

# 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证 券投资基金 2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国光大银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 28 日

## § 1 重要提示及目录

### 1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国光大银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

## 1.2 目录

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| §1 重要提示及目录.....                           | 2  |
| 1.1 重要提示.....                             | 2  |
| 1.2 目录.....                               | 3  |
| §2 不动产基金简介.....                           | 5  |
| 2.1 不动产基金产品基本情况.....                      | 5  |
| 2.2 不动产项目基本情况说明.....                      | 6  |
| 2.3 不动产基金扩募情况.....                        | 6  |
| 2.4 基金管理人和运营管理机构.....                     | 6  |
| 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.....        | 7  |
| 2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构.....               | 7  |
| 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.....                           | 8  |
| 3.3 不动产基金收益分配情况.....                      | 8  |
| 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....               | 10 |
| 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....           | 10 |
| 3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....     | 11 |
| 3.7 报告期内发生的关联交易.....                      | 11 |
| 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....            | 11 |
| 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....              | 11 |
| 3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....     | 11 |
| §4 不动产项目基本情况.....                         | 11 |
| 4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....                   | 11 |
| 4.2 不动产项目所属行业情况.....                      | 16 |
| 4.3 不动产项目运营相关财务信息.....                    | 19 |
| 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.....                     | 22 |
| 4.6 不动产项目投资情况.....                        | 22 |
| 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....            | 22 |
| 4.8 不动产项目相关保险的情况.....                     | 22 |
| 4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析..... | 23 |
| 4.10 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.....               | 23 |
| 5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....                 | 23 |
| 5.2 投资组合报告附注.....                         | 23 |
| 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....              | 23 |
| §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.....                             | 24 |
| 7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....                   | 24 |

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                                         | 26 |
| 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 其他业务参与人履职报告 .....                                                                                           | 33 |
| 9.1 托管人报告 .....                                                                                                | 33 |
| 9.2 资产支持证券管理人报告 .....                                                                                          | 34 |
| 9.3 原始权益人报告 .....                                                                                              | 34 |
| §10 中期财务报告（未经审计） .....                                                                                         | 35 |
| 10.1 资产负债表 .....                                                                                               | 35 |
| 10.2 利润表 .....                                                                                                 | 38 |
| 10.3 现金流量表 .....                                                                                               | 40 |
| 10.4 所有者权益变动表 .....                                                                                            | 42 |
| 10.5 报表附注 .....                                                                                                | 48 |
| §11 评估报告 .....                                                                                                 | 78 |
| §12 基金份额持有人信息 .....                                                                                            | 78 |
| 12.1 基金份额持有人户数及持有人结构 .....                                                                                     | 78 |
| 12.2 不动产基金前十名流通份额持有人 .....                                                                                     | 79 |
| 12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 .....                                                                                    | 79 |
| 12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 .....                                                                             | 80 |
| §13 不动产基金份额变动情况 .....                                                                                          | 80 |
| §14 重大事件揭示 .....                                                                                               | 80 |
| 14.1 基金份额持有人大会决议 .....                                                                                         | 80 |
| 14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动 .....                                                                      | 80 |
| 14.3 不动产基金投资策略的改变 .....                                                                                        | 81 |
| 14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 .....                                                                                 | 81 |
| 14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 .....                                                                                 | 81 |
| 14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 ..... | 81 |
| 14.7 其他重大事件 .....                                                                                              | 81 |
| §15 影响投资者决策的其他重要信息 .....                                                                                       | 82 |
| §16 备查文件目录 .....                                                                                               | 83 |
| 16.1 备查文件目录 .....                                                                                              | 83 |
| 16.2 存放地点 .....                                                                                                | 83 |
| 16.3 查阅方式 .....                                                                                                | 83 |

§ 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         | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金                                                                                                                                                                                            |
| 基金简称         | 中金重庆两江 REIT                                                                                                                                                                                                       |
| 场内简称         | 重庆两江（扩位简称：中金重庆两江 REIT）                                                                                                                                                                                            |
| 基金代码         | 508010                                                                                                                                                                                                            |
| 交易代码         | 508010                                                                                                                                                                                                            |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式                                                                                                                                                                                                            |
| 基金合同生效日      | 2024 年 12 月 3 日                                                                                                                                                                                                   |
| 基金管理人        | 中金基金管理有限公司                                                                                                                                                                                                        |
| 基金托管人        | 中国光大银行股份有限公司                                                                                                                                                                                                      |
| 报告期末基金份额总额   | 400,000,000.00 份                                                                                                                                                                                                  |
| 基金合同存续期      | 34 年                                                                                                                                                                                                              |
| 基金份额上市的证券交易所 | 上海证券交易所                                                                                                                                                                                                           |
| 上市日期         | 2024 年 12 月 11 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。<br>（二）债券及货币市场工具的投资策略。                                                                                                                    |
| 风险收益特征       | 本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。                                                              |
| 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；<br>（二）本基金收益分配方式为现金分红；<br>（三）每一基金份额享有同等分配权；<br>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。<br>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    | 运营管理统筹机构：重庆两江新区产业发展集团有限公司<br>运营管理实施机构：重庆两江新区产业运营有限公司 |

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：双鱼座项目

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| 项目公司名称      | 重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司             |
| 不动产项目业态     | 产业园区                           |
| 不动产项目主要经营模式 | 主要通过提供不动产资产租赁服务、增值服务等方式获取经营现金流 |
| 不动产项目地理位置   | 重庆市渝北区黄山大道中段 53 号、57 号         |

不动产项目名称：双子座项目

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| 项目公司名称      | 重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司                               |
| 不动产项目业态     | 产业园区                                             |
| 不动产项目主要经营模式 | 主要通过提供不动产资产租赁服务、增值服务等方式获取经营现金流                   |
| 不动产项目地理位置   | 重庆市渝北区青枫北路 10 号 2 幢、3 幢、12 号 1 幢、12 号负 1 号、负 2 号 |

不动产项目名称：凤凰座项目

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| 项目公司名称      | 重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司             |
| 不动产项目业态     | 产业园区                           |
| 不动产项目主要经营模式 | 主要通过提供不动产资产租赁服务、增值服务等方式获取经营现金流 |
| 不动产项目地理位置   | 重庆市渝北区青枫北路 18 号、30 号           |

不动产项目名称：拓 D 一期 D2 项目

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| 项目公司名称      | 重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司             |
| 不动产项目业态     | 产业园区                           |
| 不动产项目主要经营模式 | 主要通过提供不动产资产租赁服务、增值服务等方式获取经营现金流 |
| 不动产项目地理位置   | 重庆市渝北区黄山大道中段 62 号、杨柳北路 2 号     |

2.3 不动产基金扩募情况

无。

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 | 运营管理统筹机构：重庆两江新区产 |

|                   |                                     |                                                                                |                                       |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                   |                                     |                                                                                | 业发展集团有限公司<br>运营管理实施机构: 重庆两江新区产业运营有限公司 |
| 信息披露<br>事务负责<br>人 | 姓名                                  | 李耀光                                                                            | 何渝生                                   |
|                   | 职务                                  | 副总经理                                                                           | 重庆两江新区产业运营有限公司副总经理                    |
|                   | 联系方式                                | xxpl@ciccfund.com                                                              | 023-63118855                          |
| 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 | 运营管理统筹机构: 重庆市渝北区星光大道 1 号<br>运营管理实施机构: 重庆市两江新区天宫殿街道财富大道 19 号 1 幢 (财富三号 A 幢 4 楼) |                                       |
| 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       | 运营管理统筹机构: 重庆市渝北区星光大道 1 号<br>运营管理实施机构: 重庆市两江新区天宫殿街道财富大道 19 号 1 幢 (财富三号 A 幢 4 楼) |                                       |
| 邮政编码              | 100004                              | 运营管理统筹机构: 401147<br>运营管理实施机构: 401121                                           |                                       |
| 法定代表人             | 李金泽                                 | 运营管理统筹机构: 谢静<br>运营管理实施机构: 范宇                                                   |                                       |

注: 本基金于 2026 年 1 月 7 日披露, 任命范宇同志为重庆两江新区产业运营有限公司党委书记、董事长, 免去黎婷同志的重庆两江新区产业运营有限公司党委书记、董事长职务, 具体详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构董事长及高级管理人员变更的公告》。本基金于 2026 年 1 月 17 日披露, 任命黎婷同志为重庆两江新区产业运营有限公司总经理, 具体详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构高级管理人员变更的公告》。

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    | 中国光大银行股份有限公司                  | 中国国际金融股份有限公司                        | 中国光大银行股份有限公司重庆分行    |
| 注册地址  | 北京市西城区太平桥大街 25 号、甲 25 号中国光大中心 | 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 | 重庆市渝中区民族路 168 号地王广场 |
| 办公地址  | 北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心        | 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 | 重庆市渝中区民族路 168 号地王广场 |
| 邮政编码  | 100033                        | 100004                              | 400011              |
| 法定代表人 | 吴利军                           | 陈亮                                  | 谷晶 (负责人)            |

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

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

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    | 《证券时报》                                                          |
| 登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址 | <a href="http://www.ciccfund.com/">http://www.ciccfund.com/</a> |
| 不动产基金中期报告备置地点        | 基金管理人和基金托管人的住所                                                  |

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

| 期间数据和指标              | 报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |
|----------------------|-------------------------------------|
| 本期收入                 | 42,807,786.76                       |
| 本期净利润                | 15,744,186.60                       |
| 本期经营活动产生的现金流量净额      | 27,526,748.13                       |
| 本期现金流分派率（%）          | 3.16                                |
| 年化现金流分派率（%）          | 6.37                                |
| 期末数据和指标              | 报告期末（2026 年 6 月 30 日）               |
| 期末不动产基金总资产           | 1,070,932,270.04                    |
| 期末不动产基金净资产           | 1,021,431,688.62                    |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例（%） | 104.85                              |

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、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数\*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

| 数据和指标             | 报告期末（2026 年 6 月 30 日） |
|-------------------|-----------------------|
| 期末不动产基金份额净值       | 2.5536                |
| 期末不动产基金份额公允价值参考净值 | -                     |

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元



| 期间                                         | 可供分配金额        | 单位可供分配金额 | 备注 |
|--------------------------------------------|---------------|----------|----|
| 本期                                         | 28,273,954.23 | 0.0707   | -  |
| 2025 年                                     | 54,788,073.54 | 0.1370   |    |
| 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | 4,448,338.25  | 0.0111   |    |

### 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                                         | 14,160,000.08 | 0.0354   | -  |
| 2025 年                                     | 45,060,006.67 | 0.1127   |    |
| 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | -             | -        |    |

### 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                                                    | 15,744,186.60 | -  |
| 本期折旧和摊销                                                    | 14,461,451.23 | -  |
| 本期利息支出                                                     | -             | -  |
| 本期所得税费用                                                    | -             | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润                                               | 30,205,637.83 | -  |
| 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 | -             | -  |
| 调减项                                                        |               | -  |
| 1.当期购买不动产项目等资本性支出                                          | -             | -  |
| 2.应收和应付项目的变动                                               | -1,850,497.60 |    |
| 3.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）、未来合理期间内的运营费用等     | -81,186.00    | -  |
| 本期可供分配金额                                                   | 28,273,954.23 | -  |

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.2.3。

### 3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

### 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

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括未来资本性支出、负债及不可预见费用等必要资金。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系负债为本基金既定支付义务，通过预留负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

上年同期本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系，资本性支出的实际执行受运营管理规划、市场环境、租户需求等方面影响，可能导致当期实际使用金额与前期设置金额形成差异。负债等资金结算金额与时间需以最终合同履行情况为准，可能导致当期实际使用金额与前期设置金额形成差异。

