

# 中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 基金产品资料概要更新

编制日期：2026年6月25日

送出日期：2026年6月30日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

### 一、产品概况

基金简称	中金湖北科投光谷 REIT	基金代码	508019
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
基金合同生效日	2023年6月9日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为30年
基金经理	郭瑜	开始担任本基金基金经理的日期	2023年6月9日
		证券从业日期	2020年7月13日
基金经理	周嘉辰	开始担任本基金基金经理的日期	2023年6月9日
		证券从业日期	2020年11月16日
基金经理	陈茸茸	开始担任本基金基金经理的日期	2023年6月9日
		证券从业日期	2020年12月8日
其他	运营管理机构：武汉光谷资产投资管理有限公司 原始权益人：湖北省科技投资集团有限公司		

### 二、基金投资与净值表现

#### (一) 投资目标与投资策略

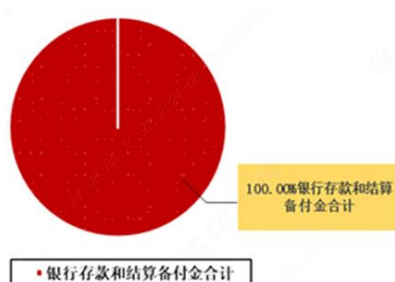
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资范围	本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。 本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、

	按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。
<b>主要投资策略</b>	(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。
<b>业绩比较基准</b>	本基金暂不设立业绩比较基准。
<b>风险收益特征</b>	本基金为不动产证券投资基金，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。

注：详见《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2026 年第 1 号）》第十六节“基金运作”之“二、基金合同及托管协议相关情况”之“（四）基金的投资”。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表（2026 年 3 月 31 日）



注：截至日期 2026 年 03 月 31 日。上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图  
本基金无业绩比较基准。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在认购基金过程中收取：

费用类型	金额 (M)	收费方式/费率
认购费	M < 100 万元	0.60%
	100 万元 ≤ M < 300 万元	0.40%
	300 万元 ≤ M < 500 万元	0.20%
	M ≥ 500 万元	1,000 元/笔

注：基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率	收费方

费用类别	收费方式/年费率	收费方
固定管理费	<p>固定管理费用的85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：</p> $H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ <p>H为当日应计提的固定管理费用；</p> <p>E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；</p> <p>基金的固定管理费用按日计提。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。</p>	基金管理人和计划管理人
基础管理费	<p>基金的基础管理费用由运营管理机构收取。</p> <p>基础管理费用=I×5.0%；I表示项目公司当年经审计的营业收入，以项目公司年度审计报告为准；</p> <p>由于不动产项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础管理费用计提标准；相关调整情况及调整当年费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。</p> <p>基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。</p>	运营管理机构
浮动管理费	<p>浮动管理费用由运营管理机构收取</p> <p>浮动管理费用=（C-T）×15%；C表示项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值为准；T表示项目公司当年的经营净现金流目标值。</p> <p>其中，于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流（预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值，下同）为准，不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；</p>	运营管理机构

费用类别	收费方式/年费率	收费方
	<p>由于不动产项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整浮动管理费用计提标准；相关调整情况及调整当年费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。</p> <p>浮动管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。</p>	
托管费	<p>本基金的托管费用按基金净资产的0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：</p> $H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ <p>H为当日应计提的固定管理费用；</p> <p>E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；</p> <p>基金的托管费用每日计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。</p>	基金托管人
销售服务费	不涉及	不涉及
审计费用	年费用金额230,000.00元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额120,000.00元	规定披露报刊
其他费用	详见本基金法律文件的约定及相关公告	

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负（如有），按实际发生金额从基金资产扣除。

2、审计费用为基金整体的审计费用。上表年费用金额为《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 年年度报告》中披露的相关年费用金额，非 2026 年实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

#### 四、风险揭示与重要提示

##### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为公开募集不动产证券投资基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金成立后主要投资于以园区类不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，在获取不动产项目运营收益的同时承担不动产项目资产价格波动。投资于本基金的主要风险有：1、不动产基金的特有风险，包括但不限于产业园区行业相关的风险（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），不动产基金的投资管理风险（不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；不动产基金利益冲突与关联交易风险等），及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、基金管理人的管理风险、运营管理机构尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等）；2、其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、

基金运作的合规性风险、证券市场风险等。

## (二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的临时相关公告等。

## 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)，客服电话：400-868-1166

- (1) 基金合同、托管协议、招募说明书及其更新；
- (2) 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告；
- (3) 基金份额净值；
- (4) 基金销售机构及联系方式；
- (5) 其他重要资料。

## 六、其他情况说明

无。