

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

2025 年 12 月 31 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 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度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 3 月 30 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、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度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。

本报告中的财务资料经审计，上会会计师事务所（特殊普通合伙）为不动产基金财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 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、律师事务所、财务顾问等专业机构	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	10
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况	12
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7 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	12
3.8 报告期内发生的关联交易	12
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	13
3.12 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	13
§ 4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
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	18
4.4 项目公司经营现金流	20
4.5 项目公司对外借入款项情况	21
4.6 不动产项目投资情况	21
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8 不动产项目相关保险的情况	21
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	22
4.10 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	23
4.11 其他需要说明的情况	23
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	24
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	24

5.2 投资组合报告附注	24
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	24
§ 6 回收资金使用情况	24
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	24
§ 7 管理人报告	25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	25
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	27
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	29
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§ 8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	32
§ 9 其他业务参与者履职报告	32
9.1 托管人报告	32
9.2 资产支持证券管理人报告	33
9.3 其他专业机构报告	34
9.4 原始权益人报告	34
§ 10 审计报告	34
10.1 审计报告基本信息	34
10.2 审计报告的基本内容	35
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	37
§ 11 年度财务报告	37
11.1 资产负债表	37
11.2 利润表	40
11.3 现金流量表	42
11.4 所有者权益变动表	44
11.5 报表附注	48
§ 12 评估报告	99
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	99
12.2 评估报告摘要	99
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	100
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	101
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	102
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	102
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	102
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102
§ 13 基金份额持有人信息	102
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	102

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	103
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	104
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	104
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	104
§ 14 不动产基金份额变动情况	104
§ 15 重大事件揭示	105
15.1 基金份额持有人大会决议	105
15.2 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	105
15.3 不动产基金投资策略的改变	105
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	105
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	105
15.6 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	105
15.7 其他重大事件	105
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	107
16.1 本基金穿透持有的不动产项目相关信息	107
§ 17 备查文件目录	108
17.1 备查文件目录	108
17.2 存放地点	108
17.3 查阅方式	108

§ 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
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
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 号光谷生物城 C5 栋北楼一楼
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、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市静安区威海路755号文新报业大厦25楼
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	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等【2】套内1层101号7层(电梯楼层8层)801B室

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》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金年度报告备置地点	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	2025 年	2024 年	2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日
本期收入	86,920,208.73	107,707,618.42	63,197,096.30
本期净利润	-40,607,104.28	-35,671,913.17	9,641,376.76
本期经营活动产生的现金流量净额	21,350,813.90	57,768,498.69	49,639,282.87
本期现金流分派率（%）	5.18	5.09	3.30

年化现金流分派率 (%)	5.18	5.09	5.85
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	1,396,276,368.48	1,508,494,268.69	1,633,127,609.98
期末不动产基金净资产	1,361,428,381.87	1,448,301,508.31	1,584,641,431.21
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	102.56	104.16	103.06

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、本期计提资产减值准备 3,909.72 万元，对本期净利润、期末不动产基金总资产和净资产产生较大影响。

3、本期末，专项计划向基金实施普通分配 2,645.37 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，该笔资金处于结算中未入基金账户，于 2026 年 1 月 6 日结算至基金账户。由于该笔资金在本期末处于在途账项，导致本期基金经营活动产生现金流净额减少，如剔除资金在途的因素，本期经营活动产生的现金流量净额为 4,780.45 万元。

3、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4、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（基金成立当年为基金合同生效日）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	2025 年	2024 年	2023 年 6 月 9 日（基金合同生效日）-2023 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.2690	2.4138	2.6411
期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.2690	2.4138	2.6234

注：期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值）/基金总份额。

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	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	64,464,021.53	0.1074	-
2024 年	82,470,010.36	0.1375	-

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	-40,607,104.28	-
本期折旧和摊销	53,670,604.23	-
本期利息支出	2,404,356.48	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,467,856.43	-
调增项		
1-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	38,698,338.03	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	39,097,199.21	注 1
调减项		
1-应付项目的变动	-4,214,772.00	-
2-应收的变动	-144,600.45	-

3-当期购买不动产项目等资本性支出	-3,699,805.84	-
4-支付的利息及所得税费用	-2,404,356.48	-
5-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	-25,547,497.98	注 2
本期可供分配金额	57,252,360.92	-

注：1、净利润计算中已扣减的不动产项目资产计提的减值准备，前述资产减值不影响可供分配现金，在本调整项中加回。

2、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 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”。

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 74,188,125.19 元，本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要系不动产项目出租率、租金单价等低于去年同期，导致本期不动产项目营业收入较去年同期有所下滑，基金管理人及运营管理机构通过加强日常管理和成本控制，部分缓释了经营业绩下滑对可供分配金额的影响。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。

上年度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。其中，2025 年度拟执行支付的调整项，实际使用金额与上年度预留差异未超过 10%。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。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

无。

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 2,462,111.49 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 434,490.45 元，基金托管人（即资产支持证券托管人）的托管费计提金额 144,828.79 元。运营管理机构的运营管理费，包括基础管理费用和浮动管理费用，合计为 0 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

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。上述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，相应扣减当年度基础管理费用。

根据本基金基金合同、招募说明书和运营管理协议等相关约定，经项目公司审计后的相关经营数据测算，本期项目公司无须支付运营管理机构的运营管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内资本性支出占当年收入比例不超过 10%。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

报告期内，未发生重大改造或者扩建的情况。

3.7 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。

3.8 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“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本报告期内，共计提资产减值准备 39,097,199.21 元，占基金总资产的 2.72%；其中投资性房地产计提资产减值准备 38,795,703.05 元，占投资性房地产 2.89%；长期待摊费用计提资产减值准备 301,496.16 元，占长期待摊费用 2.89%。

3.10 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，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见

“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

不涉及。

3.12 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

报告期内，本基金业务参与者未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项（如有）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 86,249,424.39 元，息税折旧摊销前净利润 EBITDA（剔除资产减值准备的影响）为 58,028,623.16 元。截至 2025 年 12 月 31 日，光谷软件园 A1-A7 栋、C6 栋运营年限为 16.92 年，E3 栋运营年限为 14.92 年，互联网+项目运营年限为 8.58 年。

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方式	指标单位	报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年期末 (2024 年 12 月 31 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	128,901.37	134,175.51	-3.93
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	%	76.91	80.06	-3.15
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	56.72	61.38	-7.59
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	1,049	739	41.95

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	%	98.20	95.40	2.80
---	-----------	---------------------------	---	-------	-------	------

注：为使项目公司获得长期稳定的经营现金流，基金管理人与运营管理机构争取更长的合同租期，故本报告期末已签租约的加权平均剩余租期较上年同期有所增加。

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	报告期末 (2025年12月31日)	上年期末 (2024年12月31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	106,866.43	107,164.92	-0.28
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	%	76.01	76.23	-0.22
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	58.07	64.11	-9.42
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	1,179	819	43.96
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	%	99.29	94.76	4.53

注：为使项目公司获得长期稳定的经营现金流，基金管理人与运营管理机构争取更长的合同租期，故本报告期末已签租约的加权平均剩余租期较上年同期有所增加。

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	报告期末 (2025年12月31日)	上年期末 (2024年12月31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	22,034.94	27,010.59	-18.42
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	%	81.58	100.00	-18.42
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	50.17	50.53	-0.71
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	419	422	-0.71
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	%	92.50	99.28	-6.78

