

中金湖北科投光谷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：中信银行股份有限公司

送出日期：2025 年 3 月 31 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。

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 3 月 28 日复核了本报告中的财务指标、净值表现、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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，上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金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值的承诺。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，也不构成基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 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
1.2 目录	3
§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、律师事务所、财务顾问等专业机构	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	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	11
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	12
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	12
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	12
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	12
§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	17
4.4 资产项目公司经营现金流	19
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	20
4.6 资产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	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	23
5.1 报告期末基金的资产组合情况	23
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	24
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	24
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	24
§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	26
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	29
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§9 其他业务参与人履职报告	32
9.1 原始权益人报告	32
9.2 托管人报告	33
9.3 资产支持证券管理人报告	33
9.4 其他专业机构报告	34
§10 审计报告	34
10.1 审计报告基本信息	34
10.2 审计报告的基本内容	34
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	36
§11 年度财务报告	37
11.1 资产负债表	37
11.2 利润表	40
11.3 现金流量表	42
11.4 所有者权益变动表	45
11.5 报表附注	49
§12 评估报告	96
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	96
12.2 评估报告摘要	96
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	97
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	98
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	98
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	98
12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	98
§13 基金份额持有人信息	98
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	98

13.2 基金前十名流通份额持有人.....	98
13.3 基金前十名非流通份额持有人.....	99
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	100
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品 情况.....	100
§14 基金份额变动情况.....	100
§15 重大事件揭示.....	101
15.1 基金份额持有人大会决议.....	101
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.....	101
15.3 基金投资策略的改变.....	101
15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	101
15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	101
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.....	102
15.7 其他重大事件.....	102
§16 影响投资者决策的其他重要信息.....	104
§17 备查文件目录.....	105
17.1 备查文件目录.....	105
17.2 存放地点.....	105
17.3 查阅方式.....	105

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金湖北科投光谷 REIT
场内简称	湖北科投
基金主代码	508019
交易代码	508019
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 6 月 9 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中信银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	600,000,000.00 份
基金合同存续期	30 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2023 年 6 月 30 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发展的收益分配增长，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	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产业园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、收费等稳定现金流。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	武汉光谷资产投资管理有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：光谷软件园（光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋、光谷软件园 E3 栋）

资产项目公司名称	武汉光谷软件园科技服务有限公司
资产项目类型	产业园
资产项目主要经营模式	依托国家自主创新示范区的政策资源优势 and 东湖新技术开发区（简称“东湖高新区”）雄厚的产业基础，通过园区租赁、物业管理和增值服务的综合管理模式获取经营现金流。
资产项目地理位置	光谷软件园位于武汉市东湖高新区关山大道 1 号光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋、光谷软件园 E3 栋。

资产项目名称：互联网+项目

资产项目公司名称	武汉光谷软件园科技服务有限公司
资产项目类型	产业园
资产项目主要经营模式	依托国家自主创新示范区的政策资源优势 and 东湖高新区雄厚的产业基础，通过园区租赁、物业管理和增值服务的综合管理模式获取经营现金流。
资产项目地理位置	互联网+项目位于武汉市东湖高新区光谷大道 41 号现代光谷世贸中心 2 栋的 1 至 2 层、7 至 27 层。

2.3 基金扩募情况

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	武汉光谷资产投资管理有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李耀光	谢延兵
	职务	副总经理	副总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	26203212@qq.com
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	武汉东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋 10 层
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	武汉东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A3 栋 10 层
邮政编码		100004	430073
法定代表人		李金泽	李正祥

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	基金托管人/资产支持证券 托管人	资产支持证券管理人	原始权益人
名称	中信银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	湖北省科技投资集团有限公司
注册地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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	武汉东湖新技术开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋
办公地址	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层	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	武汉东湖新技术开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋
邮政编码	100020	100004	430075
法定代表人	方合英	陈亮	刘坤

2.6 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

项目	名称	办公地址
会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼
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 号北京嘉里中心南楼 4 层

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载基金年度报告正文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	2024 年	2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日
本期收入	107,707,618.42	63,197,096.30
本期净利润	-35,671,913.17	9,641,376.76
本期经营活动产生的现金流量净额	57,768,498.69	49,639,282.87
本期现金流分派率	5.09%	3.30%
年化现金流分派率	5.09%	5.85%
期末数据和指标	2024 年末	2023 年末
期末基金总资产	1,508,494,268.69	1,633,127,609.98

期末基金净资产	1,448,301,508.31	1,584,641,431.21
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	104.16	103.06

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

2、本期净利润计提资产减值准备 5,092.37 万元后为负。

3、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4、年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初（基金成立当年为基金合同生效日）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	2024 年	2023 年
期末基金份额净值	2.4138	2.6411
期末基金份额公允价值参考净值	2.4138	2.6234

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	74,188,125.19	0.1236	-
2023 年	42,855,494.32	0.0714	为基金设立日（2023 年 6 月 9 日）至 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	82,470,010.36	0.1375	-
2023 年	-	-	-

注：2024 年 12 月 27 日本基金宣告 2024 年第四次分红，金额为 1,820 万元，于 2025 年 1 月完成现金红利发放，未计入本期实际分配金额。

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	-35,671,913.17	-

本期折旧和摊销	55,829,182.46	-
本期利息支出	2,410,943.88	-
本期所得税费用	78.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	22,568,291.17	-
调增项		
1. 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	57,257,226.14	-
2. 基础设施项目资产减值准备的变动	50,923,659.46	注 1
调减项		
1. 应付项目的变动	-8,990,069.58	-
2. 应收的变动	-4,313,286.63	-
3. 当期购买基础设施项目等资本性支出	-5,675,212.54	-
4. 支付的利息及所得税费用	-2,411,021.88	-
5. 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	-35,171,460.95	注 2
本期可供分配金额	74,188,125.19	-

注 1：净利润计算中已扣减的基础设施项目资产计提的减值准备，前述资产减值不影响可供分配现金，在本调整项中加回。

注 2：未来合理相关支出预留调整项包括：预留未来合理期间内需要偿付的本期应付管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税费、租赁押金、资本性支出（如固定资产正常更新、维修改造性支出等）、经营性负债等变动的净额。上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

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

上年同期可供分配金额为 42,855,494.33 元，本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要系本基金基金合同于 2023 年 6 月 9 日生效，2023 年可供分配金额为 2023 年 6 月 9 日至 2023 年 12 月 31 日产生的收益。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，增加调整项“基础设施项目资产减值准备的变动”。由于净利润计算中已扣减基础设施项目资产计提的减值准备，前述资产减值不影响可供分配现金，在本调整项中加回。

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

根据《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”），预计 2024 年度全年的可供分配金额 76,651,747.01 元。本报告期实际可供分配金额为 74,188,125.19 元，完成率约为 97%。差异原因主要系区域市场竞争加剧，基础设施项目出租率、租金单价等低于预期，导致经营净现金流较预测有所下降。

较招募说明书披露细项上，主要差异为：由于净利润计算中扣减的基础设施项目资产计提的减值准备，故本期净利润低于预测；但前述资产减值不影响可供分配现金，在调整项中加回。

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

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 2,693,891.76 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 475,392.44 元，基金托管人（即资产支持证券托管人）的托管费计提金额 158,463.36 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 904,676.16 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

运营管理机构的基础管理费用与基础设施项目运营管理业绩挂钩，包括以项目公司当年实现的营业收入为收费基数的基础管理费用，以及根据项目公司当年实现的经营净现金流与经营净现金流目标值的差值作为收费基数计算的浮动管理费用。上述浮动管理费用与基础设施项目实收现金流直接挂钩，如回收不及预期，则浮动管理费用为负，相应扣减当年度基础管理费用。

根据本基金基金合同、招募说明书和运营管理协议等相关约定，经项目公司审计后的相关经营数据测算，本期运营管理费计提金额为 904,676.16 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内资本性支出占当年收入比例不超过 10%。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，未发生重大改造或者扩建的情况。

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

无。

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

本报告期内，共计提资产减值准备 50,923,659.46 元，占基金总资产的 3.38%；其中投资性房地产计提资产减值准备 50,418,099.22 元，占投资性房地产 3.50%；长期待摊费用计提资产减值准备 505,560.24 元，占长期待摊费用 3.50%。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

基础设施项目公司根据企业会计政策及应收账款实际收款情况，本期计提应收账款信用减值损失 3,285.06 元。

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者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与者未新增基础设施基金相关承诺，不存在前期承诺事项（如有）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

本基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施资产包括位于武汉市东湖高新区关山大道 1 号的光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋和光谷软件园 E3 栋，合称为“光谷软件园”；以及位于武汉市东湖高新区光谷大道 41 号的现代光谷世贸中心 2 栋的 1 至 2 层、7 至 27 层，简称“互联网+项目”。光谷软件园与互联网+项目距离不足 2 公里，均属于光谷八大产业园之一光谷光电子信息产业园内的核心物业。

本报告期内，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定、分散化程度较高，出租率、租金水平和收缴率未出现大幅波动。本报告期内，基础设施项目公司实现营业收入 105,898,248.70 元，息税折旧摊销前净利润 EBITDA（剔除资产减值准备的影响）为 77,160,088.87 元。截至 2024 年 12 月 31 日，光谷软件园 A1-A7 栋、C6 栋运营年限为 15.92 年，E3 栋运营年限为 13.92 年，互联网+项目运营年限为 7.58 年。

