

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 年中期报告

2026 年 6 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

送出日期：2026 年 8 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告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。

运营管理机构已对中期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 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.7 报告期内发生的关联交易	11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	17
4.4 项目公司经营现金流	19
4.5 项目公司对外借入款项情况	20
4.6 不动产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	20
4.8 不动产项目相关保险的情况	20
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	20
4.10 其他需要说明的情况	20
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	21
5.2 投资组合报告附注	21
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	21
§ 6 回收资金使用情况	21

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	21
§ 7 管理人报告	22
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	23
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	26
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	27
§ 8 运营管理机构报告	28
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	28
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	28
§ 9 其他业务参与者履职报告	29
9.1 托管人报告	29
9.2 资产支持证券管理人报告	30
9.3 原始权益人报告	30
§ 10 中期财务报告（未经审计）	31
10.1 资产负债表	31
10.2 利润表	34
10.3 现金流量表	36
10.4 所有者权益变动表	38
10.5 报表附注	42
§ 11 评估报告	74
§ 12 基金份额持有人信息	74
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	74
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	74
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	75
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	76
§ 13 不动产基金份额变动情况	76
§ 14 重大事件揭示	76
14.1 基金份额持有人大会决议	76
14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	76
14.3 不动产基金投资策略的改变	76
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	76
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	76
14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证 券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有 重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	77
14.7 其他重大事件	77
§ 15 影响投资者决策的其他重要信息	78
§ 16 备查文件目录	79

16.1 备查文件目录 79

16.2 存放地点 79

16.3 查阅方式 79

§ 2 不动产基金简介

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

项目公司名称	武汉光谷软件园科技发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
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发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
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

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街17号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2026年1月1日-2026年6月30日
本期收入	38,928,905.86
本期净利润	-3,927,873.70
本期经营活动产生的现金流量净额	46,440,520.13
本期现金流分派率（%）	2.92
年化现金流分派率（%）	5.90
期末数据和指标	2026年6月30日
期末不动产基金总资产	1,365,570,766.28
期末不动产基金净资产	1,330,152,497.33

期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	102.66
--------------------------	--------

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

单位：人民币元

数据和指标	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金份额净值	2.2169
期末不动产基金份额公允价值参考 净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 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	23,706,690.88	0.0395	-
2025 年	57,252,360.92	0.0954	-
2024 年	74,188,125.19	0.1236	-
2023 年	42,855,494.32	0.0714	为基金设立日 (2023 年 6 月 9 日) 至 2023 年 12 月 31 日的可 供分配金额

3.3.1.2 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	27,348,010.84	0.0456	-
2025 年	64,464,021.53	0.1074	-
2024 年	82,470,010.36	0.1375	-
2023 年	-	-	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	-3,927,873.70	-
本期折旧和摊销	25,652,448.11	-
本期利息支出	911,310.04	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	22,635,884.45	-
调增项		
1-应付项目的变动	570,282.34	-
2-应收的变动	24,140,146.60	-
调减项		
1-当期购买不动产项目等资本性支出	-31,614.40	-
2-支付的利息及所得税费用	-911,310.04	-
3-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、期初现金余额等	-6,982,798.68	-
4-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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等	-15,713,899.39	-
本期可供分配金额	23,706,690.88	-

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 3.3.2.3。

3.3.2.2 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 29,994,719.94 元，本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要系不动产项目整体租金单价下降，导致本期不动产项目经营业绩较去年同期有所下滑，详情请见“4.不动产项目基本情况”。

3.3.2.3 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。

上年同期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同期预留的差异超过 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

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 1,147,702.90 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 202,535.78 元，基金托管人及资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 67,511.19 元。运营管理机构的基础管理费用计提金额 1,926,779.62 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。

具体费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第四章 治理机制与运营管理安排”及“第五章 不动产基金”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融

资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，计提的应收账款和其他应收款信用减值损失合计 1,340,974.55 元。

3. 10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§ 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、C6 栋和 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。

本报告期内，不动产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。本报告期内，不动产项目公司实现营业收入 38,535,592.31 元，息税折旧摊销前利润 EBITDA 为 24,153,912.27 元。截至 2026 年 6 月 30 日，光谷软件园 A1-A7 栋、C6 栋运营年限为 17.41 年，E3 栋运营年限为 15.41 年，互联网+项目运营年限为 9.08 年。期末，不动产项目整体平均租金为 53.40 元/平方米/月，较去年同期下降 10.85%，其中，光谷软件园平均租金为 55.70 元/平方米/月，互联网+项目平均租金为 41.31 元/平方米/月。不动产资产总体出租率为 80.54%，较去年同期提升 10.85%，其中，光谷软件园出租率为 80.69%，较去年同期提升 13.73%；互联网+项目出租率为 79.80%，较去年同期下降 2.18%。

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 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年期末（2025 年 6 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	134,992.82	121,778.60	10.85

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	%	80.54	72.66	10.85
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	53.40	59.90	-10.85
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	1,045	1,076	-2.88
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	%	92.26	91.84	0.46

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 1 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日）/报告 期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期 （2025年1月1 日-2025年6月 30日）/上年同 期末（2025年 6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	113,437.47	99,743.66	13.73
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	%	80.69	70.95	13.73
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	55.70	61.99	-10.15
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	1,044	1,193	-12.49
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	%	94.41	96.89	-2.56

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 1 月 1 日- 2026 年 6 月 30 日）/报告 期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期 （2025年1月1 日-2025年6月 30日）/上年同 期末（2025年 6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	21,555.35	22,034.94	-2.18

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	%	79.80	81.58	-2.18
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	41.31	50.42	-18.07
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	547	92.14
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	%	75.41	66.28	13.77

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 65 家，其中光谷软件园项目租户 48 家，互联网+项目租户 17 家。租户总共涉及 12 个行业，分布广泛，以信息技术行业、金融科技行业、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 22,566,910.13 元，占本基金全部租金收入的 65.96%。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	13,766,920.20	40.24
2	客户 2	2,706,927.12	7.91
3	客户 3	2,208,640.25	6.46
4	客户 4	2,165,713.20	6.33
5	客户 5	1,718,709.36	5.02
合计		22,566,910.13	65.96