## 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、运营管理机构的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，报告期内基金管理人的管理费计提金额 876,092.92 元，基金托管人和资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 51,536.81 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 154,604.34 元，运营管理机构的基金管理费和浮动管理费用合计计提金额 3,472,160.45 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。

## 3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

### 3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

### 3.7 报告期内发生的关联交易

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

### 3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

### 3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”。

### 3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

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

## § 4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

重要不动产项目指单独或者合计运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入、现金流 10%以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目。

本基金通过专项计划 100%持有的重要不动产项目合计由 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。

双鱼座项目自 2013 年 10 月开始运营，双子座项目自 2012 年 9 月开始运营，凤凰座项目自 2010 年 3 月开始运营，拓 D 一期 D2 项目自 2014 年 9 月开始运营，不动产项目均已成熟运营 10 年以上。

报告期内本不动产项目运营平稳，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式               | 指标单位       | 本期<br>(2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日) | 上年同期<br>(2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日) | 同比 (%) |
|----|------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                         | 平方米        | 187,671.13                                                    | 187,671.13                                                       | -      |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | /                         | 平方米        | 165,370.27                                                    | 165,363.66                                                       | 0.00   |
| 3  | 报告期末出租率    | 报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积     | %          | 88.12                                                         | 88.11                                                            | 0.01   |
| 4  | 报告期内租金单价水平 | 报告期末已生效合同平均签约租金（未考虑免租期影响） | 元/平方米/月，含税 | 46.32                                                         | 51.21                                                            | -9.55  |
| 5  | 报告期末剩余租期情况 | 报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积 | 天          | 1,271                                                         | 1,265                                                            | 0.47   |
| 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 | %          | 96.32                                                         | 86.55                                                            | 11.29  |

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：双鱼座项目

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期<br>(2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日) | 上年同期<br>(2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日) | 同比 (%) |
|----|------------|-------------|------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /           | 平方米  | 15,215.15                                                     | 15,215.15                                                        | -      |

|   |                    |                                   |                    |           |           |        |
|---|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------|-----------|--------|
| 2 | 报告期末<br>实际出租<br>面积 | /                                 | 平方米                | 15,015.92 | 15,015.92 | -      |
| 3 | 报告期末<br>出租率        | 报告期末实际出租面积<br>/报告期末可供出租面<br>积     | %                  | 98.69     | 98.69     | -      |
| 4 | 报告期内<br>租金单价<br>水平 | 报告期末已生效合同平<br>均签约租金（未考虑免<br>租期影响） | 元/平方<br>米/月，<br>含税 | 60.22     | 67.75     | -11.11 |
| 5 | 报告期末<br>剩余租期<br>情况 | 报告期末各租约剩余租<br>期*租约面积的加总/租<br>约总面积 | 天                  | 690       | 788       | -12.44 |
| 6 | 报告期末<br>租金收缴<br>率  | 报告期末当年累计实收<br>租金/报告期末当年累<br>计应收租金 | %                  | 100.00    | 99.26     | 0.75   |

不动产项目名称：双子座项目

| 序<br>号 | 指标名称               | 指标含义说明及计算公<br>式                   | 指标<br>单位           | 本期<br>（2026 年 1 月 1<br>日-2026 年 6 月<br>30 日）/报告期<br>末（2026 年 6 月<br>30 日） | 上年同期<br>（2025 年 1 月 1<br>日-2025 年 6 月<br>30 日）/上年同<br>期末（2025 年 6<br>月 30 日） | 同比（%）  |
|--------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1      | 报告期末<br>可供出租<br>面积 | /                                 | 平方<br>米            | 72,446.15                                                                 | 72,446.15                                                                    | -      |
| 2      | 报告期末<br>实际出租<br>面积 | /                                 | 平方<br>米            | 56,559.20                                                                 | 57,131.67                                                                    | -1.00  |
| 3      | 报告期末<br>出租率        | 报告期末实际出租面积/<br>报告期末可供出租面积         | %                  | 78.07                                                                     | 78.86                                                                        | -1.00  |
| 4      | 报告期内<br>租金单价<br>水平 | 报告期末已生效合同平<br>均签约租金（未考虑免<br>租期影响） | 元/平方<br>米/月，<br>含税 | 43.65                                                                     | 53.32                                                                        | -18.14 |
| 5      | 报告期末<br>剩余租期<br>情况 | 报告期末各租约剩余租<br>期*租约面积的加总/租约<br>总面积 | 天                  | 1,171                                                                     | 1,344                                                                        | -12.87 |
| 6      | 报告期末<br>租金收缴<br>率  | 报告期末当年累计实收<br>租金/报告期末当年累计<br>应收租金 | %                  | 98.09                                                                     | 79.01                                                                        | 24.15  |

不动产项目名称：凤凰座项目

| 序<br>号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公<br>式 | 指标<br>单位 | 本期<br>（2026 年 1 月 1<br>日-2026 年 6 月<br>30 日）/报告期<br>末（2026 年 6 月<br>30 日） | 上年同期<br>（2025 年 1 月 1<br>日-2025 年 6 月<br>30 日）/上年同<br>期末（2025 年 6<br>月 30 日） | 同比（%） |
|--------|------|-----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|
|--------|------|-----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------|

|   |            |                           |            |           |           |       |
|---|------------|---------------------------|------------|-----------|-----------|-------|
| 1 | 报告期末可供出租面积 | /                         | 平方米        | 69,129.46 | 69,129.46 | -     |
| 2 | 报告期末实际出租面积 | /                         | 平方米        | 62,914.78 | 62,335.70 | 0.93  |
| 3 | 报告期末出租率    | 报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积     | %          | 91.01     | 90.17     | 0.93  |
| 4 | 报告期内租金单价水平 | 报告期末已生效合同平均签约租金（未考虑免租期影响） | 元/平方米/月，含税 | 38.68     | 41.67     | -7.18 |
| 5 | 报告期末剩余租期情况 | 报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积 | 天          | 1,723     | 1,347     | 27.91 |
| 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 | %          | 92.14     | 85.15     | 8.21  |

不动产项目名称：拓 D 一期 D2 项目

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式               | 指标单位       | 本期<br>(2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日) | 上年同期<br>(2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日)/上年同期末 (2025 年 6 月 30 日) | 同比 (%) |
|----|------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                         | 平方米        | 30,880.37                                                     | 30,880.37                                                        | -      |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | /                         | 平方米        | 30,880.37                                                     | 30,880.37                                                        | -      |
| 3  | 报告期末出租率    | 报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积     | %          | 100.00                                                        | 100.00                                                           | -      |
| 4  | 报告期内租金单价水平 | 报告期末已生效合同平均签约租金（未考虑免租期影响） | 元/平方米/月，含税 | 60.00                                                         | 58.50                                                            | 2.56   |
| 5  | 报告期末剩余租期情况 | 报告期末各租约剩余租期*租约面积的加总/租约总面积 | 天          | 818                                                           | 1,183                                                            | -30.85 |
| 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 | %          | 97.29                                                         | 94.59                                                            | 2.85   |

注：报告期末剩余租期情况同比下降 30.85%，主要系拓 D 一期 D2 项目由租户 1 整租，租户 1 主营物联网运营，自 2018 年入驻项目已完成多次租约续签。其在执行租约尚在有效期内，系租约剩余租期自然缩减导致。

#### 4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，不动产项目在执行租约共涉及租户 56 家，其中双鱼座项目 8 家，双子座项目 30 家，凤凰座项目 23 家，拓 D 一期 D2 项目 1 家。租户所在行业主要包括信息技术、专业服务、金融、供应链/零售、餐饮/零售等行业。本报告期内，不动产项目前五大租户租金收入约占全部租金收入的比例为 46.66%，具体情况如下：

| 租户   | 租金收入（不含税，万元） | 占全部租金收入的比例（%） |
|------|--------------|---------------|
| 租户 A | 1,010.41     | 23.92         |
| 租户 B | 322.92       | 7.65          |
| 租户 C | 236.81       | 5.61          |
| 租户 D | 216.23       | 5.12          |
| 租户 E | 184.13       | 4.36          |
| 合计   | 1,970.50     | 46.66         |

注：1、计算不动产项目租户数量时，以租户名称为统计口径，部分租户租赁不止一处不动产资产。

2、上表统计的前五大租户未将关联租户的租金收入贡献合并统计。

3、上表所述租金收入口径与“4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析”相同，为直线法调整后的不含税营业收入。

#### 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预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。具体而言，经营风险包括租赁的相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、维修和改造的相关风险及其他相关风险等。

##### （2）行业风险

中国经济规模稳步扩大，产业升级有新进展，相关行业支持政策协同推进。与此同时，未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，外部环境变化带来的不利影响持续加深，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化，上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成重大不利影响。具体而言，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及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，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。

相关风险详见本基金招募说明书“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

不动产项目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。经过近 20 年的发展,照母山片区产业聚集优势明显、基础配套完善、创新创业活跃、经济规模较大。

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(“两江产业集团”)。截至 2026 年 6 月 30 日,两江产业集团体系内建成在管约 900 万平方米优质物业资产,主要分布在两江新区照母山片区、礼嘉片区、大竹林片区、悦来片区等区域。两江产业集团在照母山片区产业办公楼市场供应中占据较大份额,在调节区域内项目新增供给以及引导租户需求方面具有一定的主动权。

本基金运营管理实施机构为重庆两江新区产业运营有限公司(“两江产运公司”)。两江产运公司定期聘请市场调研机构研判租赁市场行情,为资产租赁定价及运营优化提供科学决策依据。市场调研机构于 2026 年 4 月开展照母山片区研发办公类写字楼的租赁市场情况调研,根据市场调研报告,重庆市两江新区研发办公类写字楼及产业园区租赁市场正处于以价换量、优化结构的良性调整周期,租金单价小幅调整是降低空置、激活需求的核心手段。同时,市场呈现分化趋势,大业主凭借规模优势与资源整合能力,在去化节奏上占据主动。未来,资产运营与服务整合能力将成为决定业主竞争力的核心要素,头部主体优势有望进一步凸显。

根据市场调研报告,截至 2026 年 4 月,照母山片区研发办公楼宇出租率约在 60%-90% 之间。租金单价受楼宇品质、核心地段能级及园区配套水平等因素影响,呈现差异化的租金梯度。针对建成时间较早、毛坯交付(租户自行实施内部装修)的研发办公类写字楼,租金单价集中在 40-50 元/平方米/月。对于工业厂房升级改造的写字楼,租金或将进一步下探至 20 元/平方米/月。

根据运营管理实施机构反馈,报告期内,暂无新增竞争性项目入市。

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

2025 年 11 月,经党中央、国务院批准,重庆市撤销江北区、渝北区,设立两江新区。

2026 年 1 月，重庆市两江新区行政区揭牌。本次行政区划调整，有利于更好落实国家战略、有利于形成新的增长极动力源、有利于提高行政效率、有利于推动超大城市现代化治理。两江新区将聚焦开放资源集聚、产业能级跃升、科技创新引领等方面，持续放大独特优势，引领带动重庆市高质量发展。

2026 年 1 月，重庆市经济信息委等六部门联合印发《重庆市进一步推进软件和信息服务业“满天星”行动计划若干政策》，对“满天星”行动计划迭代实施，强化政策支持与资源整合，促进软件和信息服务业高质量发展，加速实现“人才聚起来、产业强起来、生态优起来”。在建设市级产业集聚区方面，持续发挥两江新区、西部科学城重庆高新区示范引领作用，优化提升环照母山片区、大学城等核心载体的管理服务能级，打造高水平人工智能产业生态社区。持续提升片区产业辨识度。《重庆市两江新区进一步推进软件和信息服务业“满天星”行动计划若干政策》拟出台，进一步迭代升级软件产业扶持机制。