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)/报告期末(2024 年 12 月 31 日)	上年同期(2023 年6月9日（基金合同生效日）至2023年 12月31日)/上年末(2023年12月31日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	期末可出租面积	平方米	167,600.06	167,600.06	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	134,175.51	142,642.19	-5.94
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	80.06	85.11	-5.05
4	期内租金单价水平	期末平均租金单价=期末加权平均合同租金单价（含税）	元/平方米/月	61.38	62.60	-1.95
5	期末剩余租期情况	期末已签租约的加权平均剩余租期	天	739	910	-18.78
6	期末租金收缴率	本期的累计实收租金/截至本期末的应收租金	%	95.40	108.80	-13.40

注：单位为%的指标，同比变化为本期-上年同期的结果

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：光谷软件园

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)/报告期末(2024 年 12 月 31 日)	上年同期(2023 年6月9日（基金合同生效日）至2023年 12月31日)/上年末(2023年12月31日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	期末可出租面积	平方米	140,589.47	140,589.47	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	107,164.92	124,782.56	-14.12
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	76.23	88.76	-12.53
4	期内租金单价水平	期末平均租金单价=期末加权平均合同租金单价（含税）	元/平方米/月	64.11	64.64	-0.82
5	期末剩余租期情况	期末已签租约的加权平均剩余租期	天	819	966	-15.21

6	期末租金收缴率	本期的累计实收租金/截至本期末的应收租金	%	94.76	107.62	-12.86
---	---------	----------------------	---	-------	--------	--------

注：单位为%的指标，同比变化为本期-上年同期的结果

资产项目名称：互联网+项目

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)/报告期末(2024 年 12 月 31 日)	上年同期(2023 年6月9日（基金合同生效日）至2023年 12月31日)/上年末(2023年12月31日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	期末可出租面积	平方米	27,010.59	27,010.59	-
2	期末实际出租面积	期末实际出租面积	平方米	27,010.59	21,823.55	23.77
3	期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	100.00	80.80	19.20
4	期内租金单价水平	期末平均租金单价=期末加权平均合同租金单价（含税）	元/平方米/月	50.53	51.28	-1.46
5	期末剩余租期情况	期末已签租约的加权平均剩余租期	天	422	597	-29.31
6	期末租金收缴率	本期的累计实收租金/截至本期末的应收租金	%	99.28	118.48	-19.20

注：单位为%的指标，同比变化为本期-上年同期的结果

4.1.4 其他运营情况说明

本期末，基础设施项目整体在执行租约共涉及租户 53 家，其中软件园项目租户 37 家，互联网+项目租户 16 家。租户总共涉及 11 个行业，分布广泛，主要集中在信息技术行业、金融科技行业、专业服务行业等为主。

报告期内，光谷软件园前五名租户的租金收入合计 53,685,242.90 元，占本基金全部租金收入的 56.27%。具体情况如下：

序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部租金收入的比例（%）
1	光谷软件园	客户 1	29,388,603.75	30.80
2		客户 2	12,000,000.00	12.58
3		客户 3	7,589,058.00	7.95
4		客户 4	2,326,017.83	2.44
5		客户 5	2,381,563.32	2.50
合计			53,685,242.90	56.27

报告期内，互联网+项目前五名租户的租金收入合计 11,333,963.70 元，占本基金全部租金收入的 11.88%。具体情况如下：

序号	项目名称	客户名称	金额（元）	占本基金全部租金收入的比例（%）
1	互联网+项目	客户 1	6,797,925.00	7.13
2		客户 2	2,228,976.00	2.34
3		客户 3	756,414.00	0.79
4		客户 4	794,234.70	0.83
5		客户 5	756,414.00	0.79
合计			11,333,963.70	11.88

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

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失；从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。目标基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

（2）行业风险

产业园行业的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更新“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

我国产业园区自诞生以来，就与产业经济的发展休戚与共。近年来，我国经济正由高速度发展阶段向高质量发展阶段转变，产业结构调整和优化升级成为推动经济高质量发展的重要抓手。产业园区作为产业集聚、产业孵化、产业扶持、集约发展的重要空间载体，是带动产业升级和经济发展的引擎。产业园区已经成为国家经济发展的重要助推器，伴随我国产业结构调整和转

型升级不断推进，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。

根据中指研究院的统计，武汉市工业用地上建设的产业园项目供应总量约为 984 万平方米，除部分产业园区位于硚口区、东西湖区、蔡甸区、经开区以外，85%的产业园区分布于光谷区域（涵盖洪山、江夏、花山等）。2024 年，武汉土地市场共成交 319 宗地，土地出让面积 1,498 万平方米，其中工业用地成交 134 宗，土地成交面积 764 万平方米。根据评估机构戴德梁行的调研，2025 年有部分产业园项目投入市场，新增研发办公建筑主要来自于光谷区域。

受复杂严峻的内、外部经济环境的影响，市场租户资源争夺激烈，招商难度增加，预计区域内租金将会持续呈现稳中有降的趋势。出租率方面，区域内研发办公招商难度增加，迫使业主持续下调租金，从而保证项目出租率，预计未来近期区域内优质办公出租率维持平稳或微降的状态。

根据戴德梁行的调研，截至 2024 年底，武汉市产业园区市场平均租金为 48 元/平方米/月。分区域来看，本项目所在的三环内关山大道、光谷大道沿线优质园区租金主要集中在 45 至 65 元/平方米/月之间。经开、硚口区域，分别为 46 元/平方米/月、31 元/平方米/月，东西湖、蔡甸区域，约为 23-25 元/平方米/月。全市主要产业园区平均空置率约为 19%，光谷区域研发办公产业园区平均空置率为 17%，其他区域主要产业园区平均空置率约 23%。

2024 全年，武汉光谷实现地区生产总值 3,203.61 亿元，同比增长 7.1%，占湖北省、武汉市比重分别提升至 5.3%和 15.2%，在全国高新区的综合排名由第 9 位升至第 6 位。光谷签约 100 亿元以上项目 7 个、亿元以上产业项目 101 个，新开工百亿元以上项目 4 个、亿元以上项目 128 个。在国家鼓励科技和产业创新不断扩大战略性新兴产业投资、加快构建现代化产业体系的背景下，基础设施项目所在区域发布一系列产业支持政策，科技互联网、人工智能、信息科技等行业有望在政策利好下衍生新的办公租赁需求。基金管理人将协同运营管理机构努力加强与高新区管委会的协作，深化与招商代理机构的合作，参加产业协会活动等拓宽招商渠道，抓住产业发展的机遇。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

光谷区域内产业园区项目较为密集，除大量的企业自用研发物业以外，仍有大体量的产业园面向市场招租。区域内类似资产有光谷金融港、光谷汇金中心，两个项目均位于武汉市东湖高新区，与本项目同属于光电子信息产业园区，光谷总部国际主要以商务办公为主，光谷金融港则侧

重于金融服务领域。这两个项目在地理位置、产业定位上与本项目具有一定的可比性。

2024 年底入市的马应龙医药产业园（武汉市关南园四路 8 号），共 4 栋，建筑面积合计约 10 万方。该项目距离互联网+项目直线距离约 600 米，预计将会对本项目构成较大的竞争压力。

2025 年，根据戴德梁行的数据，预计会有中电信息港陆续交付入市，潜在供应约 5.7 万平方米。武钢云谷、光谷科创园二期、软件新城 5.1 期入市时间则相对更晚，潜在供应面积约为 12.6 万方。从区位来看，上述三个潜在供应项目距离本项目约 6-13 公里，均处于三环外，对本项目竞争影响有限。

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

2024 年 6 月，湖北省政府办公厅印发《湖北省加快未来产业发展实施方案（2024—2026 年）》提出要以颠覆性技术和前沿技术催生未来产业，培育发展新质生产力，增强发展新动能，打造引领带动经济社会发展的未来引擎。方案提出，到 2026 年，湖北未来产业技术创新、企业培育、产业发展、载体建设等取得突破性进展，组织 100 项原创性、颠覆性技术攻关，发展壮大 100 家科技领军企业和创新型龙头企业，建设 10 家未来产业科技园和未来产业先导区等，未来产业总体规模达到 1000 亿元。

2024 年 7 月，武汉市发布《武汉市促进未来产业创新发展实施方案》，确定 6 大方向布局未来产业，选取 13 个细分领域绘出“武汉未来产业地图”，具体分类为未来制造（未来显示、人形机器人）、未来信息（元宇宙、未来网络、量子科技、通用人工智能、先进半导体）、未来材料（未来新材料）、未来能源（电磁能、新型储能）、未来空间（深地深海深空）、未来健康（生物制造、脑机接口）。2024 年 10 月，东湖高新区举办新闻发布会，正式发布《促进未来产业发展实施方案》。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

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：武汉光谷软件园科技服务有限公司

序号	构成	报告期末2024年12月31日金额（元）	上年末2023年12月31日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,392,041,504.06	1,493,689,427.37	-6.81
主要负债科目				
1	其他应付款	1,087,992,356.94	1,120,024,843.43	-2.86

注：其他应付款为基础设施项目公司与专项计划的股东借款、应付利息以及租赁押金等。

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：武汉光谷软件园科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023年6月9日（基金合同生效 日）至2023年12月31日		金额 同比 变化 （%）
		金额	占该 项目 总收 入比 例 （%）	金额	占该 项目 总收 入比 例 （%）	
1	租金收入	95,406,973.98	90.09	54,545,279.07	90.13	74.91
2	物业管理服务 费收入	10,091,245.57	9.53	5,666,304.53	9.36	78.09
3	其他收入	400,029.15	0.38	308,457.59	0.51	29.69
4	合计	105,898,248.70	100.00	60,520,041.19	100.00	74.98