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 58 家，其中光谷软件园租户 38 家，互联网+项目租户 20 家。租户总共涉及 11 个行业，分布广泛，主要集中在信息技术行业、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 46,799,784.61 元，占本基金全部租金收入的 60.48%。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	26,962,021.68	34.84
2	客户 2	9,144,067.60	11.82
3	客户 3	4,021,285.35	5.20
4	客户 4	3,359,449.68	4.34
5	客户 5	3,312,960.30	4.28
	合计	46,799,784.61	60.48

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“第八部分 风险揭示”。

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，增强产业竞争力并向外辐射，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，不动产 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

根据评估机构仲量联行的调研，2023 年武汉东湖高新区工业用地的土地成交面积共计 110 万平方米，比 2022 年同期增长 62%；土地成交金额为 7.87 亿元，比 2022 年同期增长 96%；成交楼面均价为 425 元/平方米，比 2022 年同期增长 36%。2024 年，武汉东湖高新区工业用地的土地成

交面积共计 81 万平方米，同比下降 27%；土地成交金额 4.7 亿元，同比下降 40%；成交楼面均价 363 元/平方米，同比下降 15%。2025 年，武汉东湖高新区工业用地成交面积 82 万平方米，比 2024 年同期增长 1%；土地成交金额 5.1 亿元，比 2024 年同期增长 8.5%；成交楼面均价 399 元/平方米，同比上升 9.9%。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 2025 年底，武汉市产业园区市场平均租金为 45 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 40 至 65 元/平方米/月之间。经开、硚口区域，分别为 43 元/平方米/月、28 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、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（武汉市关南园四路 8 号）于 2024 年底入市，共 4 栋，建筑面积合计约 10 万平方米，该项目距离互联网+项目直线距离约 600 米，对本项目构成较大的竞争压力；NJ 中心（武汉市金融港二路和金融港中路的交叉口）于本期入市启动招商，项目共三栋办公物业总建面约 6.3 万平方米，目前对外招租为其中的 B、C 栋，建筑面积约 4 万平方米，该项目距互联网+项目直线距离约 1.5 公里，预计会对不动产项目构成一定的竞争压力；远大医药科技中心项目位于光谷大道以东、关南园路以北，位于互联网+项目北侧，总建筑面积 8.6 万平方米，预计于 2026 年上半年入市，该项目紧邻互联网+项目，如对外招商将对互联网+项目造成直接竞争，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、区域的重影响

行业政策方面：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），明确以“特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化”为

发展方向，加快提质增效升级，为推进新型工业化、发展新质生产力提供有力支撑。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，即建立建设标准、服务标准“两标”，以现代产业园、特色产业园、都市工业园“三园”建设为突破口，完善布局体系、目标体系、评价体系、管理体系“四系”，实现建设标准化、管理规范化的运营专业化、服务精细化、品质高端化“五化”发展。

产业政策方面：2025 年是湖北未来产业从“立柱架梁”转向“全面成势”的关键一年。湖北省及武汉市在 2024 年布局的基础上，于 2025 年密集出台了一系列升级版实施方案及配套细则，政策重点从“方向确立”转向“专项深挖”和“生态构建”，通过高含金量的税收优惠与资金支持，加速新质生产力的落地转化。

2025 年 7 月，湖北省人大常委会通过《关于以科技创新引领新质生产力发展的决定》，从法制层面保障未来产业发展战略落地。9 月，省政府印发《关于加快培育新质生产力推动高质量发展的实施意见》，对未来产业作出专项部署。布局实施 8 大重点工程，包括人形机器人突破、6G 创新发展、高端 AI 芯片提升、量子科技攻关、脑机接口融合、合成生物引领、基因和细胞治疗策源、氢能与新型储能筑基。深入实施“尖刀”技术攻关工程，推行“下游考核上游、应用考核技术、市场考核产品”的项目评价机制，每年突破 30 项左右优势领域关键技术。完善政、产、学、研、金、服、用“北斗七星式”成果转化体系，力争全省技术合同年成交额突破万亿元。深化科技型中小企业知识价值信用贷款改革，重构“创投+产投”政府引导基金体系，引导社会资本投早、投小、投未来。

4.2.4 不动产项目所属行业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	1,357,754,677.76	1,481,903,887.34	-8.38
2	总负债	1,096,529,369.93	1,103,389,827.50	-0.62
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	86,249,424.39	105,898,248.70	-18.55
2	营业成本/费用	81,364,814.29	84,981,650.80	-4.26
3	EBITDA	18,931,423.95	27,146,027.64	-30.26

注：本期息税折旧摊销前净利润 EBITDA 受资产减值准备的影响，较去年同期降低了 821.46 万元；如剔除资产减值准备的影响，本期调整后息税折旧摊销前净利润为 5,802.86 万元，2024 年调整后息税折旧摊销前净利润为 7,716.01 万元，2025 年该财务指标较 2024 年同期同口径下降约

1,913.15 万元，主要由于不动产营业收入下降导致，基金管理人及运营管理机构通过加强日常管理和成本控制，部分缓释了经营业绩下滑的影响。基金管理人协同运营管理机构持续积极开展招商工作，加强空置面积招租及到期租约续租，积极拓展租户群体，努力提升项目经营业绩。

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2025年12月31日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,303,867,152.69	1,392,041,504.06	-6.33
主要负债科目				
1	其他应付款	1,084,469,587.72	1,087,992,356.94	-0.32

注：其他应付款为不动产项目公司与专项计划的股东借款、应付利息以及租赁押金等。

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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31日		金额 同比 变化 （%）
		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	77,380,935.52	89.71	95,406,973.98	90.09	-18.89
2	物业管理服务费收入	8,518,987.38	9.88	10,091,245.57	9.53	-15.58
3	其他收入	349,501.49	0.41	400,029.15	0.38	-12.63
4	营业收入合计	86,249,424.39	100.00	105,898,248.70	100.00	-18.55

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。

4.3.4 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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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	53,670,604.23	65.97	55,795,833.77	65.65	-3.81
2	物业服务成本	9,622,816.42	11.83	10,025,663.41	11.80	-4.02
3	税金及附加	13,866,262.35	17.04	15,262,362.79	17.96	-9.15
4	维修维护费	2,297,608.17	2.82	2,086,776.96	2.46	10.10
5	其他成本/费用	1,907,523.12	2.34	1,811,013.87	2.13	5.33
6	营业成本/费用合计	81,364,814.29	100.00	84,981,650.80	100.00	-4.26

注：其他成本费用主要为水电费用等，水电费收入、成本相互抵消以净额列示。

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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	18,931,423.95	27,146,027.64
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	%	21.95	25.63
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	%	83.97	86.85

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。

本期息税折旧摊销前净利润 EBITDA 同比变化分析，详见“4.3.1 项目公司整体财务情况”。

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 103,626,480.97 元，对外支出总金额 53,369,719.27 元；上年同期收入归集总金额 127,523,098.78 元，对外支出总金额 69,809,903.83 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教育机构及其关联方。

