

# 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

### 一、公募 REITs 基本信息

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

### 二、不动产项目基本情况

本基金通过重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司持有的不动产项目合计由 4 个产业园区组成，为位于重庆市两江新区两江数字经济产业园照母山研创核心区内的双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目及拓 D 一期 D2 项目，合计建筑面积约 24.37 万平方米，可租赁面积 18.77 万平方米。截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目出租率为 87.81%。

### 三、不动产项目经营情况及其原因说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，不动产项目季末租金收缴率数据同比变动超过 20%，基金管理人应当发布临时公告。特此公告说明如下：

#### （一）不动产项目季末租金收缴率变化情况

截至 2025 年第 4 季度，双鱼座项目的当期租金收缴率及累计租金收缴率指

标同比提升均超过 20%，具体数据如下：

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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日) /报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日) /上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	当期租金收缴率	期末累计当期实收租金/期末累计当期应收租金	%	78.50	40.89	91.98
2	累计租金收缴率	期末累计当年实收租金/期末累计当年应收租金	%	94.93	73.32	29.47

注：本基金于 2024 年 12 月 3 日成立。上述收缴率指标期间可比，上年同期为 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，上年为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

**（二）不动产项目季末租金收缴率变化的原因分析及预计持续时间**

本基金持有的不动产项目合计可供出租面积 187,671.13 平方米，其中双鱼座项目可供出租面积 15,215.15 平方米，约占整体可供出租面积的 8.11%，为 4 个重要不动产项目<sup>1</sup>中面积占比最小的项目。

截至 2024 年第 4 季度，双鱼座项目出租率为 98.69%，8 个租户，租户行业包括餐饮/零售、金融、信息技术、专业服务等。截至 2025 年第 4 季度，双鱼座项目出租率及租户未发生变化。

双鱼座项目 2025 年第 4 季度当期租金收缴率及累计租金收缴率指标同比提升均超过 20%的主要原因为：双鱼座项目可供出租面积较小、租户较为集中，2024 年第 4 季度部分租户存在逾期缴费情况，导致 2024 年第 4 季度当期租金收缴率及累计租金收缴率指标出现了波动。2025 年第 4 季度，基金管理人和运营管理机构高度关注收缴率指标，通过增加租户沟通频率、积极响应租户诉求、提升租户服务体验、并辅以书面催缴等多种主动管理方式督促租户按期缴纳租金，提升收缴率指标。前述收缴率指标变化主要影响 2025 年第 4 季度当期及累计的项目运营情况、经营业绩和现金流情况。

<sup>1</sup> 重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流 10%以上的项目。

## 四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

双鱼座项目 2025 年第 4 季度当期租金收缴率及累计租金收缴率指标同比提升，为不动产项目运营情况、经营业绩、现金流稳定性带来正向影响。截至 2025 年第 4 季度，不动产项目整体累计租金收缴率为 90.60%。本基金 2025 年实现的可供分配金额为 54,789,035.62 元，较招募说明书披露的可供分配金额<sup>2</sup>达成率为 100.26%。

## 五、已采取或拟采取的应对措施

为保障本基金不动产项目运营表现及现金流的稳定性，基金管理人和运营管理机构保持紧密合作，通过联动工作机制，建立差异化租户沟通策略。针对历史欠缴租金，基金管理人和运营管理机构已通过深化租户沟通与反馈闭环、提升租户服务体验、发送书面催收函等多种方式督促租户清偿欠缴租金，相关历史欠缴租金已按商定计划逐步缴纳。

根据戴德梁行发布的公开市场调研报告<sup>3</sup>及运营管理机构反馈，2026 年重庆市研发办公类写字楼及产业园区租金单价下降趋势或将延续，租户比价情绪不断增强，承租企业降本增效仍是市场主旋律，存量业主方或运营方多采取推出更多特价房源或直接降低租金单价的方式保障不动产项目租赁稳定性。

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，将通过如下方式保障不动产项目的运营稳定性，包括但不限于：

**1、提升资产质量，优化租户体验：**持续更新资产设施设备，提升项目整体形象和品质，切实提升租户满意度。

**2、精细化租户管理，稳定存量租户：**积极了解存量租户经营情况、洞悉租户诉求，建立市场化动态租金机制及退租风险预警机制，通过“市场化的租金+差异化增值服务”模式以稳定长期租赁、信用良好的优质租户。

**3、加强招商，稳定项目出租率：**加强市场化招商手段，多渠道、多方式地

---

<sup>2</sup> 根据《基金可供分配金额测算报告》，2025 年模拟预测可供分配金额 54,645,636.63 元。

<sup>3</sup> 报告名称为《重庆写字楼与零售市场概况 2025 年第四季度》、《重庆商业及物流地产市场回顾与展望 2025 年度》

推进项目获客和去化工作。积极推进产业招商资源落地、高效落实区域产业规划，配合照母山片区软件和信息服务业行动计划实施方案的开展。建立储备租户资源库，稳定项目出租率水平。

**4、持续优化租户结构，实现项目高质量发展：**逐步降低租户集中度，制定园区租户准入、续约和退出机制。努力形成租户缓冲机制，抵御行业周期性波动。优化租户结构，进一步保障项目租金收缴率及现金流的稳定性。

## 六、其他提示

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

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

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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

特此公告。

中金基金管理有限公司  
重庆两江新区产业运营有限公司

2026 年 1 月 22 日