中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 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 10 月 27 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 10 月 26 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 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 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服务有限公司
不动产项目业态	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和东湖新技术开发区（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服务有限公司
不动产项目业态	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和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高新大道 666 号生物创新园 1 期 B14 栋 4 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（2026 年 7 月 1 日 - 2026 年 9 月 30 日）

1.本期收入	20,263,836.14
2.本期净利润	-2,077,233.20
3.本期经营活动产生的现金流量净额	15,347,048.50
4.本期现金流分派率 (%)	1.54
5.年化现金流分派率 (%)	6.35

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、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/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	11,437,353.50	0.0191	-
本年累计	35,299,072.48	0.0588	-

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	11,297,999.05	0.0188	-
本年累计	38,646,009.89	0.0644	-

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	-2,077,233.20	-
本期折旧和摊销	12,843,506.20	-
本期利息支出	463,207.33	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	11,229,480.33	-
调增项		
1.应付项目的变动	3,910,364.76	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初	696,421.50	-

现金余额等		
3.应收的变动	669,344.08	-
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-463,207.33	-
2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-13,357.09	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-4,591,692.75	-
本期可供分配金额	11,437,353.50	-

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 14,850,804.38 元，本期可供分配金额较上年同期减少 3,413,450.88 元，变化幅度超过 10%。主要系不动产项目整体租金单价和租金收缴率同比有所下降，导致本期不动产项目经营现金流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

本基金未来合理支出预留，主要包括资本性支出、经营性负债及经营活动所需现金三部分。资本性支出预留，系结合底层资产发展规划与项目实施周期足额安排，用于保障不动产大修、改造等资本性项目有序推进，防范临时性资金缺口；经营性负债预留，涵盖应付管理人报酬、应付账款、应交税费等既定支付义务，用于保障日常运营支付连续性，防范流动性风险；经营活动所需现金预留，主要用于维修费用、管理费等日常支出。

上年度未来合理支出相关预留调整项，包含未来一年内支付的经营性支出，暂未满足结算条件以及拟用于未来年度大修改造的资本性支出。本期实际使用金额与上年度预留 2026 年度预计支出的差异超过 10%，主要由于项目实际支出以满足合同约定的结算条件为支付执行依据，支付进度在计划范围内进行调整，预留 2026 年度支出事项未发生重大调整。为未来年度预留的资本性支出，将按照既定计划规范执行、有序支付，租赁保证金将按照合同约定执行结算支付，确保资金使用合规。

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理费计提金额 583,362.80 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 102,946.38 元，基金托管人

及资产支持证券托管人的托管费计提金额 34,315.07 元。运营管理机构的基础管理费用计提金额 1,008,932.84 元。运营管理机构的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。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，将于年末考核后，相应扣减当年度基础管理费用。

§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 2026 年 9 月 30 日，光谷软件园 A1-A7 栋、C6 栋运营年限为 17.66 年，E3 栋运营年限为 15.66 年，互联网+项目运营年限为 9.33 年。期末，不动产项目整体平均租金为 51.34 元/平方米/月，较去年同期下降 10.60%，其中，光谷软件园平均租金为 52.89 元/平方米/月，互联网+项目平均租金为 43.07 元/平方米/月。不动产资产总体出租率为 77.05%，较去年同期提升 3.04%，其中，光谷软件园出租率为 77.37%[1]，较去年同期提升 5.29%；互联网+项目出租率为 75.38%，较去年同期下降 7.59%。

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、招商-东湖网谷、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。截至本期末，其中，马应龙医药产业园尚余少量面积在招租；NJ 中心的 B、C 栋部分面积对外招租，上述两个项目均位于不动产项目 2 公里内；招商-东湖网谷位于武汉东湖新技术开发区茅店山中路 5 号，距离光谷软件园约 2.2 公里，该项目尚有 6 栋、7 栋、8 栋、9 栋对外招商，其中 8 栋装修后于今年上半年入市招商，对本项目构

[1] 本期末出租率未包含 C6 栋某租户尚在使用中的 7,285.31 平方米。该租户租赁用途为幼儿园，租户系本基金关联方。该租户与项目公司相关租赁合同于 2026 年 8 月 31 日到期，目前仍在前述场地展业。截至本报告披露日，项目公司已收到该租户的租赁意向函。

成一定的竞争压力；远大医药科技中心项目紧邻互联网+项目，暂未对外招商，基金管理人和运营管理机构将持续关注。此外，光谷软件园内新增武汉农商行光谷分行大楼闲置楼层对外公开招租（招租面积为 1.54 万平方米），相关影响尚待观察。

基金管理人协同运营管理机构正多渠道、多方式推进客户拓展与租赁去化工作，同时采取更为灵活的租金定价策略与园区服务举措，积极应对市场竞争，力争保障项目长期稳定运营；光谷软件园项目运营至今已逾 17 年，为满足入驻企业高质量办公及生产经营需求，持续为租户提供安全稳定的园区办公场景，运营管理机构计划在履行必要决策程序之后对光谷软件园实施适度设施维护及园区品质提升改造，相关具体实施方案将适时予以披露。

