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

2024 年 06 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：2024 年 07 月 19 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告中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 2024 年 07 月 18 日复核了本报告中的财务指标、净值表现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。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 04 月 01 日起至 2024 年 06 月 30 日止。

§2 基金产品概况

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（扩位简称：中金湖北科投光谷 REIT)
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
外部管理机构	武汉光谷资产投资管理有限公司

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：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）

基础设施项目公司名称	武汉光谷软件园科技服务有限公司
基础设施项目类型	产业园
基础设施项目主要经营模式	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。
基础设施项目地理位置	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。

基础设施项目名称：互联网+项目

基础设施项目公司名称	武汉光谷软件园科技服务有限公司
基础设施项目类型	产业园
基础设施项目主要经营模式	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。

基础设施项目地理位置	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。

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 4 月 1 日-2024 年 6 月 30 日）
1.本期收入	27,771,991.75
2.本期净利润	4,947,803.57
3.本期经营活动产生的现金流量净额	16,175,658.13

3.2 其他财务指标

截至 2024 年 6 月 30 日，根据未经审计财务报表，基金资产净值为 1,549,593,730.11 元，期末基金份额净值为 2.5827 元。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 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	20,100,328.65	0.0335	-
本年累计	39,621,432.07	0.0660	-
2023 年	42,855,494.32	0.0714	为基金合同生效日日（2023 年 6 月 9 日）至 2023 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.2 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	42,851,998.42	0.0714	本期分红是对基金合同生效日(2023 年 6 月 9 日)至 2023 年 12 月 31 日可供分配金额的红利发放，实际分配金额约为前述可供分配金额的 99.99%
本年累计	42,851,998.42	0.0714	-

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	4,947,803.57	-
本期折旧和摊销	13,932,986.74	-
本期利息支出	599,442.71	-
本期所得税费用	78.00	-
本期税息折旧及摊销前利润	19,480,311.02	-
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	3,495.90	-
2-应收的变动	3,195,823.92	-
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	8,466,084.67	-
调减项		
1-应付项目的变动	-8,466,084.67	-
2-当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,915,226.57	-
3-支付的利息及所得税费用	-664,075.62	-
本期可供分配金额	20,100,328.65	-

注：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、外部管理机构的管理费、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。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

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。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。

截至 2024 年 6 月 30 日，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保持稳定。

本报告期内，本基金持有的基础设施资产合计实现营业收入人民币 27,423,537.07 元。本报告期末租金收缴率为 96.12%[1]。本报告期末基础设施资产总体出租率为 87.84%，其中，光谷软件园出租率为 86.78%，互联网+项目出租率为 93.32%，互联网+项目出租率较上季度末提高了近 3 个百分点。基础设施项目 2024 年 6 月 30 日在执行租约的平均租金单价为 62.22 元/平方米/月，其中，光谷软件园平均租金为 64.54 元/平方米/月，互联网+项目平均租金为 50.96 元/平方米/月。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目公司名称：武汉光谷软件园科技服务有限公司

序号	构成	本期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		上年同期 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日	
		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	租金及物业管理服务费收入	27,323,438.04	99.63	2,697,710.85	96.11
2	其他收入	100,099.03	0.37	109,296.87	3.89
3	合计	27,423,537.07	100.00	2,807,007.72	100.00

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。

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：武汉光谷软件园科技服务有限公司

序号	构成	本期 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	上年同期 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 日

[1] 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

		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	13,906,307.78	69.56	2,873,908.52	70.64
2	物业服务成本	2,506,415.85	12.54	334,164.78	8.22
3	税金及附加	3,711,491.56	18.57	705,194.83	17.34
4	维修维护费	-78,344.50	-0.39	-	-
5	其他成本费用	-55,911.94	-0.28	154,390.01	3.80
6	合计	19,989,958.75	100.00	4,067,658.14	100.00