某大型金融企业本期贡献租金及物业管理服务费收入为 29,693,615.04 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 34.57%，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。某教育机构及其关联方本期合计贡献租金及物业管理服务费收入为 9,683,463.64 元，占报告期租金及物业管理服务费收入总额约 11.27%。报告期内，项目公司与该教育机构的股东已完成租赁协议的签署，合同将于 2026 年 8 月 31 日到期，上述租约的承租方为本基金关联方。

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 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

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，不动产资产整体出租率上半年有所承压，下半年逐步提升。截至 2025 年 12 月 31 日，不动产资产整体出租率为 76.91%，较上年同期下降 3.15 个百分点，较 2025 年 6 月 30 日回升 4.25 个百分点。为应对市场竞争、巩固项目运营稳定性，基金管理人及运营管理机构在续租及新签租赁业务中，对租金水平进行了适度优化调整，以提升资产竞争力与租户稳定性，保障不动产长期稳健运营。期末，不动产项目整体平均租金为 56.72 元/平方米/月，其中，光谷软件园平均租金为 58.07 元/平方米/月，互联网+项目平均租金为 50.17 元/平方米/月。本期，项目公司实现营业收入合计 8,624.94 万元，较去年同期下降 1,964.88 万元。

为有效应对外部市场环境变化，基金管理人及运营管理机构持续优化园区运营管理，不断提升运营效率，严格控制各项成本费用。报告期内，项目公司运营成本及主要费用合计为 8,136.48 万元，较上年同期下降 4.26%。本期调整后息税折旧摊销前利润（剔除资产减值准备影响）为 5,802.86 万元，较上年同期减少 1,913.15 万元，主要受营业收入下滑影响，基金管理人及运营管理机构通过强化日常运营管理、严控成本费用支出，部分对冲了经营业绩下滑的影响。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

本报告期内，基金管理人协同运营管理机构，多措并举强化不动产项目运营管理，积极应对市场环境变化，具体举措及成效如下：

(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。2025 年，项目公司累计完成续租面积 31,016.77 平方米，新租、扩租签约面积 25,628.80 平方米，合计去化面积达 56,645.57 平方米。运营管理机构依托成熟的服务体系及专业团队，充分发挥资源整合优势，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、定制专属服务方案，为客户争取匹配度最高的扶持政策，以政策赋能客户在汉业务稳健发展，成功促成客户在园区内扩租 9,066.34 平方米。

(2) 推进精细化运营管理，依托智慧化手段提升资产管理效能，聚焦节能降耗与成本管控，通过强化日常运营管理、优化管理流程、运用智慧化工具实现精准管控，进一步降低运营成本，提升资产运营效益。

(3) 强化租金收缴管理，针对不同逾期情形制定并实施差异化催缴措施，对恶意拖欠租金行

为启动必要的合规程序，切实保障基金资产收益安全。

未来，不动产项目将在现有园区配套齐备的基础上，聚焦重点企业需求，持续优化服务模式，构建“主动对接-定制服务-跟踪反馈-迭代提升”的全流程服务闭环。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，包括园区整体环境优化、电梯体验升级、办公空间灵活改造、配套设施个性化配置等，切实解决企业入驻及运营中的痛点难点问题。

同时，持续完善园区配套服务体系，升级商务接待、会议会展、餐饮住宿、通勤保障等基础服务，联动专业机构为租户提供法务、税务、知识产权等增值服务，全方位打造优质、高效、贴心的营商环境，增强租户归属感与粘性。面对租赁需求不足的市场环境，项目将多渠道、多方式推进客户拓展与租赁去化工作，对租赁空间进行适度改造，适配不同类型企业的办公及生产需求；同时采取更为灵活的租金定价策略与园区服务举措，积极应对市场竞争，保障项目长期稳健运营。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2026 年，项目所在区域的研发办公物业经营仍将面临一定挑战。项目所在区域存量及新增研发办公物业供给仍较为充足，短期内将对项目租赁形成一定竞争压力。本基金不动产项目部分租户将从 2026 年 1 月起不再续租，面积合计约为 11,227.99 平方米，运营管理机构已积极开展新租户的招商工作。

展望未来，项目所在区域已出台一系列产业支持政策，科技互联网、人工智能、信息科技等重点行业有望在政策利好带动下，新增办公租赁需求。本基金将依托原始权益人产业资源优势，由运营管理机构进一步加强与高新区管委会等政府部门的协同联动，深化与招商代理机构的合作机制，积极参与产业协会活动，持续拓宽招商渠道，充分把握区域产业发展机遇，保障资产长期稳健运营。

武汉市产业园开发与运营仍将快速发展，东湖高新区、武汉经开区、江夏区等重点板块将持续依托区域产业特色打造专业化研发载体；市场开发主体保持多元化格局，国资及平台公司凭借灵活机制与市场化运作模式，统筹园区长期规划与公共服务配套建设，持续提升园区运营效率；供应结构方面，研发办公物业仍以光谷区域为供应主力，核心产业片区及专业特色园区价值韧性更强，产业集聚度与运营服务能力将成为影响园区市场价值的关键因素。

4.10 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。

4.11 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	11,492,687.31	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	11,492,687.31	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（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 9 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 11 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	-	15 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基金经理。
陈茸茸	本基金的基金经理	2023 年 6 月 9 日	-	11 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楼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	-	10 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。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本报告期内，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，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

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

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。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

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为上会师报字（2026）第 2223 号的审计报告，本基金本报告期（自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）累计实际分配金额为 64,464,021.53 元。

本基金 2025 年 1 月对 2024 年第四次分红公告宣告的可供分配金额进行发放，实际分配金额为 18,197,999.37 元，实际分配金额约为 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 9 月 30 日尚未分配的可供分配金额的 94.96%。

本基金 2025 年第一次分红为对本基金 2024 年 1 月 1 日到 2024 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 16,368,006.02 元，实际分配金额约为 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 12 月 31 日尚未分配的可供分配金额的 99.97%。

本基金 2025 年第二次分红为对本基金 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额进行分配，实际分配金额为 15,000,011.61 元，实际分配金额约为 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 3 月 31 日可供分配金额的 99.79%。

本基金 2025 年第三次分红为对本基金 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 6 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 14,898,004.53 元，实际分配金额约为 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 6 月 30 日尚未分配的可供分配金额的 99.36%。

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临时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的约定，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“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.13.4.1 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、暂缓和豁免信息披露机制、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合规守信情况声明

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“4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明”。

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》，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。

9.1.3 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 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。

本基金会计师事务所上会会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《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 年审计报告》（编号上会师报字（2026）第 2223 号）；本基金资产评估机构仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司按照规定和约定出具了《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》（编号为 JLL-BJ[2026]房估字第 0049 号）。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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。

9.4.2 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 41.860%。

9.4.3 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。

9.4.4 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。

9.4.5 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 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
------------	---

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	上会师报字（2026）第 2223 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了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“中金湖北科投光谷 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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编制，公允反映了中金湖北科投光谷 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中金湖北科投光谷 REIT 和中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括中金湖北科投光谷 REIT 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则和中国证监会、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编制财务报表，使其实现公允反映，

	<p>并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估中金湖北科投光谷 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中金湖北科投光谷 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督中金湖北科投光谷 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。</p> <p>在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金湖北科投光谷 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金湖北科投光谷 REIT 不能持续经营。 5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 6、就中金湖北科投光谷 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 <p>我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p>