2026 年 4 月，重庆市人民政府办公厅印发《重庆市推动经济稳中向好若干政策举措》的通知。通知多项内容利好产业园区发展。政策允许老旧厂房转型康养、医疗等业态享受五年土地过渡期政策，简化工业、仓储、科研用地功能调整流程，纳入城市更新的改造项目最高可获 15%计容面积增量等，拓宽存量资产盘活渠道。同时激励制造企业主辅分离，发展生产性服务业，助力园区优化高附加值租户结构。

2026 年，重庆市及两江新区密集出台人工智能产业扶持政策。2026 年 2 月，《重庆市促进实数融合推动“人工智能+制造”若干政策》出台，推动人工智能深度赋能制造业转型升级。2026 年 5 月，重庆两江新区产业运营有限公司出台《支持人工智能 OPC 社区高质量发展十条措施》，立足园区运营主体职能，针对 OPC 社区载体建设、算力配套、场景开放、生态培育等方面精准赋能。2026 年 7 月，重庆市印发《支持人工智能 OPC 创业发展的十二条措施》，从资金扶持、孵化培育、资源对接等方面完善人工智能创业扶持体系。

#### 4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

| 序号 | 科目名称    | 报告期末金额（元）        | 上年末金额（元）         | 变动比例（%） |
|----|---------|------------------|------------------|---------|
| 1  | 总资产     | 1,044,436,282.55 | 1,041,545,945.04 | 0.28    |
| 2  | 总负债     | 928,394,976.78   | 913,863,099.68   | 1.59    |
| 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    | 42,235,595.87    | 48,888,042.06    | -13.61  |
| 2  | 营业成本/费用 | 53,935,315.53    | 57,769,445.03    | -6.64   |
| 3  | EBITDA  | 32,122,526.78    | 35,716,099.04    | -10.06  |

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：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

| 序号     | 构成     | 报告期末金额（元）      | 上年末金额（元）       | 较上年末变动（%） |
|--------|--------|----------------|----------------|-----------|
| 主要资产科目 |        |                |                |           |
| 1      | 投资性房地产 | 928,633,402.02 | 941,346,130.63 | -1.35     |
| 主要负债科目 |        |                |                |           |
| 1      | 长期应付款  | 863,902,177.71 | 863,902,177.71 | -         |

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：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成         | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 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  | 楼宇租赁收入     | 39,246,935.01                      | 92.92        | 45,193,026.72                        | 92.44        | -13.16    |
| 2  | 停车费及车位相关收入 | 2,988,660.86                       | 7.08         | 3,695,015.34                         | 7.56         | -19.12    |
| 3  | 营业收入合计     | 42,235,595.87                      | 100.00       | 48,888,042.06                        | 100.00       | -13.61    |

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：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成        | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） |              | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |              | 金额同比变化（%） |
|----|-----------|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|-----------|
|    |           | 金额                                 | 占该项目总成本比例（%） | 金额                                   | 占该项目总成本比例（%） |           |
| 1  | 折旧摊销费用    | 14,461,451.23                      | 26.81        | 14,434,584.08                        | 24.99        | 0.19      |
| 2  | 运营管理费用    | 3,472,160.45                       | 6.44         | 6,276,170.25                         | 10.86        | -44.68    |
| 3  | 财务费用      | 29,202,965.26                      | 54.14        | 29,558,083.46                        | 51.17        | -1.20     |
| 4  | 税金及附加     | 6,798,738.59                       | 12.61        | 7,400,607.24                         | 12.81        | -8.13     |
| 5  | 其他成本/费用   | -                                  | -            | 100,000.00                           | 0.17         | -100.00   |
| 6  | 营业成本/费用合计 | 53,935,315.53                      | 100.00       | 57,769,445.03                        | 100.00       | -6.64     |

注：1、运营管理费用金额同比变动比例超过 30%，主要系重庆市研发办公类写字楼及产业园区租赁市场竞争激烈，基金管理人与运营管理机构适时调降租金单价以稳定不动产项目相关运营指标，引致 2026 年上半年项目公司营业收入低于 2025 年同期营业收入。根据基金合同、招募说明书及运营管理服务协议约定，2026 年上半年运营管理机构计提的运营管理费（含基础管理费与浮动管理费）亦低于 2025 年同期水平。

2、其他成本/费用金额同比变动比例超过 30%，主要系各项支出结算、列支期间存在时间差异所致，上期列支部分阶段性支出，本期暂未发生。

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：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

| 序号 | 指标名称       | 指标含义说明及计算公式         | 指标单位 | 本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日） | 上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日） |
|----|------------|---------------------|------|------------------------------------|--------------------------------------|
|    |            |                     |      | 指标数值                               | 指标数值                                 |
| 1  | 毛利率        | （营业收入 - 营业成本）/营业收入  | %    | 57.54                              | 57.64                                |
| 2  | 息税折旧摊销前利润率 | 不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入 | %    | 76.06                              | 73.06                                |

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润率为项目公司财务业绩指标，“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中本报告期息税折旧及摊销前利润为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目公司在监管银行中国光大银行股份有限公司重庆分行开立了监管账户和基

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（2024 年 12 月 4 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、基金托管人和监管银行的监管范围。

本报告期不动产项目公司收入归集总金额 46,667,416.41 元，对外支出总金额 16,489,991.67 元。上年同期项目公司收入归集总金额 58,626,392.87 元，对外支出总金额 12,878,511.74 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

本报告期共有 3 个租户的租金贡献收入占比超过 10%。租户 1 贡献不含税租金收入 1,010.41 万元，占报告期租金收入总额的 23.92%。租户 1 主营物联网运营，自 2018 年入驻项目已完成多次租约续签。基金管理人与运营管理机构持续关注租户发展动态，建立了常态化深度沟通机制。自 2026 年以来，租户 1 表示面临降本增效的经营压力，基金管理人与运营管理机构将积极与租户 1 保持密切沟通，拟适时通过合理调降租金单价及资源协同等措施，促进项目经营的持续稳定。

租户 2 及其关联方贡献不含税租金收入 590.67 万元，占报告期租金收入总额的 13.99%。租户 3 及其关联方贡献不含税租金收入 534.18 万元，占报告期租金收入总额的 12.65%。租户 2 和租户 3 主营创业空间服务，入驻不动产项目后已先后多次完成租约续签及扩租。

租户 2 和租户 3 提供精装修的产品，满足租户“拎包入住”的需求。产品面积主要集中在 70-300 平方米，多为小户型，主要面向租赁用途为科研办公的孵化期、小微初创企业，其租赁项目的经营模式主要收入来源为租赁价差。在当前租赁市场下行周期中，租户普遍追求降本增效，导致租赁价差空间持续收窄。若市场租金进一步下滑至低于孵化器租户的实际承租成本，可能出现“租金倒挂”现象，从而加剧市场价格竞争，推动“价格战”进一步演化。

基金管理人与运营管理机构密切跟踪市场动态，并采取以下应对措施：1）深化租户沟通机制，洞察核心诉求，着力提升服务体验；2）推进园区设施设备的系统性升级，持续优化营商环境；3）强化对租户的赋能支持，强化与租户 2 和租户 3 的租户资源协同与伙伴关系建设。通过多元化的策略组合保障资产现金流的稳定性。

本基金已针对可能对投资人收益产生不利影响的潜在风险设置补充缓释措施，即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/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，具体条款参见本基金招募说明书。

#### **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**

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，购买不动产资产的财产一切险及公众责任险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

| 序号 | 项目                    | 金额           | 占不动产资产支持证券之外的<br>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<br>融资产 | -            | -                           |
| 3  | 货币资金和结算备付金合计          | 2,804,988.18 | 100.00                      |
| 4  | 其他资产                  | -            | -                           |
| 5  | 合计                    | 2,804,988.18 | 100.00                      |

5.2 投资组合报告附注

本基金本报告期内投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，未有在本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。经原始权益人确认，其对净回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 10 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 12 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

| 姓名  | 职务       | 任职期限            |      | 不动产项目运营或投资管理年限 | 不动产项目运营或投资管理经验                                                            | 说明                                                         |
|-----|----------|-----------------|------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|     |          | 任职日期            | 离任日期 |                |                                                                           |                                                            |
| 闫婧茹 | 本基金的基金经理 | 2024 年 12 月 3 日 | -    | 7.5 年          | 曾参与成都苏宁广场类 REITs、招商蛇口一期商业物业类 REITs、浙江沪杭甬高速公路类 REITs 等项目及其他不动产类 REITs、CMBS | 闫婧茹女士，会计硕士，CPA。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、中信金石基金管理有限公司高级经理、 |



|     |          |                 |   |        |                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
|-----|----------|-----------------|---|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          |                 |   |        | 等投融资项目，项目类型覆盖商业零售、住房租赁、高速公路等不动产领域。                                                                                                                   | 光大证券股份有限公司债务融资总部项目经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。                                                                        |
| 陈涛  | 本基金的基金经理 | 2024 年 12 月 3 日 | - | 14 年   | 曾负责蒙冀铁路、川气东送天然气管道、千黄高速等项目的投资及运营管理工作，项目类型覆盖铁路、港口、轨道交通、高速公路、清洁能源、租赁住房、产业园区等领域。                                                                         | 陈涛先生，工学硕士。历任北京全路通信信号研究设计院集团有限公司工程师；国投交通控股有限公司投资发展部高级经理；工银金融租赁有限公司交通金融事业部项目经理、境内综合租赁业务三部项目经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。 |
| 马澍玮 | 本基金的基金经理 | 2024 年 12 月 3 日 | - | 12.5 年 | 曾负责收费公路运营养护、信息化项目建设、市场开发等工作，参与贵州贵都高速、云南嵩昆高速、重庆涪丰石高速、湖北咸通高速、山西翼侯高速、陕西榆佳高速、广东广明高速、新疆尉且公路、塞内加尔新国际机场-捷斯-姆布尔及捷斯-图巴高速等境内外 30 多个收费公路统一运营管理工作，项目类型主要为高速公路领域。 | 马澍玮先生，工学硕士，高级工程师。历任中交公路规划设计院有限公司助理工程师；中交资产管理有限公司项目运营中心高级业务经理、处长、总经理助理；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。

## 7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

### 7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

### 7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

### 7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后,在本报告期内未新增不动产项目相关投资。截至本报告期末,本基金通过持有“中金重庆两江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,基金管理人委托重庆两江新区产业发展集团有限公司作为运营管理统筹机构、重庆两江新区产业运营有限公司作为运营管理实施机构(运营管理统筹机构和运营管理实施机构统称为运营管理机构)负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和运营管理机构根据签订的《运营管理服务协议》,执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上,作为《运营管理服务协议》的补充,基金管理人与运营管理机构制定了《运营管理备忘录》,约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作。

### 7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金本报告期实际收益分配 1 次,实际收益分配金额共 14,160,000.08 元。

本基金 2026 年第一次收益分配的基准日是 2025 年 12 月 31 日。2024 年 12 月 3 日(基金合同生效日)至本次收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额为人民币 59,236,411.79 元,前期已分配人民币 45,060,006.67 元,截至 2025 年 12 月 31 日尚未分配的可供分配金额为人民币 14,176,405.12 元。本次实际分配人民币 14,160,000.08 元,约占前述可供分配金额的 99.88%。

基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定,在符合有关基金分红条件的前提下,将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者。

### 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,基金管理人共管理了 4 只底层资产为产业园区的不动产基金,分别为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“本基金”)、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”)、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”)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”)。