注：本期维修维护费为负数，主要是本期根据实际结算冲销前期多预提的维修维护费所致。其他成本主要为项目公司代收代付水电费根据企业会计准则要求按净额列报，本期金额为负数，主要是项目公司代付第三方水电费和代收租户水电费存在跨季度的时间差异所致，本年累计发生额为正数。上述成本项目变化，主要由于期间会计处理导致，项目经营未发生重大变化。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日）	上年同期 2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）至 2023 年 6 月 30 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	20,347,351.27	1,536,804.01
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	%	74.20	54.75
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	%	91.35	82.60

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“3.3.3 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。本期经营业绩指标略高于往期，主要由于营业成本较低，原因详见“4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析”。上年同期财务业绩衡量指标较往期披露的差异，主要是由于项目公司于 2023 年 6 月交割，2023 年第 2 季度财务数据非完整月份导致。

4.3 基础设施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。本报告期，基础设施项目公司收入归集总金额 35,165,765.29 元，对外支出总金额 17,099,389.18 元。

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。

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 27.07%。上述某教育机构本期贡献租金及物业管理服务费收入 2,903,020.08 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 10.59%。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。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，无对外借入款项情况。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本基金上年同期不存在对外借款。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目情况。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	25,766,616.84
4	其他资产	-
5	合计	25,766,616.84

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

中金基金管理有限公司（简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 6 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、投资及运营管理等工

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 6 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
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副总经理。
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 的首发及扩募等，主要涵盖仓储物流、产业园区等基础设施类型。	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	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高级经理。

					分析工作，主要涵盖仓储物流、停车场等基础设施类型。	

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施相关行业的运营或投资管理工作经历核算。2、本基金无基金经理助理。

6.1.3 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。

6.2 报告期内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 669,792.76 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 118,198.67 元，基金托管人的托管费计提金额 39,399.36 元。外部管理机构的基础管理费用本期计提金额 1,371,176.85 元，浮动管理费用将于年末一次性计提。

6.3 管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

本报告期内，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。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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、租金水平和收缴率均较为稳定。运营具体情况详见本报告“4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明”。

本报告期内，基础设施项目依托区域产业优势和武汉市高校资源吸引信息技术、金融后台服务和数据中心等类别的机构租户，为基础设施项目奠定了稳定运作的基础。一方面，在以光电子信息产业为主导的产业布局下，园区规划助力芯片产业发展，引进了部分集成电路、电子芯片行业的高成长性企业，加强基础设施项目在光电子信息产业方向的产业集群效应。另一方面，通过引进少量孵化机构，实现优化调整租户结构的常态化举措。基础设施项目在园区配套齐备基础上，完善双回路供电系统铺设和多回路通讯管网等基础设施，24 小时响应金融、信息技术等行业在高供电保障上的刚性需求，提高租户在园区长期租赁的信心。

2020 年开始，项目所在区域租赁市场有较大幅度的下滑，目前仍在恢复期。本报告期内，整体租赁市场仍存在较强的观望情绪，有部分客户因业务调整提前退租、为降本增效而搬迁、续租客户申请单价下调、客户到期搬迁至自购办公楼等情况，在一定程度上影响了基础设施项目的经营，项目招商进度放缓，租金水平受到一定压力。2024 年第 3 季度，约占本基金 6.26%可租赁面积的租约到期，在当期市场环境下，招商和续租存在一定不确定性。基金管理人及外部管理机构正在积极洽谈续租、引进新租户，紧跟部分租户的需求，全力应对市场挑战。

下半年，在基础设施项目日常运营管理中，基金管理人将协同外部管理机构积极提升园区营商氛围，力求主动服务和精准对接，一方面，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，致力于不断完善园区企业配套服务，提高租户粘性，通过紧跟当地产业规划，在加强与政府部门、行业协会和园区办的沟通交流基础上，主动参与产业推介会、论坛等活动，广泛选取优质招商代理机构深度合作，多渠道多方式同步推进项目获客和去化工作。

