中金基金管理有限公司关于决定中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告

经中金基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”）内部决策机构决议，中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508003，以下简称“中金联东科创 REIT”或“本基金”）拟申请扩募并新购入不动产项目（以下统称“本次交易”）。

本次交易的具体内容，详见本基金管理人在中国证监会规定信息披露网站披露的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募方案草案》。

根据有关法律法规的规定，本次交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后，本基金管理人将依法按约定发售扩募份额，向上海证券交易所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部呈报批准程序。

本次交易能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

中金基金管理有限公司

2026 年 6 月 16 日

附件 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变更草案》

附件 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扩募方案草案》

附件 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

产品变更草案

二〇二六年六月

基金声明

1、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

2、本基金申请新购入不动产项目符合本基金投资目标。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

3、本变更草案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、本变更草案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本变更草案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会决策后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

释义

在本变更草案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本基金或中金联东科创 REIT	指	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
新购入不动产项目	指	不动产基金存续期内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如不动产项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入不动产项目
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资中金公司发行的第 2 期资产支持专项计划，以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
本次发售、本次扩募发售、本次扩募	指	本基金本次依法进行扩募发行募集资金
拟购入不动产项目	指	本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划持有的拟购入项目公司、拟购入不动产资产的合称
首次发售	指	本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“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”，以穿透持有初始不动产项目全部所有权
持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人	指	不动产基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人
第 2 期资产支持专项计划	指	中金－联东科技创新产业园基础设施第 2 期资产支持专项计划
基金管理人、中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
基金托管人、交通银行	指	交通银行股份有限公司
运营管理机构、联东金园	指	指根据运营管理服务协议为基金及不动产项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售时均为北京联东金园管理科技有限公司
原始权益人、联东金园	指	本基金持有的不动产项目的原所有人，首次发售及本次扩募发售时均为北京联东金园管理科技有限公司
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《新购入不动产项目指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》

一、公募 REITs 基本信息

表 1 基金基本信息表

公募 REITs 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
场内简称	中金联东科创 REIT
公募 REITs 代码	508003
上市交易所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	2024年 10 月 17 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司

截至 2025 年末，本基金的基金份额总额为 500,000,000.00 份，基金份额净值及基金资产以本基金 2025 年年度报告为准。

二、拟购入不动产项目及交易安排

（一）交易概况

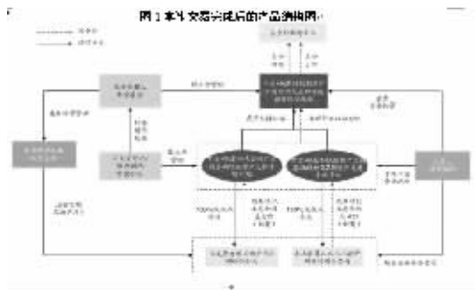
本基金拟通过扩募发售募集资金，认购中金公司发行的第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券，并最终投资于联东 U 谷·合肥高新国际企业港项目、昆山“联东 U 谷”金研产业中心建设项目、昆山“联东 U 谷”金银产业中心建设项目和联东 U 谷·天府高新国际企业港项目。具体交易过程如下：

1、交易架构图

本次交易由本基金扩募发售及新购入不动产项目两部分组成，本次新购入不动产项目的实施以扩募成功募集资金为前提。

本次交易将遵守相关法律法规要求，本次交易完成后，本基金的产品结构变更如下：

图 1 本次交易完成后的产品结构图



2、交易安排

本基金本次扩募并新购入不动产项目的初步交易安排如下：

（1）经履行必要审批程序，本基金通过扩募募集资金并达到扩募成功条件、基金管理人办理完毕法律法规规定的后续程序后，将扣除相关预留费用后的所募资金投资于计划管理人中金公司发行的第 2 期资产支持专项计划并持有其全部份额，基金管理人（代表本基金利益）成为第 2 期资产支持专项计划的单一持有人；

（2）计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划）根据专项计划相关文件的约定受让拟购入项目公司全部股权、向项目公司增资（如需）并发放股东借款，实现对拟购入项目公司的股权及债权投资；

（3）基金管理人及计划管理人根据本基金和第 2 期资产支持专项计划相关文件的约定承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理拟购入不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，按照基金合同约定每年不少于 1 次进行收益分配。计划管理人（代表第 2 期资产支持专项计划）执行基金管理人（代表本基金利益）作为第 2 期资产支持专项计划单一持有人的决定；

（4）联东金园继续受托担任本基金的运营管理机构，在法律法规允许的范围内负责拟购入不动产项目的日常运营管理、制定及落实不动产项目的运营策略等；

（5）交通银行继续受托担任基金托管人、计划托管人及项目公司账户监督人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等。