鉴于本基金与中金湖北科投光谷 REIT、中金联东科创 REIT 和中金亦庄产业园 REIT 项下不动产资产处在不同区域或服务于不同行业,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，现阶段同时管理 4 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，具体防范措施如下：

（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、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

报告期内根据有关法律法规、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（如有）详见“10.5.13.4.1 基金管理费”。

### 7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

## 7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

### 7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

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

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

### 7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

### 7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

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

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围、开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

## § 8 运营管理机构报告

### 8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

#### 8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

#### 8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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、勤勉尽责地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

报告期内，不动产项目经营表现较为平稳，核心指标基本符合本基金经营目标和财务预算。

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。运营管理机构采取的运营管理措施包括：

一是稳存量、拓增量。针对本项目大租户占比较高、租户结构相对集中的特点，运营管理机构因地施策，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，站在租户视角助力其业务发展。发挥两江新区的比较优势，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稳定存量租户。在增量拓展方面，依托区位和交通优势，一方面通过充分联动两江新区招商资源，采取委托招商、以商招商等方式持续扩大招商覆盖面；另一方面聚焦产业规划落地、补链强链、龙头企业对接及配套完善，推动招商提质增效。

二是优环境、强配套。本项目资产均已成熟运营 10 年以上，存在楼宇设施设备磨损，楼宇风貌吸引力下降的情况。运营管理机构制定楼宇更新计划，着力提升楼宇功能品质与整体风貌。2026 年持续推进多项重点改造工程，切实推进硬件环境优化升级。

三是保安全、守底线。运营管理机构定期开展资产运营风险排查，建立应急预案，以应

对突发风险事件对不动产项目的不利影响。运营管理机构持续督促物业服务机构加强与业主的交流沟通工作，及时了解其对公共区域及公用设施设备等的最新意见及想法，并对其中的诉求给予及时的响应，全力维护不动产项目运营稳定性。

四是加强宣传推广工作。健全市场媒介宣传渠道，联合专业机构进行品宣工作。定位园区特色，重点展示租户市场关注的租赁指标，使园区形象更加生动立体。深入挖掘服务租户的典型案例，有效传递园区温度，让园区价值可视可感。

## 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

报告期内，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。信息披露事务负责人建立了与投资者沟通联络渠道，及时做好与投资者的沟通联络工作。

### 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《重庆两江新区产业运营有限公司关于中金重庆两江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《重庆两江新区产业运营有限公司关于中金重庆两江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合规守信情况声明

本报告期内，中国光大银行股份有限公司在中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）托管过程中，严格遵守了《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》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他法律法规、基金合同、托管协议等的规定，依法安全保管了基金的全部资产，对本基金的投资运作进行了独立的会计核算和应有的监督，不存在损害基金份额持有人利益的行为，诚实信用、勤勉尽责地履行了作为基金托管人所应尽的义务。

#### 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

本报告期内，中国光大银行股份有限公司对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

#### 9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，中国光大银行股份有限公司对本基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核，对基金管理人为资产项目购买保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，中国光大银行股份有限公司在基金管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，以自身能够获取的数据和信息为限，根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定对本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整。

#### 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“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”）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

中国国际金融股份有限公司（代表“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”）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合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，本基金资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

## 9.3 原始权益人报告

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

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

### 9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 196,000,000.00 份，占基金全部份额的 49.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资产       | 附注号      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|----------|----------|------------------------|--------------------------|
| 资产：      |          |                        |                          |
| 货币资金     | 10.5.7.1 | 86,262,608.58          | 73,232,471.77            |
| 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     | 10.5.7.7 | 22,725,743.39          | 20,829,790.29            |
| 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          | 10.5.7.11  | 928,633,402.02                 | 941,346,130.63                   |
| 固定资产            |            | -                              | -                                |
| 在建工程            | 10.5.7.13  | -                              | 817,743.17                       |
| 使用权资产           |            | -                              | -                                |
| 无形资产            |            | -                              | -                                |
| 开发支出            |            | -                              | -                                |
| 商誉              |            | -                              | -                                |
| 长期待摊费用          |            | -                              | -                                |
| 递延所得税资产         | 10.5.7.19  | -                              | -                                |
| 其他资产            | 10.5.7.20  | 33,310,516.05                  | 32,971,505.22                    |
| <b>资产总计</b>     |            | <b>1,070,932,270.04</b>        | <b>1,069,197,641.08</b>          |
| <b>负债和所有者权益</b> | <b>附注号</b> | <b>本期末<br/>2026 年 6 月 30 日</b> | <b>上年度末<br/>2025 年 12 月 31 日</b> |
| <b>负债：</b>      |            |                                |                                  |
| 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            | 10.5.7.22  | 17,200.00                      | 17,200.00                        |
| 应付职工薪酬          |            | -                              | -                                |
| 应付清算款           |            | -                              | -                                |
| 应付赎回款           |            | -                              | -                                |
| 应付管理人报酬         |            | 6,328,188.75                   | 5,629,035.41                     |
| 应付托管费           |            | 51,536.81                      | 101,999.25                       |
| 应付投资顾问费         |            | -                              | -                                |
| 应交税费            | 10.5.7.24  | 2,245,925.54                   | 3,593,475.77                     |
| 应付利息            |            | -                              | -                                |
| 应付利润            |            | -                              | -                                |
| 合同负债            |            | -                              | -                                |
| 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            | 10.5.7.30  | 40,857,730.32                  | 40,008,428.55                    |
| <b>负债合计</b>     |            | <b>49,500,581.42</b>           | <b>49,350,138.98</b>             |
| <b>所有者权益：</b>   |            |                                |                                  |
| 实收基金            | 10.5.7.31  | 1,020,000,000.00               | 1,020,000,000.00                 |

|                   |           |                         |                         |
|-------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 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             | 10.5.7.35 | 1,431,688.62            | -152,497.90             |
| <b>所有者权益合计</b>    |           | <b>1,021,431,688.62</b> | <b>1,019,847,502.10</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> |           | <b>1,070,932,270.04</b> | <b>1,069,197,641.08</b> |

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.5536 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 资产          | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日  | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>资产：</b>  |           |                         |                          |
| 货币资金        | 10.5.7.1  | 2,804,988.18            | 3,261,566.81             |
| 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      | 10.5.4.11 | 1,020,000,000.00        | 1,020,000,000.00         |
| 其他资产        |           | -                       | -                        |
| <b>资产总计</b> |           | <b>1,022,804,988.18</b> | <b>1,023,261,566.81</b>  |
| 负债和所有者权益    | 附注号       | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日  | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
| <b>负债：</b>  |           |                         |                          |
| 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    |  | 876,092.92       | 1,733,998.20     |
| 应付托管费      |  | 51,536.81        | 101,999.25       |
| 应付投资顾问费    |  | -                | -                |
| 应交税费       |  | -                | -                |
| 应付利息       |  | -                | -                |
| 应付利润       |  | -                | -                |
| 其他负债       |  | 59,507.37        | 150,000.00       |
| 负债合计       |  | 987,137.10       | 1,985,997.45     |
| 所有者权益：     |  |                  |                  |
| 实收基金       |  | 1,020,000,000.00 | 1,020,000,000.00 |
| 资本公积       |  | -                | -                |
| 其他综合收益     |  | -                | -                |
| 未分配利润      |  | 1,817,851.08     | 1,275,569.36     |
| 所有者权益合计    |  | 1,021,817,851.08 | 1,021,275,569.36 |
| 负债和所有者权益总计 |  | 1,022,804,988.18 | 1,023,261,566.81 |

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                    | 附注号       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日<br>至 2026 年 6 月 30<br>日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日<br>至 2025 年 6 月 30<br>日 |
|-----------------------|-----------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 一、营业总收入               |           | 42,745,489.36                                | 49,722,115.57                                     |
| 1.营业收入                | 10.5.7.36 | 42,235,595.87                                | 48,888,042.06                                     |
| 2.利息收入                |           | 281,176.31                                   | 834,073.51                                        |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列）     |           | 228,717.18                                   | -                                                 |
| 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                |           | -                                            | -                                                 |
| 8.其他业务收入              |           | -                                            | -                                                 |
| 二、营业总成本               |           | 27,063,389.82                                | 30,373,220.24                                     |
| 1.营业成本                | 10.5.7.36 | 14,461,451.23                                | 14,434,584.08                                     |
| 2.利息支出                |           | -                                            | -                                                 |

|                       |             |               |               |
|-----------------------|-------------|---------------|---------------|
| 3.税金及附加               | 10.5.7.43   | 7,754,629.73  | 8,440,135.06  |
| 4.销售费用                |             | -             | -             |
| 5.管理费用                | 10.5.7.45   | -             | 100,000.00    |
| 6.研发费用                |             | -             | -             |
| 7.财务费用                |             | -             | -             |
| 8.管理人报酬               | 10.5.13.4.1 | 4,502,857.71  | 7,287,785.79  |
| 9.托管费                 | 10.5.13.4.2 | 51,536.81     | 50,580.45     |
| 10.投资顾问费              |             | -             | -             |
| 11.信用减值损失             | 10.5.7.47   | 232,624.17    | -309.07       |
| 12.资产减值损失             |             | -             | -             |
| 13.其他费用               | 10.5.7.49   | 60,290.17     | 60,443.93     |
| 三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）   |             | 15,682,099.54 | 19,348,895.33 |
| 加：营业外收入               | 10.5.7.50   | 62,297.40     | 311,274.78    |
| 减：营业外支出               | 10.5.7.51   | 210.34        | 6,682.71      |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |             | 15,744,186.60 | 19,653,487.40 |
| 减：所得税费用               | 10.5.7.52   | -             | -             |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     |             | 15,744,186.60 | 19,653,487.40 |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |             | 15,744,186.60 | 19,653,487.40 |
| 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              |             | 15,744,186.60 | 19,653,487.40 |

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                           | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日<br>至 2026 年 6 月 30<br>日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日<br>至 2025 年 6 月 30<br>日 |
|------------------------------|-----|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 一、收入                         |     | 15,689,418.90                                | 18,745,389.26                                     |
| 1.利息收入                       |     | 33,438.90                                    | 14,109.26                                         |
| 2.投资收益（损失以“-”号填列）            |     | 15,655,980.00                                | 18,731,280.00                                     |
| 其中：以摊余成本计量的金融资产<br>终止确认产生的收益 |     | -                                            | -                                                 |
| 3.公允价值变动收益（损失以“-”号<br>填列）    |     | -                                            | -                                                 |

|                     |  |               |               |
|---------------------|--|---------------|---------------|
| 4.汇兑收益（损失以“-”号填列）   |  | -             | -             |
| 5.其他业务收入            |  | -             | -             |
| 二、费用                |  | 987,137.10    | 969,960.90    |
| 1.管理人报酬             |  | 876,092.92    | 859,873.08    |
| 2.托管费               |  | 51,536.81     | 50,580.45     |
| 3.投资顾问费             |  | -             | -             |
| 4.利息支出              |  | -             | -             |
| 5.信用减值损失            |  | -             | -             |
| 6.资产减值损失            |  | -             | -             |
| 7.税金及附加             |  | -             | -             |
| 8.其他费用              |  | 59,507.37     | 59,507.37     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） |  | 14,702,281.80 | 17,775,428.36 |
| 减：所得税费用             |  | -             | -             |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）   |  | 14,702,281.80 | 17,775,428.36 |
| 五、其他综合收益的税后净额       |  | -             | -             |
| 六、综合收益总额            |  | 14,702,281.80 | 17,775,428.36 |