注：1、租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内平均分摊确
认收入金额；

2、其他收入为停车与广告服务收入。

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：武汉光谷软件园科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年同期 2023年6月9日（基金合同 生效日）至2023年12月31 日		金额 同比 变化 （%）
		金额	占该 项目 总 成本 比 例 （%）	金额	占该 项目 总 成本 比 例 （%）	
1	投资性房地产折旧及摊 销	55,795,833.77	65.65	31,254,200.12	64.59	78.52
2	物业服务成本	10,025,663.41	11.80	5,513,718.87	11.39	81.83

3	税金及附加	15,262,362.79	17.96	8,448,069.50	17.46	80.66
4	维修维护费	2,086,776.96	2.46	2,245,206.05	4.64	-7.06
5	其他成本费用	1,811,013.87	2.13	929,232.94	1.92	94.89
6	合计	84,981,650.80	100.00	48,390,427.48	100.00	75.62

注：其他成本费用主要为水电费用等，水电费收入、成本相互抵消以净额列示。本期，基础设施项目公司加强日常管理和成本控制，维修维护费较去年有所下降。

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：武汉光谷软件园科技服务有限公司

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年同期 2023年6月9日 (基金合同生效 日)至2023年12 月31日
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前净利润 EBITDA	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	27,146,027.64	39,176,975.75
2	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	25.63	64.73
3	毛利率	(营业收入-营业成本及主要费用总额扣除投资性房地产折旧及摊销、税金及附加)/营业收入	%	86.85	85.64

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，上文“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中本报告期税息折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

本期息税折旧摊销前净利润 EBITDA 和息税折旧摊销前净利率，较上年同期变化较大，主要由于本期计提资产减值准备导致，如剔除资产减值准备的影响，息税折旧摊销前净利润 EBITDA 和息税折旧摊销前净利率分别为 77,160,088.87 和 72.86%。剔除资产减值准备后的指标差异，主要系本基金于 2023 年 6 月 9 日设立，2023 年财务业绩为 2023 年 6 月 9 日至 2023 年 12 月 31 日产生，非完整年数据。

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

自基础设施项目交割后，基金管理人全面接管基础设施项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。基础设施项目公司在监管银行处

开立了监督账户和基本账户。监督账户主要用于收取《股东借款协议》项下发放的股东借款、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入，向项目公司基本账户拨付项目公司运营资金等。基本账户专门用于支付项目公司运营资金及应退押金、收取项目公司监管账户拨付的资金等。基础设施项目公司本期收入归集总金额 127,523,098.78 元，对外支出总金额 69,809,903.83 元；上年同期（2023 年 6 月 9 日至 2023 年 12 月 31 日）收入归集总金额 88,019,991.51 元，对外支出总金额 41,008,001.31 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期贡献租金及物业管理服务费收入占比较高的租户为某大型金融企业和某教育机构。

某大型金融企业本期贡献租金及物业管理服务费收入为 29,693,615.04 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 28.15%。某教育机构本期贡献租金及物业管理服务费收入为 11,612,080.32 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 11.01%。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，上述租户在本基金首次发行前已签约，租户质量较好，租赁面积较大，自入驻光谷软件园后多次续租扩租、平稳经营至今。

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的说明

本报告期内，未发生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，本基金无对外借入款项。

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

本报告期内，本基金无对外借入款项。

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

本报告期内，基础设施项目无不符合借款要求的对外借入款项。

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

本报告期内未购入或出售基础设施项目。

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

本报告期内未购入或出售基础设施项目。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

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，购买财产一切险、公共责任险及董监事及高级管理人员责任险等，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

本报告期内，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定、分散化程度较高，租金水平、出租率及租金收缴率未出现大幅波动。截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施资产总体出租率为 80.06%，其中，光谷软件园出租率为 76.23%，互联网+项目的出租率为 100.00%，期末基础设施项目整体平均租金为 61.38 元/平米/月，较 2023 年 12 月 31 日的平均租金 62.60 元/平米/月，略微下调了 1.95%。总体上，基金管理人和运营管理机构紧盯全年经营目标，在确保基础设施项目整体经营稳定地情况下，努力实现租金、出租率、客户结构之间地动态平衡，使得项目经营收益最大化。

2024 年，项目公司共完成 65,279.14 平米的续租，成功将互联网+项目的出租率从 2023 年末的 80.57%提升至本期末的 100.00%。此外，在湖北省政府的引导下引入湖北科创供应链平台在岸创新中心，与 A 股上市公司力合科创深度参与打造创新供需高效匹配平台和科技企业培育孵化平台，丰富软件园产业生态，优化租户产业结构布局，提升园区经营业绩。

基础设施项目在园区配套齐备基础上，完善针对重点企业，主动靠前服务、上门服务，形成服务闭环模式，提供了整体环境提升、电梯体验感升级等定制化解决方案，进一步为企业提供全方位优质、高效、贴心的服务，提高租户在园区长期租赁的信心。

运营管理机构在基金管理人监督下执行年度预算和经营计划，统计分析项目公司租金、物业费、水电费等管理费用的收入和支出情况，根据项目特点和实际管理需要合理配置人员和资源，

利用智慧化手段做到精细化管理，节能降耗，通过加强日常管理和成本控制，利用智慧化手段做到精细化管理，提升资产管理效益。

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策略

本报告期内，运营管理机构积极提升园区营商环境，通过提供主动服务和对接客户需求，制定定期客户拜访计划，结合市场变化及时调整服务策略。另一方面，运营管理机构努力完善园区企业配套服务，通过紧跟当地产业规划，多渠道多方式地推进项目获客和去化工作。运营管理机构在基金管理人监督下执行年度预算和经营计划，加强日常管理和成本控制，利用智慧化手段做到精细化管理，努力提升资产管理效益。

面对租赁需求不足的市场环境，为加强空置面积及到期租约招租，积极拓展租户群体，对租赁空间进行适当改造以适用于不同类型企业的办公需求；采取更为灵活的定价策略和园区服务，应对激烈市场的竞争；定期拜访近期到期租户加强续租沟通，针对租赁意向模糊的可租赁面积积极拓展替换租户。

同时，持续加强日常管理和成本控制，努力提升资产管理效益。

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

2025 年，基础设施项目的经营仍将面临挑战。随着区域产业政策的推动，经济的复苏将会带动企业办公租赁需求的提振，但基础设施项目所在区域存量以及新增研发办公的供给仍会在短期内对项目的租赁形成竞争。产业园出租方为维持现有租户及加速空置去化，在租金上做出更多折让，租金下行也将促使需求持续释放。

展望未来，基础设施项目所在区域发布一系列产业支持政策，科技互联网、人工智能、信息科技等行业有望在政策利好下衍生新的办公租赁需求。本基金依托原始权益人的产业资源优势，运营管理机构将通过加强与高新区管委会的协作，深化与招商代理机构的联动机制，参加产业协会大会等拓宽招商渠道，抓住产业发展的机遇。

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

单位：人民币元

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	26,482,111.62	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	26,482,111.62	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。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

根据原始权益人湖北省科技投资集团有限公司出具的《关于中金湖北科投光谷 REIT 项目回收资金使用情况的报告》，原始权益人净回收资金金额为 87,261.77 万元，净回收资金拟用于投资项目金额为 87,261.77 万元，占总净回收资金的 100%。拟投资项目包括数字经济产业园及生物创新园二期。

截至本报告期末，原始权益人湖北省科技投资集团有限公司已将全部净回收资金 87,261.77 万元使用完毕，全部用于数字经济产业园及生物创新园二期的投资。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	0
报告期末净回收资金使用率	100%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

不涉及。

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

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。

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
周嘉辰	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	9 年	曾参与负责多单基础设施基金和基础设施与不动产证券化项目的投资工作，包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、菜鸟仓储物流类 REITs 的首发	周嘉辰女士，管理学硕士，历任中信证券股份有限公司投资银行管理委员会高级经理、副总裁；现任中金基金管理有限公司

					及扩募等，主要涵盖仓储物流、产业园区等基础设施类型。	创新投资部副总经理。
郭瑜	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	14 年	曾负责安博中国嘉兴物流中心、安博上海青浦配送中心以及安博上海九亭物流中心等十余个物流仓储园区的财务报告和财务分析工作，主要涵盖仓储物流、产业园区等基础设施类型。	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	10 年	曾负责中信资本仓储物流基金上海、南京等核心城市的仓储物流园运营管理工作，参与基础设施停车场基金虹桥机场停车楼等多个停车场的财务分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等基础设施类型。	陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙停车发展（上海）有限公司经理；信效商业管理（上海）有限公司高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限为参与基础设施相关行业运营或投资管理工作经历年限总和。2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本报告期，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

本基金通过购入中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券，穿透持有基础设施项目公司 100% 股权。基础设施资产包括位于武汉市东湖高新区关山大道 1 号的光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋和光谷软件园 E3 栋，合称为“光谷软件园”；以及位于武汉市东湖高新区光谷大道 41 号的现代光谷世贸中心 2 栋的 1 至 2 层、7 至 27 层，简称“互联网+项目”。光谷软件园与互联网+项目距离不足 2 公里，均属于光谷八大产业园之一光谷光电子信息产业园内的核心物业。两个产业园项目建筑面积合计 174,366.40 平方米，可租赁面积 167,600.06 平方米。

