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 3 季度报告

2026 年 9 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

报告送出日期：**2026 年 10 月 27 日**

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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 10 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

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。 （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； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	运营管理统筹机构：重庆两江新区产业发展集团有限公司 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 运营管理实施机构：重庆两江新区产业运营有限公司
信息披露事务负责人	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 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 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 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 运营管理实施机构：范宇

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、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
邮政编码	100033	100004	400011
法定代表人	吴利军	陈亮	谷晶（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	22,155,627.21
2.本期净利润	8,697,304.77
3.本期经营活动产生的现金流量净额	16,986,382.16
4.本期现金流分派率（%）	1.45
5.年化现金流分派率（%）	5.91

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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	13,861,049.01	0.0347	-
本年累计	42,135,003.24	0.1053	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	28,239,999.75	0.0706	-
本年累计	42,399,999.83	0.1060	-

3.3.3 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	**8,697,304.77**	-
本期折旧和摊销	7,235,010.40	-
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	**15,932,315.17**	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	1,377,387.92	
调减项		
1.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	-3,448,654.08	-
本期可供分配金额	**13,861,049.01**	-

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 3.3.5。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 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

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 436,997.24 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 25,705.72 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 77,117.24 元，运营管理机构的基础管理费和浮动管理费用合计计提金额 1,485,269.28 元。

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

§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%持有的重要不动产资产合计由 4 个产业园区组成，为位于重庆市两江新区两江数字经济产业园照母山研创核心区内的双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目及拓 D 一期 D2 项目，合计建筑面积约 24.37 万平方米，可租赁面积 18.77 万平方米。截至 2026 年 9 月 30 日，不动产资产出租率为 88.35%，期末已生效合同平均签约租金单价为 45.76 元/平方米/月（含税），报告期末剩余租期 1,186 天，报告期末累计租金收缴率为 95.82%。报告期末当期租金收缴率（计算方式为累计当期实收租金/累计当期应收租金）为 88.70%，其中双鱼座项目当期租金收缴率为 91.47%、双子座项目当期租金收缴率为 84.81%、凤凰座项目当期租金收缴率为 86.10%、拓 D 一期 D2 项目当期租金收缴率为 95.28%。

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，不动产资产均已成熟运营 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。

报告期内，本不动产项目周边未发现新增竞争性项目入市。

根据运营管理机构反馈，重庆市研发办公类写字楼及产业园区租赁市场竞争激烈，整体呈现以存量去化为主的博弈格局。基金管理人与运营管理机构高度关注项目所在区域租赁市场竞争环境，将通过灵活租金策略、优化园区配套设施、提升资产品质等多种措施应对市场变化，全力稳定不动产项目运营指标。同时，运营管理机构高度重视中金重庆两江 REIT 平台建设，设立并启用中金重庆两江 REIT 招商服务中心，专项提升项目招商服务能力与租户服务水平。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 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	165,807.05	164,791.19	0.62
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	%	88.35	87.81	0.61
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	45.76	48.56	-5.77
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	1,186	1,229	-3.50
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	95.82	88.37	8.43

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同	同比（%）

				末（2026 年 9 月 30 日）	期末（2025 年 9 月 30 日）	
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	15,215.15	15,215.15	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	15,014.92	15,015.92	-0.01
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	%	98.68	98.69	-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	57.47	60.26	-4.63
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	646	913	-29.24
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	96.80	90.84	6.56

不动产项目名称：双子座项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	72,446.15	72,446.15	-
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	56,559.20	56,559.20	-
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	%	78.07	78.07	-
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	43.43	47.97	-9.46
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	1,090	1,276	-14.58
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	95.05	81.50	16.63

不动产项目名称：凤凰座项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1	上年同期（2025 年 7 月 1	同比（%）

				日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	
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	63,352.56	62,335.70	1.63
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	%	91.64	90.17	1.63
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	38.75	41.22	-5.99
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	1,624	1,332	21.92
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	94.00	88.02	6.79

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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 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	58.70	58.74	-0.07
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期	天	726	1,091	-33.46
6	报告期末累计租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	98.43	98.15	0.29

注：报告期末剩余租期情况同比下降 33.46%，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 45.43%，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	508.48	23.18
租户 B	164.13	7.48
租户 C	120.37	5.49
租户 D	109.91	5.01
租户 E	93.59	4.27
合计	**996.48**	**45.43**

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“4.2.3 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更新“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产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	1,026,827,038.82	1,041,545,945.04	-1.41
2	总负债	916,027,481.28	913,863,099.68	0.24
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	21,935,807.84	16,378,481.67	33.93
2	营业成本/费用	27,048,705.20	26,847,885.83	0.75
3	EBITDA	16,887,409.09	12,585,708.47	34.18

注：1、营业收入同比变化 33.93%，详见“4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析”章节注释。