上述交易安排可能根据推进需要而发生变更，具体以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

（二）拟购入不动产项目的基本情况

1、不动产项目

结合本基金运营管理情况，基金管理人本次拟购入不动产项目暂定为联东 U 谷·合肥高新国际企业港项目、昆山“联东 U 谷”金研产业中心建设项目、昆山“联东 U 谷”金银产业中心建设项目和联东 U 谷·天府高新国际企业港项目。拟购入不动产项目建筑面积合计 236,512.19 平方米。本次 4 个不动产项目分别位于安徽省合肥市高新区、江苏省昆山市高新区以及四川省成都市天府新区，均为产业发展的核心区域，工业聚集度较高，产业氛围浓厚。

本次交易预计将扩充本基金的底层资产在全国的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，有利于拓展本基金持有的产业园资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日，拟购入不动产项目总体运营情况良好，现金流稳定。

基金管理人与计划管理人已按照相关法律法规对拟购入不动产项目进行了初步尽职调查，初步认为相关不动产项目符合《基础设施基金指引》《新购入不动产项目指引》的有关要求。

2、交易对方

本次拟购入不动产项目的交易对方，即本基金新购入不动产项目的原始权益人为北京联东金园管理科技有限公司。

（1）基本情况

截至 2025 年 12 月 31 日，联东金园的基本情况如下：

表 2 联东金园基本情况

公司名称	北京联东金园管理科技有限公司
公司简称	联东金园
成立日期	2022年 11 月 18 日
注册资本	100,000 万元人民币
注册地址	北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；工程管理服务；企业管理咨询；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）股权结构

截至 2025 年 12 月 31 日，联东金园股权结构如下图所示：

图 2 联东金园股权结构图

（三）拟购入不动产项目的定价方式和定价依据

基金管理人综合考虑本基金现有规模、自身管理能力、持有人结构和二级市场流动性等因素，合理确定了拟购入不动产项目类型、规模、融资方式和结构等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间，并按照规定履行必要决策程序。

三、资金来源

本基金本次新购入不动产项目的资金来源为扩募募集资金。

四、交易主要风险

1、审批风险

本次交易尚需在拟购入不动产项目获得国家发展改革委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次交易能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整拟购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

2、召开持有人大会失败风险

本次交易提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

3、基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受经济形势、政策环境、投资者偏好与心理预期、市场流动性、舆论情况等因素影响，交易价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。本基金交易价格具有不确定性，提醒投资者注意相关投资风险。

4、基金停牌风险

根据适用法规，本基金就本次交易召开基金份额持有人大会，应当自大会召开之日（以现场方式召开的）或计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

5、扩募发售失败风险

本基金在扩募发售时，将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在基金扩募募集的份额或金额未达到扩募发售成功的要求，新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按规定参与战略配售，以及其他导致基金扩募发售失败的情形而导致本基金扩募发售失败的风险。

6、关联交易及利益冲突风险

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人和运营管理机构为联东金园。联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，具有丰富的产业园区运营管理经验。联东金园持有的产业园区均位于北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，资产区位良好、储备体量较大。截至 2025 年末，联东金园子公司共计 67 家，可租赁面积合计 354.65 万平方米。

本基金本次拟购入不动产项目为联东金园持有的位于成都、合肥和昆山的产业园区不动产项目，并继续聘请联东金园作为运营管理机构。一方面，上述交易构成本基金的关联交易，并将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。另一方面，联东金园在上述城市投资、持有或管理了在拟购入不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入不动产项目存在潜在竞争关系的其他产业园区项目。因此，可能存在一定的利益冲突风险和关联交易风险。

特别的，由中金基金作为基金管理人的中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金湖北科投光谷 REIT”）、中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金重庆两江 REIT”）、中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金亦庄产业园 REIT”）和本基金均已上市交易。上述 REIT 与本基金均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基金，因此，基金管理人同时管理 4 只同类型的基础设施证券投资基金。4 只同类型基础设施证券投资基金可能存在潜在利益冲突或关联交易风险。

7、流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上海证券交易所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

8、终止上市风险

在本基金符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可以申请本基金扩募发售份额上市交易。本基金运作过程中可能因触发法律法规或上海证券交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

9、相关交易未能完成或交易实施期间发生实质变动的风险

为搭建本基金架构，本次扩募并新购入不动产项目需要完成的交易包括但不限于：本基金认购第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券、第 2 期资产支持专项计划收购项目公司、第 2 期资产支持专项计划向项目公司增资（如需）、发放股东借款等。上述交易涉及的协议文件可能存在前置条件或约定了解除条款，若未能达成交易的前置条件或触发解除条款，则存在相关交易失败的风险，或发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险等，进而对本基金产生不利影响。