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目               | 附注号         | 本期<br>2026 年 1 月 1 日<br>至 2026 年 6 月 30<br>日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日<br>至 2025 年 6 月 30<br>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 |             | 46,042,506.61                                | 58,189,477.94                                     |
| 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    |             | 282,482.49                                   | 907,534.86                                        |
| 6.收到的税费返还        |             | -                                            | -                                                 |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金 | 10.5.7.53.1 | 525,259.92                                   | 136,981.60                                        |
| 经营活动现金流入小计       |             | 46,850,249.02                                | 59,233,994.40                                     |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金 |             | 1,990,822.12                                 | 1,174,974.27                                      |
| 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                   |             | 13,405,099.15         | 11,311,448.83          |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金            | 10.5.7.53.2 | 3,927,579.62          | 1,029,203.01           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>            |             | <b>19,323,500.89</b>  | <b>13,515,626.11</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         |             | <b>27,526,748.13</b>  | <b>45,718,368.29</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>        |             |                       |                        |
| 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            | 10.5.7.53.3 | -                     | -                      |
| <b>投资活动现金流入小计</b>            |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |             | 335,305.06            | -                      |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |             | -                     | 131,037,572.42         |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金            |             | -                     | -                      |
| <b>投资活动现金流出小计</b>            |             | <b>335,305.06</b>     | <b>131,037,572.42</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>         |             | <b>-335,305.06</b>    | <b>-131,037,572.42</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>        |             |                       |                        |
| 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            |             | -                     | -                      |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>            |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| 24.赎回支付的现金                   |             | -                     | -                      |
| 25.偿还借款支付的现金                 |             | -                     | 111,883,166.64         |
| 26.偿付利息支付的现金                 |             | -                     | -                      |
| 27.分配支付的现金                   |             | 14,160,000.08         | 17,540,003.06          |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金            |             | -                     | -                      |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>            |             | <b>14,160,000.08</b>  | <b>129,423,169.70</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>         |             | <b>-14,160,000.08</b> | <b>-129,423,169.70</b> |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>    |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>        | 10.5.7.54   | <b>13,031,442.99</b>  | <b>-214,742,373.83</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额               | 10.5.7.54   | 73,222,336.52         | 291,835,401.63         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>        | 10.5.7.54   | <b>86,253,779.51</b>  | <b>77,093,027.80</b>   |

### 10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                        | 附注号 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日<br>至 2026 年 6 月 30<br>日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日<br>至 2025 年 6 月 30<br>日 |
|---------------------------|-----|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |     |                                              |                                                   |
| 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          |     | 15,655,980.00                                | 18,731,280.00                                     |
| 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             |     | 33,699.68                                    | 10,107.01                                         |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金          |     | -                                            | -                                                 |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |     | <b>15,689,679.68</b>                         | <b>18,741,387.01</b>                              |
| 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         |     | 1,985,997.45                                 | 266,311.38                                        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |     | <b>1,985,997.45</b>                          | <b>266,311.38</b>                                 |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |     | <b>13,703,682.23</b>                         | <b>18,475,075.63</b>                              |
| <b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>     |     |                                              |                                                   |
| 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         |     | -                                            | -                                                 |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |     | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                          |
| 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                |     | 14,160,000.08                                | 17,540,003.06                                     |
| 19.支付其他与筹资活动有关的现金         |     | -                                            | -                                                 |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |     | <b>14,160,000.08</b>                         | <b>17,540,003.06</b>                              |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |     | <b>-14,160,000.08</b>                        | <b>-17,540,003.06</b>                             |
| <b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |     | <b>-</b>                                     | <b>-</b>                                          |
| <b>四、现金及现金等价物净增加额</b>     |     | <b>-456,317.85</b>                           | <b>935,072.57</b>                                 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |     | 3,260,371.33                                 | 241,232.29                                        |
| <b>五、期末现金及现金等价物余额</b>     |     | <b>2,804,053.48</b>                          | <b>1,176,304.86</b>                               |

## 10.4 所有者权益变动表

### 10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                   | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日      |            |          |            |          |          |                |                  |
|----------------------|--------------------------------------------|------------|----------|------------|----------|----------|----------------|------------------|
|                      | 实收<br>基金                                   | 其他权<br>益工具 | 资本<br>公积 | 其他<br>综合收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积 | 未分配<br>利润      | 所有者权益<br>合计      |
| 一、上期期末余额             | 1,020,000,000.00                           | -          | -        | -          | -        | -        | -152,497.90    | 1,019,847,502.10 |
| 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             | 1,020,000,000.00                           | -          | -        | -          | -        | -        | -152,497.90    | 1,019,847,502.10 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | -                                          | -          | -        | -          | -        | -        | 1,584,186.52   | 1,584,186.52     |
| （一）综合收益总额            | -                                          | -          | -        | -          | -        | -        | 15,744,186.60  | 15,744,186.60    |
| （二）产品持有人申购和赎回        | -                                          | -          | -        | -          | -        | -        | -              | -                |
| 其中：产品申购              | -                                          | -          | -        | -          | -        | -        | -              | -                |
| 产品赎回                 | -                                          | -          | -        | -          | -        | -        | -              | -                |
| （三）利润分配              | -                                          | -          | -        | -          | -        | -        | -14,160,000.08 | -14,160,000.08   |
| （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             | 1,020,000,000.00                           | -          | -        | -          | -        | -        | 1,431,688.62   | 1,021,431,688.62 |
| 项目                   | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |            |          |            |          |          |                |                  |
|                      | 实收                                         | 其他权        | 资本       | 其他         | 专项       | 盈余       | 未分配            | 所有者权益            |

|                      | 基金               | 益工具 | 公积 | 综合收益 | 储备 | 公积 | 利润             | 合计               |
|----------------------|------------------|-----|----|------|----|----|----------------|------------------|
| 一、上期期末余额             | 1,020,000,000.00 | -   | -  | -    | -  | -  | 9,921,682.36   | 1,029,921,682.36 |
| 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             | 1,020,000,000.00 | -   | -  | -    | -  | -  | 9,921,682.36   | 1,029,921,682.36 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | -                | -   | -  | -    | -  | -  | 2,113,484.34   | 2,113,484.34     |
| （一）综合收益总额            | -                | -   | -  | -    | -  | -  | 19,653,487.40  | 19,653,487.40    |
| （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              | -                | -   | -  | -    | -  | -  | -17,540,003.06 | -17,540,003.06   |
| （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             | 1,020,000,000.00 | -   | -  | -    | -  | -  | 12,035,166.70  | 1,032,035,166.70 |

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

| 项目                       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日      |          |                |                |                  |
|--------------------------|--------------------------------------------|----------|----------------|----------------|------------------|
|                          | 实收基金                                       | 资本公<br>积 | 其他<br>综合<br>收益 | 未分配<br>利润      | 所有者权益合<br>计      |
| 一、上期期末余额                 | 1,020,000,000.00                           | -        | -              | 1,275,569.36   | 1,021,275,569.36 |
| 加：会计政策变更                 |                                            |          |                |                |                  |
| 前期差错更正                   |                                            |          |                |                |                  |
| 其他                       |                                            |          |                |                |                  |
| 二、本期期初余额                 | 1,020,000,000.00                           | -        | -              | 1,275,569.36   | 1,021,275,569.36 |
| 三、本期增减变动额<br>(减少以“-”号填列) | -                                          | -        | -              | 542,281.72     | 542,281.72       |
| (一) 综合收益总额               | -                                          | -        | -              | 14,702,281.80  | 14,702,281.80    |
| (二) 产品持有人申<br>购和赎回       | -                                          | -        | -              | -              | -                |
| 其中：产品申购                  | -                                          | -        | -              | -              | -                |
| 产品赎回                     | -                                          | -        | -              | -              | -                |
| (三) 利润分配                 | -                                          | -        | -              | -14,160,000.08 | -14,160,000.08   |
| (四) 其他综合收益<br>结转留存收益     | -                                          | -        | -              | -              | -                |
| (五) 其他                   | -                                          | -        | -              | -              | -                |
| 四、本期期末余额                 | 1,020,000,000.00                           | -        | -              | 1,817,851.08   | 1,021,817,851.08 |
| 项目                       | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |          |                |                |                  |
|                          | 实收基金                                       | 资本公<br>积 | 其他<br>综合<br>收益 | 未分配<br>利润      | 所有者权益合<br>计      |
| 一、上期期末余额                 | 1,020,000,000.00                           | -        | -              | -28,689.24     | 1,019,971,310.76 |
| 加：会计政策变更                 |                                            |          |                |                |                  |
| 前期差错更正                   |                                            |          |                |                |                  |
| 其他                       |                                            |          |                |                |                  |
| 二、本期期初余额                 | 1,020,000,000.00                           | -        | -              | -28,689.24     | 1,019,971,310.76 |
| 三、本期增减变动额<br>(减少以“-”号填列) | -                                          | -        | -              | 235,425.30     | 235,425.30       |
| (一) 综合收益总额               | -                                          | -        | -              | 17,775,428.36  | 17,775,428.36    |

|                     |                  |   |   |                |                  |
|---------------------|------------------|---|---|----------------|------------------|
| （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             | -                | - | - | -17,540,003.06 | -17,540,003.06   |
| （四）其他综合收益<br>结转留存收益 | -                | - | - | -              | -                |
| （五）其他               | -                | - | - | -              | -                |
| 四、本期期末余额            | 1,020,000,000.00 | - | - | 206,736.06     | 1,020,206,736.06 |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| <u>宗喆</u> | <u>吕静杰</u> | <u>王顺征</u> |
| 基金管理人负责人  | 主管会计工作负责人  | 会计机构负责人    |

## 10.5 报表附注

### 10.5.1 基金基本情况

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)依据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2024 年 8 月 30 日证监许可[2024]1229 号文注册,由中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《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》和《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》公开募集。本基金为不动产基金,存续期限为 34 年。本基金的管理人为中金基金,托管人为中国光大银行股份有限公司(以下简称“光大银行”)。

本基金通过中金基金直销柜台、光大银行、国金证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信期货有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司等共同销售。本基金首次募集期为 2024 年 11 月 27 日起至 2024 年 12 月 2 日,发行价格为人民币 2.550 元/份,募集金额共计人民币 1,020,000,000.00 元。经向中国证监会备案,《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》(以下简称“基金合同”)于 2024 年 12 月 3 日正式生效,基金合同生效日基金实收份额 400,000,000.00 份(含利息转份额零份)。该资金已由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、本基金基金合同、《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》的有关规定,本基金投资范围包括基础设施资产支持证券,国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债,信用评级为 AAA 的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等),货币市场工具(包括现金、期限在 1 年以内(含 1 年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具),以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票(含存托凭证),也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原



因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有项目公司的全部股权和对项目公司的全部股东债权。本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司由重庆两江新区产业发展集团有限公司全资持有。项目公司为重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司（以下简称“瑞资公司”），统一社会信用代码为 91500000MABYHK3712，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本为人民币 100 万元。

本基金、专项计划及项目公司（以下合称“本集团”）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产资产的运营收益水平，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。

### 10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证券投资基金业协会发布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》编制财务报表。

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

### 10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2026 年中期财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年中期合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### 10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

### 10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

#### 10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生会计差错更正。

10.5.6 税项

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

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

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

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

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

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

| 税种      | 计税依据                                               | 税率  |
|---------|----------------------------------------------------|-----|
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                             | 25% |
| 增值税     | 应纳税销售额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算） | 9%  |
| 城市维护建设税 | 缴纳的增值税税额                                           | 7%  |
| 教育费附加   | 缴纳的增值税税额                                           | 3%  |
| 地方教育附加  | 缴纳的增值税税额                                           | 2%  |

| 税种    | 计税依据                                               | 税率             |
|-------|----------------------------------------------------|----------------|
| 房产税   | 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴 | 1.2%及 12%      |
| 土地使用税 | 土地面积                                               | 12 元及 16 元/平方米 |

