

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

一、公募REITs基本信息

公募 REITs 名称	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金湖北科投光谷 REIT
公募 REITs 代码	508019
公募 REITs 合同生效日	2023 年 6 月 9 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	中信银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

二、基础设施项目基本情况

本基金持有的基础设施资产包括位于武汉市东湖高新区关山大道 1 号的光谷软件园 A1-A7 栋、光谷软件园 C6 栋和光谷软件园 E3 栋，合称为“光谷软件园”；以及位于武汉市东湖高新区光谷大道 41 号的现代光谷世贸中心 2 栋的 1 至 2 层、7 至 27 层，简称“互联网+项目”。光谷软件园与互联网+项目距离不足 2 公里，均属于光谷八大产业园之一光谷光电子信息产业园内的核心物业。

三、基础设施项目经营情况

根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，本基金的基础设施项目 2025 年第 2 季度主营业务收入（未经审计）及互联网+项目租金收缴率同比变动超过 20%。

特此公告说明如下：

由于区域市场竞争加剧，基础设施项目出租率、租金单价等低于去年同期，导致经营收益下降。截至2025年6月30日，基础设施资产总体出租率为72.66%，较去年同期下降17.28%，期末基础设施项目整体平均租金为59.90元/平方米/月，较去年同期下降3.73%。上述情况导致基础设施项目2025年第2季度主营业务收入合计为2,083.05万元，相较于2024年第2季度主营业务收入同比下降24.04%。

本基金基础设施资产包括光谷软件园（A1-7、C6、E3栋）和互联网+项目两处产业园区。截至2025年6月30日，基础设施资产整体租金收缴率为91.84%，较去年同期下降4.45%，其中光谷软件园（A1-7、C6、E3栋）租金收缴率为96.89%，较去年同期上升1.72%，互联网+项目租金收缴率为66.28%，较去年同期下降34.91%。互联网+项目租金收缴率同比变动较大的主要原因为个别客户未按账单及时缴纳相关款项。截至本报告披露日，项目公司已经收到部分欠缴租金，互联网+项目已收到本期应收租金的86.66%。

四、基础设施项目2025年第2季度经营情况变化的原因分析

一是基础设施项目所在的区域产业园市场承压。根据戴德梁行提供的数据，截至2025年2季度末，武汉市产业园区市场平均租金为47元/平方米/月，全市主要产业园区平均空置率约为25%。本项目所在的三环内关山大道、光谷大道沿线优质园区租金主要集中在45至65元/平方米/月之间，光谷核心区域空置率约为20%。

二是区域市场内存量以及新增研发办公楼的供给形成竞争。2025年2季度末，基础设施项目出租率变化幅度较大，主要系基础设施项目所在区域存量以及新增研发办公供给导致市场竞争较为激烈。目前区域内在对外出租的研发办公物业主要包括马应龙医药产业园、NJ中心、中电信息港、现代光谷世贸中心、光谷金融港、光谷总部时代等。其中，马应龙医药产业园于2024年底入市、NJ中心于2025年上半年入市启动招商，均位于基础设施项目2公里内，对基础设施项目构成一定的竞争压力。

三是项目公司以灵活的定价策略应对市场变化。为在市场竞争中赢得更多的客户，基金管理人和运营管理机构对于续租和新签租金不同程度地进行了适度下调，通过更灵活的优惠措施，努力实现租金、出租率、客户结构之间的动态平衡。

截止2025年2季度末，基础设施项目整体租金价格仍处于同品质竞品项目中的较高水平。

五、对基金份额持有人的影响

2025 年第 2 季度基础设施项目上述经营情况的变动，影响了当期的收入及经营现金流，进而影响本基金当期可供分配金额。

对照《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度评估报告》中 2025 年的预测收入，由于个别租户的到期腾退以及光谷软件园空置面积去化不及预期，截至 2025 年上半年末，基础设施项目营业收入（未经审计）为 2024 年度评估报告中 2025 年的全年预测收入的 46.15%。

六、已采取和拟采取的应对措施

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

1、积极沟通储备客户，2025 年上半年，基础设施项目租约到期面积合计 49,098.99 平方米，截至第 2 季度末，项目公司已完成了上半年到期面积中 21,753.04 平方米的续租以及 15,129.40 平方米的新租签约，合计共去化 36,882.44 平方米，其中，互联网+项目的某互联网行业头部企业客户第 2 季度腾退的 7,429.92 平方米，已有 2,454.27 平方米签署了新的租约；光谷软件园 E3 栋原租户到期退租后，同步引进优质孵化器运营商承租，使得新老租约无缝衔接。

2、多渠道多方式地推进项目获客和去化工作，对租赁空间进行适当改造以适用于不同类型企业的办公需求；采取更为灵活的定价策略和园区服务，应对激烈市场的竞争。目前基础设施项目储备意向客户 2 组，面积约为 3,754.76 平方米，重点跟进下半年意向转化。

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

必要程序，保障资产收益安全。互联网+项目上半年大部分剩余欠缴租金预计将于 2025 年第 3 季度内完成收缴。

七、其他说明

截至本公告发布之日，本基金运作正常，无应披露而未披露的重大信息。

本公告所载的运营数据仅为初步核算数据，未经审计，与2025年中期报告披露的最终数据可能存在差异，请投资者审慎使用。本公告相关内容已经运营管理机构确认。基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。

特此公告。

中金基金管理有限公司
武汉光谷资产管理有限公司
2025 年 7 月 19 日