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目所属行业为产业园区行业。产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，通过提供不动产资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力并对外辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区不动产资产。

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了初创培育期、高速成长期、稳定调整期，自 2009 年至今进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，公募 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

从周期性特点看，产业园区作为区域经济发展的重要载体，其发展受到宏观经济周期、产业生命周期等影响。

从行业发展和影响因素来看，产业园区行业发展受政策调整与经济结构转型双重驱动。竞争格局呈现多元化特征，参与者包括专业运营商、政府平台、开发商系企业及跨界资本。专业运营商依托标准化产品、数字化招商系统及产业资源积累构建品牌壁垒；政府平台凭借属地化政策与

资源优势主导市场，但异地复制能力较弱；开发商系企业及跨界资本则通过资金或产业基础切入，但运营能力尚待完善。行业核心竞争壁垒集中于产业导入能力（需精准匹配区域政策与产业链）、开发运营经验（标准化建设与全周期服务）及资金实力（低成本融资与资本运作），头部企业通过资源整合与专业化能力形成护城河，而政策导向与市场分化进一步加剧行业集中度。整体来看，产业园区行业在政策与经济转型驱动下持续演进，竞争焦点从规模扩张转向精细化运营与产业链生态构建。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据仲量联行的调研，2024 年和 2025 年，武汉东湖高新区工业用地的土地成交面积分别为 81 万平方米和 82 万平方米，2026 年上半年，武汉东湖高新区工业用地成交面积 131 万平方米，土地成交金额 8.25 亿元，成交楼面均价 400 元/平方米。未来三年仍有部分产业园项目投入市场，新增研发办公建筑主要来自于光谷区域。

受新增供应和企业租赁需求收缩的影响，区域市场内存量以及新增研发办公楼的供给形成竞争，产业园业主对租户的争夺日趋激烈，招商难度有所加大，目前市场多数业主主要策略仍为以价换量，业主愈发重视现有租户的续租留存，优质的大面积租户作为稳定楼内租赁结构的压舱石，存量项目业主为稳定现有的出租率，普遍在续租条件上保持灵活。业主更主动地前置续约谈判，同时在延长租约的条件下，提供更多优惠方案；同时，通过精装产品、加大优惠力度等方式在市场竞争中赢得更多的客户，促使以降本增效为目的的办公升级和搬迁需求得以进一步释放。

截至 2026 年第 2 季度末，武汉市产业园区市场平均租金为 43 元/平方米/月。分区域来看，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 35 至 65 元/平方米/月之间。经开、硚口区域，分别为 41 元/平方米/月、26 元/平方米/月，东西湖、蔡甸区域，约为 20-25 元/平方米/月。全市主要产业园区平均空置率约为 30%，光谷区域研发办公产业园区平均空置率为 20-30%。

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。根据仲量联行的调研，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。其中，马应龙医药产业园的建筑面积合计约 10 万平方米，于 2024 年底入市，截至本期末，尚余少量面积在招租；NJ 中心于 2025 年上半年入市启动招商，其中的 B、C 栋，建筑面积约 4 万平方米，目前尚余部分面积对外招租，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 栋合计 6.7 万平方米对外招商，其

中 8 栋装修后于本期入市招商，对本项目构成竞争压力；远大医药科技中心项目位于光谷大道以东、关南园路以北，总建筑面积 8.6 万平方米，该项目紧邻互联网+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。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

行业政策方面：《武汉市城市更新条例》于 2026 年 6 月 1 日正式施行，是武汉市首部城市更新专项地方性法规，以法定形式固化老旧工业区盘活、园区提质、产业空间扩容、存量用地改革规则，为武汉工业园区“2345”¹高质量发展工程提供法制支撑。

产业政策方面：2026 年 5 月湖北省政府办公厅印发《湖北省支持人工智能 OPC 发展若干措施（试行）》（鄂政办发〔2026〕10 号），针对 AI 原生创新主体、前沿技术创业项目推出相关政策，补齐人工智能细分赛道市场化培育短板；6 月印发《湖北省深入实施“科技金融+”行动实施方案》，升级“北斗七星式”成果转化体系，重构“创投+产投”政府引导基金直投机制，扩大科技型企业知识价值信用贷款覆盖面，重点投向未来产业初创期、成长期企业，落实“投早、投小、投未来”资本导向。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,344,234,017.53	1,357,754,677.76	-1.00
2	总负债	1,115,795,557.16	1,096,529,369.93	1.76
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	38,535,592.31	45,078,925.82	-14.52
2	营业成本/费用	37,199,016.53	40,825,303.37	-8.88
3	EBITDA	24,153,912.27	29,248,675.60	-17.42

4.3.2 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	1,279,917,224.31	1,303,867,152.69	-1.84
主要负债科目				

¹ 2025 年，工业和信息化部、国家发展改革委联合印发《工业园区高质量发展指引》（工信部联规〔2025〕189 号）。2025 年 2 月，武汉市经济和信息化局发布《加快推进武汉工业园区高质量发展的实施方案（2025-2027 年）（征求意见稿）》，提出实施“2345”工程。

1	其他应付款	1,102,132,174.98	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、租赁押金以及预收水电费等。

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期		金额同比 变化 (%)
		2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		2025年1月1日至2025年6月30 日		
		金额	占该项目总 收入比例 (%)	金额	占该项目 总收入比 例 (%)	
1	租金收入	34,207,921.97	88.77	40,563,143.39	89.98	-15.67
2	物业管理服务费收入	3,939,821.58	10.22	4,335,933.06	9.62	-9.14
3	其他收入	387,848.76	1.01	179,849.37	0.40	115.65
4	营业收入合计	38,535,592.31	100.00	45,078,925.82	100.00	-14.52