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 86,262,608.58          |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 86,262,608.58          |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 86,262,608.58          |

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 26,687,158.42          |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | 59,566,621.09          |
| 应计利息           | 8,829.07               |
| 小计             | 86,262,608.58          |
| 减：减值准备         | -                      |
| 合计             | 86,262,608.58          |

注：其他存款为协定存款。

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

无。

10.5.7.4 债权投资

无。

10.5.7.5 其他债权投资

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 1 年以内  | 21,228,815.37          |
| 1—2 年  | 2,555,063.35           |
| 2—3 年  | 308,736.25             |
| 小计     | 24,092,614.97          |
| 减：坏账准备 | 1,366,871.58           |
| 合计     | 22,725,743.39          |

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

| 类别              | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |           |              |             |               |
|-----------------|------------------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
|                 | 账面余额                   |           | 坏账准备         |             | 账面价值          |
|                 | 金额                     | 比例<br>(%) | 金额           | 计提比例<br>(%) |               |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | 308,736.25             | 1.28      | 308,736.25   | 100.00      | -             |
| 按组合计提预期信        | 23,783,878.72          | 98.72     | 1,058,135.33 | 4.45        | 22,725,743.39 |

| 类别        | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |           |              |             |               |
|-----------|------------------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
|           | 账面余额                   |           | 坏账准备         |             | 账面价值          |
|           | 金额                     | 比例<br>(%) | 金额           | 计提比例<br>(%) |               |
| 用损失的应收账款  |                        |           |              |             |               |
| 其中：应收账款组合 | 23,783,878.72          | 98.72     | 1,058,135.33 | 4.45        | 22,725,743.39 |
| 关联方组合     | -                      | -         | -            | -           | -             |
| 合计        | 24,092,614.97          | 100.00    | 1,366,871.58 | 5.67        | 22,725,743.39 |

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

| 债务人名称 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |            |             |       |
|-------|------------------------|------------|-------------|-------|
|       | 账面余额                   | 坏账准备       | 计提比例<br>(%) | 计提理由  |
| 租户 F  | 123,366.02             | 123,366.02 | 100.00      | 已强制执行 |
| 租户 G  | 185,370.23             | 185,370.23 | 100.00      | 已强制执行 |
| 合计    | 308,736.25             | 308,736.25 | 100.00      |       |

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

| 债务人名称  | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |              |          |
|--------|------------------------|--------------|----------|
|        | 账面余额                   | 坏账准备         | 计提比例 (%) |
| 应收账款组合 | 23,783,878.72          | 1,058,135.33 | 4.45     |
| 关联方组合  | -                      | -            | -        |
| 合计     | 23,783,878.72          | 1,058,135.33 | 4.45     |

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

| 类别               | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 | 本期变动金额     |            |    |      | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------------------|--------------------------|------------|------------|----|------|------------------------|
|                  |                          | 计提         | 转回或收回      | 核销 | 其他变动 |                        |
| 单项计提预期信用损失的应收账款  | 308,736.25               | -          | -          | -  | -    | 308,736.25             |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 825,511.16               | 347,742.95 | 115,118.78 | -  | -    | 1,058,135.33           |
| 其中：应收账款组合        | 825,511.16               | 347,742.95 | 115,118.78 | -  | -    | 1,058,135.33           |
| 关联方组合            | -                        | -          | -          | -  | -    | -                      |

| 类别 | 上年度末<br>2025 年 12<br>月 31 日 | 本期变动金额     |            |    |          | 本期末<br>2026 年 6<br>月 30 日 |
|----|-----------------------------|------------|------------|----|----------|---------------------------|
|    |                             | 计提         | 转回或收<br>回  | 核销 | 其他<br>变动 |                           |
| 合计 | 1,134,247.41                | 347,742.95 | 115,118.78 | -  | -        | 1,366,871.58              |

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

| 债务人名称 | 账面余额          | 占应收账款期末余<br>额的比例（%） | 已计提坏账准备      | 账面价值          |
|-------|---------------|---------------------|--------------|---------------|
| 租户 C  | 5,134,443.49  | 21.31               | 145,156.90   | 4,989,286.59  |
| 租户 H  | 3,304,685.97  | 13.72               | 670,394.18   | 2,634,291.79  |
| 租户 I  | 3,164,056.19  | 13.13               | 94,804.53    | 3,069,251.66  |
| 租户 A  | 2,294,564.83  | 9.52                | 76,343.47    | 2,218,221.36  |
| 租户 D  | 2,143,357.35  | 8.90                | 145,480.47   | 1,997,876.88  |
| 合计    | 16,041,107.83 | 66.58               | 1,132,179.55 | 14,908,928.28 |

10.5.7.8 存货

无。

10.5.7.9 合同资产

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

| 项目           | 房屋建筑物及相<br>关土地使用权 | 土地使<br>用权 | 在建投资<br>性房地产 | 合计             |
|--------------|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| 一、账面原值       |                   |           |              |                |
| 1.期初余额       | 972,621,062.76    | -         | -            | 972,621,062.76 |
| 2.本期增加金额     | 1,748,722.62      | -         | -            | 1,748,722.62   |
| 外购           | 623,360.13        | -         | -            | 623,360.13     |
| 存货\固定资产\在建工程 | 1,125,362.49      | -         | -            | 1,125,362.49   |

| 项目                 | 房屋建筑物及相关土地使用权  | 土地使用<br>权 | 在建投资<br>性房地产 | 合计             |
|--------------------|----------------|-----------|--------------|----------------|
| 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             | 974,369,785.38 | -         | -            | 974,369,785.38 |
| <b>二、累计折旧（摊销）</b>  |                |           |              |                |
| 1.期初余额             | 31,274,932.13  | -         | -            | 31,274,932.13  |
| 2.本期增加金额           | 14,461,451.23  | -         | -            | 14,461,451.23  |
| 本期计提               | 14,461,451.23  | -         | -            | 14,461,451.23  |
| 存货\固定资产\在建工程<br>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             | 45,736,383.36  |           |              | 45,736,383.36  |
| <b>三、减值准备</b>      |                |           |              |                |
| 1.期初余额             | -              | -         | -            | -              |
| 2.本期增加金额           | -              | -         | -            | -              |
| 本期计提               | -              | -         | -            | -              |
| 存货\固定资产\在建工程<br>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             | -              | -         | -            | -              |
| <b>四、账面价值</b>      |                |           |              |                |
| 1.期末账面价值           | 928,633,402.02 | -         | -            | 928,633,402.02 |
| 2.期初账面价值           | 941,346,130.63 | -         | -            | 941,346,130.63 |

#### 10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

#### 10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

建筑面积单位：平方米；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      |
|-------|-------------|-----------|--------------|
| 双鱼座项目 | 重庆市渝北区黄山大道中 | 53,276.31 | 5,842,381.36 |

| 项目           | 地理位置                                             | 建筑面积       | 报告期租金收入       |
|--------------|--------------------------------------------------|------------|---------------|
|              | 段 53 号、57 号                                      |            |               |
| 双子座项目        | 重庆市渝北区青枫北路 10 号 2 幢、3 幢、12 号 1 幢、12 号负 1 号、负 2 号 | 90,169.68  | 14,399,907.67 |
| 凤凰座项目        | 重庆市渝北区青枫北路 18 号、30 号                             | 69,339.18  | 11,889,186.16 |
| 拓 D 一期 D2 项目 | 重庆市渝北区黄山大道中段 62 号、杨柳北路 2 号                       | 30,880.37  | 10,104,120.68 |
| 合计           | —                                                | 243,665.54 | 42,235,595.87 |

**10.5.7.12 固定资产**

无。

**10.5.7.12.1 固定资产情况**

无。

**10.5.7.12.2 固定资产的其他说明**

无。

**10.5.7.13 在建工程**

无。

**10.5.7.13.1 在建工程情况**

无。

**10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况**

| 项目                           | 期初余额       | 本期增加金额     | 本期转入固定资产金额 | 本期其他减少金额     | 期末余额 |
|------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------|
| 拓展 D 区一期 D2A 栋电梯改造工程         | 817,743.17 | -          | -          | 817,743.17   | -    |
| 双子座 3 号楼一层大厅及部分楼层消防楼梯间、电梯间改造 | -          | 307,619.32 | -          | 307,619.32   | -    |
| 合计                           | 817,743.17 | 307,619.32 | -          | 1,125,362.49 | -    |



#### **10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况**

无。

#### **10.5.7.13.4 工程物资情况**

无。

#### **10.5.7.14 使用权资产**

无。

#### **10.5.7.15 无形资产**

##### **10.5.7.15.1 无形资产情况**

无。

##### **10.5.7.15.2 无形资产的其他说明**

无。

#### **10.5.7.16 开发支出**

无。

#### **10.5.7.17 商誉**

##### **10.5.7.17.1 商誉账面原值**

无。

##### **10.5.7.17.2 商誉减值准备**

无。

##### **10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法**

无。

#### **10.5.7.18 长期待摊费用**

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

| 项目                 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------|------------------------|
| 投资性房地产账面价值与计税基础的差异 | 387,815,632.55         |
| 坏账准备               | 1,366,871.58           |
| 可抵扣亏损              | 36,552,910.71          |
| 合计                 | 425,735,414.84         |

注：由于重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司未来能否获得足够的应纳税所得额来抵减可抵扣暂时性差异具有不确定性，因此未确认相应的递延所得税资产。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

| 年份     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 备注 |
|--------|------------------------|----|
| 2030 年 | 21,527,201.86          | -  |
| 2031 年 | 15,025,708.85          |    |
| 合计     | 36,552,910.71          | -  |

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 其他应收款  | -                      |
| 待抵扣进项税 | 257,334.39             |
| 维修基金   | 21,586,639.25          |

|       |               |
|-------|---------------|
| 预缴所得税 | 11,466,542.41 |
| 合计    | 33,310,516.05 |

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 应付物业费 | -                      |

| 项目         | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------------|------------------------|
| 应付关联方运营服务费 | -                      |
| 其他         | 17,200.00              |
| 合计         | 17,200.00              |

**10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款**

无。

**10.5.7.23 应付职工薪酬**

**10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况**

无。

**10.5.7.23.2 短期薪酬**

无。

**10.5.7.23.3 设定提存计划**

无。

**10.5.7.24 应交税费**

单位：人民币元

| 税费项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 增值税     | 1,931,271.78           |
| 消费税     | -                      |
| 企业所得税   | -                      |
| 个人所得税   | -                      |
| 城市维护建设税 | 59,743.19              |
| 教育费附加   | 25,604.23              |
| 房产税     | 212,236.86             |
| 土地使用税   | -                      |
| 土地增值税   | -                      |
| 地方教育附加  | 17,069.48              |
| 其他      | -                      |
| 合计      | 2,245,925.54           |

**10.5.7.25 应付利息**

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------------|
| 其他应付款 | 33,480,460.66          |
| 预收账款  | 6,996,846.13           |
| 其他    | 380,423.53             |
| 合计    | 40,857,730.32          |

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目   | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|------|------------------------|
| 预收租金 | 6,996,846.13           |
| 合计   | 6,996,846.13           |

10.5.7.30.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

| 款项性质    | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|---------|------------------------|
| 质保金     | -                      |
| 押金及保证金  | 20,050,070.27          |
| 应付关联方款项 | 12,460,643.20          |
| 其他      | 969,747.19             |
| 合计      | 33,480,460.66          |

