

# 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 2025 年第 3 季度经营情况的临时公告

### 一、公募 REITs 基本信息

|                |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公募 REITs 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                                                                                                                                                                               |
| 公募 REITs 简称    | 中金湖北科投光谷 REIT                                                                                                                                                                                          |
| 公募 REITs 代码    | 508019                                                                                                                                                                                                 |
| 公募 REITs 合同生效日 | 2023 年 6 月 9 日                                                                                                                                                                                         |
| 基金管理人名称        | 中金基金管理有限公司                                                                                                                                                                                             |
| 基金托管人名称        | 中信银行股份有限公司                                                                                                                                                                                             |
| 公告依据           | 《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《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》《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 |

### 二、基础设施项目基本情况

本基金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。

### 三、基础设施项目经营情况

根据《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 5 号——临时报告（试行）》的规定，本基金的基础设施项目 2025 年第 3 季度主营业务收入（未经审计）同比变动超过 20%。特此公告说明如下：

### （一）基础设施项目 2025 年第 3 季度的主要经营数据情况

主要由于区域市场竞争加剧，基础设施项目出租率、租金单价等低于去年同期，导致经营收益下降。截至 2025 年 9 月 30 日，基础设施资产总体出租率为 74.78%，较去年同期下降 8.11%，较上季度末环比提升 2.92%；期末基础设施项目整体平均租金为 57.43 元/平方米/月，较去年同期下降 7.25%。上述情况导致基础设施项目 2025 年第 3 季度主营业务收入合计为 2,076.87 万元，相较于 2024 年第 3 季度主营业务收入同比下降 20.63%。

### （二）基础设施项目 2025 年第 3 季度经营情况变化的原因分析

一是基础设施项目所在的区域产业园市场承压。根据戴德梁行提供的数据，截至2025年第3季度末，武汉市产业园区市场平均租金为46元/平方米/月，全市主要产业园区平均空置率约为30%。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，光谷核心区域空置率约为20-25%。

二是区域市场内存量以及新增研发办公楼的供给形成竞争。基础设施项目出租率变化幅度较大，主要系基础设施项目所在区域存量以及新增研发办公供给导致市场竞争较为激烈。目前区域内在对外出租的研发办公物业主要包括马应龙医药产业园、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、光谷总部时代等。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，均位于基础设施项目2公里内，对基础设施项目构成一定的竞争压力。中电智谷于2025年第3季度新入市，位于光谷创业街，距离基础设施项目约5公里，对基础设施项目构成的竞争压力相对有限。

三是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3季度末，基础设施项目整体出租率较上季度末提高2.92%；第3季度，项目公司续签租约面积合计为8,985.69平方米，去化空置面积合计为6,922.64平方米，续签、新签租约合计15,908.33平方米。截至本报告披露日，基础设施项目总体签约率为79.41%。

#### 四、对基金份额持有人的影响

2025 年第 3 季度基础设施项目上述经营情况的变动，影响了当期的收入及经营现金流，进而影响本基金当期可供分配金额。

对照《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 年度评估报告》中 2025 年的预测收入，由于个别租户的到期腾退以及光谷软件园空置面积去化不及预期，截至 2025 年第 3 季度末，基础设施项目营业收入（未经审计）为 2024 年度评估报告中 2025 年的全年预测收入的 67.41%。

#### 五、已采取和拟采取的应对措施

为保护投资者合法权益，基金管理人协同运营管理机构持续积极开展招商工作，加强空置面积及到期租约招租，积极拓展租户群体，基金管理人协同运营管理机构已采取或拟采取的应对措施如下：

1、运营管理机构依托成熟的服务体系与专业团队，充分发挥资源优势，深入调研优质客户的业务布局、增长目标及扩租需求，主动靠前服务，牵头搭建政企沟通桥梁、制定方案，为客户争取匹配度最高的政策，最终以政策赋能客户在汉业务稳健增长，第 3 季度促成客户园区内扩租约 5,462.88 平米。

2、积极沟通储备客户，持续深化灵活经营策略，激活项目运营活力，建立租金定价动态调整机制，针对不同面积段、产业类型的客户需求制定差异化报价方案，在保障项目收益底线的前提下，推出优惠政策。目前基础设施项目储备意向客户 2 组，面积约为 5,212.46 平米，重点跟进意向转化。

3、为有效应对当前市场环境，持续优化园区运营管理，提升资产价值：（1）积极联动原始权益人及其生态圈资源，重点推进已投企业转化落地；（2）提升资产服务价值，引入专业设计团队，为租户提供定制化的空间解决方案；（3）加强租金到账情况的监控，针对不同逾期情况实施差异化催缴措施，对恶意拖欠启动必要程序，保障资产收益安全。

#### 六、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

本公告所载的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，请投资者审慎使用。本公告相关内容已经运营管理机构确认。基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特此公告。

中金基金管理有限公司  
武汉光谷资产投资管理有限公司

2025 年 10 月 28 日