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、其他收入主要为停车、广告服务收入以及代收公共事业费收入和支出的净额，因公共事业费收缴和支付存在时间差异，故该科目同比变动较大，项目经营未发生重大变化。

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年1月1日至2025年6 月30日		金额同 比变化 (%)
		金额	占该项目总 成本比例 (%)	金额	占该项目 总成本比 例 (%)	
1	投资性房地产折旧及摊销	25,652,448.11	68.97	26,844,542.80	65.75	-4.44
2	物业服务成本	4,811,348.16	12.93	4,811,408.26	11.79	0.00
3	税金及附加	6,566,761.46	17.65	7,064,615.47	17.30	-7.05
4	维修维护费	30,990.42	0.08	808,356.39	1.98	-96.17
5	其他成本/费用	137,468.38	0.37	1,296,380.45	3.18	-89.40
6	营业成本/费用合计	37,199,016.53	100.00	40,825,303.37	100.00	-8.88

注：本期维修维护费和其他成本费用较上年同期有所变化，主要由于准则要求代收公共事业费收入和支出净额列报，但因收缴和支付存在时间差异，故该科目同比变动较大，项目经营未发生重大变化。

4.3.5 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 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	不动产项目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	24,153,912.27	29,248,675.60
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	62.68	64.88
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	%	87.08	84.66

注：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，“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中“本期息税折旧摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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。自权利义务转移日（2023 年 6 月 12 日）起，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。不动产项目公司本期收入归集总金额 43,104,808.53 元，对外支出总金额 19,488,772.93 元；上年同期收入归集总金额 51,303,292.70 元，对外支出总金额 26,390,764.99 元。

4.4.2 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 15,157,593.90 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 39.73%，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。本期，项目公司已与该企业签订扩

租协议，协议约定自 2026 年 7 月 19 日起，该租户将租赁光谷软件园 A7 栋 9-11 层的部分面积，合计 3,556.82 平方米，占本基金不动产资产整体可租赁面积的 2.12%，市场化定价。

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 4,746,545.57 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 12.44%，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为市场化经营主体，承租能力受市场影响较大，合同租金根据市场情况确定。

4.4.3 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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买财产一切险、公共责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任险等，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	21,211,840.28	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	21,211,840.28	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体在本期末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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§ 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。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“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 10 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不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，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 12 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	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。	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。
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，参与停车场基金虹桥机场停车场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。
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。

注：1、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验年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，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。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

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。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透持有项目公司全部股权。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托武汉光谷资产投资管理有限公司作为运营管理机构负责不动产项目的运营管理职责。基金管理人、项目公司和运营管理机构已根据签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与运营管理机构制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金本报告期(自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)累计实际分配金额为 27,348,010.84

元。

本基金 2026 年第一次分红为对本基金 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 9 月 30 日尚未分配的可供分配金额进行分配，实际分配金额为 14,898,004.15 元，实际分配金额约为 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 9 月 30 日尚未分配的可供分配金额的 99.67%。

本基金 2026 年第二次分红为对本基金 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日尚未分配的可供分配金额进行分配，实际分配金额为 12,450,006.69 元，实际分配金额约为 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日尚未分配的可供分配金额的 99.95%。

基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90%本年度可供分配金额的基金收益。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

截至本报告期末，除本基金外，基金管理人还管理了 3 只与本基金底层资产同类型的不动产基金，分别为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金联东科创 REIT”）、中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金重庆两江 REIT”）和中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金亦庄产业园 REIT”）。

鉴于本基金与中金联东科创 REIT、中金重庆两江 REIT 和中金亦庄产业园 REIT 项下不动产资产处在不同区域且未来潜在扩募不动产资产范围重叠可能性较低，运营管理机构不存在关联关系，同时结合产业园区运营管理特点，基金管理人认为现阶段同时管理四只产业园类不动产基金不存在利益冲突。

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，主要防范措施如下：

1) 为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及关联交易管理制度规定，不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批，并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批（如需）。必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

2) 基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会召开会议讨论和决定处理方式。

本基金报告期内开展的关联交易，符合基金合同约定的投资目标和投资策略，遵循基金份额

持有人利益优先原则，执行了市场公平合理价格。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出（如有）、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司 REITs 投资决策委员会决策流程。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基

金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“10.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围，开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面

提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《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、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“4.不动产项目基本情况”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金业绩说明会、投资者开放日等投资关系活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《武汉光谷资产投资管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开

信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《武汉光谷资产管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

作为本基金的托管人，中信银行严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本不动产基金报告期内的投资运作，进行了认真、独立的会计核算和必要的投资监督，履行了托管人的义务，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本托管人认为，本不动产基金报告期内资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的运作，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，在各方面的运作严格按照基金合同的规定进行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本托管人认为，本基金报告期内不动产基金投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人认为，本基金报告期内信息披露事务符合《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及其他相关法律法规的规定，基金管理人所编制和披露的报告期内的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等信息真实、准确、完整，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划）持有相关项目公司 100%股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据《股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划）通过股东借款构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 25,115.97 万份，占基金全部份额的 41.86%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日： 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	64,590,251.71	45,534,873.60
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	11,809,354.10	9,541,952.01
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	1,279,917,224.31	1,303,867,152.69
固定资产	11.5.7.12	19,585.64	19,585.64
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	8,461,941.98	10,132,847.31
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.20	772,408.54	27,179,957.23
资产总计		1,365,570,766.28	1,396,276,368.48
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日

负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.22	3,621,459.47	3,787,763.48
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,277,018.30	2,896,601.94
应付托管费		67,511.19	144,828.79
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,732,268.12	2,199,257.32
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	550,350.43	523,301.56
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	11.5.7.30	25,169,661.44	25,296,233.52
负债合计		35,418,268.95	34,847,986.61
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,575,000,054.45	1,575,000,054.45
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.35	-244,847,557.12	-213,571,672.58
所有者权益合计		1,330,152,497.33	1,361,428,381.87
负债和所有者权益总计		1,365,570,766.28	1,396,276,368.48