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	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30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	129,136.24	125,335.21	3.03
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	%	77.05	74.78	3.04
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	51.34	57.43	-10.60
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	1,080	1,059	1.98
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	%	93.77	99.41	-5.67

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	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30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	108,774.47	103,300.27	5.30

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	%	77.37	73.48	5.29
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	52.89	58.93	-10.25
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	1,098	1,188	-7.58
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	%	94.13	102.50	-8.17

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	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30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	20,361.77	22,034.94	-7.60
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	%	75.38	81.58	-7.60
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	43.07	50.42	-14.58
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	1,051	455	130.99
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	%	91.03	83.30	9.28

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 59 家，其中光谷软件园项目租户 44 家，互联网+项目租户 15 家。租户总共涉及 12 个行业，分布广泛，以金融科技行业、信息技术行业、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 11,258,062.36 元，占本基金全部租金收入的 62.35%。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	7,161,556.83	39.66
2	客户 2	1,230,521.68	6.81
3	客户 3	1,104,320.13	6.12

4	客户 4	902,309.04	5.00
5	客户 5	859,354.68	4.76
合计		11,258,062.36	62.35

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“第一章 一般规定”之“第三节 招募说明书概要及风险因素”。

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	1,332,156,076.83	1,357,754,677.76	-1.89
2	总负债	1,119,134,471.84	1,096,529,369.93	2.06
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	20,178,656.80	20,768,708.66	-2.84
2	营业成本/费用	18,777,998.32	19,971,649.80	-5.98
3	EBITDA	12,007,397.15	13,348,599.48	-10.05

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	1,267,942,260.12	1,303,867,152.69	-2.76
主要负债科目				
1	其他应付款	1,102,194,859.77	1,084,469,587.72	1.63

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30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	18,056,578.21	89.48	18,623,460.63	89.67	-3.04
2	物业管理服务费收入	2,131,959.52	10.57	2,066,983.90	9.95	3.14
3	其他收入	-9,880.93	-0.05	78,264.13	0.38	-112.63
4	营业收入合计	20,178,656.80	100.00	20,768,708.66	100.00	-2.84

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、本期其他收入较上年同期有所变化，主要由于代收代付水电费净额列报，但因收缴和支付存在时间差异，导致其他收入变动较大减少，项目经营未发生重大变化。

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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025年7月1日至2025年9月30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	12,843,506.20	68.40	13,428,680.97	67.23	-4.36
2	物业服务成本	2,405,764.08	12.81	2,405,704.08	12.05	0.00
3	税金及附加	3,438,958.10	18.31	3,422,815.03	17.14	0.47
4	维修维护费	-	0.00	262,084.19	1.31	-100.00
5	其他成本费用	89,769.94	0.48	452,365.53	2.27	-80.16
6	营业成本/费用合计	18,777,998.32	100.00	19,971,649.80	100.00	-5.98

注：本期维修维护费和其他成本费用较上年同期有所变化，主要由于调整了以前期间维修保养费的摊销和水电费净额结算相关，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 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025年7月1日至 2025年9月30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	12,007,397.15	13,348,599.48
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	59.51	64.27
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	%	87.63	84.98

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。

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 24,480,151.93 元，对外支出总金额 8,653,458.71 元；上年同期，不动产项目公司收入归集总金额 28,658,232.70 元，对外支出总金额 13,879,342.01 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和某孵化器企业及其关联方。

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 7,892,613.42 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 39.09%，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。

上述某孵化器企业及其关联方本期贡献租金及物业管理服务费收入 2,520,937.87 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 12.49%，该租户自入驻光谷软件园后通过扩租、受让同类型企业的股权逐步扩大经营范围，该孵化器企业及其关联方市场化经营，承租能力受市场影响较大。

项目所在区域新增办公供应、市场租金持续下行，可能影响租户租约存续期内的租金条件与

履约稳定性，基金管理人已协同运营管理机构加强重点租户跟踪。

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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

§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	24,990,167.33	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	24,990,167.33	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经验	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	-	16 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	郭瑜女士，工商管理学硕士，历任毕马威华振会计师事

					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、产业园区等不动产类型。	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	-	11 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、副总裁；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	-	12 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基金经理。

注：1、上述任职日期、离任日期根据本基金管理人作出决定确定的任免日期填写；担任新成立基金基金经理的，任职日期为基金合同生效日。

2、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。

3、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本不动产基金情况

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	1,091,311,428.22	184,237,588.96	1,275,549,017.18
基金合并层面账面价值（元）	4	1,091,311,428.22	184,237,588.96	1,275,549,017.18
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	/	2026 年第 3 季度	2026 年第 3 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 2026 年 9 月 30 日，不动产项目账面合计为 1,275,549,017.18 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,267,942,260.12 元，长期待摊费用账面净值为 7,606,757.06 元；

4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目账面合计为 1,275,549,017.18 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,267,942,260.12 元，长期待摊费用账面净值为 7,606,757.06 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 10 月 27 日