本报告期内，基础设施资产整体保持平稳运营，租户结构相对稳定、分散化程度较高，出租率、租金水平和收缴率未出现大幅波动。运营具体情况详见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

据市场评估机构戴德梁行的调研，2020 年开始，项目所在区域租赁市场有较大幅度的下滑，企业降本增效，租赁需求缩减，近三年光谷区域优质研发办公物业出租率整体稳中有降；区域内研发办公招商难度增加，迫使业主持续下调租金，从而换取项目出租率，区域内优质办公出租率和租金水平仍有一定程度下调压力。

本报告期末基础设施资产总体出租率为 80.06%，其中，光谷软件园出租率为 76.23%，互联网+项目出租率为 100.00%，另有租赁意向的面积 2,193.39 平方米，尚在审批流程中。基础设施项目 2024 年 12 月 31 日在执行租约的期末平均租金单价为 61.38 元/平方米/月，其中，光谷软件园期末平均租金为 64.11 元/平方米/月，互联网+项目期末平均租金为 50.53 元/平方米/月。

在基础设施项目日常运营管理中，运营管理机构积极提升园区营商环境，通过提供主动服务和对接客户需求，制定定期客户拜访计划，结合市场变化及时调整服务策略。另一方面，运营管理机构努力完善园区企业配套服务，通过紧跟当地产业规划，多渠道多方式地推进项目获客和去化工作。运营管理机构在基金管理人监督下执行年度预算和经营计划，加强日常管理和成本控制，利用智慧化手段做到精细化管理，提升资产管理效益。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为上会师报字（2025）第 2960 号的审计报告，本基金本报告期（自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 74,188,125.19 元。

本基金 2024 年第一次分红为对本基金设立日（2023 年 6 月 9 日）到 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额进行分配，实际分配金额为 42,851,998.42 元，实际分配金额约为基金设立日（2023

年 6 月 9 日) 到 2023 年 12 月 31 日可供分配金额的 99.99%。

本基金 2024 年第二次分红为对本基金 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 3 月 31 日的可供分配金额进行分配, 实际分配金额为 19,518,003.11 元, 实际分配金额约为 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 3 月 31 日可供分配金额的 99.98%。

本基金 2024 年第三次分红为对本基金 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 6 月 30 日尚未分配的可供分配金额进行分配, 实际分配金额为 20,100,008.83 元, 实际分配金额约为 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 6 月 30 日尚未分配的可供分配金额的 99.98%。

2024 年 12 月 27 日, 本基金发布 2024 年第四次分红为对本基金 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 9 月 30 日尚未分配的可供分配金额进行分配, 拟分配金额为 18,200,000.00 元, 实际分配金额约为 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 9 月 30 日尚未分配的可供分配金额的 94.97%。该次分红于 2025 年 1 月实施现金红利的发放, 未计入本期实际分配金额。

基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定, 分配总计不少于 90%本年度可供分配金额的基金收益。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

截至本报告期末, 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”)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”)。

鉴于本基金与中金联东科创 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, 主要防范措施如下:

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进行检查和考核情况

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经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

运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资关系活动。

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《武汉光谷资产投资管理有限公司关于中金湖北科投光谷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《武汉光谷资产投资管理有限公司关于中金湖北科投光谷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础设施基金份额。

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

报告期末，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 25,115.97 万份，占基金全部份额的 41.860%。

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

基金管理人于 2023 年 7 月 1 日发布了《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其一致行动人基金份额增持计划及实施进展的公告》，本基金原始权益人湖北省科技投资集团有限公司及其一致行动人计划自 2023 年 6 月 30 日起不超过 12 个自然月内，拟累计增持不超过 5,400 万份，占基金总份额的 9.000%。

截至 2024 年 7 月 1 日，上述增持计划实施期限已届满。根据本基金管理人收到的湖北省科技投资集团有限公司的通知，截至 2024 年 6 月 28 日收盘，其一致行动人武汉光谷产业投资有限公司累计增持本基金基金份额 2,422.32 万份，占本基金已发行基金总份额的 4.037%；其一致行动人武汉光谷健康产业投资有限公司累计增持本基金基金份额 2,293.65 万份，占本基金已发行基金总份额的 3.823%；武汉光谷产业投资有限公司和武汉光谷健康产业投资有限公司合计增持本基金基金份额 4,715.97 万份，占本基金已发行基金总份额的 7.860%。

本次增持计划实施后，本基金原始权益人及其一致行动人合计持有基金份额 比例从 34.000% 增加至 41.860%。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，中信银行股份有限公司在本基金的托管过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议，尽职尽责地履行了托管人应尽的义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 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重大变化情况

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

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基础设施基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何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

本托管人认为，本基础设施基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内基础设施基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何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

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

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-湖北科投光谷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《股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划）通过股东借款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合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、财务顾问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上会会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年审计报告》（编号上会师报字（2025）第 2960 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《中金湖北科投光谷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/H）第 008 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	上会师报字（2025）第 2960 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	中金湖北科投光谷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”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年度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（基金净值）变动表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企业会计准则和在财务报表附注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”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了中金湖北科投光谷 REIT2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量和合并及个别所有者权益(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，我们独立于中金湖北科投光谷 REIT 和中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），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	无
其他事项	无
其他信息	基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括中金湖北科投光谷 REIT 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（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，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湖北科投光谷 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中金湖北科投光谷 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督中金湖北科投光谷 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，就可能导致对中金湖北科投光谷 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湖北科投光谷 REIT 不能持续经营。 5、评价财务报表的总体列报、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、就中金湖北科投光谷 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	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	刘红云	伍小平
会计师事务所的地址	上海市静安区威海路 755 号 25 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

本集团合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本集团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项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,406,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本集团的基金管理人管理层

已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为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：中金湖北科投光谷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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	92,351,074.26	122,718,724.62
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	8,712,089.73	4,540,434.19
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	1,392,041,504.06	1,493,689,427.37
固定资产	11.5.7.12	19,585.64	19,585.64
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	11.5.7.18	13,958,495.94	10,889,550.19
递延所得税资产		-	-

其他资产	11.5.7.20	1,411,519.06	1,269,887.97
资产总计		1,508,494,268.69	1,633,127,609.98
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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	6,391,243.37	5,737,492.81
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,073,960.38	7,158,762.14
应付托管费		158,463.36	88,891.06
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,140,166.94	3,397,144.30
应付利息		-	-
应付利润		18,197,999.37	-
合同负债	11.5.7.26	643,192.21	660,848.80
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	28,587,734.75	31,443,039.66
负债合计		60,192,760.38	48,486,178.77
所有者权益:		-	-
实收基金	11.5.7.31	1,575,000,054.45	1,575,000,054.45
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	-126,698,546.14	9,641,376.76
所有者权益合计		1,448,301,508.31	1,584,641,431.21
负债和所有者权益总计		1,508,494,268.69	1,633,127,609.98

注：1.报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.4138 元，期末基金份额公允价值参考净值 2.4138 元，基金份额总额 600,000,000 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金湖北科投光谷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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	26,482,111.62	1,372,075.75
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	1,575,000,000.00	1,575,000,000.00
其他资产			-
资产总计		1,601,482,111.62	1,576,372,075.75
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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		2,693,891.76	1,515,021.28
应付托管费		158,463.36	88,891.06
应付投资顾问费			-
应交税费			-
应付利息			-
应付利润		18,197,999.37	-
其他负债		190,000.00	190,000.00
负债合计		21,240,354.49	1,793,912.34
所有者权益：			

实收基金		1,575,000,054.45	1,575,000,054.45
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		5,241,702.68	-421,891.04
所有者权益合计		1,580,241,757.13	1,574,578,163.41
负债和所有者权益总计		1,601,482,111.62	1,576,372,075.75

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基 金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
一、营业总收入		107,368,515.21	62,789,264.35
1. 营业收入	11.5.7.36	105,898,248.70	60,520,041.19
2. 利息收入	11.5.7.41	1,065,839.41	2,269,223.16
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	11.5.7.40	404,427.10	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		143,379,407.28	57,567,236.48
1. 营业成本	11.5.7.36	69,752,636.70	39,960,699.77
2. 利息支出	11.5.7.42	2,410,943.88	1,288,252.98
3. 税金及附加	11.5.7.43	15,551,676.02	8,620,051.64
4. 销售费用		-	-

5. 管理费用	11.5.7.45	24,329.63	70,840.74
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.46	906.17	349.60
8. 管理人报酬		4,022,752.28	6,854,179.85
9. 托管费		158,463.36	88,891.06
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	3,285.06	-12,981.99
12. 资产减值损失	11.5.7.48	50,923,659.46	-
13. 其他费用	11.5.7.49	530,754.72	696,952.83
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-36,010,892.07	5,222,027.87
加：营业外收入	11.5.7.50	339,103.21	407,831.95
减：营业外支出	11.5.7.51	46.31	1.27
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-35,671,835.17	5,629,858.55
减：所得税费用	11.5.7.52	78.00	-4,011,518.21
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-35,671,913.17	9,641,376.76
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-35,671,913.17	9,641,376.76
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		-35,671,913.17	9,641,376.76

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基 金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
一、收入		109,373,958.57	1,372,021.30
1.利息收入		139,833.57	1,372,021.30
2.投资收益（损失以“-”号填列）		109,234,125.00	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-

3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		3,042,355.12	1,793,912.34
1. 管理人报酬		2,693,891.76	1,515,021.28
2. 托管费		158,463.36	88,891.06
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		190,000.00	190,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		106,331,603.45	-421,891.04
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		106,331,603.45	-421,891.04
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		106,331,603.45	-421,891.04