注：截至 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.2169 元，基金份额总额 600,000,000 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
-----	-----	------------------------	--------------------------

资 产:			
货币资金	11.5.19.1	21,211,840.28	11,492,687.31
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.19.2	1,327,240,223.49	1,327,240,223.49
其他资产		-	26,453,700.00
资产总计		1,348,452,063.77	1,365,186,610.80
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,147,702.90	2,462,111.49
应付托管费		67,511.19	144,828.79
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	190,000.00
负债合计		1,274,721.46	2,796,940.28
所有者权益:			
实收基金		1,575,000,054.45	1,575,000,054.45
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-227,822,712.14	-212,610,383.93
所有者权益合计		1,347,177,342.31	1,362,389,670.52
负债和所有者权益总计		1,348,452,063.77	1,365,186,610.80

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		38,701,974.92	45,476,365.63
1. 营业收入	11.5.7.36	38,535,592.31	45,078,925.82
2. 利息收入		166,382.61	377,439.81
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7. 其他收益	11.5.7.39	-	20,000.00
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		42,856,779.56	45,943,024.23
1. 营业成本	11.5.7.36	30,632,255.07	33,760,687.90
2. 利息支出	11.5.7.40	911,310.04	1,192,297.34
3. 税金及附加	11.5.7.41	6,676,118.65	7,207,691.13
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.42	-	71,560.87
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.43	480.14	652.38
8. 管理人报酬		3,167,955.30	3,562,761.73
9. 托管费		67,511.19	71,819.43
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.44	1,340,974.55	16,046.08
12. 资产减值损失	11.5.7.45	-	-
13. 其他费用	11.5.7.46	60,174.62	59,507.37
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-4,154,804.64	-466,658.60
加：营业外收入	11.5.7.47	226,930.94	-
减：营业外支出	11.5.7.48	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,927,873.70	-466,658.60
减：所得税费用	11.5.7.49	-	-

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,927,873.70	-466,658.60
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,927,873.70	-466,658.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-3,927,873.70	-466,658.60

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		13,410,404.09	12,881,326.20
1.利息收入		65,429.09	30,901.20
2.投资收益（损失以“-”号填列）		13,344,975.00	12,850,425.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		1,274,721.46	1,352,264.45
1. 管理人报酬		1,147,702.90	1,220,937.65
2. 托管费		67,511.19	71,819.43
3. 投资顾问费		-	-
4. 利息支出		-	-
5. 信用减值损失		-	-
6. 资产减值损失		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		59,507.37	59,507.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,135,682.63	11,529,061.75
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,135,682.63	11,529,061.75
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		12,135,682.63	11,529,061.75

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		37,902,790.24	50,475,782.91
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		169,054.09	386,681.31
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.50.1	31,560,589.54	483,018.18
经营活动现金流入小计		69,632,433.87	51,345,482.40
8.购买商品、接受劳务支付的现金		5,508,591.80	11,162,307.28
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		9,472,617.24	9,679,513.63
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.50.2	8,210,704.70	7,136,047.58
经营活动现金流出小计		23,191,913.74	27,977,868.49
经营活动产生的现金流量净额		46,440,520.13	23,367,613.91
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,459.70	2,401,329.41
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-

投资活动现金流出小计		34,459.70	2,401,329.41
投资活动产生的现金流量净额		-34,459.70	-2,401,329.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		27,348,010.84	34,566,005.39
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		27,348,010.84	34,566,005.39
筹资活动产生的现金流量净额		-27,348,010.84	-34,566,005.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		19,058,049.59	-13,599,720.89
加：期初现金及现金等价物余额		45,528,451.24	92,341,464.71
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.51.3	64,586,500.83	78,741,743.82

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		39,798,675.00	12,850,425.00
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		64,481.35	40,140.84
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		39,863,156.35	12,890,565.84
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-

13.支付其他与经营活动有关的现金		2,796,940.28	3,042,355.12
经营活动现金流出小计		2,796,940.28	3,042,355.12
经营活动产生的现金流量净额		37,066,216.07	9,848,210.72
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		27,348,010.84	34,566,005.39
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		27,348,010.84	34,566,005.39
筹资活动产生的现金流量净额		-27,348,010.84	-34,566,005.39
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		9,718,205.23	-24,717,794.67
加：期初现金及现金等价物余额		11,490,194.05	26,472,525.88
五、期末现金及现金等价物余额		21,208,399.28	1,754,731.21

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							所有者权益合计
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-213,571,672.58	1,361,428,381.87
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-213,571,672.58	1,361,428,381.87
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-31,275,884.54	-31,275,884.54
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-3,927,873.70	-3,927,873.70
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-27,348,010.84	-27,348,010.84
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-244,847,557.12	1,330,152,497.33
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-126,698,546.14	1,448,301,508.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-126,698,546.14	1,448,301,508.31

三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-16,834,664.62	-16,834,664.62
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-466,658.60	-466,658.60
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-16,368,006.02	-16,368,006.02
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-	-	-	-143,533,210.76	1,431,466,843.69

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-212,610,383.93	1,362,389,670.52
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,575,000,054.45	-	-	-212,610,383.93	1,362,389,670.52
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）		-	-	-15,212,328.21	-15,212,328.21
（一）综合收益总	-	-	-	12,135,682.63	12,135,682.63

额					
（二）产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-27,348,010.84	-27,348,010.84
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	-227,822,712.14	1,347,177,342.31
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公 积	其他 综合 收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	5,241,702.68	1,580,241,757.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,575,000,054.45	-	-	5,241,702.68	1,580,241,757.13
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	-4,838,944.27	-4,838,944.27
（一）综合收益总 额	-	-	-	11,529,061.75	11,529,061.75
（二）产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-16,368,006.02	-16,368,006.02
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,575,000,054.45	-	-	402,758.41	1,575,402,812.86