会计师事务所的名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	刘红云	伍小平
会计师事务所的地址	上海市静安区威海路 755 号 25 层	
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 1,314,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	45,534,873.60	92,351,074.26
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	9,541,952.01	8,712,089.73
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	1,303,867,152.69	1,392,041,504.06
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	10,132,847.31	13,958,495.94
递延所得税资产		-	-
其他资产	11.5.7.20	27,179,957.23	1,411,519.06
资产总计		1,396,276,368.48	1,508,494,268.69
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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	3,787,763.48	6,391,243.37
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,896,601.94	4,073,960.38
应付托管费		144,828.79	158,463.36
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,199,257.32	2,140,166.94
应付利息		-	-
应付利润		-	18,197,999.37
合同负债	11.5.7.26	523,301.56	643,192.21
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	25,296,233.52	28,587,734.75
负债合计		34,847,986.61	60,192,760.38
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	-213,571,672.58	-126,698,546.14
所有者权益合计		1,361,428,381.87	1,448,301,508.31
负债和所有者权益总计		1,396,276,368.48	1,508,494,268.69

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.2690 元，期末基金份额公允价值参考净值 2.2690 元，基金份额总额 600,000,000 份。

11.1.2 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	11,492,687.31	26,482,111.62
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	1,575,000,000.00
其他资产		26,453,700.00	-
资产总计		1,365,186,610.80	1,601,482,111.62
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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		2,462,111.49	2,693,891.76
应付托管费		144,828.79	158,463.36
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	18,197,999.37
其他负债		190,000.00	190,000.00
负债合计		2,796,940.28	21,240,354.49
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		-212,610,383.93	5,241,702.68
所有者权益合计		1,362,389,670.52	1,580,241,757.13
负债和所有者权益总计		1,365,186,610.80	1,601,482,111.62

11.2 利润表

11.2.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		86,920,208.73	107,368,515.21
1. 营业收入	11.5.7.36	86,249,424.39	105,898,248.70
2. 利息收入		650,784.34	1,065,839.41
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	404,427.10
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		127,527,313.01	143,379,407.28
1. 营业成本	11.5.7.36	67,498,551.94	69,752,636.70
2. 利息支出	11.5.7.40	2,404,356.48	2,410,943.88
3. 税金及附加	11.5.7.41	14,154,785.09	15,551,676.02
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.42	98,909.34	24,329.63

6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.43	1,424.93	906.17
8. 管理人报酬		2,896,601.94	4,022,752.28
9. 托管费		144,828.79	158,463.36
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.44	664,123.44	3,285.06
12. 资产减值损失	11.5.7.45	39,097,199.21	50,923,659.46
13. 其他费用	11.5.7.46	566,531.85	530,754.72
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-40,607,104.28	-36,010,892.07
加：营业外收入	11.5.7.47	-	339,103.21
减：营业外支出	11.5.7.48	-	46.31
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-40,607,104.28	-35,671,835.17
减：所得税费用	11.5.7.49	-	78.00
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-40,607,104.28	-35,671,913.17
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-40,607,104.28	-35,671,913.17
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		-40,607,104.28	-35,671,913.17

11.2.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		78,971,052.34	109,373,958.57
1.利息收入		68,277.34	139,833.57
2.投资收益(损失以“-”号填列)		78,902,775.00	109,234,125.00
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		250,557,116.79	3,042,355.12

1. 管理人报酬		2,462,111.49	2,693,891.76
2. 托管费		144,828.79	158,463.36
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		247,759,776.51	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		190,400.00	190,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-171,586,064.45	106,331,603.45
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-171,586,064.45	106,331,603.45
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-171,586,064.45	106,331,603.45

11.3 现金流量表

11.3.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 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		101,465,569.12	126,042,020.59
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		653,971.53	1,056,765.56
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	1,590,858.60	579,623.04
经营活动现金流入小计		103,710,399.25	127,678,409.19
8.购买商品、接受劳务支付的现金		23,255,962.67	29,631,535.75
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		22,937,638.63	26,512,127.52
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.50.2	36,165,984.05	13,766,247.23

经营活动现金流出小计		82,359,585.35	69,909,910.50
经营活动产生的现金流量净额		21,350,813.90	57,768,498.69
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		3,699,805.84	5,675,212.54
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		3,699,805.84	5,675,212.54
投资活动产生的现金流量净额		-3,699,805.84	-5,675,212.54
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		64,464,021.53	82,470,010.36
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		64,464,021.53	82,470,010.36
筹资活动产生的现金流量净额		-64,464,021.53	-82,470,010.36
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		-46,813,013.47	-30,376,724.21
加：期初现金及现金等价物余额		92,341,464.71	122,718,188.92
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.51.3	45,528,451.24	92,341,464.71

11.3.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
----	-----	----	---------

		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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		52,449,075.00	109,234,125.00
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		75,369.82	130,750.75
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		52,524,444.82	109,364,875.75
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		3,042,755.12	1,793,912.34
经营活动现金流出小计		3,042,755.12	1,793,912.34
经营活动产生的现金流量净额		49,481,689.70	107,570,963.41
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		64,464,021.53	82,470,010.36
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		64,464,021.53	82,470,010.36
筹资活动产生的现金流量净额		-64,464,021.53	-82,470,010.36
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		-14,982,331.83	25,100,953.05
加：期初现金及现金等价物余额		26,472,525.88	1,371,572.83
五、期末现金及现金等价物余额		11,490,194.05	26,472,525.88

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							未分配利润	所有者权益合计
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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			
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）	-	-	-	-	-	-	-86,873,126.44	-86,873,126.44	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-40,607,104.28	-40,607,104.28	
（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	-	-	-	-	-	-	-46,266,022.16	-46,266,022.16	
（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	-	-	-	-	-	-213,571,672.58	1,361,428,381.87	
项目	上年度可比期间								
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	9,641,376.76	1,584,641,431.21
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	-	-	-	-	-	9,641,376.76	1,584,641,431.21
三、本期增减 变动额（减少 以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-136,339,922.90	-136,339,922.90
（一）综合收 益总额	-	-	-	-	-	-	-35,671,913.17	-35,671,913.17
（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	-	-	-	-	-	-	-100,668,009.73	-100,668,009.73
（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	-	-	-	-	-	-126,698,546.14	1,448,301,508.31

11.4.2 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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）	-	-	-	217,852,086.61	-217,852,086.61
（一）综合收益总 额	-	-	-	171,586,064.45	-171,586,064.45
（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	-	-	-	-46,266,022.16	-46,266,022.16
（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	-	-	212,610,383.93	1,362,389,670.52
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-421,891.04	1,574,578,163.41
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	-	-	-421,891.04	1,574,578,163.41
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	5,663,593.72	5,663,593.72
（一）综合收益总 额	-	-	-	106,331,603.45	106,331,603.45
（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	-	-	-	-100,668,009.73	-100,668,009.73
（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	-	-	5,241,702.68	1,580,241,757.13

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 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

11.5 报表附注

11.5.1 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”。

本财务报表由本基金的基金管理人中金基金管理有限公司于 2026 年 3 月 26 日批准报出。

11.5.2 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”)、中国证监会颁布的《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>》、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《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。

11.5.3 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 2025

年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合

并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见“11.5.4.4 合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1)控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本基金享有现时权利使本基金目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本基金是否实际行使该权利，视为本基金拥有对被投资方的权力；本基金自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本基金以主要责任人身份行使决策权的，视为本

