

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 3 季度报告

2025 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：2025 年 10 月 28 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 2025 年 10 月 27 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基金资产，但不保证基金一定盈利。

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 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 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）
基金主代码	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基础设施资产支持证券并持有其

	全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	（一）基础设施项目投资策略。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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：双鱼座项目

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

资产项目名称：双子座项目

资产项目公司名称	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司
----------	--------------------

资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	主要通过提供基础设施资产租赁服务、增值服务等方式获取经营现金流
资产项目地理位置	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

资产项目名称：凤凰座项目

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

资产项目名称：拓 D 一期 D2 项目

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

2.3 基金扩募情况

暂不涉及。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中金基金管理有限公司	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：李克伟 运营管理实施机构：黎婷

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和原始权益人

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	原始权益人
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	重庆两江新区产业发展集团有限公司
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	重庆市渝北区星光大道 1 号
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	重庆市渝北区星光大道 1 号
邮政编码	100033	100004	400011	401147
法定代表人	吴利军	陈亮	谷晶（负责人）	李克伟

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
1.本期收入	16,653,003.36
2.本期净利润	4,358,119.99
3.本期经营活动产生的现金流量净额	11,875,037.96
4.本期现金流分派率（%）	1.04
5.年化现金流分派率（%）	4.21

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 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	13,524,043.54	0.0338	-
本年累计	40,849,497.44	0.1021	-

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	14,000,002.30	0.0350	-
本年累计	31,540,005.36	0.0789	-

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	4,358,119.99	-
本期折旧和摊销	7,217,292.03	-
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	11,575,412.02	-
调增项	-	-
1-应收和应付项目的变动项	838,996.15	-
2-使用以前期间预留的运营费用	6,483,000.40	-
3-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施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-当期购买基础设施项目等资本性支出	-	-
2-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	-5,373,365.03	-
本期可供分配金额	13,524,043.54	-

注：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)、应付管理人报酬(基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、运营管理机构的管理费)、托管费、应交税费、租赁保证金等未来合理期间内需要偿付的经营性负债,上述费用将按相关协议约定及实际发生情况支付。

上述可供分配金额不代表最终实际分配金额。

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 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内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 437,062.56 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 25,709.40 元,资产支持证券管理人的管理费计提金额 77,128.77 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 429,998.44 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”。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的重要基础设施资产合计由 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 2025 年 9 月 30 日,基础设施资产出租率为 87.81%,期末已生效合同平均签约租金单价为 48.56 元/平方米/月(含税),报告期末剩余租期情况 1,229 天,报告期末租金收缴率为 66.95%。报告期内,部分租户存在未及时缴纳租金情况,具体详见“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”章节。

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，基础设施资产均已成熟运营 10 年以上。报告期内，暂无新增竞争性项目入市。

4.1.2 报告期以及上年同期资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 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)/报告期末 (2025 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	187,671.13
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	164,791.19
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	%	87.81
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	48.56
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期	天	1,229
6	报告期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	66.95

注：本报告期内，本基金无上年同期可比数据，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：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 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日)/报告期末 (2025 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	15,215.15
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	15,015.92
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	%	98.69
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	60.26
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期	天	913
6	报告期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	73.78

资产项目名称：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 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日) /报告期末 (2025 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	72,446.15
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	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
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	47.97
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期	天	1,276
6	报告期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	53.21

资产项目名称：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 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日) /报告期末 (2025 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	69,129.46
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	62,335.70
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	%	90.17
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	41.22
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期	天	1,332
6	报告期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	58.00

资产项目名称：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 (2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日) /报告期末 (2025 年 9 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	30,880.37
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	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

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	58.74
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期	天	1,091
6	报告期末租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	94.46

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，基础设施项目在执行租约共涉及租户 51 家，其中双鱼座项目 8 家，双子座项目 29 家，凤凰座项目 18 家，拓 D 一期 D2 项目 1 家。租户所在行业主要包括专业服务、信息技术、供应链/零售、金融、餐饮/零售等行业。本报告期内，基础设施项目前五大租户租金收入约占全部租金收入的比例为 64.27%，具体情况如下：

租户	租金收入（含税，万元）	占全部租金收入的比例（%）
租户 1	542.70	23.62
租户 2	349.62	15.22
租户 3	287.26	12.50
租户 4	168.88	7.35
租户 5	128.21	5.58
合计	1,476.67	64.27

注：1、以租户名称为准统计，部分租户租赁不止一处基础设施资产。

2、统计基础设施项目前五大租金收入贡献时，将关联租户合并统计。

3、上表所述租金收入为含税合同租约收入，“4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析”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，基础设施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基础设施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、城市规划及基础设施项目周边产业规划、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，周期性的经济运行周期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 资产项目运营相关财务信息

4.2.1 资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	1,049,842,509.51	1,098,395,114.62	-4.42
2	总负债	918,600,258.85	948,288,504.25	-3.13
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	16,378,481.67	-	-
2	营业成本/费用	26,847,885.83	-	-
3	EBITDA	12,585,708.47	-	-

