

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施
证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 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

报告送出日期：2026 年 1 月 22 日

§1 重要提示

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

基金托管人中信银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配

	增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），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不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：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）

项目公司名称	武汉光谷软件园科技发展有限公司
不动产项目类型	产业园
不动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。
不动产项目地理位置	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。

不动产项目名称：互联网+项目

项目公司名称	武汉光谷软件园科技发展有限公司
不动产项目类型	产业园
不动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。

不动产项目地理位置	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 不动产基金扩募情况

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高新大道 666 号光谷生物城 C5 栋北楼一楼
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

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中信银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中信银行股份有限公司
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	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
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	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层
邮政编码	100020	100004	100020
法定代表人	方合英	陈亮	方合英

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 10 月 1 日 - 2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	20,518,664.84
2.本期净利润	1,168,967.92

3.本期经营活动产生的现金流量净额	-14,519,525.90
4.本期现金流分派率 (%)	1.17
5.年化现金流分派率 (%)	5.23

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、本期末，专项计划向基金实施普通分配 26,453,700.00 元，截至 2025 年 12 月 31 日，该笔资金于结算中未入基金账户；截至本报告披露日，该笔资金已结算至基金账户。由于该笔资金在本期末处于在途账项，导致基金经营活动产生现金流净额为负，如剔除资金在途的因素，本期经营活动产生的现金流量净额为 11,934,174.10 元。

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/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	12,916,578.63	0.0215	-
本年累计	57,762,102.95	0.0963	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	14,898,004.53	0.0248	-
本年累计	64,464,021.53	0.1074	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	1,168,967.92	-
本期折旧和摊销	13,397,380.46	-
本期利息支出	606,029.57	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,172,377.95	-
调增项		
1. 其他可能的调整项，如不动产基金发	13,553,490.78	-

行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等		
调减项		
1.应付项目的变动	-3,904,069.43	-
2.支付的利息及所得税费用	-606,029.57	-
3.应收的变动	-1,194,876.16	专项计划于本期末向基金实施普通分配 26,453,700.00 元，本期末该笔资金由于尚在结算未入基金账户；截至本报告披露日，该笔资金已结算至基金账户。本期调整项已剔除资金在途的因素。
4.当期购买不动产项目等资本性支出	-454,893.59	-
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	-9,649,421.35	-
本期可供分配金额	12,916,578.63	-

注： 设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.5。

3.3.4 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 15,397,475.00 元，本期可供分配金额较上年同期有所下降，减少 2,480,896.37 元，主要系不动产项目出租率、租金单价等低于去年同期，导致本期不动产项目营业收入较去年同期有所下滑，详情请见“4. 不动产项目基本情况”。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债等。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系经营性负债为本基金既定支付义务，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

上年未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异未超过 10%。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管

管理费计提金额 620,586.92 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 109,515.40 元，基金托管人及资产支持证券托管人的托管费计提金额 36,504.68 元。运营管理机构运营管理费用与不动产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不动产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。根据年度项目公司相关经营数据测算，本期内冲销已计提的基础管理费用 3,292,381.75 元。最终运营管理费结算金额以 2025 年审计报告为准。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过不动产资产支持证券持有的不动产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。截至 2025 年 12 月 31 日，光谷软件园 A1-A7 栋、C6 栋运营年限为 16.92 年，E3 栋运营年限为 14.92 年，互联网+项目运营年限为 8.58 年，不动产资产总体出租率为 76.91%，其中，光谷软件园（A1-7、C6、E3 栋）出租率为 76.01%，互联网+项目出租率为 81.58%，期末不动产项目整体平均租金为 56.72 元/平米/月，其中，光谷软件园平均租金为 58.07 元/平米/月，互联网+项目平均租金为 50.17 元/平米/月。

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。根据评估机构的调研，目前仍在对外出租的主要有马应龙医药产业园、NJ 中心、中电智谷、中电信息港、现代光谷世贸中心、光谷金融港、光谷总部时代、光谷汇金中心、当代光谷梦工场、国际企业中心等项目。其中，马应龙医药产业园于 2024 年底入市，NJ 中心于 2025 年上半年入市启动招商，上述两个项目均位于不动产项目 2 公里内；远大医药科技中心项目位于光谷大道以东、关南园路以北，位于互联网+项目北侧，总建筑面积 8.6 万方，预计于 2026 年上半年入市，该项目紧邻互联网+项目，如对外招商将对互联网+项目造成直接竞争，基金管理人和运营管理机构将持续关注。