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆

吕静杰

郭瑜

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2023]980 号文《关于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注册的批复》，由中金基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《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》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式证券投资基金，存续期限为 30 年。本基金共募集 1,575,000,054.45 元（不含认购资金利息），经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）毕马威华振验 2300797 验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2023 年 6 月 9 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 600,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司。

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；基金管理人应在 60 个工作日内调整。

不动产资产：包括位于武汉市东湖新技术开发区（以下简称“东湖高新区”，又称“中国光谷”）关山大道 1 号的光谷软件园 1.1 期 A1、A2、A3、A4、A5、B、C 栋（不含地下车库）（以下简称“光谷软件园 A1-A7 栋”）、商界 2 栋（以下简称“光谷软件园 C6 栋”）、4.1 期 E3 栋（以下简称“光谷软件园 E3 栋”）、光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋、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·国际设计城一期 2 栋（又称“现代光谷世贸中心 2 栋”）的 1 至 2 层、7 至 27 层 2（以下简称“互联网+项目”）。

本基金初始投资的不动产项目公司：注册地址武汉东湖新技术开发区高新大道 666 号光谷生物城 C5 栋 303 室武汉光谷软件园科技发展有限公司(以下简称“项目公司”或“光谷软件园”)，于 2022 年 2 月 28 日由武汉东湖新技术开发区市场监督管理局批注设立有限责任公司。本基金于 2023 年 6 月 12 日出资人民币 1,575,000,000.00 元设立中金-湖北科投光谷产业园不动产资产支持专项计划(以下简称“中金-湖北科投 ABS”)，中金-湖北科投 ABS 的专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”)。本基金通过中金-湖北科投 ABS 间接持有武汉光谷软件园科技发展有限公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本基金”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《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》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作(以下合称“其他有关规定”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本期无应披露的会计政策变更的情况。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本期无应披露的会计估计变更的情况。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本期无应披露前期差错更正的情况。

10.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部、国家税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

2027 年 12 月 31 日前，对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

（2）对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算	1%、6%、9%、13%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.20% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	8 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	64,590,251.71
其他货币资金	-
小计	64,590,251.71
减：减值准备	-
合计	64,590,251.71

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	25,834,288.05
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	38,752,212.78
应计利息	3,750.88
小计	64,590,251.71
减：减值准备	-
合计	64,590,251.71

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	11,945,611.96
1—2 年	426,523.57
2—3 年	1,468,645.10
小计	13,840,780.63
减：坏账准备	2,031,426.53
合计	11,809,354.10

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,977,785.91	14.29	1,977,785.91	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	11,862,994.72	85.71	53,640.62	0.45	11,809,354.10

其中：账龄组合	10,728,124.23	77.51	53,640.62	0.50	10,674,483.61
其中：关联方组合	1,134,870.49	8.20	-	-	1,134,870.49
合计	13,840,780.63	100.00	2,031,426.53	14.68	11,809,354.10

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
C 公司	1,888,471.08	1,888,471.08	100.00	欠款回收存在不确定性
F 公司	89,314.83	89,314.83	100.00	欠款回收存在不确定性
合计	1,977,785.91	1,977,785.91	100.00	

注：2025 年度，项目公司向武汉东湖新技术开发区人民法院（以下简称“法院”）提起诉讼，申请追缴承租方 C 公司和 F 公司逾期未付租金等费用。

2026 年 5 月法院作出对 C 公司的终审判决，项目公司胜诉。本案已进入强制执行程序，鉴于被执行人偿债实力存在不确定性，最终执行回款金额、回款时点尚无法确定，截至本期末，项目公司已对该款项全额计提坏账准备。

2025 年 9 月法院作出对 F 公司的判决，项目公司胜诉，由于该客户已被裁定破产，款项收回存在重大不确定性，2025 年已对该款项全额计提坏账准备。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	10,728,124.23	53,640.62	0.50
关联方组合	1,134,870.49	-	-
合计	11,862,994.72	53,640.62	0.45

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	657,504.89	1,320,281.02	-	-	-	1,977,785.91

按组合计提预期信用损失的应收账款	34,472.97	19,167.65	-	-	-	53,640.62
其中：账龄组合	34,472.97	19,167.65	-	-	-	53,640.62
合计	691,977.86	1,339,448.67	-	-	-	2,031,426.53

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
A 公司	3,568,375.80	25.78	17,841.88	3,550,533.92
B 公司	2,640,527.61	19.08	13,202.63	2,627,324.98
C 公司	1,888,471.08	13.64	1,888,471.08	-
D 公司	1,048,124.97	7.57	5,240.62	1,042,884.35
E 公司	633,196.56	4.57	3,165.98	630,030.58
合计	9,778,696.02	70.64	1,927,922.19	7,850,773.83

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,521,865,830.63	-	1,521,865,830.63
2.本期增加金额	-	-	-
外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	1,521,865,830.63	-	1,521,865,830.63
二、累计折旧（摊销）			
1.期初余额	128,784,875.67	-	128,784,875.67
2.本期增加金额	23,949,928.38	-	23,949,928.38
本期计提	23,949,928.38	-	23,949,928.38
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	152,734,804.05	-	152,734,804.05
三、减值准备			
1.期初余额	89,213,802.27	-	89,213,802.27
2.本期增加金额	-	-	-
本期计提	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	89,213,802.27	-	89,213,802.27

四、账面价值			
1.期末账面价值	1,279,917,224.31	-	1,279,917,224.31
2.期初账面价值	1,303,867,152.69	-	1,303,867,152.69

注：本基金投资性房地产未设置抵押。

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本基金持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
光谷软件园	武汉市东湖高新区	146,459.23	30,338,227.90
互联网+项目	武汉市东湖高新区	27,907.17	3,869,694.07
合计	-	174,366.40	34,207,921.97

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	19,585.64
固定资产清理	-
合计	19,585.64

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋 及建 筑物	机器设 备	运输工 具	电子设 备	办公设备及其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	19,585.64	19,585.64
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	19,585.64	19,585.64
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-

