

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

关于 2026 年第 1 季度经营情况的临时公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金重庆两江 REIT
公募 REITs 代码	508010
公募 REITs 合同生效日	2024 年 12 月 3 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	中国光大银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、不动产项目基本情况

本基金通过重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司持有的不动产项目合计由 4 个产业园区组成，为位于重庆市两江新区两江数字经济产业园照母山研创核心区内的双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目及拓 D 一期 D2 项目，合计建筑面积约 24.37 万平方米，可租赁面积 18.77 万平方米。截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目出租率为 87.81%。

三、不动产项目经营情况及其原因说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，本不动产基金持有的双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目及拓 D 一期 D2 项目合计 4 个不动产资产中，双鱼座项目、双子座项目于 2026 年第 1 季度租金收缴率数据同比变动超过 20%，特此公告说明如下：

（一）不动产项目季末租金收缴率变化情况

截至 2026 年第 1 季度末，不动产项目整体租金收缴率为 86.95%，较去年同期增长 5.91%。其中，双鱼座、双子座项目的当期租金收缴率指标同比变动均超过 20%，具体数据如下：

不动产项目名称	收缴率 (%)		同比 (%)
	2026 年 3 月 31 日	2025 年 3 月 31 日	
双鱼座项目	68.30	95.73	-28.65
双子座项目	93.17	67.21	38.63
不动产项目整体	86.95	82.10	5.91

注：租金收缴率的计算方式为累计当年实收租金/累计当年应收租金。

(二) 不动产项目季末租金收缴率变化的原因分析及预计持续时间

双鱼座项目占不动产基金 2025 年营业收入的比例为 13.83%，为 4 个重要不动产项目中租金贡献占比最小的项目。2026 年第 1 季度，其租金收缴率指标同比变动超过 20%的主要原因为：双鱼座项目可供出租面积较小、租户较为集中，2026 年第 1 季度部分租户存在逾期缴费情况，导致 2026 年第 1 季度租金收缴率指标出现了波动。截至本报告披露日，双鱼座项目第 1 季度租金收缴率提升至 76.87%，相关欠缴租金将按商定计划于二季度内缴纳。

双子座项目占不动产基金 2025 年营业收入的比例为 32.08%，为 4 个重要不动产项目中租金贡献占比最大的项目。2026 年第 1 季度，其租金收缴率指标同比变动超过 20%的主要原因为：双子座项目的部分租户在 2025 年第 1 季度存在逾期缴费情况，导致 2025 年第 1 季度租金收缴率指标出现了波动。

四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

由于收缴率同比下降的双鱼座项目租金贡献占比较小，而收缴率同比上升的双子座项目租金贡献占比较大，不动产项目一季度整体租金收缴率为 86.95%，同比增长 5.91%。

本基金设有原始权益人业绩承诺机制，约定自本基金上市之日起五年内，任一年度未达到预期分配金额，原始权益人兼运营管理统筹机构重庆两江新区产业发展集团有限公司及其同一控制下的关联方将通过让渡其运营管理费和自持部分分红收益以实现收益分配调节，用于向投资者分配。其中预测可供分配金额以本基金首发招募说明书公告的最近一次预测的可供分配金额为准，超过预测期限

的以最后一期预测可供分配金额为准。具体条款参见本基金招募说明书。

2026 年第 1 季度，本基金实现的可供分配金额为 1,287.08 万元，对比按天折算的同期预测可供分配金额的达成率为 95.52%。

五、已采取或拟采取的应对措施

为保障本基金不动产项目运营表现及现金流的稳定性，基金管理人和运营管理机构保持紧密合作，并就提升项目租金收缴率指标建立多维度管理体系。

1、精细化租金收缴管理：优化提前提示机制，进一步前置租户沟通时间，为租户租金缴纳流程预留更为充足的时间。建立租户档案，系统记录租户开展业务类型、经营情况及履约情况，作为后续租户沟通与服务的重要参考依据。

2、分类施策，助力存量租户业务发展：实施“一企一策”的定制化策略，深入了解租户的业务需求、经营场景及上下游联动情况，通过灵活的定价策略、租户资源协同与伙伴关系建设、提高园区营商环境等多种措施助力其业务发展。稳定长期租赁、信用良好的优质租户。

3、持续优化租户结构，实现项目高质量发展：针对本不动产项目大租户占比较高、租户结构相对集中的特点，持续优化园区租户准入、续约和退出机制，逐步改善租户集中度。充分联动两江新区招商资源，优化租户结构，进一步保障项目租金收缴率及现金流的稳定性。

与此同时，考虑到重庆市研发办公类写字楼及产业园区租赁市场竞争激烈，整体呈现以存量去化为主的博弈格局。基金管理人与运营管理机构高度关注项目所在区域租赁市场竞争环境，并制定楼宇更新计划，着力提升楼宇功能品质与整体风貌。

六、其他提示

投资者可以登录中金基金管理有限公司网站 www.ciccfund.com 或拨打中金基金管理有限公司客服电话 400-868-1166 进行相关咨询。

本基金原始权益人兼运营管理统筹机构为重庆两江新区产业发展集团有限公司，运营管理实施机构为重庆两江新区产业运营有限公司。本公告内容已经运营管理实施机构确认。

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，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，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产投资信托基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

中金基金管理有限公司
重庆两江新区产业运营有限公司
2026年4月22日