

国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施
证券投资基金
2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：国金基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 22 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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、净值表现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，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性，不存在异议。

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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国金中国铁建高速 REIT
场内简称	铁建 REIT（扩位简称：国金中国铁建 REIT）
基金代码	508008
交易代码	508008
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 6 月 27 日
基金管理人	国金基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	自基金合同生效之日起 40 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022 年 7 月 8 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等间接持有基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目经营权利。本基金通过积极主动的运营管理，在保障公共利益的基础上，争取提升基础设施项目的品牌价值和运营收益水平，

	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。
投资策略	本基金的投资策略可以细分为基础设施项目投资策略（初始基金资产投资策略、运营管理策略、资产收购策略、资产处置策略、资产升级改造策略）、基金的融资策略（扩募方式、借款方式）、债券投资策略（久期策略、期限结构配置策略、骑乘策略、息差策略、信用债投资策略）等。详见本基金基金合同及招募说明书等法律文件。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，以获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价值波动，与主要投资于股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，其风险低于股票基金且高于债券基金、货币基金。
基金收益分配政策	在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。
资产支持证券管理人	国金证券资产管理有限公司
运营管理机构	中铁建重庆投资集团有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：渝遂高速公路（重庆段）

项目公司名称	重庆铁发遂渝高速公路有限公司（以下简称“项目公司”）
不动产项目业态	交通设施
不动产项目主要经营模式	渝遂高速公路（重庆段）的运营与管理。根据《特许经营权协议》，项目公司享有渝遂高速公路重庆段的特许经营权，即渝遂高速公路（重庆段）车辆通行费的收费权，以及渝遂高速公路重庆段沿线范围内的公路服务设施的经营权、广告经营权。
不动产项目地理位置	不动产项目位于重庆，路段起于 G93 沙坪坝收费站，途经沙坪坝区、璧山区、铜梁区、潼南区四区，止于重庆市与四川省遂宁市交界处。

2.3 不动产基金扩募情况

2025 年 12 月 27 日，基金管理人发布《国金基金管理有限公司关于决定国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并实施基础设施项目扩能改造的公告》。截至本报告披露之日，本次扩募尚未正式向中国证监会提交相关申请。

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	国金基金管理有限公司	中铁建重庆投资集团有限

			公司
信息披露 事务负责 人	姓名	虞志海	张波
	职务	督察长	运营管理团队负责人
	联系方式	010-88005852	13983185900
注册地址		北京市怀柔区怀柔镇红星路 1037 号一层 1049 室	重庆市南岸区江桥路一号
办公地址		北京市朝阳区景辉街 31 号院 1 号楼三星大厦 51 层	重庆市洪湖东路 55 号财富中心 19 栋
邮政编码		100026	400060
法定代表人		邵海波	翁长根

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	招商银行股份有限公司	国金证券资产管理有限公司	招商银行股份有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	中国（上海）自由贸易试验区芳甸路 1088 号 1106	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 306 室	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
邮政编码	518040	201204	518040
法定代表人	缪建民	马骏	缪建民

§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（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）
1. 本期收入	161,060,169.77
2. 本期净利润	2,870,990.23
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	91,963,172.29
4. 本期现金流分派率（%）	2.14
5. 年化现金流分派率（%）	10.28

注：1、本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

2、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。

3、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4、年化现金流分派率=截至报告期末当年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末

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	85,087,856.24	0.1702	-
本年累计	409,179,837.59	0.8184	-

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	-	-	-
本年累计	457,700,004.21	0.9154	-

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	2,870,990.23	-
本期折旧和摊销	110,084,438.63	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	3,116,857.30	-
本期息税折旧及摊销前利润	116,072,286.16	-
调增项		
1-尚未分配的 2024 年可供分配金额	43,071.45	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	11,757.95	-
调减项		
1-购买不动产项目等资本性支出	-1,863,625.63	-
2-支付的所得税费用	-3,116,857.30	-
3-应收应付项目的变动	-20,450,075.39	-
4-未来合理相关支出预留	-5,608,701.00	-