4.期末余额	-	-	-	-	-	-
三、减值准备						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	-	-	-	19,585.64	19,585.64
2.期初账面价值	-	-	-	-	19,585.64	19,585.64

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少 金额	期末余额
装修费	10,132,847.31	31,614.40	1,702,519.73	-	8,461,941.98
合计	10,132,847.31	31,614.40	1,702,519.73	-	8,461,941.98

注：“本期其他减少”系装修费与投资性房地产中的房屋建筑物构成一个资产组计算的减值分摊金额。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	807,056.40
预计负债	-
可抵扣亏损	104,080,073.25
信用减值准备	2,032,952.41
合计	106,920,082.06

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末	备注
----	-----	----

	2026 年 6 月 30 日	
2029 年	47,965,115.05	-
2030 年	41,718,249.01	-
2031 年	14,396,709.19	-
合计	104,080,073.25	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付款项	-
其他应收款	509,531.88
其他流动资产	262,876.66
合计	772,408.54

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	506,011.76
1-2 年	-
2-3 年	5,046.00
小计	511,057.76
减：坏账准备	1,525.88
合计	509,531.88

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
应收水电费	315,241.76
应收代收停车费	190,770.00
应收代收租金	5,046.00
小计	511,057.76
减：坏账准备	1,525.88

合计	509,531.88
----	------------

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,525.88	-	-	1,525.88
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,525.88	-	-	1,525.88

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
I 公司	190,770.00	37.33	-	190,770.00
J 公司	132,272.19	25.88	661.36	131,610.83
K 公司	34,530.63	6.76	172.66	34,357.97
L 公司	20,938.64	4.10	104.69	20,833.95
M 公司	19,625.33	3.84	98.13	19,527.20
合计	398,136.79	77.91	1,036.84	397,099.95

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

1 年以内	2,552,421.24
1-2 年	690,150.41
2-3 年	378,887.82
合计	3,621,459.47

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无账龄超过一年的重要应付账款。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	919,390.80
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	74,444.99
教育费附加	31,911.33
房产税	1,643,809.26
土地使用税	37,951.64
土地增值税	-
地方教育附加	21,288.98
印花税	3,471.12
其他	-
合计	2,732,268.12

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

预收物业费	550,350.43
合计	550,350.43

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	5,820,170.75
其他应付款	19,256,962.29
其他流动负债	92,528.40
合计	25,169,661.44

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收房屋租赁费	5,820,170.75
合计	5,820,170.75

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	15,956,898.24
暂收款项	3,159,770.10
预收水电费	140,293.95

合计	19,256,962.29
----	---------------

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
H 公司	7,347,150.93	租赁保证金未到期
I 公司	3,159,770.10	未达偿还条件
G 公司	1,000,000.00	租赁保证金未到期
B 公司	900,975.73	租赁保证金未到期
D 公司	885,390.10	租赁保证金未到期
合计	13,293,286.86	

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	600,000,000.00	1,575,000,054.45
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	600,000,000.00	1,575,000,054.45

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-213,571,672.58	-	-213,571,672.58
本期利润	-3,927,873.70	-	-3,927,873.70
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-27,348,010.84	-	-27,348,010.84
本期末	-244,847,557.12	-	-244,847,557.12

10.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	武汉光谷软件园科技服务有限公司	合计
营业收入	38,535,592.31	38,535,592.31

其中：租赁收入	34,207,921.97	34,207,921.97
物业费收入及其他	4,327,670.34	4,327,670.34
合计	38,535,592.31	38,535,592.31
营业成本	30,632,255.07	30,632,255.07
其中：租赁成本	25,795,382.21	25,795,382.21
其他业务成本	4,836,872.86	4,836,872.86
合计	30,632,255.07	30,632,255.07

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
利息支出	911,310.04
其他	-
合计	911,310.04

注：本基金无外部借款，利息支出为项目公司与专项计划股东借款利息产生的增值税。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	235,251.35
教育费附加	100,821.19

房产税	6,164,668.02
土地使用税	75,903.28
土地增值税	-
地方教育附加	67,214.12
印花税	32,260.69
其他	-
合计	6,676,118.65

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	480.14
其他	-
合计	480.14

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失（损失以“+”号填列）	1,339,448.67
其他应收款坏账损失	1,525.88
其他	-
合计	1,340,974.55

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
其他	667.25
合计	60,174.62

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约赔偿收入	226,930.94
其他	-
合计	226,930.94

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-
合计	-

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	-3,927,873.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-8,196,711.87
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,262,290.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,934,420.94
合计	-

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
租赁保证金	463,488.01
其他收益	-
ABS 向基金分红款	26,453,700.00
代收水电费	4,641,401.53
其他	2,000.00
合计	31,560,589.54

注：2025 年末中金-湖北科投 ABS 向基金实施普通分配，该笔资金于 2026 年 1 月 6 日结算至基金银行账户。

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
退保证金	180,719.22
费用性支出	212,228.05
支付基金管理费及托管费	3,181,430.73
代付水电费	4,636,326.70
合计	8,210,704.70

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-3,927,873.70
加：信用减值损失	1,340,974.55
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	23,949,928.38

使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	1,702,519.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	22,804,688.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	570,282.34
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	46,440,520.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	64,586,500.83
减：现金的期初余额	45,528,451.24
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	19,058,049.59

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	64,586,500.83
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	64,586,500.83
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	64,586,500.83
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因（如有）

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	投资设立
武汉光谷软件园科技服务有限公司	武汉	武汉	物业出租	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，无需要披露的重大承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日，无需要披露的重大或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

2026 年 7 月 24 日，本基金发布 2026 年第三次分红公告，对本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日期间可供分配金额进行分配，拟分配金额为 11,300,000.00 元，该次分红于本报告期后实施现金红利的发放，未计入本期实际分配金额。

截至本财务报告批准报出日，除以上事项外，本基金无需要披露的重大资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人股东
中国中金财富证券有限公司	与基金管理人同受一方最终控制的其他企业