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日 （基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		126,042,020.59	85,684,163.20
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		1,056,765.56	2,268,687.46
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	579,623.04	1,523,464.88
经营活动现金流入小计		127,678,409.19	89,476,315.54
8.购买商品、接受劳务支付的现金		29,631,535.75	25,340,230.90
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		26,512,127.52	12,428,513.08
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	13,766,247.23	2,068,288.69
经营活动现金流出小计		69,909,910.50	39,837,032.67
经营活动产生的现金流量净额		57,768,498.69	49,639,282.87
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	11.5.7.53.3	-	39,461,712.04
投资活动现金流入小计		-	39,461,712.04
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,675,212.54	1,282,860.44
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-	100,000.00
投资活动现金流出小计		5,675,212.54	1,382,860.44
投资活动产生的现金流量净额		-5,675,212.54	38,078,851.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	1,575,000,054.45
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		-	1,575,000,054.45
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		82,470,010.36	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	1,540,000,000.00
筹资活动现金流出小计		82,470,010.36	1,540,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-82,470,010.36	35,000,054.45
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		-30,376,724.21	122,718,188.92
加：期初现金及现金等价物余额		122,718,188.92	-
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.54.1	92,341,464.71	122,718,188.92

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日 (基金合同生效 日) 至 2023 年 12 月 31 日
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		109,234,125.00	-
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		130,750.75	1,371,518.38
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		109,364,875.75	1,371,518.38
8.取得基础设施投资支付的现金		-	1,575,000,000.00
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		1,793,912.34	-
经营活动现金流出小计		1,793,912.34	1,575,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		107,570,963.41	-1,573,628,481.62
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	1,575,000,054.45
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			1,575,000,054.45
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		82,470,010.36	-
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		82,470,010.36	-
筹资活动产生的现金流量净额		-82,470,010.36	1,575,000,054.45
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		25,100,953.05	1,371,572.83

加：期初现金及现金等价物余额		1,371,572.83	-
五、期末现金及现金等价物余额		26,472,525.88	1,371,572.83

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：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 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、上期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	9,641,376.76	1,584,641,431.21
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	9,641,376.76	1,584,641,431.21
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-136,339,922.90	-136,339,922.90
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-35,671,913.17	-35,671,913.17
（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	-	-	-	-	-	-	-100,668,009.73	-100,668,009.73

（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45		-		-		-126,698,546.14	1,448,301,508.31
项目	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 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、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	9,641,376.76	1,584,641,431.21
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,641,376.76	9,641,376.76
（二）产品持有人申购和赎回	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-	1,575,000,054.45
其中：产品	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-	1,575,000,054.45

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	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	9,641,376.76	1,584,641,431.21

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 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、上期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-421,891.04	1,574,578,163.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,575,000,054.45	-	-	-421,891.04	1,574,578,163.41
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,663,593.72	5,663,593.72
（一）综合收益总额	-	-	-	106,331,603.45	106,331,603.45
（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	-	-	-	-100,668,009.73	-100,668,009.73
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	5,241,702.68	1,580,241,757.13
项目	上年度可比期间				
	2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 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、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	-	-	-	-	-
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	1,575,000,054.45	-	-	-421,891.04	1,574,578,163.41
（一）综合收益总额	-	-	-	-421,891.04	-421,891.04
（二）产品持有人申购和赎回	1,575,000,054.45	-	-	-	1,575,000,054.45
其中：产品申购	1,575,000,054.45	-	-	-	1,575,000,054.45
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	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-421,891.04	1,574,578,163.41

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

吕静杰

郭瑜

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2023]980 号文《关于准予中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由中金基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《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运作管理办法》和《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式证券投资基金，存续期限为 30 年。本基金共募集 1,575,000,054.45 元（不含认购资金利息），经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）毕马威华振验 2300797 验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2023 年 6 月 9 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 600,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司。

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；基金管理人应在 60 个工作日内调整。

基础设施资产：包括位于武汉市东湖新技术开发区（以下简称“东湖高新区”，又称“中国光谷”）关山大道 1 号的光谷软件园 1.1 期 A1、A2、A3、A4、A5、B、C 栋（不含地下车库）（以下简称“光谷软件园 A1-A7 栋”）、商界 2 栋（以下简称“光谷软件园 C6 栋”）、4.1 期 A3 栋（以下简称“光谷软件园 E3 栋”），光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋、光谷软件园 E3 栋合称为“光谷软件园”；以及位于武汉市东湖高新区光谷大道 41 号的现代·国际设计城一期 2 栋（又称“现代光谷世贸中心 2 栋”）的 1 至 2 层、7 至 27 层 2（以下简称“互联网+项目”）。

本基金初始投资的基础设施项目公司：注册地址武汉东湖新技术开发区高新大道 666 号光谷生物城 C5 栋 303 室武汉光谷软件园科技服务有限公司(以下简称“项目公司”或“光谷软件园”)，于 2022 年 2 月 28 日由武汉东湖新技术开发区市场监督管理局批注设立有限责任公司。本基金于 2023 年 6 月 12 日出资人民币 1,575,000,000.00 元设立中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“中金-湖北科投 ABS”)，中金-湖北科投 ABS 的专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”)。本基金通过中金-湖北科投 ABS 间接持有武汉光谷软件园科技服务有限公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人中金基金管理有限公司于 2025 年 3 月 27 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本集团的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《基础设施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>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作(以下合称“其他有关规定”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金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。本基金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

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。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。

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, 包括本集团控制的子公司。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。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本集团不一致时, 合并时已按照本集团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集团

合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本集团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，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

<2> 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述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金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，本集团以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本集团需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别，确定组合的依据，计量预期信用损失的方法如下：

其他应收款组合 1—应收押金保证金组合，款项性质，不计提；

其他应收款组合 2—应收本集团合并范围内的关联方、以及项目公司关联方的应收账款，不计提；

其他应收款组合 3—应收其他款项，账龄组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失；

应收账款—组合 1 账龄组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失；

应收账款—组合 2 本集团合并范围内的关联方、以及项目公司关联方的应收账款，不计提。

<2> 应收账款—组合 1，其他应收款—组合 3 的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	0.50
1-2 年	5.00
2-3 年	10.00
3-4 年	20.00
4-5 年	40.00

5 年以上 100.00

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

应收款项融资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等，自初始确认日起到期期限在一年以上的应收款项融资，也列报为其他债权投资。对于其他债权投资（包含列报在其他债权投资中的包含重大融资成分的应收款项融资），本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。对于不包含重大融资成分的应收款项融资，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备

<3> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，本集团按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 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；
- 3) 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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 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，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本集团可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或

金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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）。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- ① 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- ② 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本集团对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的

累计摊销额。

③ 扣除累计计提的损失准备。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本集团按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

参考“11.5.4.7 金融工具”。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

无。

11.5.4.12 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

本集团对所有的投资性房地产采用成本模式的，按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用年限	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	28-29 年	3.00%	1.99%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见 11.5.4.18“长期资产减值”。

11.5.4.13 固定资产**(1) 固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量；

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率(%)</u>	<u>年折旧率(%)</u>
办公用品	3-5 年	3.00-5.00	19.00-32.33

(7) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见“11.5.4.18 长期资产减值”。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用按照(直线法)平均摊销，摊销年限如下：

<u>名称</u>	<u>摊销年限</u>
装修费用	5 年

11.5.4.18 长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期待摊费用等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产

活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

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

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

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

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注三、17 租赁。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入，若不足全月按当月实际服务天数计算确认当月收入。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.28 费用

本集团的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)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确认。

11.5.4.29 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团仅存在经营租赁，经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金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基金可供分配金额计算调整项。在符合有关基金分红条件的前提下，本集团基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本集团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。

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，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

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

本集团本期无应披露的会计政策变更的情况。

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、本基金及中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划资产适用的税种及税率根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、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《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》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1)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。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2)对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3)城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加 2%。

2、项目公司适用主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算/简易征收以收入为基础计算	6%、9%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	实际占用土地面积	8 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	92,351,074.26	122,718,724.62
其他货币资金	-	-
小计	92,351,074.26	122,718,724.62
减：减值准备	-	-
合计	92,351,074.26	122,718,724.62

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	27,138,832.34	1,593,125.28
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	65,202,632.37	121,125,063.64
应计利息	9,609.55	535.70
小计	92,351,074.26	122,718,724.62
减：减值准备	-	-
合计	92,351,074.26	122,718,724.62

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

本期末未存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

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

本基金本报告期末未持有买入返售金融资产。

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

11.5.7.4.1 债权投资情况

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

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	8,739,944.15	4,458,606.46
1—2 年	-	108,064.60
小计	8,739,944.15	4,566,671.06
减：坏账准备	27,854.42	26,236.87
合计	8,712,089.73	4,540,434.19

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,739,944.15	100.00	27,854.42	0.32	8,712,089.73

其中：按照账龄	5,570,883.17	63.74	27,854.42	0.50	5,543,028.75
其中：关联方组合	3,169,060.98	36.26	-	-	3,169,060.98
合计	8,739,944.15	100.00	27,854.42	0.32	8,712,089.73
类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,566,671.06	100.00	26,236.87	0.57	4,540,434.19
其中：按照账龄	4,274,792.70	93.61	26,236.87	0.61	4,248,555.83
其中：关联方组合	291,878.36	6.39	-	-	291,878.36
合计	4,566,671.06	100.00	26,236.87	0.57	4,540,434.19

