款部分，借款年利率为贷款入账日适用的中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率（五年以上）期限；借款余额为人民币 37,250,000.00 元的借款部分，借款年利率为贷款入账日适用的中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率（五年以上）期限上浮 5%。上述借款期限至 2027 年 3 月 17 日，用于本公司北京大兴科创产业园项目一期建设。

北京恒星意达科技有限公司于 2018 年 8 月与交通银行股份有限公司北京通州支行签订本金为人民币 170,000,000.00 元的借款合同，于 2023 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 134,000,000.00 元，借款年利率为 LPR 六个月至一年（含一年）期限（自 2019 年 8 月 20 日，根据提款日当日全国银行间同业拆借中心发布公告适用 LPR 一年期限加 1.325 个百分点），借款期限至 2028 年 8 月 21 日。上述借款用于本公司北京大兴科创产业园项目二期建设。

上述长期借款均以北京恒星意达科技有限公司投资性房地产作为抵押，并由北京联东投资（集团）有限公司（北京联东金园管理科技有限公司的母公司）提供担保，已于 2024 年 10 月 24 日全部提前偿还。

2、北京亚美耳康科技发展有限公司于 2022 年 4 月与兴业银行股份有限公司北京分行签订人民币 117,000,000.00 元长期借款合同，于 2023 年 12 月 31 日余额为人民币 76,270,000.00 元，借款年利率为每笔借款发放日前一个工作日 LPR 五年期限上调 0.20%，借款期限至 2029 年 4 月 28 日。该笔借款以北京亚美耳康科技发展有限公司投资性房地产作为抵押，以应收账款作为质押，由北京联东投资（集团）有限公司（北京联东金园管理科技有限公司的母公司）、刘振东提供担保。上述借款已于 2024 年 10 月 24 日全部提前偿还。

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 对资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 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

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。

4.6.2 购入或出售资产项目情况以及对基金运作、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。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买基础设施资产的财产一切险及公众责任险，上述保险为基础设施项目主要财产安全以及发生其他意外事故时提供有效保障。保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

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 23,230,071.10 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 99.81%，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、专业设备制造业、通用设备制造业等，均为符合发展导向的高精尖产业。运营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一定支撑。

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，基础设施资产经营表现稳健，核心指标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，通过更为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，持续提升基础设施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

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。在北京大力发展高精尖产业及城市更新政策之下，北京工业厂房持续新增供应，新入市园区带来招商运营竞争压力，存量市场承压，市场呈现周期性租金下降，出租率降低的情况。

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面临下行压力。

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。

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。成熟的基础设施项目通常具有较高和稳定的出租率，这得益于其完善的配套设施、良好的地理位置、稳定的租户群体以及优质的运营管理服务体系。这些优势使得成熟项目在面对市场变化时具有较强的抗风险能力。尽管经济环境面临一定的下行压力，但部分行业对基础设施项目的需求仍然保持稳定。这些行业的租户通常会选择长期租赁，从而有助于维持基础设施项目的出租率。

随着各项调整政策落地实施，预期 2025 年经济发展保持稳定，稳中向好。从工业地产潜在供应情况来看，未来两年仍有较大去化压力，未来工业地产招商运营竞争将不仅仅是硬件指标层面，将进一步向运营能力、产业生态等层面渗透，专业运营商依托其标准化产品、数字化招商及产业资源积累等形成一定的竞争优势。

4.10 重要资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 报告期末基金的资产组合情况

金额单位：元

序号	项目	金额	占基础设施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	633,420.43	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	633,420.43	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基础设施资产支持证券，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。

86 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 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。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币万元

报告期末净回收资金余额	64,002.45
报告期末净回收资金使用率	0.003%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

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、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。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

报告期内原始权益人及控股股东、关联方严格遵守回收资金相关管理监管要求。

§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。

7.1.2 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
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 项目的运营管理工作。	吴亚琼女士，管理学硕士，CPA。历任中车建天津地铁 7 号线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

					作，项目类型覆盖轨道交通、铁路等基础设施领域。	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。

7.1.3 报告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。

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基础设施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。

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。

基金成立日起，基金管理人主动履行基础设施项目运营管理职责，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，负责基础设施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已根据签订的《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 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为毕马威华振审字第 2507783 号的审计报告，本基金本报告期（自 2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 16,874,357.09 元。