基金有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本基金及全部子公司。子公司，是指被本基金控制的主体。

本基金在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本基金享有的权利是否使本基金目前有能力主导被投资方的相关活动；本基金是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本基金是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本基金与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本基金所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本基金通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本基金管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊

余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本基金对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。其中：

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资，本基金可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本基金将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本基金为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本基金采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本基金将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本基金不确认权益工具的公允价值变动。

本基金权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本基金以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本基金在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本基金在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本基金采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本基金对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。纳入此分类的与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本基金基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组

别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本基金计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本基金需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款等。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

<u>组合类别</u>	<u>确定组合的依据款项性质</u>	<u>计量预期信用损失的方法</u>
应收账款—组合 1	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—组合 2	本基金合并范围内的关联方、以及项目公司关联方的应收账款	不计提
其他应收款组合 1	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款组合 2	应收押金保证金组合	不计提
其他应收款组合 3	应收本基金合并范围内的关联方、以及项目公司关联方的应收款项	不计提

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本基金按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本基金选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

应收款项融资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本基金采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本基金依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等，自初始确认日起到期期限在一年以上的应收款项融资，也列报为其他债权投资。对于其他债权投资包含列

报在其他债权投资中的包含重大融资成分的应收款项融资，本基金依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

<3> 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，本基金按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 3) 该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

若本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本基金对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人

没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，本基金将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，本基金作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本基金可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本基金终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工

具，采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- ① 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- ② 第二层次输入值是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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本基金对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备。

本基金按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本基金按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

参考“11.5.4.7 金融工具”计提坏账。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本基金对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本基金的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本基金确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资

的长期权益减记至零为限，本基金负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见“11.5.4.18 长期资产减值”。

11.5.4.12 投资性房地产

本基金投资性房地产是指为赚取租金，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

本基金对所有的投资性房地产采用成本模式的，按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用年限	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	28-29 年	3.00%	3.24%-3.32%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见“11.5.4.18 长期资产减值”。

11.5.4.13 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量；

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
办公用品	3-5 年	3.00-5.00	19.00-32.33

(3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见“11.5.4.18 长期资产减值”。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用按照(直线法)平均摊销,摊销年限如下:

名称	摊销年限
装修费用	5 年

11.5.4.18 长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期待摊费用等非流动非金融资产,本基金于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.27 收入

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本基金对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见“11.5.4.29 租赁”。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入，若不足全月按当月实际服务天数计算确认当月收入。

对于本基金已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本基金已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本基金对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

11.5.4.29 租赁

租赁是指本基金让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或包含租赁。

本基金在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本基金仅存在经营租赁，经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。在符合有关基金分红条件的前提下，本基金基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。本基金基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。

11.5.4.32 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定分部报告并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值，投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质

及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本基金将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金将按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 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。

11.5.5.2 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。

11.5.5.3 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。

11.5.6 税项

1、本基金及中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划资产适用的税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税;国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税;存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》的规定，金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定，金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规

定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为(以下简称“资管产品运营业务”)，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳;已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额:提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额;转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票(不包括限售股)、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价(2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价)、债券估值(中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值)、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

(2)企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3)个人所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]132 号文《财政部、国家税务总局关于储蓄存款利息所得有关个人所得税政策的通知》的规定，自 2008 年 10 月 9 日起，对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

2、项目公司适用主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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/简易征收以收入为基础计算	1%、6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	实际占用土地面积	8 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	45,534,873.60	92,351,074.26
其他货币资金	-	-
小计	45,534,873.60	92,351,074.26
减：减值准备	-	-
合计	45,534,873.60	92,351,074.26

注：本期末较上年度末差异较大系中金-湖北科投 ABS 向本基金实施普通分配 26,453,700.00 元，截至 2025 年 12 月 31 日，该笔资金在结算中未入基金银行账户，此笔属于在途款项在其他资产科目核算；该笔资金已于 2026 年 1 月 6 日结算至基金账户。

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	12,565,077.87	27,138,832.34
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	32,963,373.37	65,202,632.37
应计利息	6,422.36	9,609.55
小计	45,534,873.60	92,351,074.26
减：减值准备	-	-
合计	45,534,873.60	92,351,074.26

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	8,765,284.77	8,739,944.15
1—2 年	1,468,645.10	-
小计	10,233,929.87	8,739,944.15

减：坏账准备	691,977.86	27,854.42
合计	9,541,952.01	8,712,089.73

11.5.7.7.2 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 2025 年 12 月 31 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	1,983,281.68	19.38	657,504.89	33.15	1,325,776.79
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,250,648.19	80.62	34,472.97	0.42	8,216,175.22
其中：按照账龄	6,894,592.69	67.37	34,472.97	0.50	6,860,119.72
其中：关联方组合	1,356,055.50	13.25	-	-	1,356,055.50
合计	10,233,929.87	100.00	691,977.86	6.76	9,541,952.01
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,739,944.15	100.00	27,854.42	0.32	8,712,089.73
其中：按照账龄	5,570,883.17	63.74	27,854.42	0.50	5,543,028.75
其中：关联方组合	3,169,060.98	36.26	-	-	3,169,060.98
合计	8,739,944.15	100.00	27,854.42	0.32	8,712,089.73

11.5.7.7.3 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 2025 年 12 月 31 日

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
C 公司	1,893,966.85	568,190.06	30.00	诉讼中
F 公司	89,314.83	89,314.83	100.00	胜诉, 破产债权申报中
合计	1,983,281.68	657,504.89	-	-

注：本期，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。

2025 年 11 月法院作出对 C 公司的一审判决，判令 C 公司支付租金、物业管理费、水电费合计 141.46 万元以及违约金等，C 公司提出上诉，案件处于二审审理阶段，结合二审期间客户提交的反诉状，客户虽表达在纠纷解决后偿还欠款的意愿，但本案尚未取得生效法律文书，还款能力、诉讼结果及未来可收回金额仍存在不确定性。基于谨慎性原则，本期对该笔应收款项采用单项减值评估，综合考量诉讼进展、客户信用状况及未来现金流量等因素，按 30%比例计提坏账准备。

2025 年 9 月法院作出对 F 公司的判决，判令 F 公司租金、物业管理费、水电费以及违约金等共计 13.87 万元，由于该客户已被裁定破产，款项收回存在重大不确定性，本期对该款项全额计提坏账准备。

11.5.7.7.4 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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,894,592.69	34,472.97	0.50
合计	6,894,592.69	34,472.97	0.50

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 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	-	-	-	657,504.89
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	27,854.42	6,618.55	-	-	-	34,472.97
其中：按 照账龄	27,854.42	6,618.55	-	-	-	34,472.97
合计	27,854.42	664,123.44	-	-	-	691,977.86

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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	2,187,285.13	21.37	10,936.42	2,176,348.71
B	2,043,164.13	19.96	10,215.82	2,032,948.31
C	1,893,966.85	18.51	568,190.06	1,325,776.79
D	1,354,499.98	13.24	-	1,354,499.98
E	1,030,846.98	10.07	5,154.23	1,025,692.75
合计	8,509,763.07	83.15	594,496.53	7,915,266.54