本期可供分配金额	85,087,856.24	-
----------	---------------	---

注：1、以上可供分配金额系按中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的相关规定计算。

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）、运营费用、税金等。

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

本期设置未来合理支出相关预留调整项，具体包括大修计提和所得税预留。主要原因系为应对基金不动产项目未来可能产生的大修支出，以及根据业务安排进行了所得税预留。本期未发生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%的情形。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据《国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议》、《国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,934,649.60 元，计提资产支持证券管理人管理费 49,606.40 元，计提基金及资产支持证券托管人托管费合计 99,212.80 元。运营管理机构的管理费包括固定管理费用和浮动管理费用，其中支付固定管理费用为 13,359,428.68 元，本期计提浮动管理费 2,947,669.58 元。

§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

1. 不动产项目基本情况

本基金重要不动产项目为渝遂高速公路（重庆段），其运营期限自 2004 年 12 月 9 日起至 2034 年 12 月 8 日止。

运营数据方面，报告期内不动产项目出入口通行量为 854.54 万辆，较 2024 年同期下降 2.48%，断面标准车流量为 242.57 万辆，较 2024 年同期下降 2.65%。

通行费收入方面，报告期内渝遂高速公路（重庆段）实现通行费收入 148,237,458.76 元，较

2024 年同期下降 7.17%。

2. 不动产项目主要运营管理情况

报告期内，基金管理人与运营管理机构沟通顺畅、配合高效，不动产项目运营较为稳健，未发生重大安全事故。

日常养护方面，项目公司持续推进路基、路面、隧道、绿化及交安设施的日常清洁与维护，加强路面及附属设施保养，保障路段技术状况与运行安全。专项养护方面，完成了云雾山病害治理及路基、路面、桥梁等相关专项工程。机电及巡查方面，项目公司持续开展全线设备巡查维修与道路巡查，确保道路及系统运营畅通。安全管理方面，通过定期风险研判与隐患排查，结合安全专项会议和日常宣传教育，全面落实风险管控与安全教育工作。

3. 不动产项目所在区域交通发展情况

根据重庆市交通委发布的重庆市 2025 年 1-11 月交通运输行业主要统计指标，全市公路客运量累计实现 16115.2 万人，较去年同期下降 5.0%；全市公路货运量累计实现 109100.7 万吨，较去年同期上涨 4.8%。

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(2025 年 10 月 1 日至 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 日至2024年12 月31日)/上年 同期末(2024 年12月31日)	同比 (%)
1	出入口通行量	主线、匝道收费站自然车流量	万辆	854.54	876.24	-2.48
2	断面标准车流量	路段门架标准车流全程折算	万辆	242.57	249.17	-2.65

注：基于上述数据的可比性，本基金不动产项目整体运营指标暂不披露报告期末及上年同期期末的时点数据。

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：渝遂高速公路（重庆段）

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 10 月 1 日至 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 日至2024年12 月31日) /上年同期末 (2024年12月 31日)	同比 (%)
1	日均自然车流量	路段门架自然车流全程折算	万辆	2.14	2.43	-11.93
2	日均客车流量	路段收费单元日均客车流量	万辆	4.73	5.10	-7.25
3	日均货车流量	路段收费单元日均货车流量	万辆	1.90	2.08	-8.65
4	日均客车通行费收入	路段收费单元客车费率*收费系数*里程	含税、万元	83.68	84.65	-1.15
5	日均货车通行费收入	路段收费单元货车费率*收费系数*里程	含税、万元	78.64	91.10	-13.68

注：基于上述数据的可比性，本基金重要不动产项目运营指标暂不披露报告期末及上年同期末的时点数据。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，不动产项目收费标准、通行费减免政策未发生变化，收费公路特许经营权摊销方式未发生调整。

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

报告期内，本基金未发生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、周期性风险等。

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	4,062,165,332.40	4,443,099,193.94	-8.57
2	总负债	2,765,211,983.49	3,062,517,371.96	-9.71
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	158,838,221.13	168,683,165.06	-5.84
2	营业成本/费用	189,754,132.34	202,709,119.55	-6.39
3	EBITDA	118,440,425.81	122,405,344.60	-3.24