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，除本基金外，基金管理人共管理了 2 只与本基金底层资产同类型的基础设施基金，分别为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”）和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”）。

鉴于本基金与中金湖北科投光谷 REIT 和中金重庆两江 REIT 项下基础设施资产处在不同区域且未来潜在扩募基础设施资产范围重叠可能性较低，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，基金管理人认为现阶段同时管理三只产业园类基础设施基金不存在利益冲突。

为有效防范基础设施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，基金管理人制定基础设施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，基础设施基金开展关联交易需提交基础设施基金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基础设施基金投资决策委员会会议，预防和评估不同基础设施基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有基础设施项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施基金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 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强基础设施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、尽职调查等基础设施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，完善基础设施基金制度流程，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基础设施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，主动履行基础设施项目运营管理职责，主要包括：建立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；对基础设施项目的年度预算、重大资本性支出（如有）、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基础设施项目运营策略等。

报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展基础设施项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障基础设施项目平稳运营。

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基础设施基金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，基金管理人通过文件审查、流程审批、现场沟通与监督等方式，持续对运营管理机构的运营管理工作进行日常检查，包括园区租赁、租金收缴、安全生产和物业管理等方面。根据招募说明书及运营管理服务协议约定，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

报告期内，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，包括组织完善基础设施基金信息披露工作流程并协调相关部门有序落实，组织建立健全投资者沟通联络机制等，不存在不能履职或无法履职的情况。

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《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及证券交易所基础设施基金相关业务规则等规定，制定了《中金基金管理有限公司信息披露制度》和《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露管理办法》，明确

了公司管理的基础设施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。

报告期内，基金管理人严格按照适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度要求，有序执行信息披露审核和发布流程，规范履行信息披露义务，落实敏感信息管理措施，妥善保存信息披露相关审核记录等档案文件。截至本报告期末未发生需暂缓 and 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、证券交易所有关基础设施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，基础设施项目整体运营平稳，具体情况详见“4.9 资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，外部管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调外部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基础设施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 原始权益人报告

9.1.1 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基础设施基金份额情况

报告期内，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设施基金份额。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方持有的基础设施基金份额为 170,000,000.00 份，占基金全部份额的 34.00%。

9.1.3 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

不涉及。

9.1.4 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。

9.1.5 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变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 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。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资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、资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。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

报告期内，本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。

9.2.4 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，对本基金公开披露基础设施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。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产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。

9.3.2 作为资产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。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

无。

9.3.4 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，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。

9.4 其他专业机构报告

9.4.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）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毕马威华振会计师事务所（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基础设施证券投资基金审计报告》（编号为毕马威华振审字第2507783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基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值》（编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第026号）。

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问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。

§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	毕马威华振审字第 2507783 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基金份额持有人
审计意见	我们审计了后附的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“中金联东科创 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了中金联东科创 REIT 2024 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并经营成果和经营成

	果、合并现金流量和现金流量、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“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职业道德守则，我们独立于中金联东科创 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。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	中金联东科创 REIT 管理人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创 REIT 2024 年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、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，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创 REIT 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，除非中金联东科创 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。 基金管理人治理层负责监督中金联东科创 REIT 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创 REIT 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创 REIT 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) 就中金联东科创 REIT 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	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	程海良	楼竹君
会计师事务所的地址	中国北京东长安街 1 号东方广场 2 座办公楼 8 层	
审计报告日期	2025 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

为向投资者提供基础设施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 投资的基础设施项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，该基础设施项目的市场价值为人民币 1,611,000,000.00 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。根据已执行的审计程序，我们认为中金联东科创 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§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：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	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		-
买入返售金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	48,658.36
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货		-
合同资产		-
持有待售资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,582,814,454.05
固定资产	11.5.7.12	8,611,329.32
在建工程		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用		-
递延所得税资产		-
其他资产	11.5.7.20	196,140.93
资产总计		1,700,713,330.68