中信银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
湖北省科技投资集团有限公司	原始权益人、基金份额持有人
武汉光谷资产投资管理有限公司	运营管理机构
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	其他关联方
武汉光谷健康产业投资有限公司	其他关联方
武汉光谷产业投资有限公司	其他关联方
武汉光谷科创服务有限公司	其他关联方
武汉光谷文化控股集团有限公司	其他关联方
武汉联博光电科技有限公司	其他关联方

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
武汉光谷资产投资管理有限公司	委托物业管理费	4,811,048.16	5,099,711.14
武汉光谷资产投资管理有限公司	运营管理费	1,817,716.62	2,253,946.31
合计	-	6,628,764.78	7,353,657.45

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	物业服务	-	301,453.02
武汉光谷文化控股集团有限公司	物业服务	206,188.02	-
武汉联博光电科技有限公司	物业服务	85,800.00	-
武汉光谷资产投资管理有限公司	物业服务	57,087.84	-
合计	-	349,075.86	301,453.02

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
武汉二十一世纪智慧	房屋建筑物	-	5,504,587.14

教育科技有限公司			
武汉光谷文化控股集团有限公司	房屋建筑物	2,706,927.12	-
武汉联博光电科技有限公司	房屋建筑物	288,825.69	-
武汉光谷资产投资管理有限公司	房屋建筑物	277,583.11	-
合计	-	3,273,335.92	5,504,587.14

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,167,955.30	3,690,343.61
其中：固定管理费	3,167,955.30	3,690,343.61
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。其中，固定管理费用由基金管理人和专项计划管理人收取，基础管理费用及浮动管理费用为外部管理机构收取的运营管理费用。上表中固定管理费包含固定管理费用和基础管理费用。

1、固定管理费用

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：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{基金实际运作天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

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；

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。

2、基础管理费用及浮动管理费用

基金的基础管理费用及浮动管理费用由运营管理机构收取。其中：

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；

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，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。

根据项目公司 2025 年经审计后的经营净现金流与 2025 年经营净现金流目标值对比，2026 年项目公司经营净现金流目标值为 2025 年度项目公司经营净现金流目标值，即为招募说明书《可供分配金额预测报告》中记载的 2024 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）。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	67,511.19	71,819.43

注：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：H=上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.01%÷365×本年基金实际运作天数。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买 入	期间 因拆 分变 动份 额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
湖北省科技 投资集团有 限公司	204,000,000.00	34.00	-	-	-	204,000,000.00	34.00
武汉光谷产 业投资有限 公司	24,223,226.00	4.04	-	-	-	24,223,226.00	4.04
武汉光谷健 康产业投资 有限公司	22,936,492.00	3.82	-	-	-	22,936,492.00	3.82
中国国际金 融股份有限 公司	3,302,744.00	0.55	5,432,589.00	-	5,808,342.00	2,925,991.00	0.49
中国中金财 富证券有限 公司	1,473,445.00	0.25	64,900.00	-	1,099,000.00	439,345.00	0.07
合计	255,935,907.00	42.66	5,496,489.00	-	6,907,342.00	254,525,054.00	42.42
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买 入份额	期间 因拆 分变 动份 额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)				份额	比例 (%)
湖北省科技 投资集团有 限公司	204,000,000.00	34.00	-	-	-	204,000,000.00	34.00
中国国际金 融股份有限 公司	3,980,254.00	0.66	34,884,750.00	-	35,521,115.00	3,343,889.00	0.56
武汉光谷产 业投资有限	24,223,226.00	4.04	-	-	-	24,223,226.00	4.04

公司							
武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82	-	-	-	22,936,492.00	3.82
中国中金财富证券有限公司	-	-	1,560,400.00	-	484,055.00	1,076,345.00	0.18
合计	255,139,972.00	42.52	36,445,150.00	-	36,005,170.00	255,579,952.00	42.60

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中信银行股份有限公司	64,586,500.83	166,382.61	78,741,743.82	377,439.81
合计	64,586,500.83	166,382.61	78,741,743.82	377,439.81

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无其他关联交易事项。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武汉光谷文化控股集团有限公司	327,839.00	-	1,354,499.98	-
应收账款	武汉联博光电科技有限公司	443,952.77	-	1,555.52	-
应收账款	武汉光谷资产管理有限公司	363,078.72	-	-	-
其他应收款	湖北省科技投资集团有限公司	5,046.00	-	5,046.00	-
其他应收款	武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	10,065.53	-	-	-
其他应收款	武汉光谷资产管理有限公司	190,770.00	-	30,415.00	-

合计	-	1,340,752.02	-	1,391,516.50	-
----	---	--------------	---	--------------	---

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付账款	武汉光谷资产投资管理有限公司	2,549,855.52	2,549,855.56
其他应付款	武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	武汉光谷资产投资管理有限公司	3,164,270.10	3,159,770.10
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	1,147,702.90	2,462,111.49
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	202,535.78	434,490.45
应付管理人报酬	武汉光谷资产投资管理有限公司	1,926,779.62	-
应付托管费	中信银行股份有限公司	67,511.19	144,828.79
合计	-	10,058,655.11	9,751,056.39

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份 基金份额 分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2026 年 1 月 27 日	场外：2026 年 1 月 27 日 场内：2026 年 1 月 28 日	0.2483	14,898,004.15	99.67	-
2	2026 年 4 月 7 日	场外：2026 年 4 月 7 日 场内：2026 年 4 月 8 日	0.2075	12,450,006.69	99.95	-
合计				27,348,010.84	-	-

2026 年 7 月 24 日，本基金发布 2026 年第三次分红公告，对本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日期间可供分配金额进行分配，拟分配金额为 11,300,000.00 元，该次分红于本报告期

后实施现金红利的发放，未计入本期实际分配金额。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本基金的信用风险主要来自货币资金和应收款项等。本基金管理人会持续监控这些信用风险的敞口，以控制可能存在的信用风险。

本基金全部货币资金均存放于信用良好的金融机构，本基金管理人认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本基金造成损失。