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	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	79,406,227.35	-	-	79,406,227.35
2.本期增加金额	49,378,648.32	-	-	49,378,648.32
本期计提	49,378,648.32	-	-	49,378,648.32
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	128,784,875.67	-	-	128,784,875.67
三、减值准备				
1.期初余额	50,418,099.22	-	-	50,418,099.22
2.本期增加金额	38,795,703.05	-	-	38,795,703.05
本期计提	38,795,703.05	-	-	38,795,703.05
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-

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	1,303,867,152.69	-	-	1,303,867,152.69
2. 期初账面价值	1,392,041,504.06	-	-	1,392,041,504.06

注：本基金投资性房地产未设置抵押。

11.5.7.11.2 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。

11.5.7.11.3 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	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
光谷软件园	武汉市东湖高新区	146,459.23	65,050,112.58	-	-	-	-
互联网+项目	武汉市东湖高新区	27,907.17	12,330,822.94	-	-	-	-
合计	-	174,366.40	77,380,935.52	-	-	-	-

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
固定资产	19,585.64	19,585.64
固定资产清理	-	-
合计	19,585.64	19,585.64

11.5.7.12.1 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

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 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	13,958,495.94	767,803.44	4,291,955.91	301,496.16	10,132,847.31
合计	13,958,495.94	767,803.44	4,291,955.91	301,496.16	10,132,847.31

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。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	807,056.40	505,560.24
预计负债	-	-
可抵扣亏损	35,286,301.51	8,675,453.71
信用减值准备	691,977.86	27,854.42
合计	36,785,335.77	9,208,868.37

11.5.7.19.5 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2029 年	8,675,453.71	8,675,453.71	-
2030 年	26,610,847.80	-	-
合计	35,286,301.51	8,675,453.71	-

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付款项	-	908,920.69
其他应收款	35,461.00	60,001.00
其他流动资产	27,144,496.23	442,597.37
合计	27,179,957.23	1,411,519.06

注：本期末其他流动资产 27,144,496.23 元，包含中金-湖北科投 ABS 向基金实施普通分配 26,453,700.00 元，详见“11.5.7.1.1 货币资金情况”。

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	-	908,920.69
1-2 年	-	-
合计	-	908,920.69

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	30,415.00	60,001.00
1-2 年	5,046.00	-
小计	35,461.00	60,001.00
减：坏账准备	-	-
合计	35,461.00	60,001.00

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应收代收停车费	30,415.00	54,955.00
应收代收租金	5,046.00	5,046.00
小计	35,461.00	60,001.00
减：坏账准备	-	-
合计	35,461.00	60,001.00

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 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
武汉光谷资产投资管理 有限公司	30,415.00	85.77	-	30,415.00
湖北省科技投资集团 有限公司	5,046.00	14.23	-	5,046.00
合计	35,461.00	100.00	-	35,461.00

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	3,408,875.66	6,391,243.37
1-2 年	378,887.82	-
合计	3,787,763.48	6,391,243.37

11.5.7.22.2 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。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	410,651.52	408,568.97
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	36,662.32	44,684.72
教育费附加	15,712.41	19,150.58
房产税	1,682,393.88	1,490,487.97
土地使用税	37,951.64	37,951.64
土地增值税	-	-
地方教育附加	10,474.95	12,767.06
印花税	5,410.60	126,556.00
其他	-	-
合计	2,199,257.32	2,140,166.94

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业费	489,581.85	615,034.04
预收水电费	33,719.71	28,158.17
合计	523,301.56	643,192.21

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	5,628,104.59	5,389,643.16
其他应付款	19,086,730.84	22,609,500.06
其他流动负债	581,398.09	588,591.53
合计	25,296,233.52	28,587,734.75

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收房屋租赁费	5,628,104.59	5,389,643.16
合计	5,628,104.59	5,389,643.16

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	15,926,960.74	19,449,729.96
暂收款项	3,159,770.10	3,159,770.10
其他	-	-
合计	19,086,730.84	22,609,500.06

11.5.7.30.3.2 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	未达返还条件
G 公司	1,000,000.00	租赁保证金未到期
B 公司	839,739.72	租赁保证金未到期
合计	12,346,660.75	

11.5.7.31 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

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	-126,698,546.14	-	-126,698,546.14
本期利润	-40,607,104.28	-	-40,607,104.28
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	-46,266,022.16	-	-46,266,022.16
本期末	-213,571,672.58	-	-213,571,672.58

11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期		上年度可比期间	
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	武汉光谷软件园科技服务有限公司	合计	武汉光谷软件园科技服务有限公司	合计
营业收入	86,249,424.39	86,249,424.39	105,898,248.70	105,898,248.70
其中：租赁收入	77,380,935.52	77,380,935.52	95,406,973.98	95,406,973.98
物业费收入及其他	8,868,488.87	8,868,488.87	10,491,274.72	10,491,274.72
合计	86,249,424.39	86,249,424.39	105,898,248.70	105,898,248.70
营业成本	67,498,551.94	67,498,551.94	69,752,636.70	69,752,636.70
其中：租赁成本	55,968,212.40	55,968,212.40	57,915,959.42	57,915,959.42
其他业务成本	11,530,339.54	11,530,339.54	11,836,677.28	11,836,677.28
合计	67,498,551.94	67,498,551.94	69,752,636.70	69,752,636.70

11.5.7.37 公允价值变动收益

无。

11.5.7.38 资产处置收益

无。

11.5.7.39 其他收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
市区级奖励资金	-	300,000.00
供电公司需求侧响应资金	-	104,416.36
其他	-	10.74
中小企业进规奖励	20,000.00	-
合计	20,000.00	404,427.10

11.5.7.40 利息支出

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	2,404,356.48	2,410,943.88
其他	-	-
合计	2,404,356.48	2,410,943.88

11.5.7.41 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	610,767.83	672,886.56
教育费附加	261,757.66	288,379.98
房产税	12,868,845.06	14,022,074.75
土地使用税	151,806.56	151,806.56
土地增值税	-	-
地方教育附加	174,505.12	192,253.32
印花税	87,102.86	224,274.85
其他	-	-
合计	14,154,785.09	15,551,676.02

11.5.7.42 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
业务招待费	-	-
法律咨询费	93,277.07	18,867.92
办公用品	5,632.27	5,461.71
合计	98,909.34	24,329.63

11.5.7.43 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	1,424.93	906.17
其他	-	-
合计	1,424.93	906.17

11.5.7.44 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年
----	------------------------------	-----------------------------------

	12 月 31 日	12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失（损失以“+”号填列）	664,123.44	3,285.06
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	664,123.44	3,285.06

11.5.7.45 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失（损失以“+”号填列）	38,795,703.05	50,418,099.22
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他（损失以“+”号填列）	301,496.16	505,560.24
合计	39,097,199.21	50,923,659.46

11.5.7.46 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
审计费	222,075.47	222,075.47
评估费	188,679.25	188,679.25
信息披露费	120,000.00	120,000.00
招商代理服务费	35,777.13	-
合计	566,531.85	530,754.72

11.5.7.47 营业外收入

11.5.7.47.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	-	339,103.21
其他	-	-
合计	-	339,103.21

11.5.7.47.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.48 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	-	46.31
合计	-	46.31

11.5.7.49 所得税费用

11.5.7.49.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
当期所得税费用	-	78.00
递延所得税费用	-	-
合计	-	78.00

11.5.7.49.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	-40,607,104.28
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	-29,322,188.00
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	22,428,071.15
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	6,894,116.85
合计	-