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

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,570,883.17	27,854.42	0.50
合计	5,570,883.17	27,854.42	0.50

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	6,713.51	-	6,713.51	-	-
按组合计提预期信用损失的	26,236.87	-3,428.45	-5,046.00	-	-	27,854.42

应收账款						
其中：按照账龄	26,236.87	-3,428.45	-5,046.00	-	-	27,854.42
其中：关联方	-	-	-	-	-	-
合计	26,236.87	3,285.06	-5,046.00	6,713.51	-	27,854.42

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
F 公司	-5,046.00	银行存款收回	-
合计	-5,046.00	-	-

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
G 公司	6,713.51

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
A 公司	3,169,060.98	36.26	-	3,169,060.98
B 公司	2,273,418.27	26.01	11,367.10	2,262,051.17
C 公司	899,565.79	10.29	4,497.82	895,067.97
D 公司	335,903.69	3.84	1,679.52	334,224.17
E 公司	430,174.57	4.92	2,150.88	428,023.69
合计	7,108,123.30	81.33	19,695.32	7,088,427.98

注：数据尾差为四舍五入导致。

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	土地使 用权	在建投资性 房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,521,865,830.63	-	-	1,521,865,830.63
2.本期增加金 额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资 产\在建工程转 入	-	-	-	-
其他原因增 加	-	-	-	-
3.本期减少金 额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减 少	-	-	-	-
4.期末余额	1,521,865,830.63	-	-	1,521,865,830.63
二、累计折旧（摊 销）				
1.期初余额	28,176,403.26	-	-	28,176,403.26
2.本期增加金 额	51,229,824.09	-	-	51,229,824.09
本期计提	51,229,824.09	-	-	51,229,824.09
存货\固定资 产\在建工程转 入	-	-	-	-
其他原因增 加	-	-	-	-
3.本期减少金 额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-

其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	79,406,227.35	-	-	79,406,227.35
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	50,418,099.22	-	-	50,418,099.22
本期计提	50,418,099.22	-	-	50,418,099.22
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	50,418,099.22	-	-	50,418,099.22
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,392,041,504.06	-	-	1,392,041,504.06
2.期初账面价值	1,493,689,427.37	-	-	1,493,689,427.37

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

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	报告期租金收入
软件园项目	武汉市东湖高新区	146,459.23	81,952,766.67
互联网+项目	武汉市东湖高新区	27,907.17	13,454,207.31
合计	-	174,366.40	95,406,973.98

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
固定资产	19,585.64	19,585.64
固定资产清理	-	-
合计	19,585.64	19,585.64

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	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					

1.期初余额	-	-	-	19,585.64	19,585.64
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	19,585.64	19,585.64
二、累计折旧					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	-	-	-	19,585.64	19,585.64
2.期初账面价值	-	-	-	19,585.64	19,585.64

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

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

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

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少 金额	期末余额
装修费	10,889,550.19	8,173,864.36	4,599,358.37	505,560.24	13,958,495.94
合计	10,889,550.19	8,173,864.36	4,599,358.37	505,560.24	13,958,495.94

注：“本期其他减少”系装修费与投资性房地产中的房屋建筑物构成一个资产组计算的减值分摊金额。

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	21,402,388.37	12,726,934.66
信用减值准备	27,854.42	26,236.87
合计	21,430,242.79	12,753,171.53

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日	备注
2028 年	12,726,934.66	12,726,934.66	-
2029 年	8,675,453.71		-
合计	21,402,388.37	12,726,934.66	-

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预付款项	908,920.69	-
其他应收款	60,001.00	476,044.03
其他流动资产	442,597.37	793,843.94
合计	1,411,519.06	1,269,887.97

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	908,920.69	-
1-2 年	-	-
合计	908,920.69	-

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

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
国网湖北省电力有限公司武汉市东湖新技术开发区供电公司	908,920.69	100%	2024 年 12 月 30 日	未到结算时间
合计	908,920.69	100%	-	-

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	60,001.00	476,044.03
1-2 年	-	-
小计	60,001.00	476,044.03
减：坏账准备	-	-
合计	60,001.00	476,044.03

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
代收停车费	54,955.00	234,140.00
保证金	-	241,904.03
代收租金	5,046.00	-
小计	60,001.00	476,044.03
减：坏账准备	-	-
合计	60,001.00	476,044.03

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
武汉光谷资产投资管理有限	54,955.00	91.59	-	54,955.00

公司				
湖北省科技投资集团有限公司	5,046.00	8.41		5,046.00
合计	60,001.00	100.00	-	60,001.00

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	6,391,243.37	5,737,492.81
合计	6,391,243.37	5,737,492.81

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无账龄超过一年的重要应付账款。

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
增值税	408,568.97	1,291,689.51
消费税	-	-
企业所得税	-	339,084.73
个人所得税	-	-
城市维护建设税	44,684.72	112,854.28
教育费附加	19,150.58	48,366.14
房产税	1,490,487.97	1,527,058.12
土地使用税	37,951.64	37,951.64
土地增值税	-	-
地方教育附加	12,767.06	32,244.06
印花税	126,556.00	7,895.82
其他	-	-
合计	2,140,166.94	3,397,144.30

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

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收物业费	615,034.04	656,620.63
预收水电费	28,158.17	4,228.17
合计	643,192.21	660,848.80

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

报告期内不存在合同负债账面价值发生重大变化的情况。

11.5.7.27 长期借款

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收款项	5,389,643.16	6,675,733.17
其他应付款	22,609,500.06	24,207,909.25
其他流动负债	588,591.53	559,397.24
合计	28,587,734.75	31,443,039.66

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
预收房屋租赁费	5,389,643.16	6,675,733.17
合计	5,389,643.16	6,675,733.17

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
押金及保证金	19,449,729.96	24,207,909.25
暂收款项	3,159,770.10	-
合计	22,609,500.06	24,207,909.25

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
H 公司	7,347,150.93	租赁保证金未到期
I 公司	1,252,194.57	租赁保证金未到期
J 公司	1,188,830.67	租赁保证金未到期
A 公司	1,000,000.00	租赁保证金未到期
合计	10,788,176.17	

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
上年度末	600,000,000.00	1,575,000,054.45
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	600,000,000.00	1,575,000,054.45

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
上年度末	9,641,376.76	-	9,641,376.76
本期利润	-35,671,913.17	-	-35,671,913.17
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	-100,668,009.73	-	-100,668,009.73
本期末	-126,698,546.14	-	-126,698,546.14

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效
----	-----------------------------------	----------------------------------

	31 日		日) 至 2023 年 12 月 31 日	
	武汉光谷软件园 科技服务有限公司	合计	武汉光谷软件园 科技服务有限公司	合计
营业收入	105,898,248.70	105,898,248.70	60,520,041.19	60,520,041.19
其中：租金收入	95,406,973.98	95,406,973.98	54,552,543.24	54,552,543.24
物业费收入及其他	10,491,274.72	10,491,274.72	5,967,497.95	5,967,497.95
合计	105,898,248.70	105,898,248.70	60,520,041.19	60,520,041.19
营业成本	69,752,636.70	69,752,636.70	39,960,699.77	39,960,699.77
其中：租赁成本	57,915,959.42	57,915,959.42	33,772,930.24	33,772,930.24
其他业务成本	11,836,677.28	11,836,677.28	6,187,769.53	6,187,769.53
合计	69,752,636.70	69,752,636.70	39,960,699.77	39,960,699.77

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

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
市区级奖励资金	300,000.00	-
供电公司需求侧响应资金	104,416.36	-
其他	10.74	-
合计	404,427.10	-

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	-	-
卖出回购金融资产利息支出	-	-
利息支出	2,410,943.88	1,288,252.98

其他	-	-
合计	2,410,943.88	1,288,252.98

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	672,886.56	435,834.49
教育费附加	288,379.98	186,786.22
房产税	14,022,074.75	7,642,270.37
土地使用税	151,806.56	22,770.98
土地增值税	-	-
地方教育附加	192,253.32	124,524.12
印花税	224,274.85	207,865.46
其他	-	-
合计	15,551,676.02	8,620,051.64

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
业务招待费	-	780.00
法律咨询费	18,867.92	69,589.04
办公用品	5,461.71	471.70
合计	24,329.63	70,840.74

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
银行手续费	906.17	349.60
其他	-	-
合计	906.17	349.60

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	-3,285.06	12,981.99
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-3,285.06	12,981.99

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	50,418,099.22	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	505,560.24	-
合计	50,923,659.46	-

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效 日）至 2023 年 12 月 31 日
审计费	222,075.47	293,773.58
评估费	188,679.25	188,679.25
信息披露费	120,000.00	120,000.00
注册登记费	-	94,500.00
合计	530,754.72	696,952.83

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 1 月 1 日至 2024	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金
----	----------------------------	------------------------------

	年 12 月 31 日	合同生效日) 至 2023 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约赔偿收入	339,103.21	407,831.95
其他	-	-
合计	339,103.21	407,831.95

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	46.31	1.27
合计	46.31	1.27

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同 生效日）至 2023 年 12 月 31 日
当期所得税费用	78.00	-4,041,741.64
递延所得税费用	-	30,223.43
合计	78.00	-4,011,518.21

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	-35,671,835.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,917,958.79
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	78.00

非应税收入的影响	-19,174,163.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,922,854.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,169,267.82
合计	78.00

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
租赁保证金	175,195.94	1,523,464.88
其他收益	404,427.10	-
合计	579,623.04	1,523,464.88

