

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 2 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 2026 年 6 月 30 日，不动产项目出租率为 88.12%。

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，本不动产基金持有的双鱼座项目、双子座项目、凤凰座项目及拓 D 一期 D2 项目合计 4 个不动产资产中，双子座项目于 2026 年第 2 季度租金收缴率数据同比增长超过 20%，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 2026 年 6 月 30 日，不动产项目第 2 季度整体租金收缴率为 92.84%，较去年同期增长 7.27%。

其中，双子座项目的当期租金收缴率指标同比增长超过 20%，具体数据如下：

不动产项目名称	当期租金收缴率（%）		同比（%）
	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	
双子座项目	95.97	79.01	21.47
不动产项目整体	92.84	86.55	7.27

注：当期租金收缴率的计算方式为累计当期实收租金/累计当期应收租金。

（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

双子座项目占不动产基金 2025 年营业收入的比例为 32.08%，为 4 个重要不动产项目中租金贡献占比最大的项目。双子座项目的部分租户在 2025 年第 2 季度存在逾期缴费情况，导致 2026 年第 2 季度租金收缴率指标同比出现了波动。

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

2026 年第 2 季度的双子座项目收缴率及不动产项目整体收缴率均为同比提升，对于不动产项目第 2 季度经营情况、经营业绩及现金流情况带来积极影响。

2026 年前 2 个季度，本基金实现的可供分配金额为 2,827.40 万元，对比按天折算的同期预测可供分配金额的达成率为 104.34%。

本基金设有原始权益人业绩承诺机制，约定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，原始权益人兼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。其中预测可供分配金额以本基金首发招募说明书公告的最近一次预测的可供分配金额为准，超过预测期限的以最后一期预测可供分配金额为准。具体条款参见本基金招募说明书及其更新。

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，并就提升项目租金收缴率指标建立多维度管理体系。

1、建立租户收缴应急预案：进一步规范租金收缴事前风险预判、事中动态跟进、事后复盘等各环节的标准化动作。并通过系统化方式整合租户档案、租金台账、逾期提醒等核心业务模块，以数字化手段提升租金收缴风险管控效率。

2、一企一策，助力存量租户发展：持续推行企业定制化沟通方案，深入了解租户的业务需求、业务应用场景及产业链上下游配套需求，通过弹性租金定价、园区企业资源互通、产业合作生态搭建、营商环境升级等举措赋能企业经营，稳定长期租赁、履约信用良好的优质租户。

3、持续优化租户结构，拓展租户类型：针对本不动产项目大租户占比较高、租户结构相对集中的特点，联动两江新区招商渠道资源，持续优化租户业态布局，进一步保障项目租金收缴率及现金流的稳定性。

与此同时，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，并持续推进楼宇更新计划，着力提升楼宇功能品质与整体风貌。

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 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 7 月 16 日