11.5.7.50 现金流量表附注

11.5.7.50.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
租赁保证金	1,570,858.60	175,195.94
其他收益	20,000.00	404,427.10
合计	1,590,858.60	579,623.04

11.5.7.50.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
退保证金	4,691,505.85	2,678,967.12
费用性支出	788,354.46	679,856.81
支付基金管理费及托管费	4,232,423.74	7,247,653.20
ABS 向基金分红未达	26,453,700.00	-
归还流动性支持金	-	3,159,770.10
合计	36,165,984.05	13,766,247.23

11.5.7.50.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.50.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.50.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.50.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.51 现金流量表补充资料

11.5.7.51.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-40,607,104.28	-35,671,913.17
加：信用减值损失	664,123.44	3,285.06
资产减值损失	39,097,199.21	50,923,659.46

固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	49,378,648.32	51,229,824.09
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	4,291,955.91	4,599,358.37
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）	-27,259,236.70	-4,325,645.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,214,772.00	-8,990,069.58
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	21,350,813.90	57,768,498.69
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	45,528,451.24	92,341,464.71
减：现金的期初余额	92,341,464.71	122,718,188.92
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	-46,813,013.47	-30,376,724.21

注：如剔除在途款项的影响（详见“11.5.7.1.1 货币资金情况”），本期经营活动产生的现金流量净额应为 47,804,513.90 元。

11.5.7.51.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.51.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	45,528,451.24	92,341,464.71
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	45,528,451.24	92,341,464.71
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	45,528,451.24	92,341,464.71
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	-	-

11.5.7.52 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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

11.5.10 分部报告

无。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，无需要披露的重大承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，无需要披露的重大或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

2026 年 1 月 23 日，本基金宣告 2026 年第一次分红，金额为 1,494.75 万元，场外除息日为 2026 年 1 月 27 日，场内除息日 2026 年 1 月 28 日。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

11.5.12.2 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	外部管理机构
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
武汉光谷数字产业集团有限公司	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

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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	上年度可比期间
		2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日至 2024年12月31日
武汉光谷资产投资管理有限公司	委托物业管理费	9,622,816.42	10,025,663.41
合计	-	9,622,816.42	10,025,663.41

11.5.13.1.2 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	上年度可比期间
		2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日至 2024年12月31日
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	物业服务	401,937.36	602,906.04
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	停车服务	1,834.86	-
武汉光谷文化控股集团有限公司	物业服务	137,458.68	-
武汉联博光电科技有限公司	物业服务	43,376.67	-

武汉光谷科创服务有限公司	物业服务	-	199,497.97
合计	-	584,607.57	802,404.01

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	房屋建筑物	7,339,449.52	11,009,174.28
武汉光谷文化控股集团有限公司	房屋建筑物	1,804,618.08	-
武汉联博光电科技有限公司	房屋建筑物	146,017.42	-
武汉光谷科创服务有限公司	房屋建筑物	-	2,101,744.98
武汉光谷资产投资管理有限公司	房屋建筑物	-	834,385.32
合计	-	9,290,085.02	13,945,304.58

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	2,896,601.94	4,073,960.36
其中：固定管理费	7,209,073.16	8,464,196.64
浮动管理费	-4,312,471.22	-4,390,236.28
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 2024 年经审计后的经营净现金流与 2024 年经营净现金流目标值对比，2025 年项目公司经营净现金流目标值为 2024 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）。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	144,828.79	158,463.36

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

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 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

关联方名称	本期						
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日						
	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	3,980,254.00	0.66	38,229,247.00	-	38,906,757.00	3,302,744.00	0.55
中国中金	-	-	2,256,300.00	-	782,855.00	1,473,445.00	0.25

财富证券有限公司							
合计	255,139,972.00	42.52	40,485,547.00	-	39,689,612.00	255,935,907.00	42.66
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	6,284,544.00	1.05	20,659,531.00	-	22,963,821.00	3,980,254.00	0.66
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
合计	257,444,262.00	42.91	20,659,531.00	-	22,963,821.00	255,139,972.00	42.52

11.5.13.7 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	45,528,451.24	650,784.34	92,341,464.71	1,065,839.41
合计	45,528,451.24	650,784.34	92,341,464.71	1,065,839.41

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 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。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 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	1,354,499.98	-	-	-
应收账款	武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	-	-	3,169,060.98	-
应收账款	武汉联博光电科技有限公司	1,555.52	-	-	-
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	武汉光谷资产投资管理有限公司	30,415.00	-	54,955.00	-
合计	-	1,391,516.50	-	3,229,061.98	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
		2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	武汉光谷资产投资管理有限公司	2,549,855.56	2,656,610.01
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	3,159,770.10	3,159,770.10
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	2,462,111.49	2,693,891.76
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	434,490.45	475,392.44
应付管理人报酬	武汉光谷资产投资管理有限公司	-	904,676.18
应付托管费	中信银行股份有限公司	144,828.79	158,463.36
合计	-	9,751,056.39	11,048,803.85

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日 (场外) 2025 年 1 月 2 日 (场内)	0.3033	18,197,999.37	94.96	本次分派为 2024 年第四次分红，于 2025 年 1 月实施现金红利的发放
2	2025 年 4 月 15 日	2025 年 04 月 15 日 (场外) 2025 年 4 月 16 日 (场内)	0.2728	16,368,006.02	99.97	-
3	2025 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 22 日 (场外) 2025 年 7 月 23 日 (场内)	0.2500	15,000,011.61	99.79	-
4	2025 年 11 月 4 日	2025 年 11 月 4 日 (场外) 2025 年 11 月 5 日 (场内)	0.2483	14,898,004.53	99.36	-
合计				64,464,021.53	-	-

2026 年 1 月 23 日，本基金宣告 2026 年第一次分红，金额为 1,490.00 万元，截至本报告披露日，已实施现金红利的发放，未计入本期实际分配金额。

11.5.16.2 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”。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

11.5.18 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 2025 年 12 月 31 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 2025 年 12 月 31 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 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(3)对不动产项目资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地

产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 1,314,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	11,492,687.31	26,482,111.62
其他货币资金	-	-
小计	11,492,687.31	26,482,111.62
减：减值准备	-	-
合计	11,492,687.31	26,482,111.62

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	11,490,194.05	26,472,525.88
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	2,493.26	9,585.74
小计	11,492,687.31	26,482,111.62
减：减值准备	-	-
合计	11,492,687.31	26,482,111.62

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日

	账面余额	减值准备	账面价值	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	1,575,000,000.00	-	1,575,000,000.00
合计	1,575,000,000.00	247,759,776.51	1,327,240,223.49	1,575,000,000.00	-	1,575,000,000.00

11.5.19.2.2 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	247,759,776.51
合计	1,575,000,000.00	-	-	1,575,000,000.00	247,759,776.51	247,759,776.51

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

由于本基金发行阶段聘请的评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已为本基金连续提供评估服务达 3 年。根据相关规定，本基金已于 2025 年 12 月 5 日发布《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更换评估机构的公告》，本次为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或“评估机构”）。管理人已经就聘请仲量联行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程。

评估机构遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象进行评估。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产资产出具的编号为 JLL-BJ[2026]房估字第 0049 号《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》，本基金持有的全部不动产项目均为研发用房及配套项目，总建筑面积为 174,366.40 平方米，房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,314,000,000 元（大写人民币壹拾叁亿壹仟肆佰万元整）。