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：重庆两江新区瑞资科技服务有限公司

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	948,366,110.04	970,017,986.15	-2.23
主要负债科目				
1	长期应付款	863,902,177.71	800,000,000.00	7.99

注：上年末主要资产负债科目金额未经审计。

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：重庆两江新区瑞资科技服务有限公司

序号	构成	本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	楼宇租赁收入	15,277,981.38	93.28
2	车位及其他租赁收入	88,821.04	0.54
3	停车费收入	963,852.53	5.89
4	车位物业服务收入	47,826.72	0.29
5	营业收入合计	16,378,481.67	100.00

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：重庆两江新区瑞资科技服务有限公司

序号	构成	本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销费用	7,217,292.03	26.88
2	运营管理费用	429,998.44	1.60
3	财务费用	15,517,480.10	57.80
4	税金及附加	3,683,115.26	13.72
5	其他成本/费用	-	-
6	营业成本/费用合计	26,847,885.83	100.00

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：重庆两江新区瑞资科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	53.31
2	息税折旧摊销前净利润率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	76.84

注：上表所述基础设施项目息税折旧摊销前净利润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 资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

项目公司已在监管银行中国光大银行股份有限公司重庆分行开立监管账户和基本账户，前述账户均受到监管银行的监管。监管账户主要用于收取《股东借款协议》项下发放的股东借款、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入，向项目公司基本账户拨付项目公司

运营资金等。基本账户用于支付项目公司运营资金及应退押金、收取项目公司监管账户拨付的资金等。

本报告期基础设施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。本报告期内，本基金无上年同期可比数据。

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 贡献含税租金收入 542.70 万元，占报告期租金收入总额的 23.62%。租户 1 主营物联网运营，盈利能力较强，现金流较为稳健。该租户自 2018 年入驻项目，已完成多次租约续签，租赁较为稳定。租户 2 及其关联方贡献含税租金收入 349.62 万元，占报告期租金收入总额的 15.22%。租户 3 及其关联方贡献含税租金收入 287.26 万元，占报告期租金收入总额的 12.50%。租户 2 和租户 3 主营创业空间服务，入驻基础设施项目后已先后多次完成租约续签及扩租。报告期内，租户 2 和租户 3 存在未及时缴纳租金情况，基金管理人和运营管理机构正在积极敦促租户 2 和租户 3 按期缴纳租金。

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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施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	1,185,404.26	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,185,404.26	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

原始权益人净回收资金金额约为 36,557.00 万元。截至本报告期末，原始权益人重庆两江新区产业发展集团有限公司累计已使用回收资金数额合计约 25,852.97 万元，净回收资金使用率约 70.72%，剩余暂未使用资金合计约 10,704.03 万元。已使用资金全部用于礼嘉智慧园的投资。原始权益人重庆两江新区产业发展集团有限公司依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

金额单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	107,040,322.36
报告期末净回收资金使用率（%）	70.72

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

根据招募说明书披露，原始权益人重庆两江新区产业发展集团有限公司获得本项目回收资金后拟在重庆市两江新区进行产业园区等基础设施的投资，主要用于礼嘉智慧园的投资。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度（如有）以及相关法律法规情况

报告期内原始权益人及控股股东、关联方严格遵守回收资金相关管理监管要求。

§7 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经历	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	-	6.5 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 等项目及其他基础设施类 REITs、CMBS 等投融资项目，项目类型覆盖消费基础设施、住房租赁、高速公路等基础设施领域。	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	-	13 年	曾负责蒙冀铁路、川气东送天然气管道、千黄高速等基础设施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、清洁能源等基础设施领域。	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	-	11.5 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、	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

					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。	基金管理有限公司创新投资部基金经理。
--	--	--	--	--	---	--------------------

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

2、本基金无基金经理助理。

§8 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	-
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	-

§10 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2025 年 9 月 30 日，本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

资产名称	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	
币种	人民币	
项目公司形成/购买资产时间	2022/11/1	
基金购买资产时间	2024/12/4	注 1
初始成本（元）	538,348,865.85	注 2
基础设施项目公司账面价值（元）	969,909,956.96	注 3
基金合并层面账面价值（元）	969,909,956.96	注 3

基金购买资产的投资成本（元）	1,007,152,515.04	
所在区域	重庆市	
所在城市	重庆市	
报告期	2025 年第 3 季度	

注：1、本基金购买基础设施项目的交割日

2、基础设施项目形成或购买资产成本

3、基础设施项目公司层面及基金合并层面均采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 9 月 30 日，基础设施项目账面价值合计为 969,909,956.96 元。其中，投资性房地产的账面价值为 948,366,110.04 元，物业专项维修基金账面价值为 21,543,846.92 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》
- （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

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

2025 年 10 月 28 日