负债和所有者权益	附注号	本期末 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		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	22,324,357.56
应付职工薪酬		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,579,839.26
应付托管费		33,576.80
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	5,219,619.20
应付利息		-
应付利润		-
合同负债		-
持有待售负债		-
长期借款		-
预计负债		-
租赁负债		-
递延收益		-
递延所得税负债		-
其他负债	11.5.7.30	53,573,104.91
负债合计		84,730,497.73
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	1,616,999,996.69
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	11.5.7.35	-1,017,163.74
所有者权益合计		1,615,982,832.95
负债和所有者权益总计		1,700,713,330.68

注 1：报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.2320 元，期末基金份额公允价值参考净值人民币 3.2688 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

注 2：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	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	1,617,000,000.00
其他资产		-
资产总计		1,617,633,420.43
负债和所有者权益	附注号	本期末 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		627,890.72
应付托管费		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		180,000.00
负债合计		841,467.52
所有者权益：		
实收基金		1,616,999,996.69
资本公积		-
其他综合收益		-

未分配利润		-208,043.78
所有者权益合计		1,616,791,952.91
负债和所有者权益总计		1,617,633,420.43

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31
一、营业总收入		27,474,370.49
1.营业收入	11.5.7.36	23,230,071.10
2.利息收入		4,244,299.39
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
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		-
8.其他业务收入		-
二、营业总成本		27,043,267.53
1.营业成本	11.5.7.36	17,553,577.86
2.利息支出	11.5.7.42	1,016,645.77
3.税金及附加	11.5.7.43	3,562,788.93
4.销售费用		-
5.管理费用	11.5.7.45	205,718.84
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	591.77
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	3,579,839.26
9.托管费	11.5.13.4.2	33,576.80
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失		-
12.资产减值损失		-
13.其他费用	11.5.7.49	1,090,528.30
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		431,102.96
加：营业外收入	11.5.7.50	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）		436,947.17

减：所得税费用	11.5.7.52	1,454,110.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,017,163.74
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-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		-1,017,163.74

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31
一、收入		633,423.74
1.利息收入		633,423.74
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		841,467.52
1.管理人报酬		627,890.72
2.托管费		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.税金及附加		-
8.其他费用		180,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-208,043.78
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-208,043.78
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-208,043.78

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31
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		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		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	107,526,956.40
经营活动现金流入小计		141,495,702.66
8.购买商品、接受劳务支付的现金		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		1,298,306.67
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	64,599,643.64
经营活动现金流出小计		66,362,551.73
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.54.1	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		-
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		-
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		-
投资活动现金流出小计		1,362,829,034.98
投资活动产生的现金流量净额		-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		-
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		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		220,265,814.57
筹资活动产生的现金流量净额		-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		-1,507,961,698.62
加：期初现金及现金等价物余额		1,616,999,996.69
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.54.3	109,038,298.07

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 10 月 17 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		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		633,184.21
8.取得基础设施投资支付的现金		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		-
经营活动现金流出小计		1,617,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-1,616,366,815.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,616,999,996.69
五、期末现金及现金等价物余额		633,180.90

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 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	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,616,999,996.69	-	-	-	-	-	-1,017,163.74	1,615,982,832.95

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

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：2024 年 10 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 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

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 10 月 17 日，无上年可比数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆
基金管理人负责人
(签名)

吕静杰
主管会计工作负责人
(签名)

马牧野
会计机构负责人
(签名)

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。本基金为基础设施基金，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基础设施资产支持证券，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基础设施证券投资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。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、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基础设施资产支持证券为“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，进而持有基础设施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）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施资产的运营收益水平，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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简

称“财政部”)颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求,同时亦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<年度报告和中期报告>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求,真实、完整地反映了本基金 2024 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2024 年 10 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表是本集团的首份财务报表,实际编制期间为自 2024 年 10 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的,该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易,购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时,将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试,则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试,仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时,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,不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方,为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和,减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额,如为正数则确认为商誉;如为负数则计入当期损

益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司（包括结构化主体，下同）。控制，是指本集团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。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于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，本集团按照根据附注 11.5.4.27 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 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；
- 该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。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，

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：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和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，本集团将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量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不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 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。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（6）减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量

其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

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，并且即便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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

无。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初

始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.18。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.12 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.18。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	44 年 - 46 年	0.00%	2.17%-2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

11.5.4.13 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、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。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 11.5.4.18) 后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%
办公设备及其他设备	3-5 年	0.00%-3.00%	19.40%-33.33%

本集团至少在每年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。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，

折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注 11.5.4.25) 减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现