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：重庆铁发遂渝高速公路有限公司

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	货币资金	653,051,045.06	684,206,545.57	-4.55
2	无形资产	3,294,562,410.49	3,660,232,850.77	-9.99
主要负债科目				
1	长期借款	2,022,952,591.96	2,347,952,591.96	-13.84
2	预计负债	399,768,773.03	339,069,474.99	17.90

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：重庆铁发遂渝高速公路有限公司

序号	构成	本期 (2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	通行费收入	148,237,458.76	93.32	159,694,063.24	94.67	-7.17
2	广告收入	1,089,005.71	0.69	4,073,347.40	2.41	-73.27
3	其他收入	9,511,756.66	5.99	4,915,754.42	2.92	93.50
4	营业收入合计	158,838,221.13	100.00	168,683,165.06	100.00	-5.84

注：报告期内，不动产项目广告收入同比变动较大，主要系近年高速公路传统广告租赁业务受市场环境波动影响较大所致；其他业务收入同比变动较大，主要系服务区租赁业务调整导致本期结算金额增加。以上指标变动不具备延续性。

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：重庆铁发遂渝高速公路有限公司

序号	构成	本期 (2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)		上年同期 (2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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	折旧摊销成本	110,084,438.63	58.01	110,028,261.64	54.28	0.05
2	养护成本	8,831,041.32	4.65	7,910,858.19	3.90	11.63
3	运营管理费	16,307,098.26	8.59	25,302,574.51	12.48	-35.55
4	其他成本	15,323,298.98	8.08	15,758,398.41	7.77	-2.76

5	税金及附加	1,170,700.46	0.62	1,344,962.63	0.67	-12.96
6	财务费用	38,037,554.69	20.05	42,364,064.17	20.90	-10.21
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	189,754,132.34	100.00	202,709,119.55	100.00	-6.39

注：报告期内，不动产项目运营管理费同比变动较大，主要系本年度浮动管理费计提调整所致。

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：重庆铁发遂渝高速公路有限公司

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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率= (营业收入-营业成本) / 营业收入 *100%	%	5.22	5.74
2	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利率= (利润总额+利息支出+折旧摊销) / 营业收入 × 100%	%	74.57	72.57

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

1、收入归集和支出管理

在本报告期内，项目公司存续账户有四个，分别为资金运用归集账户、基本账户、ETC 收款清分结算账户和现金收款账户，通过项目公司资金监管协议、项目公司账户监管协议对账户及资金进行监管。资金运用归集账户是根据资金监管协议在监管银行开立的项目公司资金运用归集的唯一账户，作为项目公司监管账户，系项目公司在监管银行开立的用于接收项目公司收入及进行项目公司支出的人民币资金账户。除资金监管协议相关条款另有约定外，项目公司的相关货币资金收支活动均需通过监管账户进行。监管银行应根据资金监管协议约定对监管账户的资金流向进行监督。

2、现金流归集和使用情况

报告期内，项目公司收到的现金总收入为 161,984,116.10 元，其中收到的通行费现金收入为 147,453,325.11 元。支出的现金总金额为 107,792,079.49 元，其中支付运营的现金支出

34,979,430.78 元，支付税金 34,369,821.12 元，支付的自助卡机等固定资产支出 1,863,625.63 元，支付的云雾山隧道病害处置、路面及桥梁等大修支出 36,579,201.96 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 653,051,045.06 元。上年同期，项目公司收到的现金总收入为 182,505,459.06 元，其中收到的通行费现金收入为 162,493,644.75 元。支出的现金总金额为 50,458,663.20 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

无。

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	2,399,863.41	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,399,863.41	100.00

5.2 其他投资情况说明

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现本期被监管部门立案调查或在报告编制日前一年
内受到公开谴责、处罚的情形。