项目公司以灵活的定价策略应对市场变化。为在市场竞争中赢得更多的客户，基金管理人和运营管理机构对于续租和新签租金不同程度地进行了适度下调，通过更灵活的优惠措施，努力实

现租金、出租率、客户结构之间的动态平衡。截至第 4 季度末，不动产项目整体出租率环比上季度末提高 2.85%；本期，运营管理机构持续推进招商工作，续签、新签租约合计 5,349.66 平方米，截至本报告披露日，不动产项目整体签约率为 77.90%。部分租户将从 2026 年 1 月起不再续租，面积合计约为 11,227.99 平方米，运营管理机构已积极开展新租户的招商工作。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	/	平方米	167,600.06	167,600.06	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	128,901.37	134,175.51	-3.93
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 期末可供出租面积	%	76.91	80.06	-3.15
4	报告期内租金单价水平	报告期末加权平均合同 租金单价 (含税)	元/平方 米/月	56.72	61.38	-7.59
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签租约的加 权平均剩余租期	天	1,049	739	41.95
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收 租金/报告期末当年累计 应收租金	%	98.20	95.40	2.80

注：为使项目公司获得长期稳定的经营现金流，基金管理人与运营管理机构争取更长的合同租期，故本报告期末已签租约的加权平均剩余租期较上年同期有所增加。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：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	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	/	平方米	140,589.47	140,589.47	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	106,866.43	107,164.92	-0.28
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 期末可供出租面积	%	76.01	76.23	-0.22
4	报告期内租金单价水平	报告期末加权平均合同 租金单价 (含税)	元/平方 米/月	58.07	64.11	-9.42
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签租约的加 权平均剩余租期	天	1,179	819	43.96

6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	99.29	94.76	4.53
---	-----------	---------------------------	---	-------	-------	------

注：为使项目公司获得长期稳定的经营现金流，基金管理人与运营管理机构争取更长的合同租期，故本报告期末已签租约的加权平均剩余租期较上年同期有所增加。

不动产项目名称：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	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	期末可供出租面积	/	平方米	27,010.59	27,010.59	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	22,034.94	27,010.59	-18.42
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	81.58	100.00	-18.42
4	报告期内租金单价水平	报告期末加权平均合同租金单价 (含税)	元/平方米/月	50.17	50.53	-0.71
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签租约的加权平均剩余租期	天	419	422	-0.71
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	92.50	99.28	-6.78

4.1.4 其他运营情况说明

本期末，不动产项目整体在执行租约共涉及租户 58 家，其中光谷软件园项目租户 38 家，互联网+项目租户 20 家。租户总共涉及 11 个行业，分布广泛，以信息技术行业、金融科技行业、专业服务行业等为主。

报告期内，不动产项目整体前五名租户的租金收入合计 10,958,168.75 元，占本基金全部租金收入的 60.21%。具体情况如下：

序号	客户名称	租金收入（元）	占本基金全部租金收入的比例（%）
1	客户 1	6,740,505.42	37.03
2	客户 2	1,353,463.56	7.44
3	客户 3	1,104,320.10	6.07
4	客户 4	900,524.99	4.95
5	客户 5	859,354.68	4.72
合计		10,958,168.75	60.21

注：租金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的不含税收入金额。

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，不动产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不动产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。目标不动产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、城市规划及不动产项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的风险等。

(3) 周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行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 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例(%)
1	总资产	1,397,031,782.52	1,481,903,887.34	-5.73
2	总负债	1,096,019,627.90	1,103,389,827.50	-0.67
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例(%)
1	营业收入	20,427,314.09	25,146,337.03	-18.77
2	营业成本/费用	20,567,861.14	21,238,416.56	-3.16
3	EBITDA	16,104,949.62	20,720,001.48	-22.27

注：本期息税折旧摊销前利润 EBITDA 较去年同期降低了 461.51 万元，主要由于不动产项目营业收入下降导致。基金管理人协同运营管理机构持续积极开展招商工作，加强空置面积招租及到期租约续租，积极拓展租户群体，努力提升项目经营业绩。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：武汉光谷软件园科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,342,662,855.74	1,392,041,504.06	-3.55
主要负债科目				