金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

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

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法

规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法

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

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直

接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7 (6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。

(2) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.28 费用

(1) 管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11.5.4.29 租赁

无。

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，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

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。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；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

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 基础设施项目资产减值准备的变动；
- 基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等；
- 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。

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

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

11.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016] 36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、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》(以下简称“财税[2016] 140 号”)、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017] 2 号”)、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017] 56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”) 及其他相关税务法规和实务操作, 本基金适用的主要税项列示如下:

(a) 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。

(b) 资管产品管理人 (以下称管理人) 运营资管产品过程中发生的增值税应税行为, 以管理人为增值税纳税人, 暂适用简易计税方法, 按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(c) 证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税; 对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税; 同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(d) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入, 暂不征收企业所得税。

(e) 个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入, 由上市公司和发行债券的企业代扣代缴 20% 的个人所得税, 基金向个人投资者分配股息、红利、利息时, 不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入, 暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(f) 对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入, 应并入企业的应纳税所得额, 征收企业所得税。

(g) 对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入, 在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个

人所得税以前，暂不征收个人所得税。

(h) 对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(c) 金融商品持有期间（含到期）利息（保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等）收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2024 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(e) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

(g) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 各项目公司主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的 9% 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%
地方教育费附加	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

各项目公司本报告期适用的所得税税率为 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 2024 年 12 月 31 日
银行存款	109,042,748.02
小计	109,042,748.02
减：减值准备	-
合计	109,042,748.02

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	109,038,298.07
应计利息	4,449.95
小计	109,042,748.02
减：减值准备	-
合计	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

本集团于本报告期末未持有因抵押、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

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

11.5.7.6 其他权益工具投资

无。

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 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	48,658.36
小计	48,658.36
减：坏账准备	-
合计	48,658.36

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

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

无。

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	29,090.55	59.79	-	29,090.55
租户 2	13,086.40	26.89	-	13,086.40
租户 3	6,481.41	13.32	-	6,481.41
合计	48,658.36	100.00	-	48,658.36

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
一、账面原值	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	1,600,368,031.91
外购	-
收购子公司转入	1,600,368,031.91
3.本期减少金额	-
4.期末余额	1,600,368,031.91
二、累计折旧 (摊销)	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	17,553,577.86
本期计提	17,553,577.86
3.本期减少金额	-
4.期末余额	17,553,577.86
三、减值准备	

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
四、账面价值	
1.期末账面价值	1,582,814,454.05
2.期初账面价值	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

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	12,605,025.06
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	4,340,673.54
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	6,284,372.50
		198,383.91	23,230,071.10

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	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	电子设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	8,730,295.05	15,524.53	883.31	8,746,702.89
收购子公司转入	8,730,295.05	15,524.53	883.31	8,746,702.89
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	8,730,295.05	15,524.53	883.31	8,746,702.89
二、累计折旧				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	134,904.22	469.35		135,373.57
本期计提	134,904.22	469.35		135,373.57
收购子公司转入	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	134,904.22	469.35		135,373.57
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	8,595,390.83	15,055.18	883.31	8,611,329.32

项目	房屋及建筑物	办公设备	电子设备	合计
2.期初账面价值	-	-	-	-

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

无。

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

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

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 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 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 2024 年 12 月 31 日
预缴税金	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 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	6,910,278.82
1 年以上	15,414,078.74
合计	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

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1	9,171,911.64	未到结算期
供应商 2	6,242,167.10	未到结算期
合计	15,414,078.74	-

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 2024 年 12 月 31 日
企业所得税	2,724,058.59
增值税	2,375,642.21
房产税	85,003.41
个人所得税	20,415.25
城建税附加	8,458.18
教育费附加	3,624.94
地方教育附加	2,416.62

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
合计	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。

11.5.7.28 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 2024 年 12 月 31 日
预收款项	23,976,179.75
其他应付款	29,596,925.16
合计	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 2024 年 12 月 31 日
预收客户租金	23,976,179.75

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

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 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	29,094,351.73
其他	502,573.43

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日
合计	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	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 4	2,589,409.62	租赁保证金
租户 2	1,209,547.11	租赁保证金
租户 5	647,235.90	租赁保证金
合计	4,446,192.63	-

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
基金合同生效日	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