于资产负债表日，本基金应收款项余额主要为应收租户租金。根据行业惯例，本基金向租户预先收取租赁保证金，以作为可能发生的逾期应收租金的保证。故应收款项未存在重大信用风险。本基金所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者不动产基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金及专项计划货币资金主要存放于信用良好的金融机构，存放银行存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

①利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

本基金持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

②外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本基金的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

③其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。期末本基金未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本基金基金资产净值无重大影响。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项（如有）

(1)公允价值

①金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

②持续的以公允价值计量的金融工具

各层次金融工具公允价值于 2026 年 6 月 30 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入

当期损益的金融资产均属于第一层次。

③非持续的以公允价值计量的金融工具于 2026 年 6 月 30 日，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(2)不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本基金以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款和其他应收款等。于 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	21,211,840.28
其他货币资金	-
小计	21,211,840.28
减：减值准备	-
合计	21,211,840.28

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	21,208,399.28
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	3,441.00
小计	21,211,840.28
减：减值准备	-
合计	21,211,840.28

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明
无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日
--	------------------------

	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,575,000,000.00	247,759,776.51	1,327,240,223.49
合计	1,575,000,000.00	247,759,776.51	1,327,240,223.49

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划	1,575,000,000.00	-	-	1,575,000,000.00	-	247,759,776.51
合计	1,575,000,000.00	-	-	1,575,000,000.00	-	247,759,776.51

§ 11 评估报告

无。

§ 12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
6,635	90,429.54	559,138,767.00	93.19	40,861,233.00	6.81
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
7,104	84,459.46	564,082,005.00	94.01	35,917,995.00	5.99

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	湖北省科技投资集团有限公司	84,000,000.00	14.00

2	平安证券股份有限公司	42,073,183.00	7.01
3	东方证券股份有限公司	32,297,233.00	5.38
4	浙商证券股份有限公司	27,300,000.00	4.55
5	武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04
6	武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82
7	国泰海通证券股份有限公司	18,442,462.00	3.07
8	中信证券资管一同方全球人寿保险有限公司—中信证券资管同全睿驰稳健单一资产管理计划	16,654,000.00	2.78
9	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	15,280,668.00	2.55
10	中泰证券股份有限公司	13,894,346.00	2.32
合计		297,101,610.00	49.52

上年度末
2025年12月31日

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	34,135,902	5.69
2	平安证券股份有限公司	29,618,836	4.94
3	武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226	4.04
4	武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492	3.82
5	国泰海通证券股份有限公司	20,709,996	3.45
6	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF	18,713,468	3.12
7	同方全球人寿保险有限公司	16,654,632	2.78
8	浙商证券股份有限公司	15,630,861	2.61
9	上海金锝私募基金管理有限公司—金锝尧典 29 号私募证券投资基金	11,898,842	1.98
10	海保人寿保险股份有限公司—传统险二	11,866,537	1.98
合计		206,388,792.00	34.40

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末
2026 年 6 月 30 日

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	湖北省科技投资集团有限公司	120,000,000.00	20.00
合计		120,000,000.00	20.00

上年度末
2025年12月31日

序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
----	-------	---------	-----------

1	湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00
合计		204,000,000.00	34.00

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数 (份)	占不动产基金总份额比例 (%)
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	0.00	0.0000

§ 13 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2023 年 6 月 9 日）基金份额总额	600,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	600,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	600,000,000.00

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

(1) 本报告期内，基金管理人的重大人事变动情况

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

(2) 本报告期内，基金托管人的重大人事变动情况：

2026 年 6 月，经中信银行研究决定，杨璋琪任中信银行运营管理部总经理，不再任中信银行资产托管部总经理职务。

2026 年 6 月，王坚任中信银行资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。上述事项对中信银行基金业务无影响。

14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

不涉及。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

不涉及。

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本基金持有的不动产项目公司武汉光谷软件园科技服务有限公司（“项目公司”）于 2025 年 2 月向法院提起诉讼，申请解除承租方武汉尚可优地产置业有限公司（“尚可优”）租赁合同并追缴逾期未付租金等费用。法院于 2026 年 5 月作出终审判决，项目公司胜诉。本案已进入强制执行程序，鉴于被执行人偿债实力存在不确定性，最终执行回款金额、回款时点尚无法确定。

报告期内除上述诉讼事项以外，其余本小节相关主体均不涉及题述相关情况。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-01-22
2	中金基金管理有限公司关于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 年第一次分红的公告	中国证监会规定媒介	2026-01-23
3	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2026-01-24
4	关于代为履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经理职责的公告	中国证监会规定媒介	2026-02-04
5	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	中国证监会规定媒介	2026-03-31
6	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 年年度评估报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
7	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 年年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026-03-31
8	中金基金管理有限公司关于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 年第二次分红的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-02
9	关于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 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-16
10	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 1 季	中国证监会规定媒介	2026-04-22

	度报告		
11	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	中国证监会规定媒介	2026-04-22
12	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不动产项目招租情况的公告	中国证监会规定媒介	2026-05-03
13	关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2026-05-08
14	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2026-06-22
15	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026-06-24
16	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（2026 年）	中国证监会规定媒介	2026-06-30
17	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）	中国证监会规定媒介	2026-06-30
18	中金基金管理有限公司关于中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026-06-30

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

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	1,102,248,017.80	186,131,148.49	1,288,379,166.29
基金合并层面账面价值（元）	4	1,102,248,017.80	186,131,148.49	1,288,379,166.29
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 年中期	2026 年中期	/

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 6 月 30 日，不动产项目账面合计为 1,288,379,166.29 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,279,917,224.31 元，长期待摊费用账面净值为 8,461,941.98 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 6 月 30 日，不动产项目账面合计为 1,288,379,166.29 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,279,917,224.31 元，长期待摊费用账面净值为 8,461,941.98 元。

§ 16 备查文件目录

16.1 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

16.2 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。

16.3 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 8 月 28 日