基金管理人将协同外部管理机构提升项目盈利能力，招商租赁是重点同时不能忽视成本管控。外部管理机构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，提升资产管理效益。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

（一）宏观经济简要展望

2024 年上半年，国民经济运行总体平稳，稳中有进，生产稳定增长，需求持续恢复，就业物价总体稳定，居民收入继续增加，新动能加快成长，高质量发展取得新进展。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。

根据国家统计局初步核算，上半年国内生产总值 616,836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长

5.3%，二季度增长 4.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 0.7%。上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%，服务业增加值同比增长 4.6%，社会消费品零售总额同比增长 3.7%，全国固定资产投资（不含农户）同比增长 3.9%，货物进出口总额同比增长 6.1%。

根据武汉市统计局初步核算，2024 年一季度，武汉市地区生产总值（GDP）4,532.16 亿元，按不变价格计算，比上年同期增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 79.13 亿元，增长 2%；第二产业增加值 1,744.15 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 2,708.88 亿元，增长 5.4%。

2024 年一季度，武汉市规模以上工业增加值比上年同期增长 7.5%，比上年全年加快 2.9 个百分点。从行业看，36 个行业大类中，有 24 个行业实现增长，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 51.9%，电气机械和器材制造业增长 16.9%。规模以上高技术制造业增加值增长 31.2%，比上年全年加快 24.4 个百分点，占规模以上工业增加值比重为 16.1%。分产品看，新能源汽车、手机、电子元件、光电子器件、电子计算机产品产量分别增长 126.4%、39.3%、29.5%、21.5%和 20.4%。

2023 年 2 月 6 日，湖北省发改委正式发布武汉新城规划，武汉新城以武鄂黄黄城市圈为基础，跨越武汉、鄂州两地，其 719 平方公里规划面积中，超过 70%的面积在光谷。2023 年 9 月 5 日，湖北省政府发布关于印发《加快“世界光谷”建设行动计划的通知》，力争实现 2025 年地区生产总值达到 5,000 亿元、光电子信息产业规模达到 7,000 亿元、高新技术企业 10,000 家等目标。

（二）产业园行业展望

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重要引擎。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，各类研发中心、产业园区逐渐建立，行业发展日趋成熟，园区品质也越来越高。优质的产业园区基础设施资产通过市场化的运营管理，通常可以获得稳定的现金流，是基础设施证券投资基金较为成熟的投资标的。

本项目所在光谷八大产业园之一——光谷光电子信息产业园内，该园区作为中国第一家国家光电子产业基地——武汉国家光电子产业基地的主体，是高新区八大园区中目前基础配套最完善、创新创业最活跃、产业集群最密集、经济规模最大的园区。区域内产业园区项目较为密集，除企业自用办公物业以外，仍有一定体量的产业园面向市场招租。

2020 年开始，项目所在区域租赁市场有较大幅度的下滑，目前仍在恢复期。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大背景下，依托原始权益

人的产业资源优势，基金管理人和外部管理机构的运营管理团队将通过主动管理，积极拓展租户租赁需求，持续优化租户和租约期限组合，争取投资人收益最大化。

§7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	600,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	600,000,000.00

§8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内，基金管理人未运用固有资金投资本基金。

8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金买卖本基金份额。

§9 影响投资者决策的其他重要信息

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	1,265,396,182.43	212,356,353.64	1,477,752,536.07
基金合并层面账面价值（元）	4	1,266,203,462.66	212,475,345.98	1,478,678,808.64
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 年第 2 季度	2024 年第 2 季度	/

备注：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 6 月 30 日，基础设施项目账面合计为 1,477,752,536.07 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,467,148,242.75 元，长期待摊费用账面净值为 10,604,293.32 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 6 月 30 日，基础设施项目账面合计为 1,478,678,808.64 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,468,074,515.32 元，长期待摊费用账面净值为 10,604,293.32 元。

§10 备查文件目录

10.1 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

10.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

10.3 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

2024 年 07 月 19 日