注：本基金自 2024 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 11 日止期间，通过向战略投资者定向配售（“战略配售”），向符合条件的网下投资者询价发售（“网下发售”）及向公众投资者公开发售（“公众发售”）相结合的方式发行，共募集有效净认购资金人民币 1,616,999,996.69 元，折合为 500,000,000.00 份基金份额。

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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	-1,017,163.74		-1,017,163.74
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	-	-	-
本期末	-1,017,163.74		-1,017,163.74

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 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	合计
营业收入	12,605,025.06	6,284,372.50	4,340,673.54	23,230,071.10
-租赁收入	12,605,025.06	6,284,372.50	4,340,673.54	23,230,071.10
合计	12,605,025.06	6,284,372.50	4,340,673.54	23,230,071.10
营业成本	9,528,207.85	4,793,909.01	3,231,461.00	17,553,577.86
-投资性房 地产折旧	9,528,207.85	4,793,909.01	3,231,461.00	17,553,577.86
合计	9,528,207.85	4,793,909.01	3,231,461.00	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

无。

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 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
其他	120,831.20
合计	1,016,645.77

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
房产税	2,790,234.89
印花税	714,779.65
土地税	37,918.25

项目	本期
	2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
城建税附加	11,136.38
教育费附加	5,231.86
地方教育附加	3,487.90
合计	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
	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	135,373.57
办公费	37,798.66
装修费	17,135.47
业务招待费	13,635.00
其他	1,776.14
合计	205,718.84

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	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	591.77
合计	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
	2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
审计费	826,188.68
评估费	144,339.62
信息披露费	120,000.00
合计	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 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
违约金	25,354.63
滞纳金	489.58
合计	25,844.21

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其他	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 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	1,454,110.91
递延所得税费用	-
合计	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 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）	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	2,947,833.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,493,986.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	263.50
合计	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 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
租户押金	752,542.90
其他	106,826.71
合计	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 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
其他	337,083.06
合计	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 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	-1,017,163.74
加：信用减值损失	-
固定资产折旧	135,373.57
投资性房地产折旧	17,553,577.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-244,799.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	58,706,162.53
经营活动产生的现金流量净额	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	109,038,298.07

项目	本期 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
减：现金的期初余额	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	-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

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,383,746,471.81
其中：北京恒星意达科技有限公司	743,073,543.03
北京京燕奥得赛化学有限公司	217,527,739.82
北京亚美耳康科技发展有限公司	423,145,188.96
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,917,436.83
其中：北京恒星意达科技有限公司	13,739,649.42
北京京燕奥得赛化学有限公司	300,528.86
北京亚美耳康科技发展有限公司	6,877,258.55
取得子公司支付的现金净额	1,362,829,034.98

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 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	109,038,298.07
其中：可随时用于支付的银行存款	109,038,298.07
二、现金等价物	-
三、期末现金及现金等价物余额	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

本集团于本报告期末没有需要所有者权益变动表项目进行注释的事项。

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	注册	业务性质	持股比例（%）	取得方式
-------	----	----	------	---------	------

	经营地	地		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	北京	投资	100.00 %	-	认购
北京恒星意达科技有限公司	北京	北京	商务服务业	-	100.00%	收购
北京京燕奥得赛化学有限公司	北京	北京	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	北京	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 10.00%。

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，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团没有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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

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	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	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”）	其他关联方关系
北京联东物业管理股份有限公司	其他关联方

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

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 10 月 17 日 （基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
北京联东金园管理科技有限公司	运营管理费	2,842,602.29

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

本集团在本报告期内未向关联方出售商品、提供劳务。

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
北京联东物业管理股份有限公司	厂房	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 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	3,579,839.26
其中：固定管理费	2,741,616.23
浮动管理费	838,223.03

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×9.0%

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 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	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 × 募集的认购份额 × 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

本基金的基金管理人在本报告期内未持有过本基金。

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

本期 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日					
关联方名称	期初持有	期间申	期间因	减：期间	期末持有

			购/买入	拆分变	赎回/卖出		
	份额	比例	份额	动份额	份额	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%
中金财富证券	10,470,033.00	2.09%	-	-	1,470,033.00	9,000,000.00	1.80%
中国国际金融股份有限公司	12,350,000.00	2.47%	167,145.00	-	100.00	12,517,045.00	2.50%
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	
	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
交通银行	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收回原归集至联东集团的资金闲置款，金额为人民币 106,667,586.79 元，归还原借入联东集团的无息借款，金额为人民币 64,262,560.58 元。