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

| 债权人名称 | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|-------|---------------|-----------|
| 租户 A  | 3,705,344.40  | 租赁保证金     |
| 租户 E  | 1,912,403.07  | 租赁保证金     |
| 租户 B  | 1,864,151.83  | 租赁保证金     |
| 租户 C  | 1,785,782.97  | 租赁保证金     |
| 租户 J  | 1,022,616.82  | 租赁保证金     |
| 合计    | 10,290,299.09 |           |

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

| 项目            | 基金份额（份）        | 账面金额             |
|---------------|----------------|------------------|
| 上年度末          | 400,000,000.00 | 1,020,000,000.00 |
| 本期认购          | -              | -                |
| 本期赎回（以“-”号填列） | -              | -                |
| 本期末           | 400,000,000.00 | 1,020,000,000.00 |

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

**10.5.7.34 盈余公积**

无。

**10.5.7.35 未分配利润**

单位：人民币元

| 项目             | 已实现部分          | 未实现部分 | 合计             |
|----------------|----------------|-------|----------------|
| 上年度末           | -152,497.90    | -     | -152,497.90    |
| 本期利润           | 15,744,186.60  | -     | 15,744,186.60  |
| 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        | -14,160,000.08 |       | -14,160,000.08 |
| 本期末            | 1,431,688.62   | -     | 1,431,688.62   |

**10.5.7.36 营业收入和营业成本**

单位：人民币元

| 项目         | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |               |
|------------|---------------------------------------|---------------|
|            | 重庆两江新区瑞资科技服务<br>有限责任公司                | 合计            |
| 营业收入       | 42,235,595.87                         | 42,235,595.87 |
| 楼宇租赁收入     | 39,246,935.01                         | 39,246,935.01 |
| 停车费及车位相关收入 | 2,988,660.86                          | 2,988,660.86  |
| 合计         | 42,235,595.87                         | 42,235,595.87 |
| 营业成本       | 14,461,451.23                         | 14,461,451.23 |
| 折旧摊销费用     | 14,461,451.23                         | 14,461,451.23 |
| 合计         | 14,461,451.23                         | 14,461,451.23 |

**10.5.7.37 投资收益**

单位：人民币元

| 款项性质   | 本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------------------|
| 大修基金利息 | 228,717.18                         |
| 合计     | 228,717.18                         |

**10.5.7.38 公允价值变动收益**

无。

**10.5.7.39 资产处置收益**

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 增值税     | 853,474.24                            |
| 消费税     | -                                     |
| 企业所得税   | -                                     |
| 个人所得税   | -                                     |
| 城市维护建设税 | 336,581.76                            |
| 教育费附加   | 144,249.32                            |
| 房产税     | 5,952,830.05                          |
| 土地使用税   | 334,988.10                            |
| 土地增值税   | -                                     |
| 印花税     | 36,340.06                             |
| 地方教育附加  | 96,166.20                             |
| 其他      | -                                     |
| 合计      | 7,754,629.73                          |

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

无。



**10.5.7.47 信用减值损失**

单位：人民币元

| 项目       | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|----------|---------------------------------------|
| 应收账款坏账损失 | 232,624.17                            |
| 合计       | <b>232,624.17</b>                     |

**10.5.7.48 资产减值损失**

无。

**10.5.7.49 其他费用**

单位：人民币元

| 项目    | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------|---------------------------------------|
| 审计费用  | -                                     |
| 评估费用  | -                                     |
| 信息披露费 | 59,507.37                             |
| 登记费   | -                                     |
| 其他    | 782.80                                |
| 合计    | <b>60,290.17</b>                      |

**10.5.7.50 营业外收入****10.5.7.50.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

| 项目          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|-------------|---------------------------------------|
| 非流动资产报废利得合计 | -                                     |
| 其中：固定资产报废利得 | -                                     |
| 无形资产报废利得    | -                                     |
| 政府补助        | -                                     |
| 没收提前退租保证金   | 62,297.40                             |
| 非同一控制下企业合并  | -                                     |
| 其他          | -                                     |
| 合计          | <b>62,297.40</b>                      |

**10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助**

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

| 项目          | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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          | 210.34                                |
| 合计          | 210.34                                |

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目                             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 利润总额                           | 15,744,186.60                         |
| 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                   | -2,910,384.90                         |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -                                     |
| 非应税收入的影响                       | -57,179.30                            |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 1,970,643.71                          |
| 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 | 996,920.49                            |
| 合计                             | -                                     |

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 收到租赁保证金 | 525,259.92                            |
| 收到违约赔偿款 | -                                     |

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 收到募集期利息 | -                                     |
| 其他      | -                                     |
| 合计      | 525,259.92                            |

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|---------------------------------------|
| 退还租赁保证金        | 1,084,799.37                          |
| 支付运营管理费        | -                                     |
| 支付中介机构服务费      | 580,000.00                            |
| 支付信息披露费        | 120,000.00                            |
| 支付基金及专项计划管理人报酬 | 2,039,998.20                          |
| 支付托管费          | 101,999.25                            |
| 支付双鱼 B 座划转费用   | -                                     |
| 其他             | 782.80                                |
| 合计             | 3,927,579.62                          |

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目                 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|--------------------|---------------------------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量 |                                       |

| 项目                               | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 净利润                              | 15,744,186.60                         |
| 加：信用减值损失                         | 232,624.17                            |
| 资产减值损失                           | -                                     |
| 固定资产折旧                           | -                                     |
| 投资性房地产折旧                         | 14,461,451.23                         |
| 使用权资产折旧                          | -                                     |
| 无形资产摊销                           | -                                     |
| 长期待摊费用摊销                         | -                                     |
| 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）                  | -228,717.18                           |
| 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）            | -2,127,071.07                         |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | -555,725.62                           |
| 非同一控制下企业合并                       | -                                     |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 27,526,748.13                         |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动             |                                       |
| 债务转为资本                           | -                                     |
| 融资租入固定资产                         | -                                     |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况                 | -                                     |
| 现金的期末余额                          | 86,253,779.51                         |
| 减：现金的期初余额                        | 73,222,336.52                         |
| 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                     | 13,031,442.99                         |

#### 10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

#### 10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目      | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|---------|---------------------------------------|
| 一、现金    | 86,253,779.51                         |
| 其中：库存现金 | -                                     |

| 项目                         | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 可随时用于支付的银行存款               | 86,253,779.51                         |
| 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             | 86,253,779.51                         |
| 其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 | -                                     |

#### 10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

#### 10.5.8 合并范围的变更

无。

#### 10.5.9 集团的构成

| 子公司名称                 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质      | 持股比例<br>(%) |        | 取得方式         |
|-----------------------|-------|-----|-----------|-------------|--------|--------------|
|                       |       |     |           | 直接          | 间接     |              |
| 中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划 | 北京    | 北京  | 投资        | 100.00      | -      | 出资设立取得       |
| 重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司    | 重庆    | 重庆  | 房屋租赁及物业管理 | -           | 100.00 | 非同一控制下企业合并取得 |

#### 10.5.10 分部报告

无。

#### 10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

##### 10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

| 关联方名称                                           | 与本基金的关系             |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| 中金基金管理有限公司（“中金基金”）                              | 基金管理人               |
| 中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）                            | 计划管理人、基金管理人股东       |
| 中国光大银行股份有限公司（“中国光大银行”）                          | 基金托管人、计划托管人         |
| 重庆两江新区产业发展集团有限公司（“两江产业集团”）                      | 原始权益人、运营管理统筹机构      |
| 重庆高科集团有限公司（“高科公司”）                              | 原始权益人的子公司           |
| 重庆两江新区产业运营有限公司（“两江产运公司”）                        | 原始权益人的子公司、运营管理实施机构  |
| 重庆两江新区产城融合发展有限公司（“两江产城融合”）（原名为“重庆两江新区产城建设有限公司”） | 原始权益人的子公司           |
| 中国中金财富证券有限公司（“中金财富”）                            | 与基金管理人同受一方最终控制的其他企业 |

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

无。

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目             | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年<br>6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年<br>6 月 30 日 |
|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 4,502,857.71                             | 7,287,785.79                                  |
| 其中：固定管理费       | 1,030,697.26                             | 1,011,615.54                                  |
| 基础管理费          | 3,785,265.67                             | 4,381,475.47                                  |
| 浮动管理费          | -313,105.22                              | 1,894,694.78                                  |
| 支付销售机构的客户维护费   | -                                        | -                                             |

注：基金管理费包括固定管理费及浮动管理费。其中，固定管理费包括由基金管理人和计划管理人收取的费用以及运营管理机构收取的基础管理费用。浮动管理费由运营管理机构收取。

1、基金管理人与计划管理人收取的费用

基金管理人及计划管理人收取的固定管理费用中 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取，按日计提、按年支付。

固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E\times 0.20\%\div \text{当年天数};$$

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。

2、运营管理机构收取的费用

运营管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用。

(1) 基础管理费用

基础管理费用按月计提、按季支付，其计算方法如下：

基础管理费用=项目公司当年经审计的营业收入×9.5%。

(2) 浮动管理费用

浮动管理费用按季计提、按年支付，其计算方法如下：

浮动管理费用=（C-T）×15%；

C=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=项目公司当年的经营净现金流目标值。

其中，于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流为准；不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。当本年度项目公司经营净现金流实现值低于本年度项目公司经营净现金流目标值时，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目                 | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年<br>6 月 30 日 | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年<br>6 月 30 日 |
|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的<br>托管费 | 51,536.81                                | 50,580.45                                     |

注：本基金的托管费按基金净资产的 0.01%年费率计提，每日计提、按年支付。托管费用的计算方法如下：

$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ ；

H 为当日应计提的基金托管费用；

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。



10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

| 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日      |                |           |               |                   |                     |                |           |
|--------------------------------------------|----------------|-----------|---------------|-------------------|---------------------|----------------|-----------|
| 关联方名称                                      | 期初持有           |           | 期间申购/<br>买入份额 | 期间因<br>拆分变<br>动份额 | 减：期间赎<br>回/卖出份<br>额 | 期末持有           |           |
|                                            | 份额             | 比例<br>(%) |               |                   |                     | 份额             | 比例<br>(%) |
| 重庆两江新<br>区产业发展<br>集团有限公<br>司               | 196,000,000.00 | 49.00     | -             | -                 | -                   | 196,000,000.00 | 49.00     |
| 中国国际金<br>融股份有限<br>公司                       | 11,961,123.00  | 2.99      | 5,860,813.00  | -                 | 5,416,253.00        | 12,405,683.00  | 3.10      |
| 中国中金财<br>富证券有限<br>公司                       | 257,900.00     | 0.06      | 5,000         | -                 | -                   | 262,900.00     | 0.07      |
| 合计                                         | 208,219,023.00 | 52.05     | 5,865,813.00  | -                 | 5,416,253.00        | 208,668,583.00 | 52.17     |
| 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |                |           |               |                   |                     |                |           |
| 关联方名称                                      | 期初持有           |           | 期间申购/<br>买入份额 | 期间因<br>拆分变<br>动份额 | 减：期间赎<br>回/卖出份<br>额 | 期末持有           |           |
|                                            | 份额             | 比例<br>(%) |               |                   |                     | 份额             | 比例<br>(%) |
| 重庆两江新<br>区产业发展<br>集团有限公<br>司               | 196,000,000.00 | 49.00     | -             | -                 | -                   | 196,000,000.00 | 49.00     |
| 中国国际金<br>融股份有限<br>公司                       | 10,777,235.00  | 2.69      | 6,743,102.00  | -                 | 6,086,847.00        | 11,433,490.00  | 2.86      |
| 合计                                         | 206,777,235.00 | 51.69     | 6,743,102.00  | -                 | 6,086,847.00        | 207,433,490.00 | 51.86     |