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
费用性支出	679,856.81	690,079.64
退保证金	2,678,967.12	1,378,209.05
支付基金管理费及托管费	7,247,653.20	-
归还流动性支持金	3,159,770.10	-
合计	13,766,247.23	2,068,288.69

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
取得子公司收到的现金	-	39,461,712.04
合计	-	39,461,712.04

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
----	--	--

支付交割审计费	-	100,000.00
合计	-	100,000.00

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

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
归还原始权益人借款	-	1,540,000,000.00
合计	-	1,540,000,000.00

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-35,671,913.17	9,641,376.76
加：信用减值损失	3,285.06	-12,981.99
资产减值损失	50,923,659.46	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	51,229,824.09	28,176,403.26
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	4,599,358.37	3,096,138.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,325,645.54	3,730,844.55

填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-8,990,069.58	5,007,501.64
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	57,768,498.69	49,639,282.87
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	92,341,464.71	122,718,188.92
减: 现金的期初余额	122,718,188.92	-
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	-30,376,724.21	122,718,188.92

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额
无。

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日(基金 合同生效日)至 2023 年 12 月 31 日
一、现金	92,341,464.71	122,718,188.92
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	92,341,464.71	122,718,188.92
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中: 3 个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	92,341,464.71	122,718,188.92
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

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并
无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况
无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明
无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况
无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法
无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债
无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并
无。

11.5.8.2.2 合并成本
无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明
无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值
无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明
无。

11.5.8.3 反向购买
无。

11.5.8.4 其他
无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00		投资设立
武汉光谷软件园科技服务有限公司	武汉	武汉	物业出租		100.00	收购

11.5.10 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，以经营分部为基础确定报告分部。

本集团目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

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

无。

11.5.11.2 或有事项

无。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

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

无。

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
中金基金管理有限公司	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
中信银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
湖北省科技投资集团有限公司	原始权益人、基金份额持有人
武汉光谷资产投资管理有限公司	运营管理机构
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	其他关联方
武汉光谷健康产业投资有限公司	其他关联方
武汉光谷产业投资有限公司	其他关联方
武汉光谷数字产业集团有限公司	其他关联方
武汉光谷科创服务有限公司	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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
武汉光谷资产投资管理有限公司	委托物业管理费	10,025,663.41	5,513,718.87

武汉光谷资产投资管理 有限公司	运营管理费	853,468.08	5,076,371.01
合计	-	10,879,131.49	10,590,089.88

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公 司	物业服务	602,906.04	331,598.32
武汉光谷数字产业集团有限公 司	物业服务	-	128,995.47
武汉光谷科创服务有限公 司	物业服务	199,497.97	23,034.91
合计	-	802,404.01	483,628.70

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	上年度可比期间确认的租 赁收入
武汉光谷资产投资管理有限公 司	房屋建筑物	834,385.32	417,192.66
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公 司	房屋建筑物	11,009,174.28	6,055,045.87
武汉光谷数字产业集团有限公 司	房屋建筑物	-	1,358,988.99
武汉光谷科创服务有限公 司	房屋建筑物	2,101,744.98	242,676.61
合计	-	13,945,304.58	8,073,904.13

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金 合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	4,073,960.36	7,158,762.14
其中：固定管理费	8,464,196.64	4,803,810.93
浮动管理费	-4,390,236.28	2,354,951.21
支付销售机构的客户维护 费	-	-

注：本集团的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。其中，固定管理费用由基金管理人和计划管理人收取，基础管理费用及浮动管理费用为运营管理机构收取的运营管理费用。上表列示的固定管理费包含固定管理费用以及基础管理费用。

1、固定管理费用

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。固定管理费用的计算方法如下：

$$H = E \times 0.2\% \div \text{基金实际运作天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在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。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；

基金的固定管理费用按日计提。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

2、基础管理费用及浮动管理费用

基金的基础管理费用及浮动管理费用由运营管理机构收取。其中：

基础管理费用 = $I \times 5.0\%$ ；I 表示项目公司当年经审计的营业收入，以项目公司年度审计报告为准；

浮动管理费用 = $(C - T) \times 15\%$ ；C 表示项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值为准；T 表示项目公司当年的经营净现金流目标值。

2024 年度，项目公司经营净现金流目标值以招募说明书《可供分配金额预测报告》中记载的 2024 年度对应的预测经营净现金流（预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值）为准。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年	上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合
----	------------------------------	-------------------------------

	12 月 31 日	同生效日) 至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	158,463.36	88,891.06

注：本集团的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：H=上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.01%。

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

无。

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00	-	-	-	204,000,000.00	34.00
中国国际金融股份有限公司	6,284,544.00	1.05	20,659,531.00	-	22,963,821.00	3,980,254.00	0.66
武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04	-	-	-	24,223,226.00	4.04
武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82	-	-	-	22,936,492.00	3.82

合计	257,444,262.00	42.91	20,659,531.00	-	22,963,821.00	255,139,972.00	42.52
上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间 因 拆 分 变 动 份 额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00	-	-	-	204,000,000.00	34.00
中国国际金融股份有限公司	2,260,934.00	0.38	79,116,269.00	-	75,092,659.00	6,284,544.00	1.05
武汉光谷产业投资有限公司	-	-	24,223,226.00	-	-	24,223,226.00	4.04
武汉光谷健康产业投资有限公司	-	-	22,936,492.00	-	-	22,936,492.00	3.82
合计	206,260,934.00	34.38	126,275,987.00	-	75,092,659.00	257,444,262.00	42.91

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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中信银行股份有限公司	92,341,464.71	1,065,839.41	122,718,188.92	1,063,671.25
合计	92,341,464.71	1,065,839.41	122,718,188.92	1,063,671.25

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

本基金本报告期无其他关联交易事项。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉光谷资产投资管理有限公司	54,955.00	-	476,044.03	-
其他应收款	湖北省科技投资集团有限公司	5,046.00	-	-	-
应收账款	武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	3,169,060.98	-	2,943.86	-
应收账款	武汉光谷科创服务有限公司	-	-	288,934.50	-
合计	-	3,229,061.98	-	767,922.39	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付账款	武汉光谷资产投资管理有限公司	2,656,610.01	3,446,111.75
其他应付款	武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	武汉光谷资产投资管理有限公司	3,159,770.10	3,253,711.44
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	2,693,891.76	1,515,021.28
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	475,392.44	262,787.56
应付管理人报酬	武汉光谷资产投资管理有限公司	904,676.18	5,380,953.30
应付托管费	中信银行股份有限公司	158,463.36	88,891.06
合计	—	11,048,803.85	14,947,476.39

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
无。

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购
无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分 红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2024 年 4 月 15 日	2024 年 4 月 15 日 (场外) 2024 年 4 月 16 日 (场内)	0.7142	42,851,998.42	99.99%	-
2	2024 年 7 月 2 日	2024 年 7 月 2 日 (场外) 2024 年 7 月 3 日 (场内)	0.3253	19,518,003.11	99.98%	-
3	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 29 日 (场外) 2024 年 10 月 30 日 (场内)	0.3350	20,100,008.83	99.98%	-
合计				82,470,010.36		

注：2024 年 12 月 27 日本基金宣告 2024 年第四次分红，金额为 1,820 万元，于 2025 年 1 月实施现金红利的发放，未计入本期实际分配金额。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程
参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者基础设施基金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，造成基金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，本集团及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团及专项计划货币资金主要存放于信用良好的金融机构，存放银行存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险。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

流动性风险是指基金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其所持有的资产支持证券，最终来源于基础设施项目。

本集团采取封闭式运作，不开通申购赎回，本集团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。本集团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基金现金储备充裕。

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。本基金所投资的基础设施项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到基础设施经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

（2）外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持权益类资产，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

(1) 公允价值

①金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

②持续的以公允价值计量的金融工具

各层次金融工具公允价值于 2024 年 12 月 31 日，本集团持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

③非持续的以公允价值计量的金融工具于 2024 年 12 月 31 日，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款和其他应收款等。于 2024 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(3) 对基础设施项目资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本集团合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本集团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项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,406,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本集团的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为采用的评估方法和参数具有合理性。

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	26,482,111.62	1,372,075.75

其他货币资金	-	-
小计	26,482,111.62	1,372,075.75
减：减值准备	-	-
合计	26,482,111.62	1,372,075.75

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	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	26,472,525.88	1,371,572.83
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	9,585.74	502.92
小计	26,482,111.62	1,372,075.75
减：减值准备	-	-
合计	26,482,111.62	1,372,075.75

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			上年度末 2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,575,000,000.00	-	1,575,000,000.00	1,575,000,000.00	-	1,575,000,000.00
合计	1,575,000,000.00	-	1,575,000,000.00	1,575,000,000.00	-	1,575,000,000.00

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
-------	------	------	------	------	----------	--------

中金-湖北科 投光谷产业 园基础设施 资产支持专 项计划	1,575,000,000.00	-	-	1,575,000,000.00	-	-
合计	1,575,000,000.00	-	-	1,575,000,000.00	-	-

§ 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”），是本基金成立、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。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在评估报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与评估对象没有现实或潜在的利益，与委托人及评估利害关系人没有利害关系，对评估对象、委托人及评估利害关系人不存在偏见；评估报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值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/H）第 008 号《中金湖北科投光谷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》，本基金持有的全部基础设施项目均为研发用房及配套项目，总建筑面积为 174,366.40 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 1,406,000,000 元（大写人民币壹拾肆亿零陆佰万元整）。