10、专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

有关不动产基金及不动产项目的相关风险，敬请投资者关注本基金届时披露的招募说明书相关章节。

五、交易各方声明与承诺

基金管理人就本次交易作如下声明与承诺：

1、本基金符合适用法规对新购入不动产项目不动产基金的条件要求，中金基金具备适用法规对新购入不动产项目基金管理人的资质条件，中金基金不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、中金基金将根据适用法规就开展本次扩募及新购入不动产项目履行适当内部审批程序，并参照首次发行要求进行全面尽职调查，严控拟购入不动产项目的质量；

3、中金基金将在交易实施过程中持续做好信息披露工作，依法对交易方案重大进展或重大变化（如有）、监管机构审批状态、持有人大会决议情况、交易方案实施情况等重要事项进行及时披露；

4、中金基金将在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

原始权益人就本次交易作如下声明与承诺：

1、联东金园符合适用法规对新购入不动产项目原始权益人的相关资质要求，不存在利用新购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形；

2、联东金园将根据适用法规及内部规章就开展本次扩募及新购入不动产项目履行必要授权及审批程序；

3、联东金园将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项规定，联东金园或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募基金份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日）；

4、联东金园及关联方在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易；

5、联东金园所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

6、如联东金园及其控股股东、实际控制人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，联东金园及其控股股东、实际控制人应当购回不动产基金全部扩募基金份额或拟购入不动产项目权益。

持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人就本次交易作如下声明与承诺：

联东金园作为截至 2025 年 12 月 31 日持有本基金份额不低于 20%的第一大持有人（即本基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有本基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人），确认最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

六、本次交易存在的其他重大因素

暂无。

中金基金管理有限公司

2026 年 6 月 16 日

附件 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

扩募方案草案

二〇二六年六月

基金声明

1、本扩募方案按照《中华人民共和国民法典》《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》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 1 号——发售上市业务办理》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 3 号——扩募业务办理》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《新购入不动产项目指引》”）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》（以下简称“《临时报告指引》”）《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》和其他有关法律法规要求编制。

2、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

3、本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

4、本扩募方案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、本扩募方案所述事项并不代表中国证监会及上海证券交易所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议，本扩募方案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况，以基金份额持有人大会决策后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

释义

在本扩募方案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本基金或中金联东科创 REIT	指	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
扩募	指	不动产基金存续期内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途
新购入不动产项目	指	不动产基金存续期内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如不动产项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入不动产项目
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资中金公司发行的第 2 期资产支持专项计划，以穿透持有拟购入不动产项目全部所有权
本次发售、本次扩募发售、本次扩募	指	本基金本次依法进行扩募发行募集资金
拟购入不动产项目	指	本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划持有的拟购入项目公司、拟购入不动产资产的合称
首次发售	指	本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“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”，以穿透持有初始不动产项目全部所有权
持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人	指	不动产基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人
第 2 期资产支持专项计划	指	中金－联东科技创新产业园基础设施第 2 期资产支持专项计划
基金管理人、中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
基金托管人、交通银行	指	交通银行股份有限公司
运营管理机构、联东金园	指	指根据运营管理服务协议为基金及不动产项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售时均为北京联东金园管理科技有限公司
原始权益人、联东金园	指	本基金持有的不动产项目的原所有人，首次发售及本次扩募发售时均为北京联东金园管理科技有限公司
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
《新购入不动产项目指引》	指	《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》

重大事项提示

1、本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项已经基金管理人内部决策机构审议通过，根据有关法律法规的规定，本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2、本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

3、本基金本次扩募的实际募集金额在扣除基金层面相关预留费用后，拟全部用于认购中金－联东科技创新产业园基础设施第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券。

第一节 基金基本情况

表 1 基金基本情况

公募 REITs 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
场内简称	中金联东科创 REIT
公募 REITs 代码	508003
上市交易所	上海证券交易所
公募 REITs 基金合同生效日	2024年 10 月 17 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司

第二节 本次扩募发行的背景和目的

本基金于 2024 年 10 月 17 日成立并于 2024 年 11 月 5 日在上海证券交易所上市交易。本基金成立以来投资运作稳健，已持有不动产项目运营情况良好。

根据相关法律法规的规定及本基金基金合同、招募说明书等法律文件的约定，经基金管理人决定，本基金拟扩募发售份额募集资金并新购入不动产项目。截至本公告发布日，基金管理人已与本次不动产项目购入的交易对方进行磋商并达成收购意向。基金管理人将在完成对拟购入不动产项目的尽职调查等工作后，依法向中国证监会、上海证券交易所履行变更注册、基金产品变更程序，并在履行变更注册程序后就本次交易及相关事项提交本基金基金份额持有人大会审议。

本次拟购入不动产项目分别位于合肥高新区、昆山高新区以及成都天府新区，均为产业发展的核心区域，工业聚集度较高，产业氛围浓厚。本次交易预计将扩充本基金的底层资产在全国的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，有利于拓展本基金持有的产业园资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日，拟购入不动产项目总体运营情况良好，现金流稳定。

