

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 2026 年第 1 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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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、不动产项目基本情况

本基金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。

三、不动产项目经营情况

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，互联网+项目 2026 年第 1 季度末出租率同比下降超过 20%，季末租金收缴率同比上升超过 20%。特此公告说明如下：

（一）不动产项目 2026 年第 1 季度的主要经营数据情况

截至 2026 年 3 月 31 日，本基金不动产资产整体出租率 72.27%，较去年同期下降 5.71%。其中，互联网+项目占基金总体可供出租面积的 16.12%，季末出租率为 54.48%，较去年同期下降 45.52%；互联网+项目期末租金收缴率为 48.02%，较去年同期上升 23.38%。

项目具体情况如下：

| 指标 | 不动产项目整体情况 | | 互联网+项目 | |
|-----------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | 2026 年第 1 季度 | 同比 (%) | 2026 年第 1 季度 | 同比 (%) |
| 期末出租率 (%) | 72.27 | -5.71 | 54.48 | -45.52 |
| 期末租金收缴 率 (%) | 73.60 | -8.76 | 48.02 | 23.38 |

（二）不动产项目 2026 年第 1 季度经营情况变化的原因分析

1、个别租户租金缴付改善使得收缴率提高。互联网+项目租金收缴率同比变动较大，主要系个别租户的租金延期缴付的情况有所缓解导致。基金管理人协同运营管理机构已积极采取租金催收措施，持续改善项目现金流情况。

2、部分企业到期不续租致使出租率下滑。互联网+项目出租率下降幅度超过 20%，主要因为某互联网企业集团内各业务板块合署办公后不再续租，另有线上教育企业业务转型，合同到期不再续租。

3、区域产业园市场整体承压，竞争加剧。根据仲量联行提供的数据，截至 2026 年第 1 季度末，武汉市产业园区平均租金 45 元/平方米/月，平均空置率约 30%，项目所在光谷核心区域优质园区租金 40 至 65 元/平方米/月，空置率 20%-30%，区域产业园市场整体承压。区域市场内存量以及新增研发办公楼业主对租户的争夺日趋激烈，马应龙医药产业园、NJ 中心等新增项目临近互联网+项目并仍有大量面积对外招商，存量及新增研发办公物业对本项目形成明显竞争压力。

四、对基金份额持有人的影响

截至 2026 年 3 月 31 日，本基金不动产资产整体出租率 72.27%，其中光谷

软件园项目出租率为 75.69%，较去年同期上升 4.89%。互联网+项目占基金总体可供出租面积的 16.12%，占比相对较小，其运营指标变动对不动产项目整体的影响相对有限。

互联网+项目出租率和收缴率的变动，对不动产基金当期的收入及经营现金流会产生一定影响，进而影响本基金当期可供分配金额。截至 2026 年第 1 季度末，不动产项目整体营业收入（未经审计）为 2025 年度评估报告中 2026 年的全年预测收入的 21%。对基金份额持有人收益的影响需结合全年不动产项目整体实际经营情况综合判断，以后续披露的经审计的财务数据和定期报告为准。

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、聚焦客户拓展与租赁去化，积极对接储备客户，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，结合不同面积段、产业类型客户的差异化需求，制定针对性报价方案，在坚守项目收益底线的前提下，适度推出优惠政策，有效推动租赁签约落地。截至本报告披露日，针对互联网+项目的空置楼层已储备意向客户2组，面积约为5,040平方米，运营管理机构将重点跟进意向转化。

2、聚焦重点企业需求，持续优化服务模式。针对龙头企业、专精特新企业等重点招商对象，推行“一对一”专属服务专员制度，主动靠前、上门对接，精准挖掘企业办公、生产、发展等全周期需求，提供定制化解决方案，切实解决企业入驻及运营中的痛点难点问题。

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，全面认识不动产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

2026年4月22日