评估委托人：中金基金管理有限公司，武汉光谷软件园科技服务有限公司

评估目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国湖北省武汉市东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 A1-A7、C6、E3 栋产业用房项目，证载建筑面积 146,459.23 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,137,000,000 元。

项目二：项目公司持有的位于中国湖北省武汉市东湖新技术开发区光谷大道 41 号互联网+大楼 1-2 层、7-27 层产业用房项目，证载建筑面积 27,907.17 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 177,000,000 元。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

年度	项目名称	土地剩余年限	市场租金 ¹	报酬率	出租率	租金增长率
		(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(%)
2025 年度评估	光谷软件园	26.4	办公: A1-A7 栋 58 E3 栋 38 C6 栋 46 商业: A1-A7 栋 144 C6 栋 90	6.25%	A1-A7 栋: 2026-2028 年出租率为 81%-92%, 2029 年之后为 93% E3 栋: 2026 年-2033 年出租率为 100%, 2034 年以后 75%- 95%, 2036 年及以后 95%; C6 栋: 2026-2028 年为 80%-88%, 2029 年及以后 90%	2026-2027: 无增长; 2028-2037 年: 3.5%, 2038-收益期结束: 2.5%
	互联网+项目	25.6	49	6.25%	2026-2028 年为 86%-92%, 2029 年及以后为 92%	2026-2027: 无增长; 2028-2037 年: 3%, 2038-收益期结束: 2.5%
2024 年度评估	光谷软件园	27.4	办公: A1-A7 栋 62 E3 栋 40 C6 栋 46 商业: A1-A7 栋 144 C6 栋 90	6.5%	A1-A 栋: 75%-93% E3 栋: 整租至 26 年, 27 年及以后 75%-95% C6 栋: 90%	2025-2034: 0%-3.5%, 2035-收益期结束: 2.5%
	互联网+项目	26.6	52	6.5%	90%-92%	2025-2034: 0%-3.0%, 2035-收益期结束: 2.5%

基于上述参数变化，本基金所涉及的运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出等重要参数较最近一次评估未发生重大变化。具体情况详见《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告》。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

《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 6 号--年度报告(试行)》中第二章第一节第十五条:基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

评估机构选取比较法作为本次评估校验方法。比较法校验结果如下:

估价方法及结果		收益法	比较法
估价对象及结果			
光谷软件园	总价(万元)	113,700	114,800

¹ 市场租金为含税租金面价。

估价对象及结果		估价方法及结果	
		收益法	比较法
	单价 (元/m ²)	7,763	7,838
互联网+项目	总价 (万元)	17,700	19,600
	单价 (元/m ²)	6,342	7,023
合计	总价 (万元)	131,400	134,400

通过使用比较法进行校验，比较法测算结果与收益法测算结果差异在 20%以内。说明收益法测算结果比较客观的反映估价对象于价值时点的市场价值。采用收益法测算结果作为估价对象估价结果具有合理性。校验方法具体情况详见《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告》。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	光谷软件园	7,179.47	8,430.25	85.16	5,048.30	6,020.24	83.86
2	互联网+项目	1,445.47	1,338.67	107.98	950.27	886.79	107.16
合计		8,624.94	9,768.92	88.29	5,998.57	6,907.03	86.85

注：营业收入为不含税金额，运营净收益为营业收入减去成本费用、税金及附加、资本性支出等。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日			
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金	持有人结构	
		机构投资者	个人投资者

	份额（份）	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
上年度末 2024 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 （%）
8,418	71,275.84	584,056,261.00	97.34	15,943,739.00	2.66

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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	上海金锳私募基金管理有限 公司—金锳尧典 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
上年度末 2024 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	38,255,227.00	6.38
2	武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04
3	武汉光谷健康产业投资有限 公司	22,936,492.00	3.82
4	利安人寿保险股份有限公司 —利安利尊稳赢两全保险	20,697,135.00	3.45
5	中金公司—国任财产保险股	20,138,553.00	3.36

	份有限公司—中金国任 1 号 单一资产管理计划		
6	同方全球人寿保险有限公司	17,371,365.00	2.90
7	国泰君安证券股份有限公司	12,700,000.00	2.12
8	上海金得私募基金管理有限 公司—金得诚意精心 2 号证 券投资私募基金	11,851,158.00	1.98
9	中再资管—招商银行—中再 资产—基建强国 REITs 主题 资产管理产品	10,904,030.00	1.82
10	国寿不动产投资管理有限公 司	10,500,000.00	1.75
合计		189,577,186.00	31.60

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2024 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

13.4 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

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

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。

§ 14 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

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日起担任公司副总经理。

(2) 本报告期内，基金托管人的重大人事变动情况：

2025 年 4 月，经国家金融监督管理总局核准，芦苇先生正式就任中信银行行长。

2025 年 12 月，芦苇先生因工作调整，辞去本行执行董事、行长、董事会风险管理委员会主席及委员、董事会战略与可持续发展委员会委员职务。同日，本行董事会审议通过由方合英先生代为履行行长职责。上述事项对中信银行公募基金业务无影响。

15.3 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。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为上会会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用 23 万元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

由于本基金成立、发行阶段聘请的评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已为本基金连续提供评估服务达 3 年。根据相关规定，本基金已于 2025 年 12 月 5 日发布《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更换评估机构的公告》，本次为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 20 万元。

15.6 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

报告期内不涉及题述相关情况。

15.7 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 2024 年第 4 季	中国证监会规定媒介	2025-01-22

	度报告		
2	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 年年度报告	中国证监会规定媒介	2025-03-31
3	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 年年度评估报告	中国证监会规定媒介	2025-03-31
4	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 年年度审计报告	中国证监会规定媒介	2025-03-31
5	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 2025 年第一次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025-04-11
6	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参加沪市产业园区 REITs2024 年度集体业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025-04-12
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 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-04-22
8	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（2025 年）	中国证监会规定媒介	2025-06-25
9	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（2025 年第 1 号）	中国证监会规定媒介	2025-06-25
10	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 2025 年第二次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-18
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 2025 年第 2 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定媒介	2025-07-19
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 2025 年第 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-07-21
13	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 年中期报告	中国证监会规定媒介	2025-08-29
14	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 年召开中期业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025-09-05
15	中金湖北科投光谷产业园封闭式基	中国证监会规定媒介	2025-10-28

	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		
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 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-10-28
17	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 2025 年第三次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025-10-31
18	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	2025-10-31
19	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2025-11-08
20	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更换评估机构的公告	中国证监会规定媒介	2025-12-05

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

16.1 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	1,124,131,712.19	189,868,287.81	1,314,000,000.00
基金合并层面账面价值（元）	4	1,124,131,712.19	189,868,287.81	1,314,000,000.00
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	/	2025 年	2025 年	/

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 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面合计为 1,314,000,000.00 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,303,867,152.69 元，长期

待摊费用账面净值为 10,132,847.31 元；

4、基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目账面合计为 1,314,000,000.00 元，其中，投资性房地产的账面净值为 1,303,867,152.69 元，长期待摊费用账面净值为 10,132,847.31 元。

§ 17 备查文件目录

17.1 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

17.2 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。

17.3 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 3 月 31 日