1	其他应付款	1,084,511,301.68	1,087,992,356.94	-0.32
---	-------	------------------	------------------	-------

注：其他应付款为不动产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。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总 收入比例 (%)	金额（元）	占该项目总 收入比例 (%)	
1	租金收入	18,201,123.73	89.10	22,644,266.10	90.05	-19.62
2	物业管理服务费收入	2,134,802.37	10.45	2,405,283.82	9.57	-11.25
3	其他收入	91,387.99	0.45	96,787.11	0.38	-5.58
4	营业收入合计	20,427,314.09	100.00	25,146,337.03	100.00	-18.77

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。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：武汉光谷软件园科技服务有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		金额同 比 (%)
		金额（元）	占该项目总 成本比例 (%)	金额（元）	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	投资性房地产折旧及摊销	13,397,380.46	65.13	14,046,538.77	66.14	-4.62
2	物业服务成本	2,405,704.08	11.70	2,506,475.85	11.80	-4.02
3	税金及附加	3,378,831.85	16.43	3,693,842.82	17.39	-8.53
4	维修维护费	1,227,167.59	5.97	755,054.30	3.56	62.53
5	其他成本费用	158,777.16	0.77	236,504.82	1.11	-32.87
6	营业成本/费用合计	20,567,861.14	100.00	21,238,416.56	100.00	-3.16

注：本期维修维护费及其他成本费用相较上年同期有所变化，主要由于相关费用与工作实施进展和结算等相关，项目经营未发生重大变化。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：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	上年同期
				2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	息税折旧摊销前利润 EBITDA	净利润+折旧和摊销+利息支出+所得税费用	元	16,104,949.62	20,720,001.48
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	78.84	82.40
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	%	81.44	86.09

注：1.上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，上文“3.3.3 本期可供分配金额计算过程”中本报告期息税折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。2. 本期息税折旧摊销前利润 EBITDA 较去年同期降低了 461.51 万元，主要由于不动产营业收入下降导致。基金管理人协同运营管理机构持续积极开展招商工作，加强空置面积招租及到期租约续租，积极拓展租户群体，努力提升项目经营业绩。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目公司在监管银行处开立了监督账户和基本账户。上述账户均受到监管银行的监管，不动产项目公司运营收入均归集至监管账户。自不动产项目交割后，基金管理人全面接管不动产项目公司所有银行账户及资金，确保所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。

本报告期，不动产项目公司收入归集总金额 24,071,242.72 元，对外支出总金额 13,505,899.42 元；上年同期，不动产项目公司收入归集总金额 30,182,982.69 元，对外支出总金额 16,794,126.01 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期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。

上述某大型金融企业本期贡献租金及物业管理服务费收入 7,423,403.76 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 36.50%，该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。

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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	11,492,687.31	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	11,492,687.31	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人已完成净回收资金的使用。经原始权益人确认，其对净回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
郭瑜	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	15 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	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

					园区等不动产类型。	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副总监；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基金经理。
周嘉辰	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	10 年	曾参与负责多单不动产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 的首发及扩募等，主要涵盖仓储物流、产业园区等不动产类型。	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、副總裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	11 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，参与不动产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、停车场等不动产类型。	陈茸茸女士，经济学学士，历任皇龙心城市的仓储物流园运营管理工作，参与不动产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、停车场等不动产类型。

注：1、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经历年限总和。
2、本基金无基金经理助理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	600,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	600,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	-

§10 影响投资者决策的其他重要信息

10.1 本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

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
项目公司账面价值（元）	3	1,157,628,981.80	195,517,692.89	1,353,146,674.69
基金合并层面账面价值（元）	4	1,157,628,981.80	195,517,692.89	1,353,146,674.69
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	/	2025 年第 4 季度	2025 年第 4 季度	/

注：1.本基金购买不动产资产交割日后第一日；

2.项目形成或购买资产的成本；

3.不动产项目公司层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面合计为 1,353,146,674.69 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,342,662,855.74 元，长期待摊费用账面净值为 10,483,818.95 元；

4.基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面合计为 1,353,146,674.69 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,342,662,855.74 元，长期待摊费用账面净值为 10,483,818.95 元。

§11 备查文件目录

11.1 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）关于申请募集注册中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

（六）基金管理人业务资格批复和营业执照

（七）基金托管人业务资格批复和营业执照

（八）报告期内中金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

11.2 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。

11.3 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

2026 年 1 月 22 日