§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

无。

§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			
梁贤超	本基金的基金经理	2022 年 6 月 27 日	—	12 年	2013 年 11 月至 2020 年 12 月在北京千石创富资本管理有限公司从事基础设施项目投资相关工作，主要项目有溧阳城市发展 PPP 项目、常州市经开区生态环保工程、武进市重点 PPP 项目等。	梁贤超先生，英国兰卡斯特大学硕士，2013 年 11 月至 2020 年 12 月在北京千石创富资本管理有限公司历任专项业务一部业务经理，资产证券化部副总经理，专项资产管理总部项目经理，专项资产管理总部代理总经理。2021 年 1 月加入国金基金管理有限公司，历任 REITs 投资部项目经理，现任 REITs 投资部基金经理。
唐耀祥	本基金的基金经理	2022 年 6 月 27 日	—	14 年	2011 年至 2021 年任职于招商局集团旗下基础设施投资建设和运营管理单位从事基础设施项目运营相关工作，参与重庆曾家岩大桥、重庆东水门长江大桥、千厮门嘉陵江大桥等投资建设项目的运营管理。	唐耀祥先生，西北农林科技大学硕士。2006 年 7 月至 2008 年 8 月在西藏大学担任教师，2009 年 7 月至 2010 年 9 月在西部证券股份有限公司担任投资顾问，2010 年 9 月至 2011 年 6 月在大连万达商业地产股份有限公司担任财务主管，2011 年 6 月

						至 2021 年 9 月先后在招商局重庆交通科研设计院有限公司担任财务主管、重庆全通工程建设管理有限公司担任财务部经理、重庆曾家岩大桥建设管理有限公司担任财务负责人、招商公路外派山西交通实业发展集团有限公司担任党委副书记/总经理。2021 年 9 月加入国金基金管理有限公司，担任 REITs 投资部副总经理。
吴婷	本基金的基金经理	2023 年 6 月 19 日	-	17 年	2008 年至 2022 年 2 月任职于招商局集团旗下基础设施建设、运营管理相关单位，从事基础设施项目建设、运营相关工作，参与乐昌至广州高速公路、珠江三角洲外环高速公路肇庆至花都段土建工程、四川汶川至马尔康高速公路鹧鸪山隧道土建工程等高速公路监理项目、武汉港化学品船舶洗舱站陆域污水处理工程、G5021 石渝高速公路等建设、经营项目的运营管理。2022 年 6 月至	吴婷女士，西南大学学士，高级会计师。2008 年 7 月至 2019 年 3 月在重庆中宇工程咨询监理有限责任公司担任财务部主管，2019 年 4 月至 2020 年 4 月在重庆沪渝高速公路有限公司担任财务管理部副经理，2020 年 5 月至 2022 年 2 月在招商局生态环保科技有限公司担任报表及资金主

					2023 年 6 月任职于国金基金管理有限公司，担任 REITs 投资部项目经理，负责参与并跟进基础设施 REITs 的运营管理。	管，2022 年 4 月至 2022 年 6 月在渝航翼（重庆）航空货运有限责任公司担任财务部经理。2022 年 6 月加入国金基金管理有限公司，历任 REITs 投资部财务经理，现任 REITs 投资部基金经理。
--	--	--	--	--	---	---

注：（1）任职日期和离任日期分别指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期，首任基金经理的任职日期按基金合同生效日填写；（2）不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§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	500,000,000.00
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	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

无。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、中国证监会批准基金募集注册的文件；
- 2、国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同；
- 3、国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议；
- 4、国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书；
- 5、法律意见书；

- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 7、基金托管人业务资格批件、营业执照；
- 8、报告期内披露的各项公告。

11.2 存放地点

北京市朝阳区景辉街 31 号院 1 号楼三星大厦 51 层。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人、基金托管人的办公场所或基金管理人网站免费查阅备查文件。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。

投资者对本报告如有疑问，可咨询本管理人。

咨询电话：4000-2000-18

公司网址：www.gfund.com

国金基金管理有限公司

2026 年 1 月 22 日