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

| 关联方名称        | 本期<br>2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日 |            | 上年度可比期间<br>2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日 |            |
|--------------|---------------------------------------|------------|--------------------------------------------|------------|
|              | 期末余额                                  | 当期利息收入     | 期末余额                                       | 当期利息收入     |
| 中国光大银行股份有限公司 | 86,262,608.58                         | 281,176.31 | 77,096,711.02                              | 830,388.87 |
| 合计           | 86,262,608.58                         | 281,176.31 | 77,096,711.02                              | 830,388.87 |

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

无。

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称    | 关联方名称            | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------------|--------------------------|
| 应付管理人报酬 | 重庆两江新区产业发展集团有限公司 | 1,287,563.67           | 1,111,557.74             |
| 应付管理人报酬 | 重庆两江新区产业运营有限公司   | 4,009,927.82           | 2,477,479.47             |
| 应付管理人报酬 | 中金基金管理有限公司       | 876,092.92             | 1,733,998.20             |
| 应付管理人报酬 | 中国国际金融股份有限公司     | 154,604.34             | 306,000.00               |
| 应付托管费   | 中国光大银行股份有限公司     | 51,536.81              | 101,999.25               |
| 其他应付款   | 重庆两江新区产业发展集团有限公司 | 12,212,764.91          | 12,212,764.91            |
| 其他应付款   | 重庆高科集团有限公司       | 221,954.67             | 221,954.67               |
| 其他应付款   | 重庆两江新区产城融合发展有限公司 | 15,923.60              | 15,923.60                |
| 其他应付款   | 重庆两江新区产业运营有限公司   | 10,000.00              | -                        |

| 项目名称 | 关联方名称 | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 | 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |
|------|-------|------------------------|--------------------------|
| 合计   | —     | 18,840,368.74          | 18,181,677.84            |

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 权益<br>登记日         | 除息日                                          | 每 10 份<br>基金份额<br>分红数 | 本期收益分配<br>合计  | 本期收益分配<br>占可供分配金<br>额比例（%） | 备注                  |
|----|-------------------|----------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------------|---------------------|
| 1  | 2026 年 4<br>月 3 日 | 场外：2026 年 4 月<br>3 日<br>场内：2026 年 4 月<br>7 日 | 0.3540                | 14,160,000.08 | 99.88                      | 2026 年<br>第一次分<br>红 |
| 合计 |                   |                                              |                       | 14,160,000.08 | 99.88                      |                     |

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指本集团在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者本集团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，造成本集团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，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于信用良好的金融机构。本集团对这些金融机构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，本集团设定相关机制以控制本集团的整体信用风险在可控的范围内。

### 10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指本集团在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团的现金流来自于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，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。本集团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本集团现金储备充裕。

### 10.5.17.3 市场风险

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

#### (1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团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。

本集团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集团无重大影响。

#### (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。本集团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。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生

合理、可能的变动时，对于本集团净资产无重大影响。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------------|
| 库存现金   | -                      |
| 银行存款   | 2,804,988.18           |
| 其他货币资金 | -                      |
| 小计     | 2,804,988.18           |
| 减：减值准备 | -                      |
| 合计     | 2,804,988.18           |

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目             | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |
|----------------|------------------------|
| 活期存款           | 2,804,053.48           |
| 定期存款           | -                      |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | -                      |
| 其他存款           | -                      |
| 应计利息           | 934.70                 |
| 小计             | 2,804,988.18           |
| 减：减值准备         | -                      |
| 合计             | 2,804,988.18           |

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

| 项目     | 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |      |                  |
|--------|------------------------|------|------------------|
|        | 账面余额                   | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资 | 1,020,000,000.00       | -    | 1,020,000,000.00 |
| 合计     | 1,020,000,000.00       | -    | 1,020,000,000.00 |

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

| 被投资单位                 | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额             | 本期计提减值准备 | 减值准备余额 |
|-----------------------|------------------|------|------|------------------|----------|--------|
| 中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划 | 1,020,000,000.00 |      |      | 1,020,000,000.00 |          |        |
| 合计                    | 1,020,000,000.00 |      |      | 1,020,000,000.00 |          |        |

§ 11 评估报告

无。

§ 12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |                          |                |                   |              |               |
|--------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|--------------|---------------|
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的<br>不动产基金<br>份额 (份) | 持有人结构          |                   |              |               |
|                          |                          | 机构投资者          |                   | 个人投资者        |               |
|                          |                          | 持有份额<br>(份)    | 占总份额<br>比例<br>(%) | 持有份额<br>(份)  | 占总份额比例<br>(%) |
| 1,226                    | 326,264.27               | 395,749,659.00 | 98.94             | 4,250,341.00 | 1.06          |
| 上年度末<br>2025 年 12 月 31 日 |                          |                |                   |              |               |
| 持有人户数<br>(户)             | 户均持有的<br>不动产基金<br>份额 (份) | 持有人结构          |                   |              |               |
|                          |                          | 机构投资者          |                   | 个人投资者        |               |
|                          |                          | 持有份额<br>(份)    | 占总份额<br>比例<br>(%) | 持有份额<br>(份)  | 占总份额比例<br>(%) |

|       |            |                |       |              |      |
|-------|------------|----------------|-------|--------------|------|
| 1,309 | 305,576.78 | 396,479,052.00 | 99.12 | 3,520,948.00 | 0.88 |
|-------|------------|----------------|-------|--------------|------|

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日   |                                         |                |           |
|--------------------------|-----------------------------------------|----------------|-----------|
| 序号                       | 持有人名称                                   | 持有份额（份）        | 占总份额比例（%） |
| 1                        | 国泰海通证券股份有限公司                            | 39,216,000.00  | 9.80      |
| 2                        | 中国国新资产管理有限公司                            | 27,180,000.00  | 6.80      |
| 3                        | 东方证券股份有限公司                              | 24,988,954.00  | 6.25      |
| 4                        | 中国国际金融股份有限公司                            | 12,405,683.00  | 3.10      |
| 5                        | 陆家嘴国际信托有限公司                             | 11,764,000.00  | 2.94      |
| 6                        | 光大永明人寿保险有限公司－自有资金                       | 11,600,000.00  | 2.90      |
| 7                        | 西部证券股份有限公司                              | 8,852,847.00   | 2.21      |
| 8                        | 华福证券股份有限公司                              | 7,944,781.00   | 1.99      |
| 9                        | 中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投         | 6,522,450.00   | 1.63      |
| 10                       | 光大永明资管－光大银行－光大永明资产永聚固收 293 号固定收益类资产管理产品 | 6,439,100.00   | 1.61      |
| 合计                       |                                         | 156,913,815.00 | 39.23     |
| 上年度末<br>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                        | 国泰海通证券股份有限公司                            | 39,216,000.00  | 9.80      |
| 2                        | 中国国新资产管理有限公司                            | 27,180,000.00  | 6.80      |
| 3                        | 东方证券股份有限公司                              | 24,003,454.00  | 6.00      |
| 4                        | 中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投         | 12,208,000.00  | 3.05      |
| 5                        | 中国国际金融股份有限公司                            | 11,961,123.00  | 2.99      |
| 6                        | 陆家嘴国际信托有限公司                             | 11,764,000.00  | 2.94      |
| 7                        | 光大永明人寿保险有限公司－自有资金                       | 11,600,000.00  | 2.90      |
| 8                        | 西部证券股份有限公司                              | 8,852,847.00   | 2.21      |
| 9                        | 华福证券有限责任公司                              | 8,165,581.00   | 2.04      |
| 10                       | 光大永明资管－光大银行－光大永明资产永聚固收 293 号固定收益类资产管理产品 | 7,275,200.00   | 1.82      |
| 合计                       |                                         | 162,226,205.00 | 40.56     |

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末<br>2026 年 6 月 30 日 |  |
|------------------------|--|
|------------------------|--|

| 序号                       | 持有人名称            | 持有份额（份）        | 占总份额比例（%） |
|--------------------------|------------------|----------------|-----------|
| 1                        | 重庆两江新区产业发展集团有限公司 | 196,000,000.00 | 49.00     |
| 合计                       |                  | 196,000,000.00 | 49.00     |
| 上年度末<br>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                        | 重庆两江新区产业发展集团有限公司 | 196,000,000.00 | 49.00     |
| 合计                       |                  | 196,000,000.00 | 49.00     |

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

| 项目                  | 持有份额总数（份） | 占不动产基金总份额比例（%） |
|---------------------|-----------|----------------|
| 基金管理人所有从业人员持有本不动产基金 | 3,840.00  | 0.0010         |

§ 13 不动产基金份额变动情况

单位：份

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| 不动产基金合同生效日（2024 年 12 月 3 日）基金份额总额 | 400,000,000.00 |
| 本报告期期初不动产基金份额总额                   | 400,000,000.00 |
| 本报告期不动产基金份额变动情况                   | -              |
| 本报告期期末不动产基金份额总额                   | 400,000,000.00 |

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

（1）基金管理人的重大人事变动情况

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

（2）基金托管人的重大人事变动情况

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。



14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

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

无。

14.7 其他重大事件

| 序号 | 公告事项                                              | 法定披露方式    | 法定披露日期          |
|----|---------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构董事长及高级管理人员变更的公告   | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 1 月 7 日  |
| 2  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构高级管理人员变更的公告       | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 1 月 17 日 |
| 3  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年第 4 季度经营情况的临时公告    | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 1 月 22 日 |
| 4  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告             | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 1 月 22 日 |
| 5  | 中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告        | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 1 月 24 日 |
| 6  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告                 | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 3 月 31 日 |
| 7  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告 | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 3 月 31 日 |
| 8  | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告                 | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 3 月 31 日 |

| 序号 | 公告事项                                              | 法定披露方式    | 法定披露日期          |
|----|---------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| 9  | 中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第一次分红的公告 | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 4 月 1 日  |
| 10 | 关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告        | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 4 月 17 日 |
| 11 | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告             | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 4 月 22 日 |
| 12 | 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    | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 4 月 22 日 |
| 13 | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构高级管理人员变更的公告       | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 5 月 13 日 |
| 14 | 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告             | 中国证监会规定媒介 | 2026 年 6 月 12 日 |

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

|                 |                                |     |
|-----------------|--------------------------------|-----|
| 不动产名称           | 双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目、拓 D 一期 D2 项目 |     |
| 币种              | 人民币                            |     |
| 项目公司形成/购买不动产时间  | 2022/11/1                      |     |
| 基金购买不动产时间       | 2024/12/4                      | 注 1 |
| 初始成本（元）         | 538,348,865.85                 | 注 2 |
| 不动产项目公司账面价值（元）  | 950,220,041.27                 | 注 3 |
| 基金购买不动产的投资成本（元） | 1,007,152,515.04               |     |
| 所在区域            | 重庆市                            |     |
| 所在城市            | 重庆市                            |     |
| 报告期             | 2026 年中期报告                     |     |

注：1、本基金购买不动产项目的交割日。  
2、不动产项目形成或购买不动产项目的成本。  
3、不动产项目公司层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目账面价值合计为 950,220,041.27 元。其中，投资性房地产的账面价值为 928,633,402.02 元，物业专项维修基金账面价值为 21,586,639.25 元。

## § 16 备查文件目录

### 16.1 备查文件目录

- (一)中国证监会准予中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (二)《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- (三)《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四)《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
- (五)关于申请募集中金重庆两江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)报告期内中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金在指定媒介上发布的各项公告
- (九)中国证监会要求的其他文件

### 16.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

### 16.3 查阅方式

投资者可在基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122, 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 8 月 28 日