2、本期 EBITDA 同比变动超 30%，主要系营业收入同比增长 33.93%所致。

4.2.2 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	921,398,391.62	941,346,130.63	-2.12
主要负债科目				
1	长期应付款	863,902,177.71	863,902,177.71	0.00

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

4.2.3 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

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	楼宇租赁收入	20,505,100.46	93.48	15,277,981.38	93.28	34.21
2	停车费及车位相关收入	1,430,707.38	6.52	1,100,500.29	6.72	30.01
3	营业收入合计	**21,935,807.84**	**100.00**	**16,378,481.67**	**100.00**	**33.93**

注：1、楼宇租赁收入同比变化 34.21%，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于 2025 年第 3 季度适时调降租金单价以稳定不动产项目相关运营指标。该租金单价调整对于直线法收入确认带来阶段性影响。2026 年，直线法影响逐步消化，叠加出租率提升，推动 2026 年第三季度楼宇租赁收入同比增幅超过 30%。

2、停车费及车位相关收入包括车位及其他租赁收入、停车费收入、车位物业服务收入等收入，前述收入占不动产项目总收入的比例较小。停车费及车位相关收入的金额同比变动比例超过 30%，主要系其中部分收入具有波动性。

4.2.4 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

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销费用	7,235,010.40	26.75	7,217,292.03	26.88	0.25
2	运营管理费用	1,485,269.28	5.49	429,998.44	1.60	245.41
3	财务费用	14,841,164.77	54.87	15,517,480.10	57.80	-4.36
4	税金及附加	3,380,537.15	12.50	3,683,115.26	13.72	-8.22
5	其他成本/费用	106,723.60	0.39	-	-	-
6	营业成本/费用合计	**27,048,705.20**	**100.00**	**26,847,885.83**	**100.00**	**0.75**

注：运营管理费用的金额同比变动比例超过 30%，主要系 2026 年第 3 季度项目公司营业收入比 2025 年同期增长 33.93%。根据基金合同、招募说明书及运营管理服务协议约定，2026 年第 3 季度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）亦高于 2025 年同期水平。

4.2.5 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 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	%	59.76	53.31
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	%	76.99	76.84

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，“3.3.3 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。

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 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 22,403,102.47 元，对外支出总金额 4,561,600.50 元。上年同期项目公司收入归集总金额 19,904,031.62 元，对外支出总金额 7,120,581.57 元。

4.3.2 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 508.48 万元，占报告期租金收入总额的 23.18%。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。运营管理机构高度重视租户稳定性、租户满意度及租户业务发展，持续常态化开展租户走访与需求沟通，及时响应租户经营诉求，多措并举夯实租赁合作基础。

自 2026 年以来，运营管理机构与租户 1 围绕租赁稳定性、市场租金水平、业务协同与长期发展规划等方面开展多轮沟通磋商，现已达成一致意见并完成租赁合同补充协议签署。在优先保持项目整体出租率平稳的前提下，针对租户 1 的相关租赁安排如下：1）租赁面积维持 30,880.37 平方米，未做调整。2）合理控制租金降幅，避免租金大幅下降对项目现金流造成冲击。剩余租期内平均租金单价调整至 51 元/平方米/月（含税）。3）拟提前启动下一租赁周期的续租沟通安排。

租户 2 及其关联方贡献不含税租金收入 300.23 万元，占报告期租金收入总额的 13.69%。租户 3 及其关联方贡献不含税租金收入 279.17 万元，占报告期租金收入总额的 12.73%。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。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§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资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	3,891,798.44	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	**3,891,798.44**	**100.00**

5.2 其他投资情况说明

无。

§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 不动产基金主要负责人员情况

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 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。	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、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	2026 年 8 月 31 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；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	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

					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。	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。
王顺征	本基金的基金经理	2026 年 8 月 31 日	-	9 年	曾参与万国数据北京四号、北京五号、北京九号等数据中心的尽职调查、交割、流程体系建设与优化、预算编制等投资及运营管理工作。曾参与中金普洛斯 REIT、中金安徽交控 REIT 等项目的申报及运营管理工作。项目类型覆盖数据中心、仓储物流、高速公路等不动产领域。	王顺征女士，理学硕士。历任万国数据服务有限公司运营风控经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

注：1、上述任职日期、离任日期根据本基金管理人作出决定确定的任免日期填写；担任新成立基金基金经理的，任职日期为基金合同生效日。

2、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历年限总和。

3、本基金无基金经理助理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	-
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	-

§10 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2026 年 9 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）	942,985,030.87	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 年第 3 季度	

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 9 月 30 日，不动产项目账面价值合计为 942,985,030.87 元。其中，投资性房地产的账面价值为 921,398,391.62 元，物业专项维修基金账面价值为 21,586,639.25 元。

§11 备查文件目录

11.1 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）关于申请募集注册中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

（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规定媒介上发布的各项公告

（九）中国证监会要求的其他文件

11.2 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。

11.3 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 10 月 27 日