第三节 本次扩募方案概要

本基金为公开募集不动产投资信托基金，运作方式为契约型、封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施。以下扩募方案以定向扩募为例，最终扩募方案及具体安排详见后续基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

1、发售方式和发行时间

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式。本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产 基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件或基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

2、发售对象及认购方式

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，本基金本次向特定对象发售的发售对象不超过 35 名，包括符合法律法规及基金份额持有人大会决议规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者（含特定机构投资者）、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格 境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

如定向扩募的发售对象属于《新购入不动产项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的 不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上交所相关规定，以竞价方式确定。

3、基金定价基准日、发行价格及定价方式

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，本次定向扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或《新购入不动产项目指引》等相关法律法规允许的其他日期。

本次定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

其中，定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易总量。

如定向扩募的发售对象属于《新购入不动产项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

4、募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购中金－联东科技创新产业园基础设施第 2 期资产支持专项计划全部资产支持证券进而新购入不动产项目，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产品变更草案》。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间，并按照规定履行必要决策程序。

5、限售期

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，发售对象认购的本次定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于《新购入不动产项目指引》第四十八条第二款规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

6、发行前累计收益的分配方案

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

7、上市地点

本次扩募发售的基金份额将在上海证券交易所上市交易。

第四节 交易标的基本情况

本次拟购入不动产项目的基本情况详见《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》。

第五节 本次扩募对原份额持有人的影响

1、对基金份额持有人结构的影响

如本次扩募发售及新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，同时拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源。基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。

截至本公告发出日，本基金的治理安排暂无调整计划。若未来拟调整基金的治理安排，将严格按照相关法律法规要求履行必要审批程序并予以披露。

2、对基金投资的影响

本次扩募募集资金的投资项目符合本基金的投资目标，本次扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

3、对基金财务状况的影响

本次扩募发售完成后，基金的总资产和净资产规模将同时增加，拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配收入来源，本基金抗风险能力将进一步增强。

4、对基金治理结构的影响

本次扩募完成后，本基金的治理结构及基金经理未发生变化；本次扩募并新购入不动产项目后，新购入的不动产项目的运营管理机构与本基金现持有的不动产项目的运营管理机构均为联东金园。

第六节 本次扩募发行是否构成关联交易

根据本基金基金合同，计划管理人中金公司、拟购入不动产项目的原始权益人和运营管理机构联东金园为本基金的关联方，本基金本次扩募发售完成后认购中金公司发行的第 2 期资产支持专项计划以穿透持有拟购入不动产项目的完全所有权、继续聘任联东金园担任本基金的运营管理机构，构成本基金的关联交易。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

第七节 本次发售方案已经取得批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本基金扩募相关事项已经基金管理人内部决策机构审议通过。

根据有关法律法规的规定，本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后，基金管理人将依法实施本次扩募发售，向上海证券交易所申请办理扩募份额上市事宜，并完成本次扩募全部呈报批准程序。

本次发售能否满足上述条件，以及满足上述条件所需的时间，均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

风险揭示

1、审批风险

本次交易尚需在拟购入不动产项目获得国家发展改革委申报推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次交易能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整拟购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

2、召开持有人大会失败风险

本次交易提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

3、基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受经济形势、政策环境、投资者偏好与心理预期、市场流动性、舆论情况等因素影响，交易价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。本基金交易价格具有不确定性，提醒投资者注意相关投资风险。

4、基金停牌风险

根据适用法规，本基金就本次交易召开基金份额持有人大会，应当自大会召开之日（以现场方式召开的）或计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

5、扩募发售失败风险

本基金在扩募发售时，将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在基金扩募募集的份额或金额未达到扩募发售成功的要求，新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按规定参与战略配售，以及其他导致基金扩募发售失败的情形而导致本基金扩募发售失败的风险。

6、关联交易及利益冲突风险

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人和运营管理机构为联东金园。联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，具有丰富的产业园区运营管理经验。联东金园持有的产业园区均位于北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，资产区位良好、储备体量较大。截至 2025 年末，联东金园子公司共计 67 家，可租赁面积合计 354.65 万平方米。

本基金本次拟购入不动产项目为联东金园持有的位于成都、合肥和昆山的产业园区不动产项目，并继续聘请联东金园作为运营管理机构。一方面，上述交易构成本基金的关联交易，并将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。另一方面，联东金园在上述城市投资、持有或管理了在拟购入不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入不动产项目存在潜在竞争关系的其他产业园区项目。因此，可能存在一定的利益冲突风险和关联交易风险。

特别的，由中金基金作为基金管理人的中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金湖北科投光谷 REIT”）、中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金重庆两江 REIT”）、中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“中金亦庄产业园 REIT”）和本基金均已上市交易。上述 REIT 与本基金均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基