评估委托人：中金基金管理有限公司，武汉光谷软件园科技服务有限公司

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（REITs）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)业务指南第 2 号——存续业务》、《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）》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湖北省武汉市东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 A1-A7、C6、E3 栋产业用房项目，证载建筑面积 146,459.23 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 1,228,000,000 元。

项目二：项目公司持有的位于中国湖北省武汉市东湖新技术开发区光谷大道 41 号互联网+大楼 1-2 层、7-27 层产业用房项目，证载建筑面积 27,907.17 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 178,000,000 元。

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 ¹	折现率	预测期内市场租金增长率	预测期内出租率	长期增长率
		（年）	（元/平方米/月）	（%）	（%）	（%）	（%）
2024 年度评估	光谷软件园	27.4	办公：A1-A7 栋 62 E3 栋 40 C6 栋 46 商业：A1-A7 栋 144 C6 栋 90	6.5%	0%-3.5%	A1-A7 栋：75%-93% E3 栋：整租至 26 年，27 年及以后 75%-95% C6 栋：90%	2.5%
	互联网+项目	26.6	52	6.5%	0%-3.0%	90%-92%	2.5%
2023 年度评估	光谷软件园	28.4	办公：A1-A7 栋 64 E3 栋 40 C6 栋 47 商业：A1-A7 栋 145 C6 栋 91	6.5%	1.5%-3.5%	A1-A7 栋：85%-93% E3 栋：整租至 25 年，26 年及以后 75%-95% C6 栋：90%	2.5%
	互联网+项目	27.6	53	6.5%	1.5%-3.0%	85%-92%	2.5%

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《中金湖北科投光谷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》。

¹ 市场租金为含税租金面价。

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

无。

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

本报告期内，基础设施项目整体实际产生的营业收入为 10,589.82 万元，其中，光谷软件园产生的营业收入为 9,021.67 万元，互联网+项目产生的营业收入为 1,568.15 万元。基础设施项目整体息税折旧摊销前净利润 EBITDA（剔除资产减值的影响）约为 7,716.00 万元。

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（%）
8,418	71,275.84	584,056,261.00	97.34	15,943,739.00	2.66
上年度末 2023 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（%）
12,870	46,620.05	574,856,329.00	95.81	25,143,671.00	4.19

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	东方证券股份有限公司	38,255,227.00	6.38
2	武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04
3	武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82
4	利安人寿保险股份有限公司	20,697,135.00	3.45

	一利安利尊稳赢两全保险		
5	中金公司－国任财产保险股份有限公司－中金国任 1 号单一资产管理计划	20,138,553.00	3.36
6	同方全球人寿保险有限公司	17,371,365.00	2.90
7	国泰君安证券股份有限公司	12,700,000.00	2.12
8	上海金锳私募基金管理有限公司－金锳诚意精心 2 号证券投资基金私募基金	11,851,158.00	1.98
9	中再资管－招商银行－中再资产－基建强国 REITs 主题资产管理产品	10,904,030.00	1.82
10	国寿不动产投资管理有限公司	10,500,000.00	1.75
合计		189,577,186.00	31.60
上年度末 2023年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04
2	武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82
3	中国财产再保险有限责任公司－传统－普通保险产品	6,747,373.00	1.12
4	中国国际金融股份有限公司	6,284,544.00	1.05
5	中国人寿再保险有限责任公司	6,027,956.00	1.00
6	中信证券－中信银行－中信证券稳利睿驰 1 号集合资产管理计划	5,080,334.00	0.85
7	东方证券股份有限公司	4,092,120.00	0.68
8	广发证券股份有限公司	4,071,314.00	0.68
9	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	3,731,995.00	0.62
10	长城人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	3,731,995.00	0.62
合计		86,927,349.00	14.49

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	湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00

合计		204,000,000.00	34.00
上年度末 2023年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00
2	中金公司－国任财产保险股份有限公司－中金国任 1 号单一资产管理计划	22,650,000.00	3.78
3	中信证券－中信银行－中信证券稳利睿驰 1 号集合资产管理计划	16,800,000.00	2.80
4	国寿不动产投资管理有限公司	10,500,000.00	1.75
5	太平养老保险股份有限公司	9,900,000.00	1.65
6	上海机场投资有限公司	9,720,000.00	1.62
7	中再资管－招商银行－中再资产－基建强国 REITs 主题资产管理产品	9,600,000.00	1.60
8	中咨（北京）私募基金管理有限公司－嘉兴中北德裕投资合伙企业（有限合伙）	7,830,000.00	1.31
9	中金基金－中国国际金融股份有限公司－中金基金增益 1 号单一资产管理计划	7,800,000.00	1.30
10	申万宏源投资管理（亚洲）有限公司－首欧中国公募 REITs 投资基金	7,800,000.00	1.30
合计		306,600,000.00	51.10

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	0.00	-

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

本报告期，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。

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2023 年 6 月 9 日）	
基金份额总额	600,000,000.00

本报告期期初基金份额总额	600,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	600,000,000.00

§ 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，基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

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上会会计师事务所（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 23 万元。

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 20 万元。

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

报告期内不涉及题述相关情况，对于本基金项目公司于 2022 年提起的两项关于租约的诉讼，本报告期相关进展情况如下：

本基金持有的基础设施项目公司武汉光谷软件园科技服务有限公司（“项目公司”）于 2022 年 10 月向武汉东湖新技术开发区人民法院（“法院”）提起诉讼，分别申请追缴承租方湖北欣新蓝环保科技有限公司（“欣新蓝”）和武汉中天蓝固体废物资源化研究院有限公司（“中天蓝”）逾期未付租金等费用。

2023 年 8 月、2023 年 11 月，法院分别作出中天蓝案件一审判决、欣新蓝案件一审判决，判令中天蓝向项目公司支付租金、物业管理费、违约金等共计 415,520 元，判令欣新蓝向项目公司支付租金、物业管理费、违约金等共计 1,058,300.65 元。

判决生效后，因被执行人未自动履行，项目公司向法院申请强制执行。2024 年 7 月，法院作出项目公司与中天蓝案件的执行裁定，经履行相应执行程序，报告期内向项目公司发放 129,776.44 元，因尚未发现其他可供执行的财产，法院依法终结本次执行程序。2024 年 9 月，法院作出项目公司与欣新蓝案件的执行裁定，因被执行人无可执行财产，法院依法终结本次执行程序。终结前述执行程序五年内，如发现被执行人新的财产线索且符合恢复执行条件的，法院将依法恢复执行。

上述两案所涉应收账款在基础设施项目交割时（2023 年 6 月）已逾期超过一年，在对交割资产谨慎确认的考虑下，基础设施项目交割前已将前述应收账款全额核销。本报告期内项目公司收到的上述执行结果，已计入项目公司 2024 年度营业外收入，合计 129,776.44 元。

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	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第四次分红的公告	中国证监会规定媒介	2024/12/27
2	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2024/11/25
3	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2024/10/25
4	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第三次分红的公告	中国证监会规定媒介	2024/10/25
5	中金基金管理有限公司高级管理人员变	中国证监会规定媒介	2024/10/22

	更公告		
6	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	2024/10/19
7	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2024/09/21
8	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年中期报告	中国证监会规定媒介	2024/08/31
9	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	2024/07/31
10	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2024/07/19
11	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2024/07/01
12	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持期间届满暨增持计划实施情况的公告	中国证监会规定媒介	2024/07/01
13	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第二次分红的公告	中国证监会规定媒介	2024/6/29
14	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2024/6/24
15	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要 2024 更新	中国证监会规定媒介	2024/6/21
16	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2024 年第 1 号）	中国证监会规定媒介	2024/6/21
17	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2024/6/17
18	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2024/5/24
19	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2024/4/20
20	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第一次分红的公告	中国证监会规定媒介	2024/4/11
21	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2023 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2024/4/2

22	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度报告	中国证监会规定媒介	2024/3/29
23	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度评估报告	中国证监会规定媒介	2024/3/29
24	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度审计报告	中国证监会规定媒介	2024/3/29
25	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	2024/3/2
26	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示公告	中国证监会规定媒介	2024/2/20
27	中金基金管理有限公司董事长、高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2024/1/20
28	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2024/1/19
29	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2024/1/6

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

16.1 本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

资产名称	备注	光谷软件园	互联网+项目	汇总
币种	/	人民币	人民币	/
项目公司形成/购买资产时间		2022/5/26	2022/5/26	/
基金购买资产时间	1	2023/6/13	2023/6/13	/
初始成本（元）	2	522,368,910.81	205,137,004.30	727,505,915.11
基础设施项目公司账面价值（元）	3	1,202,527,806.02	203,472,193.98	1,406,000,000.00
基金合并层面账面价值（元）	4	1,202,527,806.02	203,472,193.98	1,406,000,000.00
基金购买资产的投资成本（元）		1,574,783,608.00		
所在区域	/	湖北省	湖北省	/
所在城市	/	武汉市（计划单列市）	武汉市（计划单列市）	/
报告期	/	2024 年	2024 年	/

注：1.本基金购买基础设施资产交割日后第一日；

2.项目形成或购买资产的成本；

3.基础设施项目公司层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目账面合计为 1,406,000,000.00 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,392,041,504.06 元，长期待摊费用账面净值为 13,958,495.94 元；

4.基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目账面合计为 1,406,000,000.00 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,392,041,504.06 元，长期待摊费用账面净值为 13,958,495.94 元。

§ 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湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件

（二）《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

（五）关于申请募集中金湖北科投光谷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）报告期内中金湖北科投光谷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

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资者可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

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，可咨询基金管理人。

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 31 日