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 2024 年 10 月 17 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
应付账款	北京联东金园管理科技有限公司	2,842,602.29
预收款项	北京联东物业管理股份有限公司	370,701.01

项目名称	关联方名称	本期 2024 年 10 月 17 日（基金合 同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
长期应付款	北京联东物业管理股份有限公司	359,051.25
合计	—	3,572,354.55

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

无。

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同责任，或者本集团所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成本集团资产损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。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。

本集团货币资金主要存放于信用良好的金融机构。本集团对这些金融机构进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关机制以控制本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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基础设施项目。

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基础设施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，来确保基础设施项目和本集团现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，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。

本基金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

11.5.18.1 以公允价值计量的金融工具

本集团于本报告期末未持有以公允价值计量的金融工具。

11.5.18.2 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

本集团于本报告期末各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

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 2024 年 12 月 31 日
银行存款	633,420.43
小计	633,420.43
减：减值准备	-
合计	633,420.43

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	633,180.90
应计利息	239.53
小计	633,420.43
减：减值准备	-
合计	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

本基金于本报告期末未持有因抵押、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 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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	-	-

§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，为本基金基础设施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”），为本基金成立、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基础设施项目的市场价值。

基础设施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，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施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 2024 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 026 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基础设施项目的市场价值 2024 年度评估报告》，本基金持有的全部基础设施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 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,611,000,000 元（大写人民币壹拾陆亿壹仟壹佰万元整）。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（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基础设施证券投资基金（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基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 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 875,000,000 元，折合单价 10,398 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 442,000,000 元，折合单价 7,141 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 294,000,000 元，折合单价 5,617 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%		
交割评 估采用 的参数	北京大兴科创 产业园	39.3	2.20-2.32	7.50%	2.75%	预测期内前 5 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	37.8	1.39-1.73	7.50%		
	北京房山奥得 赛产业园	41.0	0.92-1.53	7.75%		

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基础设施项目的市场价值 2024 年度评估报告》。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.5 报告期内重要资产项目和资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

重要资产项目	营业收入	利息收入	营业外收入	合计
北京大兴科创产业园	12,605,025.06	38,380.43	25,354.63	12,668,760.12
北京马坡科技园一期	6,284,372.50	15,898.35	-	6,300,270.85
北京房山奥得赛产业园	4,340,673.54	13,068.72	489.58	4,354,231.84
合计	23,230,071.10	67,347.50	25,844.21	23,323,262.81

12.6 报告期内重要资产项目或资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。

12.7 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 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基 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 基金前十名流通份额持有人

本期末 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 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	国泰君安证券股份有限公司	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基金的情况

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

§14 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
本报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	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

2024 年 1 月 20 日，本基金管理人发布公告，李金泽先生自 2024 年 1 月 19 日起担任公司董事长、法定代表人；宗喆先生自 2024 年 1 月 19 日起担任公司总经理、董事；胡长生先生自 2024 年 1 月 19 日起不再担任公司董事长、法定代表人，不再代履公司总经理职务。

2024 年 3 月 2 日，本基金管理人发布公告，宗喆先生自 2024 年 2 月 29 日起担任公司财务负责人。

2024 年 7 月 31 日，本基金管理人发布公告，邱延冰先生自 2024 年 7 月 29 日起不再担任公司副总经理。

2024 年 10 月 22 日，本基金管理人发布公告，赖小鹏先生自 2024 年 10 月 21 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，无涉及本基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动。

15.3 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 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用 600,000.00 元。

15.5 为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，无改聘情况。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、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资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产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 18 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合同生效公告	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 18 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战略配售份额限售公告	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 18 日
4	中金基金管理有限公司关于董事会成员变更的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 19 日
5	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	2024 年 10 月 22 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关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 23 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上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 31 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上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定媒介	2024 年 10 月 31 日
9	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做市商的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 11 月 05 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上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2024 年 11 月 05 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开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 11 月 05 日
12	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新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 11 月 06 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购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 12 月 11 日

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§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 3 月 28 日